

**COMUNE DI VILLA CORTESE**

**Città Metropolitana di Milano**

# **DOCUMENTO DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AI PARERI PERVENUTI**

**ALLA VARIANTE GENERALE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO ADOTTATA CON DELIBERA DI CONSIGLIO  
COMUNALE N° 4 DEL 30 MARZO 2021**

ARCH. FABRIZIO OTTOLINI

---

**OTTOBRE 2021**

## SOMMARIO

|                                                                                                                                                         |           |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| <b>PREMESSA .....</b>                                                                                                                                   | <b>5</b>  |
| <b>A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.....</b>                                                                                              | <b>6</b>  |
| <b>A.1) OSSERVAZIONI PERVENUTE.....</b>                                                                                                                 | <b>6</b>  |
| <b>A.2) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI.....</b>                                                                                                      | <b>8</b>  |
| <b>Osservazione n° 1- ARPA LOMBARDIA – DIPARTIMENTO DI MILANO – MONZA E BRIANZA- PROT.<br/>3596 DEL 03/05/2021 E POI prot. 5504 del 01/07/2021.....</b> | <b>8</b>  |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                                                                                            | 8         |
| Proposta di controdeduzione.....                                                                                                                        | 8         |
| Proposta di determinazione.....                                                                                                                         | 8         |
| <b>Osservazione n° 2 - Parere ATS CITTA' METROPOLITANA - prot. prot. 4377 del 27/05/2021 .....</b>                                                      | <b>9</b>  |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                                                                                            | 9         |
| Proposta di controdeduzione.....                                                                                                                        | 10        |
| Proposta di determinazione.....                                                                                                                         | 11        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata .....                                                                       | 11        |
| <b>Osservazione n° 3 – prot. 4911 del 14/06/2021 .....</b>                                                                                              | <b>12</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                                                                                            | 12        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                                                                                        | 12        |
| Proposta di determinazione.....                                                                                                                         | 14        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata .....                                                                       | 14        |
| <b>Osservazione n° 4 –prot. 4918 del 14/06/2021 .....</b>                                                                                               | <b>15</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                                                                                            | 15        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                                                                                        | 16        |
| Proposta di determinazione.....                                                                                                                         | 16        |
| <b>Osservazione n° 5 – prot.4919 del 14/06/2021 .....</b>                                                                                               | <b>17</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                                                                                            | 17        |

|                                                                                  |           |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Proposta di controdeduzione.....                                                 | 18        |
| Proposta di determinazione.....                                                  | 18        |
| <b>Osservazione n° 6 - prot. 4920 del 14/06/2021.....</b>                        | <b>19</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                     | 19        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                 | 19        |
| Proposta di determinazione.....                                                  | 19        |
| <b>Osservazione n° 7 - prot. 4921 del 14/06/2021.....</b>                        | <b>20</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                     | 20        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                 | 20        |
| Proposta di determinazione.....                                                  | 20        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata..... | 21        |
| <b>Osservazione n° 8 - prot. 4922 del 14/06/2021.....</b>                        | <b>23</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                     | 23        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                 | 23        |
| Proposta di determinazione.....                                                  | 23        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata..... | 23        |
| <b>Osservazione n° 9 - prot. 4935 del 14/06/2021.....</b>                        | <b>24</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                     | 24        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                 | 24        |
| Proposta di determinazione.....                                                  | 24        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata..... | 24        |
| <b>Osservazione n° 10 - prot. 4936 del 14/06/2021.....</b>                       | <b>25</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                     | 25        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                 | 25        |

|                                                                                   |           |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Proposta di determinazione.....                                                   | 26        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata ..... | 26        |
| <b>Osservazione n° 11 - prot. 4937 del 14/06/2021 .....</b>                       | <b>28</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                      | 28        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                  | 28        |
| Proposta di determinazione.....                                                   | 28        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata ..... | 28        |
| <b>Osservazione n° 12 - prot. 4938 del 14/06/2021 .....</b>                       | <b>29</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                      | 29        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                  | 30        |
| Proposta di determinazione.....                                                   | 30        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata ..... | 31        |
| <b>Osservazione n° 13 - prot. 4946 del 14/06/2021 .....</b>                       | <b>33</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                      | 33        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                  | 33        |
| Proposta di determinazione.....                                                   | 33        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata ..... | 34        |
| <b>Osservazione n° 14 –prot. 4977 del 15/06/2021 – FUORI TERMINE .....</b>        | <b>35</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                      | 35        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                  | 35        |
| Proposta di determinazione.....                                                   | 35        |
| <b>Osservazione n° 15 –prot. 4978 del 15/06/2021 – FUORI TERMINE .....</b>        | <b>36</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                      | 36        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                  | 37        |

|                                                                                                                                                                              |           |
|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------|
| Proposta di determinazione.....                                                                                                                                              | 38        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata.....                                                                                             | 38        |
| <b>Osservazione n° 16 –prot. 4979 del 15/06/2021 – FUORI TERMINE.....</b>                                                                                                    | <b>43</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                                                                                                                 | 43        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                                                                                                             | 43        |
| Proposta di determinazione.....                                                                                                                                              | 43        |
| Sintesi delle modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata.....                                                                                             | 43        |
| <b>Osservazione n° 17 –prot. 7887 del 20/09/2021 – FUORI TERMINE.....</b>                                                                                                    | <b>44</b> |
| Riepilogo dei contenuti.....                                                                                                                                                 | 44        |
| Proposta di controdeduzione.....                                                                                                                                             | 45        |
| Proposta di determinazione.....                                                                                                                                              | 45        |
| <b>A.3) RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI.....</b>                                                                             | <b>46</b> |
| <b>B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AI PARERI PERVENUTI. ....</b>                                                                                   | <b>48</b> |
| <b>B.1) PARERE DELLA CITTÀ METROPOLITANA SULLA COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E IL PTM – DECRETO DEL SINDACO METROPOLITANO DEL 14 LUGLIO 2021, REP.GENERALE 149/2021 .....</b>    | <b>48</b> |
| Sintesi dei contenuti del parere provinciale .....                                                                                                                           | 48        |
| Proposta di controdeduzione e recepimento dei contenuti del parere provinciale.....                                                                                          | 50        |
| Proposta di determinazione in merito al parere della Città metropolitana .....                                                                                               | 52        |
| Adeguamenti al parere della Città metropolitana .....                                                                                                                        | 53        |
| <b>C) CORREZIONI, ADEGUAMENTI E INTEGRAZIONI RICHIESTI DALL’UFFICIO TECNICO COMUNALE – NOTA PROT. 8833 DEL 18 OTTOBRE 2021 .....</b>                                         | <b>56</b> |
| Sintesi delle segnalazioni di correzione e adeguamento richieste dall’UTC – prot. n. 8833 del 18 ottobre 2021 .....                                                          | 56        |
| Sintesi delle modifiche apportate .....                                                                                                                                      | 59        |
| <b>D) SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERI PERVENUTI .....</b> | <b>68</b> |

## PREMESSA

Questo documento costituisce l'elaborato delle proposte di controdeduzione alle osservazioni presentate a seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT di Villa Cortese avvenuta con Delibera di Consiglio Comunale n° 4 del 30 marzo 2021.

Tra queste sono presenti anche le osservazioni di ARPA e ATS pervenute ai sensi del comma 6 art. 13 l.r. 12/05)

Allo stesso tempo nel presente elaborato è analizzato il parere di compatibilità al PTCP/PTM pervenuto dalla Città Metropolitana di Milano, con eventuale controdeduzione delle richieste di modifica o integrazione ivi contenute.

Infine sono indicate le modifiche apportate a seguito di segnalazione effettuata dall'Ufficio Tecnico Comunale con nota prot. 8833 del 18 ottobre 2021.

## A) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE.

### A.1) OSSERVAZIONI PERVENUTE

A seguito dell'adozione della Variante Generale al PGT, sono pervenute **n° 17 osservazioni**, di cui 13 entro i termini 14 giugno 2021) e 4 fuori termine. Esse sono di seguito elencate e numerate per ordine di presentazione al protocollo comunale.

| n° | data      | prot.     | Osservazione al |        |        |          |
|----|-----------|-----------|-----------------|--------|--------|----------|
|    |           |           | al DdP          | al PdR | al PdS | Generale |
| 1  | 1.1       | 03-mag-21 | 3596            |        |        | X        |
|    | 1.2       | 01-lug-21 | 5504            |        |        | X        |
| 2  | 27-mag-21 | 4377      | X               | X      |        | X        |
| 3  | 14-giu-21 | 4911      |                 |        | X      |          |
| 4  | 4.1       | 14-giu-21 | 4918            | X      |        |          |
|    | 4.2       |           |                 | X      |        | X        |
|    | 4.3       |           |                 | X      |        |          |
|    | 4.4       |           |                 | X      |        |          |
|    |           |           |                 |        |        |          |
| 5  | 5.1       | 14-giu-21 | 4919            | X      |        |          |
|    | 5.2       |           |                 | X      |        |          |
| 6  | 14-giu-21 | 4920      | X               |        |        |          |
| 7  | 14-giu-21 | 4921      |                 | X      |        |          |
| 8  | 14-giu-21 | 4922      |                 | X      |        |          |
| 9  | 14-giu-21 | 4935      |                 | X      |        |          |
| 10 | 14-giu-21 | 4936      |                 | X      |        |          |
| 11 | 14-giu-21 | 4937      |                 | X      |        |          |
| 12 | 14-giu-21 | 4938      |                 | X      |        |          |
| 13 | 14-giu-21 | 4946      |                 | X      |        |          |

| n° | data | prot. | Osservazione al |        |        |          |
|----|------|-------|-----------------|--------|--------|----------|
|    |      |       | al DdP          | al PdR | al PdS | Generale |

#### OSSERVAZIONI FUORI TERMINE

|    |           |           |      |   |  |  |
|----|-----------|-----------|------|---|--|--|
| 14 | 15-giu-21 | 4977      |      | X |  |  |
| 15 | 15-giu-21 | 4978      |      | X |  |  |
| 16 | 15-giu-21 | 4979      |      | X |  |  |
| 17 | 17.1      | 20-set-21 | 7887 | X |  |  |
|    | 17.2      |           |      | X |  |  |
|    | 17.3      |           |      | X |  |  |
|    | 17.4      |           |      | X |  |  |
|    | 17.5      |           |      | X |  |  |
|    |           |           |      |   |  |  |

Nel seguito sono proposte le controdeduzioni alle osservazioni, argomentando in merito alla possibilità/opportunità di un loro accoglimento (anche parziale) o non accoglimento.

Nel caso di accoglimento delle osservazioni, anche solo parziale, sono contestualmente descritte le modifiche da apportare agli elaborati della Variante adottata

## A.2) CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI

### OSSERVAZIONE N° 1- ARPA LOMBARDIA – DIPARTIMENTO DI MILANO – MONZA E BRIANZA- PROT. 3596 DEL 03/05/2021 E POI PROT. 5504 DEL 01/07/2021

#### RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

In data 3 maggio 2021 (prot. 3596) ARPA ha inviato una prima osservazione con contenuti evidentemente incoerenti rispetto alla variante adottata, riferiti ancora alla procedura preliminare di scoping svoltasi nel 2020. Per essa, quindi, non è possibile procedere ad alcuna controdeduzione.

Successivamente, in data 1 luglio 2021 (fuori termine) l'ARPA ha inviato l'effettiva osservazione.

L'osservazione ARPA pervenuta il 1° luglio 2021 viene qui intesa come integrazione di quella pervenuta il 3 maggio 2021 (prima osservazione pervenuta in ordine cronologico). L'osservazione del 1° luglio viene quindi catalogata con il n° 1 in considerazione del protocollo della prima osservazione del 3 maggio.

Come indicato nell'osservazione protocollata il 1 luglio 2021, ....***“l'Agenzia, per quanto di sua competenza, non ha alcuna osservazione da formulare sugli atti adottati .....”***.

Seguono alcune indicazioni da seguire nelle successive fasi progettuali di attuazione del piano.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'assenza di osservazioni non determina la necessità di controdeduzione.

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

In riferimento a quanto sopra esposto, si ritiene che in sede di approvazione definitiva della Variante il Consiglio Comunale possa procedere semplicemente ad una **PRESA D'ATTO** dell'osservazione pervenuta in data 1 luglio 2021, prot. 5504, integrativa della precedente osservazione pervenuta in data 3 maggio, prot. 3596.

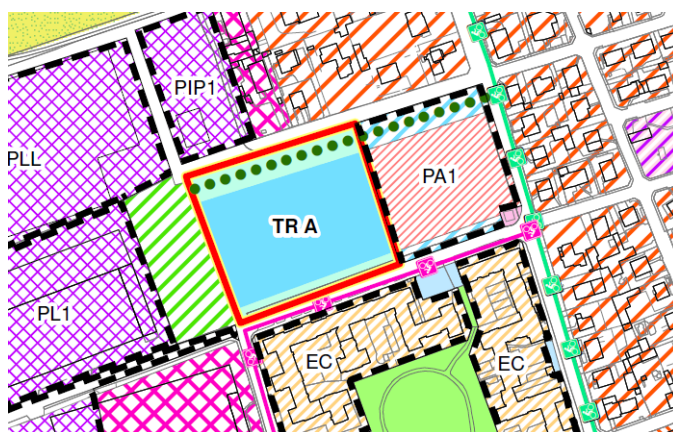
## RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione riepiloga nella sua parte iniziale alcuni adempimenti di legge da rispettare nei successivi interventi di attuazione del piano, quali:

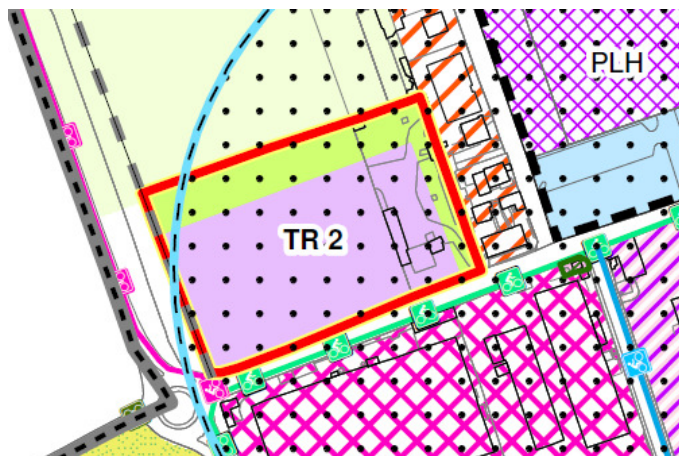
- il rispetto delle procedure di caratterizzazione dei suoli (ai sensi della Parte IV – Titolo V del D.Lgs. 152/06) per le aree interessate da inquinamento pregresso del sottosuolo;
- il rispetto dei vincoli dei pozzi idropotabili, sanciti dal D.Lgs. 152/2006;
- il rispetto delle verifiche legate alle distanze di prima approssimazione (Dpa) da elettrodotti;
- il rispetto della normativa relativa alle industrie a rischio di incidente rilevante (non presenti sul territorio comunale o al suo confine – ndr).

L'osservazione poi, nel merito della Variante adottata, formula le seguenti specifiche osservazioni:

1. relativamente alla **pianificazione del verde pubblico e privato** e alla potenziale allergenicità di alcune essenze, sconsiglia di utilizzare essenze arboree quali *Cipresso*, *Betulla*, *Ontano*, *Nocciolo*, *Carpino*, *Olivo* (o anche *Platanus acerifolia* per quanto non sia ancora un problema allergologico in Italia). Infine sarebbe fondamentale non utilizzare *Graminae*, *Compositae*, *Urticaceae* e *Chenopodiaceae* (infestanti allergeniche) o specie con spine sui rami o sulle foglie, urticanti o con parti velenose (come *Tasso*, *Oleandro*, *Maggiociondolo*);
2. in merito alle **“Destinazioni d’uso” per le zone residenziali e alle funzioni compatibili** (punto 5.1 delle norme di attuazione di cui al fascicolo PDR 1.0) segnala che le attività artigianali di servizio e, per alcuni aspetti, quelle terziario-commerciali e i pubblici esercizi (relativamente alle attività di intrattenimento e pubblico spettacolo) potrebbero determinare l’insorgenza di problemi di compatibilità con la residenza, l’istruzione e i servizi educativi per l’infanzia. Si ritengono poi incompatibili con la residenza le attività che possano essere fonte di inquinamento e molestia *a prescindere dal numero di addetti*.
3. in merito all’**Ambito di Trasformazione TRA**, che prevede la realizzazione di una RSA, l’osservazione evidenzia che l’area da esso interessata è classificata in classe III (area di tipo misto) dal vigente piano di azionamento acustico comunale. La normativa prevede che detta tipologia di struttura sia invece inserita in classe I (aree particolarmente protette);



4. in merito all’**ambito produttivo TR2** di via Genova – via Biella, ubicato in fascia di rispetto di un pozzo idropotabile, l’osservazione ricorda la necessità che sia rispettato quanto previsto dall’art. 6 del d.lgs. 152/06 e quanto previsto dalla DGR n.7/12693 del 10/04/2003 relativamente ai requisiti delle reti fognarie, delle opere edilizie e delle relative opere di urbanizzazione, ivi comprese le opere varie.



#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si prende atto dei richiami al rispetto della normativa vigente, che riguardano comunque le successive fasi di attuazione del piano. Essi non determinano necessità di modifica del PGT e quindi non sono oggetto di controdeduzione.

In merito poi alle specifiche osservazioni:

1. relativamente alle essenze vegetali da utilizzare o da evitare, si prende atto delle segnalazioni effettuate ma si ritiene corretto che le indicazioni di dettaglio sulla compatibilità fito-sanitaria delle specie da utilizzare siano eventualmente da demandare ad un atto di valenza regolamentare (ad esempio regolamento comunale sul verde) invece che di natura urbanistica. Tali indicazioni, in ogni caso, potrebbero comunque essere già sin d'ora considerate nelle fasi istruttorie dei singoli progetti (pubblici o privati), in relazione al sito di intervento e all'opportunità, comunque, di dover comunque garantire (dove possibile) sufficienti elementi di biodiversità anche in ambito urbano. Sul punto, pertanto, si propone il **NON ACCOGLIMENTO**;
2. pur prendendo atto delle segnalazioni effettuate rispetto alle funzioni compatibili con la residenza e con i servizi e ai potenziali impatti da esse generati, si ritiene corretto mantenere un'alta articolazione delle funzioni compatibili, al fine di rivitalizzare il tessuto socio economico locale e il tessuto urbano. Si segnala, peraltro, che la norma della Variante prevede già specifiche limitazioni per l'insediamento di alcune delle funzioni richiamate dall'osservazione, sia rispetto ai servizi sia rispetto alle attività residenziali. Infatti, il penultimo comma dell'art. 5.1 delle NdA del PdR prevede già, **per la destinazione residenziale**, che .... **Non è comunque ammesso l'insediamento in aree a destinazione residenziale di attività paracommerciali per il gioco con denaro o a scopo di lucro, tipo sale gioco, sale scommesse e sale bingo.** Inoltre il 7° comma dell'art. 25 delle NdA del PdR prevede già il principio generale che **Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale..** Infine la lettera F dell'articolo 5.3.3.1 (Paracommerciale Per il gioco con denaro o a scopo di lucro) delle NdA del PDR prevede già che .... **Comunque sia classificata l'attività insediata o da insediare, ai sensi del 2° comma art.5 della LR 8/2013, non è ritenuta compatibile l'installazione di apparecchi per il gioco d'azzardo localizzati entro un raggio di 500 metri da attività e ricettori sensibili, quali istituti scolastici di ogni ordine e grado, luoghi di culto, impianti sportivi, strutture residenziali o semiresidenziali operanti in ambito sanitario o sociosanitario, strutture ricettive per categorie protette, luoghi di aggregazione giovanile e oratori. La distanza di 500 m deve essere misurata dal limite esterno dell'area di pertinenza della struttura sensibile o dal limite esterno dell'ambito di PGT in cui sia prevista la realizzazione delle attività o dei ricettori sensibili di cui sopra.** Considerato quanto sopra si ritiene, pertanto, che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA integrando unicamente il 7° comma dell'art. 25 delle NdA del PdR**, specificando che le funzioni insediabili in ambiti residenziali non devono produrre molestie in termini di emissioni sonore o in atmosfera.

3. in merito al **TRA**, riconoscendo quanto evidenziato dall'osservazione, si evidenzia che proprio al fine di consentire la riclassificazione dell'ambito in Classe I la Variante al PGT riconferma la fascia di mitigazione (a verde arboreo, di separazione con il tessuto produttivo) già prevista dal PGT vigente in risposta ad analoga e precedente osservazione dell'ATS (resa in sede di osservazioni del precedente PGT). La presenza di tale fascia di mitigazione, la cui realizzazione con barriera arborea è posta in capo allo stesso TRA (vedasi schede normative del DdP) consentirà l'idonea riclassificazione acustica dell'area (**Classe I**), con interposizione della necessaria classe intermedia (Classe II – fascia di mitigazione) di separazione dalla Classe III (aree miste). Successivamente all'approvazione del PGT l'Amministrazione Comunale dovrà pertanto procedere all'aggiornamento del Piano di zonizzazione acustica del territorio comunale. Sul punto, quindi, non si ritiene di dover procedere a modifiche della Variante adottata, ma unicamente alla **PRESA D'ATTO** di quanto segnalato dall'ATS.
4. relativamente al **TR2** le questioni segnalate riguardano la corretta applicazione delle disposizioni di legge, valide per la successiva fase di attuazione del piano. Sul punto, pertanto, non si ritiene di dover procedere a modifiche del piano ma, semplicemente, alla **PRESA D'ATTO** di quanto segnalato dall'ATS.

---

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Limitatamente a quanto espresso al suesposto punto 2, si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

---

#### SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

**Integrazione del 7° comma art. 25 delle Norme di attuazione del PdR (fascicolo PDR 1.0) come di seguito proposto:**

... omissis....

*Nei comparti residenziali è comunque vietato l'insediamento di ogni attività molesta per l'attività residenziale, **anche con particolare riferimento alle emissioni sonore o ad altre emissioni in atmosfera.***

... omissis....

#### RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, richiamando parzialmente i contenuti dell'art. 72 della l.r. 12/05 (Piano per le attrezzature religiose), evidenzia che le stesse, nella Variante adottata, sono individuate e normate unicamente dal Piano dei servizi. Chiede quindi:

- a. che il *Piano per le attrezzature religiose* (PAR) sia redatto ... *contestualmente al Piano dei Servizi .... sulla base delle esigenze locali, individuando le aree e gli immobili che accolgono attrezzature religiose e quelli destinati a nuove attrezzature.....*
- b. che venga disciplinata la modalità di aggiornamento del PAR, *ossia della ricognizione delle attrezzature religiose esistenti, così come previsto dall'art. 9 comma 14 L.R. 12/05 e che tale aggiornamento avvenga con determina dirigenziale e non costituisca variante allo strumento urbanistico comunale;*
- c. che l'individuazione degli immobili religiosi ... *non costituisca un vincolo di destinazione per gli immobili; gli stessi siano quindi anche classificati anche all'interno delle zone funzionali del Piano delle regole e sia inserita all'interno delle NTA del PAR, o in subordine all'interno delle NTA del Piano dei Servizi, la seguente norma :*

*"All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiose è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi.*

*Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose. In caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa da un intero immobile o da una sua porzione prevalente, lo stesso assume la disciplina del relativo tessuto edilizio assegnato dal piano delle regole, previa apposita segnalazione della avvenuta dismissione agli uffici comunali competenti".*

All'osservazione è allegata una comunicazione dell'Arcidiocesi di Milano, rivolta ai Comuni, che evidenzia la necessità di permettere un uso flessibile degli immobili religiosi che erogano servizi, al fine di consentire la sostenibilità delle attività di interesse comune che vi si svolgono.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Ai fini della proposta di controdeduzione occorre premettere un'analisi dei contenuti e delle modifiche recentemente intervenute (per effetto del pronunciamento della **Corte Costituzionale** del 5 dicembre 2019, n. 254) al Titolo IV - Capo III della l.r. 12/05 - *Norme per la realizzazione di edifici di culto e di attrezzature destinate a servizi religiosi* :

- il comma 5 dell'articolo 72 l.r. 12/05 – *Piano per le attrezzature religiose* – indica che ... **I comuni che intendono prevedere nuove attrezzature religiose sono tenuti** ad adottare e approvare il piano delle attrezzature religiose entro diciotto mesi dalla data di entrata in vigore della legge regionale ... n. 2 del 3 febbraio 2015. Il pronunciamento della **Corte Costituzionale** del 5 dicembre 2019, n. 254, ha dichiarato **incostituzionale** l'originaria previsione dello stesso comma che prevedeva l'**obbligo**, in assenza dell'adeguamento del PGT entro i termini indicati, **di approvare il PAR unitamente al nuovo PGT.**

A seguito del pronunciamento della Corte Costituzionale vale quindi il concetto generale, sancito dallo stesso comma 1 art. 72, che il PAR è un **atto separato** (facente parte del Piano dei servizi) eventualmente approvabile "separatamente" (in qualunque tempo, quindi) dal PGT, con le procedure di approvazione ordinaria degli strumenti urbanistici previste dall'art. 13 della l.r. 12/05.

- il comma 1 art. 72 l.r. 12/05 prevede che la predisposizione del PAR avvenga previa acquisizione di ... *istanze avanzate dagli enti delle confessioni religiose....* Nel corso della procedura di formazione del PGT non è pervenuta alcuna istanza in merito da alcuna confessione religiosa, eccettuata l'osservazione oggetto della presente controdeduzione;
- il comma 4 art. 72 l.r. 12/05 prevede che l'eventuale predisposizione del PAR avvenga a valle dell'acquisizione di ... *pareri di organizzazioni, comitati di cittadini, esponenti e rappresentanti delle forze dell'ordine oltre agli*

*uffici provinciali di questura e prefettura al fine di valutare possibili profili di sicurezza pubblica, fatta salva l'autonomia degli organi statali.* In assenza di istanze pervenute ai sensi del comma 1 art. 72 l.r. 12/05 (come sopra evidenziato) la procedura partecipativa di cui al comma 4 non può certo essere attivata in sede di controdeduzione alle osservazioni, pena la disapplicazione di quanto proceduralmente previsto al comma 3 dello stesso articolo 72 (nello specifico, il PAR è sottoposto alla *medesima procedura di approvazione dei piani componenti il PGT di cui all'articolo 13*);

Relativamente ai contenuti dell'art. 72 sembra però importante evidenziare:

- che ai sensi del comma 8 art. 72 della l.r. 12/05, **le disposizioni dello stesso articolo 72 .... non si applicano alle attrezzature religiose esistenti alla entrata in vigore della legge recante “Modifiche alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) - Principi per la pianificazione delle attrezzature per servizi religiosi** (approvata con legge n. 2 del **3 febbraio 2015** – ndr). **Quindi, di fatto, l'art. 72 l.r. 12/05 non trova applicazione per tutte le attrezzature religiose esistenti a Villa Cortese.**
- che la pronuncia della **Corte Costituzionale** del 5 dicembre 2019, n. 254, dichiarando incostituzionale il contenuto dell'ormai soppresso comma 2 dell'art.72 (*L'installazione di nuove attrezzature religiose presuppone il piano di cui al comma 1; senza il suddetto piano non può essere installata nessuna nuova attrezzatura religiosa da confessioni di cui all'articolo 70*) non solo ha di fatto eliminato ogni profilo di obbligatorietà del PAR ma anche ogni sua efficacia programmatica, in quanto per la Corte **l'insediamento delle attività religiose non può essere subordinata alla presenza PAR.**

Pertanto, in merito all'argomentazione principale del PAR si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

Appare però meritevole di attenzione l'integrazione proposta dall'osservazione per le NdA del Piano dei Servizi, distinguendo le due questioni sottese alla proposta:

- la possibilità di integrare e ammettere altre funzioni urbane a supporto delle attività religiose;
- la possibilità di automatico cambio di destinazione funzionale (secondo la disciplina del PdR individuata per i comparti limitrofi) in caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa.

Rispetto alla prima questione si ritiene che la richiesta di consentire un adeguato mix funzionale, tra attività religiose e altre funzioni urbane, possa considerarsi condivisibile in senso generale, anche per altre attività di servizio. Infatti la compresenza di attività di servizio con altre attività urbane, anche private, può essere funzionale non solo al sostentamento economico del “terzo settore” ma anche alla maggior vitalità, socialità e attrattività delle stesse attività di servizio presenti.

Deve invece essere considerata con cautela la seconda questione, cioè l'automatico cambio di destinazione funzionale *in caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa da un intero immobile o da una sua porzione prevalente*. Ciò per due motivi: in primo luogo perché il cambio di destinazione d'uso automatico di significativi comparti edificati o anche di interi immobili potrebbe generare problemi di coerenza del nuovo carico insediativo rispetto al tessuto urbano circostante (ad esempio in termini di domanda di sosta o generazione del traffico); in secondo luogo perché non sarebbe sempre univocamente determinabile *la disciplina del relativo tessuto edilizio assegnato dal piano delle regole*, ad esempio nel caso in cui l'immobile classificato a servizi si collochi in posizione limitrofa a comparti variamente disciplinati dal PdR.

Pertanto si ritiene che quanto richiesto possa essere accolto solo limitatamente al caso in cui la dismissione del servizio avvenga in unità immobiliari che fanno parte di edifici già diversamente classificati dal PdR, ove appare ragionevole ammettere che il cambio di destinazione d'uso possa darsi per automatico. Negli altri casi (dismissione di attrezzature di servizio autonome) si ritiene che non si possa prescindere dalle apposite procedure di variante previste dalla legge.

In linea con quanto richiesto, sui temi di mix funzionale e di cambio di destinazione d'uso automatico, si ritiene che quanto proposto possa essere solo **parzialmente accolto**, integrando nel senso sopra esposto l'**art. 7 delle NdA del PdS.**

Limitatamente a quanto sopra esposto l'osservazione può pertanto essere **parzialmente accolta**.

---

## PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

---

## SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

**Introduzione di un nuovo penultimo comma nell'art. 7 delle Norme di attuazione del PdS (fascicolo PDS 1.0) come di seguito proposto:**

**... omissis....**

*In regime di Permesso di Costruire Convenzionato resta comunque facoltà dell'Amministrazione Comunale valutare possibili incrementi dei precedenti indici sulla base delle nuove e diverse esigenze eventualmente manifestate dal titolare del diritto di superficie, fatta salva ogni altra valutazione comunale in merito ai risvolti economici del riconoscimento di tali incrementi.*

***Nelle aree ed edifici destinati a servizi è ammessa la presenza di altre funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto all'attività di servizio erogata.***

***In caso di dismissione di attrezzature di servizio collocate in aree o edifici privati:***

- ***se la dismissione interessa una o più unità immobiliari appartenenti ad un edificio diversamente disciplinato dal PdR (residenziale, produttivo, ecc...), esse assumono automaticamente la disciplina urbanistica dell'edificio principale;***
- ***se la dismissione interessa aree o edifici complessivamente classificati dal PdR e dal PdS come servizi pubblici o di interesse generale, la modifica della loro destinazione funzionale comporta la necessità di una variante al PGT, nelle forme ammesse dalla legge.***

*Il soddisfacimento del fabbisogno di aree per servizi alla popolazione prescritto dall'articolo 9 della legge regionale 11 marzo 2005 n°12, (18 mq abitante) è verificato in riferimento alla dotazione di servizi pubblici (esistenti o programmati) individuati dalla tavola B.01 - Disciplina del PdS, senza considerare i servizi di scala sovracomunale.*

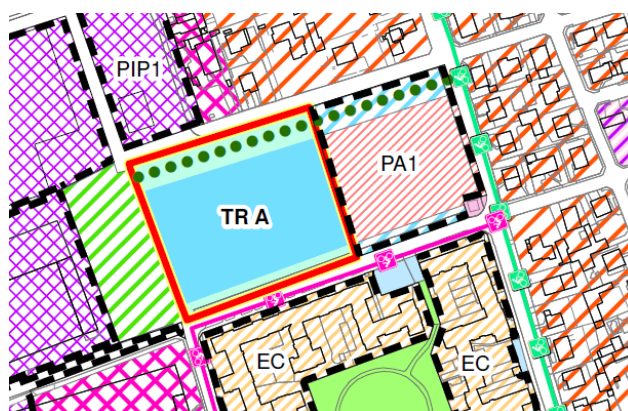
**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione è costituita da 4 fascicoli unitariamente protocollati in cui sono esposti diversi argomenti di seguito riepilogati:

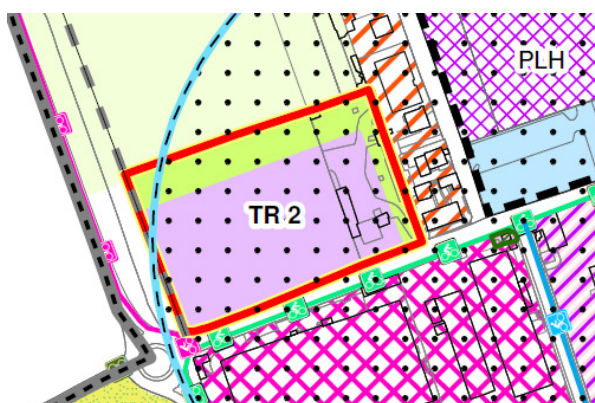
1. relativamente all'**Ambito 1 del NAF** (tavola NAF 3 del PdR), è indicato un sedime di ricostruzione che, per quanto indicativo, non garantirebbe la continuità del porticato già realizzato nell'edificio adiacente di recente costruzione. Inoltre l'osservazione ritiene necessario dare indicazioni, già in sede di pianificazione generale, relativamente ai possibili interventi sugli edifici confinanti;



2. relativamente al nuovo **Ambito PA1** residenziale individuato dal Piano delle Regole, si ritiene tale previsione assolutamente inutile, vista la difficoltà di completare gli ambiti esistenti (PA16). Si ritiene inoltre che l'operazione meramente matematica di verifica del Consumo di suolo sacrifichi aree a standard della collettività senza motivazioni condivisibili;



3. relativamente all'**Ambito di trasformazione TR2**, l'osservazione chiede se sia proprio necessario riconfermare una previsione ultradecennale rimasta finora inattuata, anche considerando che tale riconferma sottrae un'importante area agricola per insediamenti di cui non si ravvisa la necessità;



4. relativamente all'**Ambito di trasformazione TRA**, l'osservazione evidenzia che è inserita dal vigente Piano di zonizzazione acustica in classe III, mentre una RSA dovrebbe essere collocata in un ambito classificabile come Classe I. L'osservazione segnala che sarebbe quantomeno logico invertire la localizzazione con la limitrofa previsione del nuovo PA1.

---

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si propone una controdeduzione per punti, come da ordine di successione della sintesi di cui sopra:

1. relativamente all'**Ambito 1 del NAF** ((tavola NAF 3 del PdR), l'opportunità di dare continuità al porticato citato dall'osservazione è già fatta propria dalla Variante. Infatti nella scheda progettuale dell'Ambito 1 del NAF (elaborato PDR 2.2) è già previsto che all'esterno del sedime indicativo della tavola NAF 3 ..... **verso Piazza Carroccio, sarà comunque realizzabile un camminamento coperto (porticato), in continuità con l'edificio posto ad ovest. In tal caso, sopra il porticato potranno comunque essere realizzati spazi abitabili.**

L'unica differenza rispetto a quanto prospettato dall'osservazione è il carattere di "indicazione progettuale" dettato dalla scheda e non di prescrizione come richiesto dall'osservazione. Ciò al fine di non irrigidire la possibilità di elaborare soluzioni progettuali anche migliorative dell'assetto proposto e oggi non valutabili a priori. Si ritiene opportuno, sul punto, mantenere questa natura di indicazione progettuale anziché di prescrizione. Relativamente all'opportunità di dare indicazioni anche per gli edifici confinanti, si evidenzia che la nuova impostazione del piano di dettaglio del NAF, liberando le possibilità di trasformazione dalle precedenti procedure di pianificazione attuativa (PGT vigente), implica una necessaria concertazione/accordo con i privati che abbiano edifici a confine con gli ambiti di intervento. Ciò vale non solo per l'Ambito 1 del NAF ma anche per ogni altro ambito ricompreso nel NAF. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **non** debba essere **accolta**.

2. relativamente all'**Ambito PA1** residenziale individuato dal Piano delle Regole, si evidenzia che la Variante motiva tale scelta proprio con la rigidità dell'offerta esistente, perlopiù concentrata nel PA16 (che, evidentemente, ha manifestato nel recente passato difficoltà di attuazione). Ribadendo tale assunzione e rimandando alla relazione del DdP per la lettura dettagliata delle motivazioni connesse alla rigidità dell'offerta locale, si ritiene di **non** dover **accogliere** quanto richiesto. Il giudizio sul sacrificio delle aree a standard necessarie a verificare il Bilancio Ecologico del Suolo, pur legittimo, è opposto rispetto alle valutazioni condotte durante la redazione della Variante, che qui si ritiene di poter ribadire. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **non** debba essere **accolta**;
3. relativamente all'**Ambito di trasformazione TR2**, l'osservazione pone una domanda sull'opportunità della sua riconferma nella Variante. La sua riproposizione nella Variante presuppone, evidentemente, un giudizio affermativo assunto nella redazione della stessa, dove sono stati comunque rimodulati i meccanismi attuativi degli Ambiti di trasformazione proprio al fine di consentirne, in modo più flessibile, l'attuazione. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **non** debba essere **accolta**;
4. relativamente all'**Ambito di trasformazione TRA** si rimanda alla controdeduzione già proposta per la precedente Osservazione 2 (punto 3) i cui contenuti sono, sul tema, di fatto sovrapponibili a quelli segnalati dalla presente osservazione. Anche su questo punto, pertanto, si propone il **non accoglimento**.

---

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

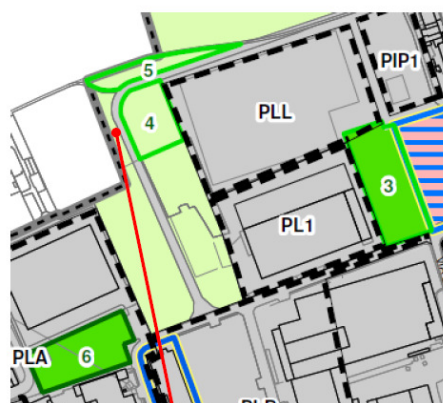
L'osservazione è costituita da 2 fascicoli unitariamente protocollati in cui sono esposte le seguenti richieste:

1. relativamente ad alcune porzioni territoriali ricomprese tra PLL, PL1 e PLA, nel settore nord/ovest del territorio comunale, classificate come viabilità di progetto dal PGT vigente e ricondotte ad agricole dalla Variante dopo la realizzazione della strada, *“si chiede di valutare e normalizzare la trasformazione delle aree evidenziate che si sono generate con lo spostamento rispetto a quanto previsto nel PGT vigente e non dichiarate come variante allo strumento urbanistico stesso”* ;

**Tavola PdR – Azzonamento C.1.A (PGT vigente)**



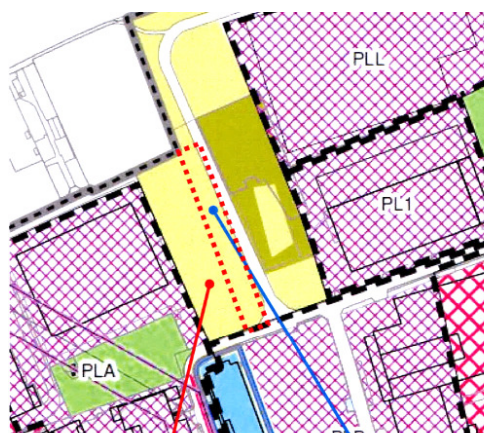
**Tavola PdR CdS2 (Variante adottata)**



Area servizi da  
trasformare in agricolo

**stralci grafici allegati dall'Osservazione.**

2. relativamente ad altre aree limitrofe, l'osservazione ne chiede la riclassificazione, da agricole a produttive e a servizi per l'industria, al fine di dare continuità alla zona che risulta completamente urbanizzata. La nuova area a servizi consentirebbe un utilizzo ad area di sosta per mezzi pesanti;



Fascia da destinare ad area per servizi,  
come già nel PGT Vigente

Area da trasformare in area produttiva

---

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si propone una controdeduzione per punti, come da ordine di successione della sintesi di cui sopra:

1. relativamente al punto 1, non essendo chiaro il significato della richiesta (... *valutare e normalizzare la trasformazione delle aree evidenziate* ...) rispetto alle modifiche eventualmente da apportare alla Variante **non è possibile procedere al suo accoglimento**. In ogni caso sembra opportuno chiarire che la Variante ha ricondotto a destinazione agricola le aree indicate dall'osservazione (di proprietà comunale) e classificate dal PGT vigente come previsione viaria, sulla base della effettiva posizione della strada, nel frattempo realizzata. La modifica di classificazione funzionale prescinde, ovviamente, dalle procedure autorizzative utilizzate per la realizzazione della strada comunale;
2. relativamente al punto 2 (richiesta di destinazione produttiva o a servizi per l'industria per aree classificate come agricole dalla Variante), a prescindere da valutazioni di merito della proposta, **non è possibile procedere al suo accoglimento** perché presupporrebbe un incremento del consumo di suolo e il pregiudizio dell'equilibrio del Bilancio Ecologico del Suolo (BES) perseguito dalla Variante adottata.

---

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa **NON** debba essere **ACCOLTA**.

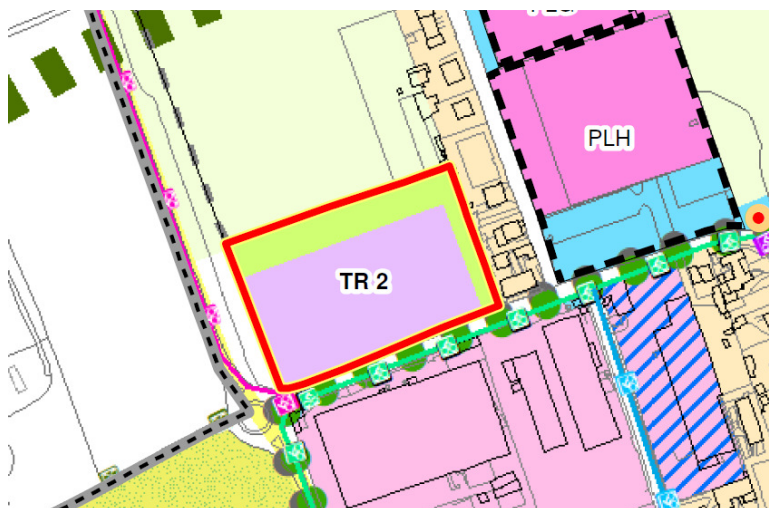
**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione è relativa all'Ambito di Trasformazione TR2 e propone di ridurlo in profondità e larghezza, nonché di rivedere la posizione delle aree a verde ivi indicate. Nello specifico l'osservazione concorda con la fascia a verde prevista a confine della zona residenziale, mentre si chiede di spostare quella a nord in fregio alla via Genova, in quanto nella posizione attuale non sarebbe di utilità alla collettività mentre.... *posizionandola lungo la via Genova servirebbe come mitigazione e parcheggi al servizio degli insediamenti.*

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.**

L'osservazione propone un'impostazione progettuale che, pur legittima, è diversa da quella della Variante.

Tali aree, nella Variante, hanno la funzione di mitigare la presenza del nuovo insediamento produttivo sia verso le residenze sia verso le aree agricole. Questa previsione risponde ad un atteggiamento progettuale ormai generalmente richiesto e/o condiviso da tutti gli atti di pianificazione sovraordinata, soprattutto laddove gli interventi si pongano al confine con aree del sistema rurale o naturale.



*estratto tavola A.3.3 del DdP*

Rispetto a questi obiettivi di mitigazione l'eventuale spostamento della fascia a verde verso via Genova non sarebbe di particolare utilità, in quanto prospiciente un insediamento produttivo esistente.

Pertanto si evidenzia che le fasce a verde indicate dalla Variante resteranno di pertinenza dell'insediamento produttivo, non costituendo aree di cessione per servizi pubblici (esse, infatti, avrebbero scarsa utilità per la fruizione pubblica, come indicato dalla stessa osservazione).

Occorre quindi precisare che il Piano Attuativo che attuerà l'Ambito dovrà comunque reperire le aree per servizi pubblici e, principalmente, le aree per parcheggi pubblici, nella posizione che sarà giudicata idonea rispetto alla soluzione progettuale che sarà proposta.

Sul punto, pertanto, si ritiene di poter confermare come valida l'impostazione della Variante e di **non dover accogliere l'osservazione.**

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.**

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

---

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione propone alcune modifiche all'art. 22 delle Norme di attuazione del Piano delle regole (elaborato *PDR 1.0*).

In particolare chiede:

1. di rivedere le modalità di calcolo della superficie ammessa per le costruzioni accessorie. Aniché assentire una superficie non superiore a 50 mq si chiede di permettere un'edificazione (di accessori – ndr) nel limite massimo della superficie copribile ammissibile mantenendo, ove il lotto sia saturo, la possibilità dell'*Una Tantum* di 25 mq;
2. di permettere che l'altezza massima interna degli accessori (a confine o a distanza inferiore a 3 m - ndr) possa arrivare a ml 2,50, rispettando la quota massima a confine di 2,50 ml. Ciò anche per i box a confine.
3. di raccordare, infine, le altezze massime in funzione di quanto previsto all'.10 lett. c) ultimo comma.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.**

Si controdeduce, nel seguito, per punti:

1. la norma introdotta dalla Variante persegue un assetto equilibrato del tessuto edilizio residenziale, ove gli accessori debbono, di norma, essere una parte residuale e di servizio rispetto alla funzione principale. L'accoglimento di quanto richiesto consentirebbe invece, teoricamente, la realizzazione di una quantità di accessori (in termini di superficie coperta) di gran lunga superiore a quella della funzione principale, potendo arrivare teoricamente ad assorbire l'intera capacità edificatoria (in termini di superficie coperta). Il che pregiudicherebbe qualsiasi ipotesi di corretto assetto urbano. **Sul punto, pertanto, si ritiene di dover ribadire la correttezza della normativa della Variante, da riconfermare.** Anche a seguito di un confronto con l'Ufficio Tecnico Comunale sul tema generale sollevato dall'osservazione si prende atto, comunque, dell'opportunità di consentire, in esubero ad ogni altro indice, la realizzazione di alcuni manufatti minori di uso corrente o utili a garantire migliori qualità prestazionali degli edifici (abbattimento barriere architettoniche) o una migliore integrazione dei lotti con l'erogazione dei servizi comunali (servizi di rete, raccolta differenziata dei rifiuti, ecc...). In tal senso, pertanto, l'osservazione può trovare comunque un suo **parziale accoglimento**, trattandosi di un incremento delle possibilità di realizzare accessori rispetto a quanto previsto dalla norma adottata;
2. relativamente al tema dell'altezza interna degli accessori (a confine o a distanza inferiore a 3 m) si ritiene che la richiesta possa essere **accolta** in quanto, a fronte di edifici accessori più fruibili, non viene mutato lo spirito della norma, di salvaguardia dei diritti di vicinato nel caso di costruzioni a confine;
3. si concorda con l'osservazione sulla necessità di raccordare la norma dell'art. 22 sugli accessori a confine con l'ultimo comma dell'articolo 10 delle NdA del PdR, rispetto ad esso incoerente. Tale raccordo avviene eliminando, al punto c) art. 10 delle NdA del PdR, il riferimento incongruo all'altezza di colmo di 3,00 m. Sul punto, pertanto, l'osservazione può dirsi **accolta**.

---

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.**

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**, relativamente a quanto richiesto ai precedenti punti 2 e 3.

**Integrazione dell'art. 22 – Prescrizioni esecutive particolari , con un nuovo articolo 22.3 che recita:**

**22.3 PICCOLI MANUFATTI REALIZZABILI IN ESUBERO RISPETTO AGLI INDICI DI PIANO**

*All'interno degli ambiti edificati o edificabili del PGT, nonché nei Comparti residenziali in area agricola individuati dalle tavole C.1.n del PdR, sono sempre ammessi in esubero all'indice territoriale IT o all'indice fondiario IF, nonché all'indice di copertura IC, i seguenti manufatti:*

- *i manufatti edilizi su area privata funzionali al deposito dei cassonetti per la raccolta differenziata dei rifiuti, se contenuti entro una SCOP non eccedente i 4 mq;*
- *i vani tecnici da posizionarsi di norma lungo i confini, compreso quello stradale, per contatori degli enti preposti all'erogazione dei pubblici servizi e per i servizi centralizzati condominiali purché di profondità non superiore ai 1,50 m di altezza massima pari a quella consentita per le recinzioni;*
- *i vani ascensori atti all'eliminazione di barriere architettoniche inerenti fabbricati esistenti;*
- *le protezioni per animali domestici di limitate dimensioni (< 4 mq di SCOP e h < 2,00 m);*
- *le strutture costituite dall'assemblaggio di elementi prefabbricati in legno con funzione di ricovero attrezzi da giardino, di limitate dimensioni (< di 9 mq di SCOP e h < 2,50 m) se contenute entro il limite del 5% della superficie del lotto non copribile da edificazioni;*
- *le cabine per gli impianti dei servizi pubblici di rete;*
- *i locali tecnici per la produzione o l'accumulo di acqua calda sanitaria prodotta con fonti rinnovabili (pannelli solari, geotermico, biomassa, ecc...) con SCOP < 9,00 mq.*

*Trova comunque applicazione la regolamentazione generale sulle distanze di cui ai precedenti articoli 10, 22.1 e 22.2.*

**Modifica della misura (da 2,20 a 2,50) di cui alla lett. b), 2° comma art. 22 delle NdA del PdR, nel seguente modo:**

*E' ammessa l'edificazione di costruzioni accessorie autonome da porsi al servizio di costruzioni principali a condizione che:*

- a. *siano costruite con struttura (muraria, metallica, prefabbricata, ecc...) di provata solidità e durata e decorosamente finite alla stregua delle costruzioni principali;*
- b. *se poste a confine di proprietà: avere una copertura piana ad una quota massima di mt. 2,50, nel caso di copertura inclinata la quota di colmo non può superare l'altezza massima di mt. 2,50; se posti a distanza regolamentari dai confini di proprietà: avere l'altezza utile interna di mt. ~~2,20~~ 2,50 con l'eventuale sottotetto non accessibile;*
- c. *siano arretrate dal filo stradale di almeno ml. 5,00;*
- d. *la loro Superficie Utile non superi i 50,00 mq comprensiva di quella degli accessori esistenti alla data di adozione della Variante al PGT.*

**Modifica dell'ultimo comma dell'articolo 10 delle NdA del PdR, nel seguente modo;**

*In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione a confine o ad una distanza non inferiore a 3 m dal confine, di tutti gli edifici accessori esclusi dal computo della SL o del volume se realizzati con altezza al confine inferiore a 2,50 m ~~e altezza in colmo non superiore a 3,00 m.~~*

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

In deroga alle convenzioni dei piani attuativi già attuati e con Convenzione scadute, l'osservazione chiede che venga data la possibilità di costruire, nell'area di pertinenza, posti auto esterni all'edificio principale (in edifici accessori autonomi - ndr). In tal senso propone la modifica dell'art. 7.3 e dell'art. 30.1 delle NdA del PdR per consentire, in questi casi, la realizzazione di box e/o posti auto con le stesse modalità indicate, per gli altri comparti, dall'art. 22.1

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.**

In considerazione delle motivazioni addotte e di un principio generale di equità, si ritiene di **poter accogliere** quanto richiesto, riportando la realizzazione di tutti gli spazi accessori nel solco di quanto indicato dall'art. 22.1 delle NdA del PdR.

Ai fini dell'accoglimento è sufficiente la modifica, in tal senso, dell'art. 7.3.

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.**

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

**SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA**

**Modifica dell'art. 7.3 delle NdA del PdR, nel seguente modo;**

**.... omissis....**

*Per le Convenzioni già scadute o per quelle in corso di validità alla data di approvazione della presente variante generale si applicheranno, negli ambiti interessati dal PA o del PdC convenzionato cui si riferiscono:*

- *nel caso di completa attuazione delle opere di urbanizzazione e degli altri contenuti di natura pubblica, la normativa e gli indici edificatori del PA o del PdC convenzionato originario, in regime di ultrattività della disciplina dello stesso PA o PdC convenzionato. In alternativa potranno essere considerati gli indici e le prescrizioni eventualmente modificatisi per effetto della presente Variante di PGT. L'utilizzo delle due alternative è da considerarsi quale facoltà degli attuatori, **fatta salva la possibilità, sempre ammessa nel rispetto degli eventuali diritti di terzi, di realizzare accessori per posti auto secondo le modalità indicate dall'art. 22.1 delle presenti NdA;***

**.... omissis....**

RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, con specifico riferimento ad un immobile ricompreso in un *Ambito produttivo esistente o di completamento*, chiede di svincolare dalle attività produttive (esistenti – ndr) le residenze e gli uffici ad esse vincolati in forza della normativa con cui sono stati assentiti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'osservazione, evidentemente, si riferisce ad immobili produttivi esistenti e ancora in attività, in quanto la Variante ha già previsto la possibilità di rendere autonomi e indipendenti le residenze e gli uffici delle attività ormai dismesse.

Relativamente agli uffici si ritiene che l'osservazione possa essere accolta, in quanto già l'articolo 5.2 delle NdA del PdR riconosce, quali funzioni compatibili, le attività terziarie di erogazione di servizi o per l'esercizio di professioni. Del resto anche tali attività sono attività produttive (economiche) in senso lato.

Relativamente alle residenze appare invece inopportuna la cancellazione del vincolo di pertinenzialità originario. Infatti, l'estensione alle attività produttive ancora attive delle facoltà ammesse dall'art. 5.2 per quelle cessate snaturerebbe il senso originario della norma (possibilità di riutilizzo di un patrimonio immobiliare spesso di proprietà familiare e di difficile collocazione), creando una commistione generalizzata tra residenza e attività produttive che si ritiene inopportuna (urbanisticamente).

Per quanto sopra si ritiene di poter proporre l'**accoglimento parziale** dell'osservazione solo relativamente al tema dello svincolo dalla pertinenzialità degli uffici.

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA**.

SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

**Modifica dell'art. 5.2 delle NdA del PdR, con l'introduzione di un nuovo penultimo comma, come di seguito descritto:**

.... omissis....

*Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione della Variante Generale (19 marzo 2019), in caso di cessazione dell'attività produttiva o anche in caso di cessione degli immobili produttivi ad altra proprietà (ivi compresi gli atti di successione) è ammesso il frazionamento e l'utilizzo autonomo, non vincolato alle attività produttive, delle porzioni residenziali esistenti o delle porzioni per uffici al servizio all'attività produttiva. Per tali porzioni l'uso autonomo è ammesso per la funzione originariamente autorizzata (residenza o uffici), restando anche ammesso il cambio d'uso verso le destinazioni funzionali ammesse, come compatibili o accessorie, negli ambiti produttivi esistenti. In tutti questi casi, restando fermi eventuali obblighi di cessione di aree per servizi pubblici normati dalle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa corresponsione, se dovuto, del contributo di costruzione.*

***Limitatamente agli uffici, la disposizione di cui al comma precedente può essere estesa anche alle attività produttive ancora attive.***

.... omissis....

---

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione è relativa ad un'area edificata ricompresa nel Nucleo di antica formazione, ove le norme del PGT vigente consentivano in Indice fondiario di 2,5 mc/mq, previa predisposizione di Piano di Recupero.

L'osservazione mette in luce che tale area è in corso di vendita, da parte della Parrocchia di S. Vittore, quale parte del pagamento dei lavori di consolidamento, restauro e risanamento della Chiesa di S.Vittore. La vendita è effettuata dalla Parrocchia direttamente all'osservante, in qualità di appaltatore dei lavori di cui sopra, come sancito dalla gara d'appalto già svolta.

Il valore considerato, quale parte del pagamento per i lavori della Chiesa di S. Vittore, derivava dall'Indice fondiario di cui sopra e dalle relative modalità attuative (PdR).

All'osservazione sono allegati i documenti dell'Arcidiocesi di Milano e della Parrocchia di S.Vittore che comprovano quanto riassunto dall'osservazione.

L'osservazione richiama anche (pur se non allegato) il provvedimento emesso in data 15 marzo 2019 dal *Segretario Presidente della Commissione Regionale per il Patrimonio Culturale della Lombardia*, che dichiarava l'assenza di qualsiasi tutela ai sensi della Parte II – Titolo I del D.Lgs. 42/2004, pur considerando necessaria ... **la cautela che le norme urbanistiche favoriscano la conservazione dei caratteri materici e tipologici dell'edificio** ... esistente.

Richiamato quanto sopra, l'osservazione chiede che venga ripristinata la capacità edificatoria di 2,5 mc/mq già prevista dal PGT vigente o che venga data la possibilità di cedere la volumetria residua del lotto (in tutto o in parte) ad altre aree (edificabili – ndr) non confinanti con l'area oggetto di osservazione.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.**

La questione posta dall'osservazione merita un'attenta valutazione, in quanto la disciplina urbanistica dell'area può incidere negativamente, pur involontariamente, sui lavori da effettuare sulla Chiesa di S.Vittore che, al pari di altre attività parrocchiali, è considerata un servizio di interesse generale dal Piano dei Servizi adottato.

Occorre però evidenziare che la richiesta del ripristino del previgente indice (2,5 mc/mq) non considera affatto i limiti di intervento sottesi all'originaria disciplina che, di fatto, ne hanno impedito (e ne avrebbero impedito) qualsiasi attuazione, pur nel corso della sua pluridecennale vigenza.

Sul punto si evidenzia che il ripristino della precedente disciplina risulterebbe problematico e non opportuno, in quanto:

- le precedenti previsioni l'attuazione di un Piano di Recupero esteso all'intero isolato ricompreso tra le vie C. Cantù, Marco Polo, Alberto da Giussano e S. Carlo. Condizione, questa, che di per sé ha determinato l'impossibilità di attuare le precedenti previsioni nel corso del periodo ultradecennale di vigenza (tali previsioni, infatti, erano già presenti nel vecchio Piano Regolatore Comunale) e di cui non può non aver tenuto conto la perizia di stima citata dall'osservazione. L'indice di 2,5 mc/mq, infatti, era solo teorico, in quanto subordinato all'attuazione del suddetto PdR, con ridisegno dell'intero isolato e comunque con regolazione dei rapporti e delle possibilità edificatorie di tutte le proprietà coinvolte;
- la riconferma dell'indice previgente all'interno del nuovo quadro urbanistico delineato dalla Variante, ove l'intervento può avvenire con titolo diretto senza necessità di PdR e ridisegno dell'intero comparto, risulterebbe non solo incoerente con le finalità della Variante (per l'eccessiva densità che si genererebbe) ma anche con l'effettiva possibilità di una sua autonoma realizzazione sul lotto, in quanto i vincoli fisici presenti all'intorno (distanze da edifici e da confini) non sarebbero superabili se non all'interno del previgente Piano di Recupero. In altre parole l'attuazione autonoma del lotto, ora ammessa dalla Variante, non consentirebbe la realizzazione, se non in minima parte, dell'indice previgente, anche alla luce della necessità (urbanistica) di

garantire la conservazione dell'edificio esistente messa in luce anche dal provvedimento della *Commissione Regionale* sopra richiamato;

A valle di queste precisazioni si considera comunque importante valutare quanto richiesto, in quanto la vendita del compendio è destinata a finanziare gli interventi già programmati (dalla Parrocchia) per la riqualificazione della Chiesa di San Vittore.

Pertanto si ritiene di poter accogliere parzialmente l'osservazione consentendo capacità edificatorie aggiuntive rispetto a quelle previste dalla Variante adottata (che presupponeva unicamente il mantenimento dell'edificio esistente), rapportandole però alle effettive possibilità consentite dal contesto in cui il lotto si colloca, alle finalità perseguite dalla Variante per i Nuclei di Antica Formazione e alla necessità di garantire la conservazione dell'edificio esistente.

Si ritiene che tali "coerenti" capacità edificatorie aggiuntive possano essere individuate in una quantità simile alla consistenza dell'edificio esistente su via Cantù (indicata in circa 555 mc dall'osservazione).

In coerenza con l'impostazione del piano di dettaglio del NAF adottato, l'attuazione degli interventi di nuova edificazione dovrà avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato normato da apposita scheda progettuale da inserire nel fascicolo PDR 2.2 - *Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del Nucleo di Antica Formazione*. Nella scheda saranno dettate le opportune regole morfologiche, la capacità edificatoria aggiuntiva assegnata, le eventuali funzioni compatibili se diverse da quelle generalmente riconosciute per i NAF. Contestualmente dovrà essere integrata la tavola PDR NAF 3.

Al fine di completare la controdeduzione a quanto richiesto dall'osservazione, si evidenzia che la richiesta di poter traslare la capacità edificatoria in altro comparto non può essere accolta, stante l'assenza di meccanismi perequativi all'interno della Variante adottata. Tale ipotesi, comunque, era estranea anche alla previgente normativa urbanistica e pertanto mai connessa al valore attribuito (dalla perizia di stima citata) all'area.

Nel senso sopra espresso si ritiene di poter proporre l'accoglimento parziale dell'osservazione.

---

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere PARZIALMENTE ACCOLTA.

---

#### SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

**Modifica della tavola NAF 3, con individuazione del nuovo ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, che assumerà la nomenclatura di Ambito 6 di via C. Cantù.**



Confronto tavola NAF 3 adottata e modificata a seguito di controdeduzione

**Introduzione di una nuova scheda normativa, per il nuovo Ambito 6 del NAF, nel fascicolo PDR 2.2 - Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del Nucleo di Antica Formazione** , indicando, oltre alle regole insediative, una SL massima di nuovo insediamento di **185 mq di SL** e due piani di altezza, comunque non superiore a quella dell'edificio esistente fronte strada.

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione, con riferimento ad uno specifico edificio, chiede che i *"Comparti residenziali in area agricola"* siano ricompresi in zona A o B, anche al fine di poter accedere ad eventuali benefici fiscali.

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.**

L'osservazione richiama implicitamente l'art. 46 delle NdA del PdR (elaborato PDR 1.0). L'articolo, infatti, raccorda le classificazioni funzionali del PGT con quelle del DM 1444/68 (zone A, B, C, D ed E). Raccordo dettato per l'applicazione di eventuali disposizioni nazionali **non riferibili alla disciplina urbanistica**, come ad esempio quelle degli **incentivi fiscali per specifici interventi edilizi**.

In considerazione del fatto che, ai sensi del DM 1444/68, tutti gli ambiti edificati esistenti non agricoli e non destinati a nuovi complessi insediativi sono di fatto assimilabili alle Zone A o B e che per l'edificio in questione debba escludersi l'appartenenza alla Zona A, si ritiene di poter **accogliere** l'osservazione integrando, per le zone B, l'elenco di cui all'art. 46 delle NdA del PdR.

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.**

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

**SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA**

**Modifica dell'ultimo comma dell'articolo 46 delle NdA del PdR (elaborato PDR 1.0) nel seguente modo:**

**.... omissis.....**

*Al solo fine di raccordare eventuali disposizioni nazionali **non riferibili alla disciplina urbanistica** (ad esempio quelle riferibili agli **incentivi fiscali per specifici interventi edilizi**) che si riferiscano alle zone omogenee di cui sopra, si stabilisce la seguente corrispondenza che:*

- *l'ambito del Nucleo di Antica Formazione è omologo alla zona A;*
- *il tessuto urbano consolidato esistente, ivi comprese le aree libere non soggette a pianificazione attuativa e i **"comparti residenziali in area agricola"**, è omologo alla zona B;*
- *gli Ambiti di Trasformazione del DdP, nonchè gli ambiti residenziali del Piano delle regole posti su aree libere e soggetti a Pianificazione attuativa, sono omologhi alle zone C*
- *i Piani Attuativi produttivi ancora da attuare sono omologhi alle zone D.*

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione è riferita alla ex Casa parrocchiale di via Patrioti 1-3 e all'edificio dell'ex Cinema di via San Carlo 10, di proprietà della Parrocchia ed entrambi ricompresi nel Nucleo di Antica Formazione (NAF).

Anche con l'ausilio di elaborati grafici esplicativi, l'osservazione chiede di valutare la possibilità di trasformare il piano terra dell'ex casa parrocchiale ad uso terziario, direzionale, commerciale, demolendo al contempo l'ex Cinema per realizzare dei parcheggi su via Cantù (da cedere al Comune) e un'area a verde (in parte pubblica e in parte da annettere alla scuola materna). Gli elaborati grafici, che integrano la richiesta, evidenziano anche la realizzazione di parcheggi a lato della ex Casa parrocchiale, su via Patrioti.



*Stralcio elaborati grafici allegati all'osservazione: stato di fatto (in alto) e proposta di progetto (in basso)*



*Stralcio elaborati grafici allegati all'osservazione: simulazione di progetto – viste tridimensionali della ex casa parrocchiale, verso la piazza (in alto) e verso via via Patrioti (in basso)*

---

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

L'osservazione propone elementi di sicuro interesse pubblico per il Nucleo di Antica Formazione, quali la realizzazione di nuovi parcheggi pubblici e l'eliminazione dell'edificio dell'ex Cinema che costituisce una presenza "disonica" rispetto alla matrice originaria del NAF. La demolizione del Cinema, peraltro, libera visuali di qualità su via C. Cantù, sia verso la Chiesa sia verso l'edificio, di pregevole fattura, presente all'angolo tra via Cantù e via Marconi. Inoltre la sistemazione a verde dell'area occupata dal Cinema (per la parte non ceduta a parcheggi) migliora ulteriormente le qualità visive del contesto.

Pertanto si ritiene opportuno **accogliere** quanto proposto dall'osservazione.

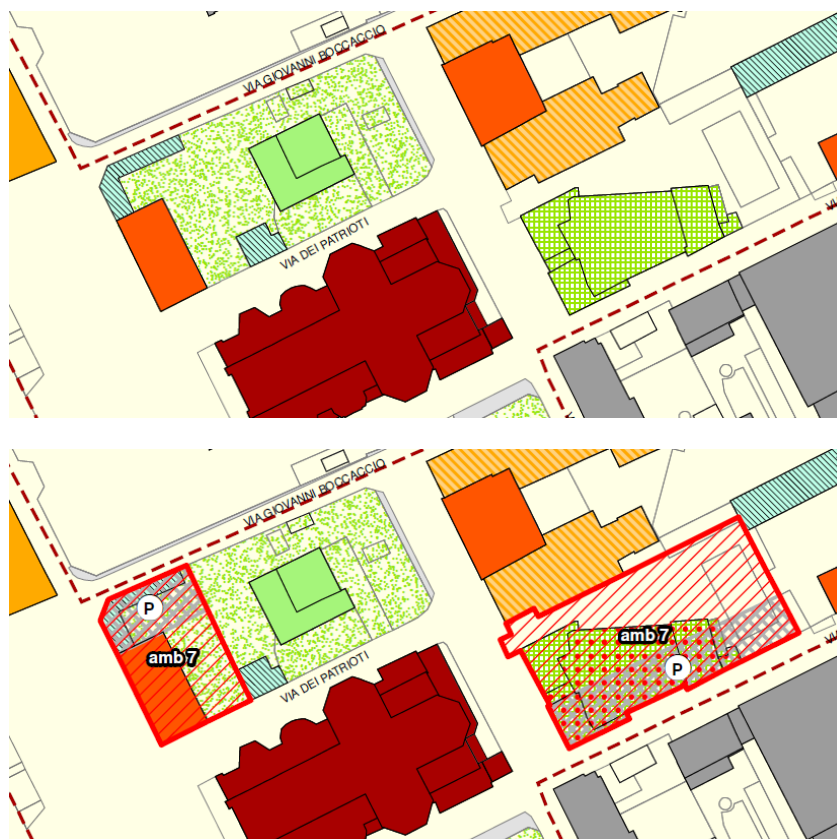
L'intervento avrà carattere unitario, esteso contestualmente ai due sub-comparti dell'ex Casa parrocchiale e dell'ex Cinema. In coerenza con l'impostazione del piano di dettaglio del NAF adottato l'attuazione degli interventi dovrà avvenire tramite Permesso di Costruire Convenzionato normato da apposita scheda progettuale da inserire nel fascicolo PDR 2.2 - *Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del Nucleo di Antica Formazione*. Nella scheda saranno richiamati i contenuti progettuali da perseguire, anche in riferimento alla realizzazione e alla cessione dei parcheggi pubblici, le eventuali opportune regole morfologiche, le eventuali funzioni compatibili se diverse da quelle generalmente riconosciute per i NAF. Contestualmente dovrà essere integrata la tavola PDR NAF 3.

---

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **ACCOLTA**.

**Modifica della tavola NAF 3, con l'individuazione del nuovo ambito soggetto a Permesso di Costruire Convenzionato, su aree non contermini, che assumerà la nomenclatura di Ambito 7 di via Patrioti e C. Cantù.**



*Confronto tavola NAF 3 adottata e modificata a seguito di controdeduzione*

**Modifica conseguente della tavola NAF 2.**



**Modifica della tavola PdS 1.0 – Disciplina del Piano dei Servizi**, riducendo l'originaria estensione del servizio ca04 per la parte corrispondente al nuovo ambito 7 e inserimento delle previsioni di progetto dei nuovi parcheggi.



*Confronto tavola PdS 1.0 adottata e modificata a seguito di controdeduzione*

**Modifica della quantificazione dei servizi della relazione progettuale del DdP**, tenendo conto della nuova superficie del servizio ca04 (1.280 mq), inferiore a quella precedente, e della superficie del nuovo sp 08 (226 mq). Il nuovo parcheggio SP 09 non comporta modifica alla dotazione complessiva di servizi, insistendo sulla superficie a servizi if 01.

**Introduzione di una nuova scheda normativa, per il nuovo Ambito 7 del NAF, nel fascicolo PDR 2.2 - Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del Nucleo di Antica Formazione**, indicando sia le regole insediative sia gli obblighi pubblici di cessione e realizzazione parcheggi.

#### RIEPILOGO DEI CONTENUTI.

L'osservazione, con specifico riferimento ad un immobile ricompreso in *Ambito produttivo esistente o di completamento* con attività produttiva cessata, chiede di ampliare la possibilità di utilizzo autonomo delle unità residenziali già prevista dall'art. 5.2 comma 8 delle NdA del PDR adottato, consentendo la trasformazione in residenziale anche della residua porzione di immobile produttivo (in questo caso inferiore a 150 mq) non più attivo. Nel caso di specie per la realizzazione di due nuove unità immobiliari residenziali.

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

In sede di controdeduzione deve essere premesso che l'eventuale possibilità di mutamento di destinazione d'uso, da produttivo a residenziale, degli ex opifici presenti in zone produttive deve essere evitato, in quanto il riutilizzo di porzioni produttive dismesse per fini residenziali, all'interno di comparti comunque produttivi, snaturerebbe gli ambiti funzionali del PGT e introdurrebbe situazioni di conflitto potenziale tra funzioni per loro natura molto diverse.

Si prende però anche atto del caso specifico, in cui la tipologia dell'immobile (casa-laboratorio) e la contenuta superficie dell'attività produttiva preesistente, del tutto simile a quella dell'abitazione del proprietario, determina innegabili problemi di riutilizzo dell'immobile nel suo complesso. Caso che potrebbe avere caratteri di generalità.

Sul punto si ritiene che l'osservazione **potrebbe trovare un parziale accoglimento** introducendo una specificazione nell'art. 5.2, nel senso richiesto dall'osservazione, limitata però a soli casi di:

- limitata entità;
- tipologia edilizia esistente che integra nello stesso immobile l'abitazione e le porzioni produttive originarie;
- nessun incremento di nuclei famigliari insediabili.

Più di ogni altra condizione occorre sottolineare **l'importanza di non consentire l'incremento del peso insediativo residenziale nei comparti produttivi.** L'eventuale modifica della norma, pertanto, dovrebbe essere limitata all'ampliamento della singola unità residenziale presente nel comparto e non anche alla realizzazione di ulteriori unità immobiliari residenziali.

Si sottolinea, infatti, che la norma introdotta dalla Variante all'art. 5.2 delle NdA (possibilità di riutilizzo autonomo e separato delle abitazioni esistenti) ha carattere eccezionale rispetto alla norma generale degli ambiti produttivi esistenti. Essa è volta unicamente a consentire il riutilizzo di un patrimonio edilizio perlopiù di uso dell'originaria famiglia proprietaria. Di fatto, quindi, la nuova norma non modifica il carico insediativo residenziale preesistente (in termini di nuclei famigliari presenti). Ogni modifica all'art. 5.2, per potersi considerare "sostenibile e coerente" dal punto di vista urbanistico, deve rispondere a tale preconditione (carico urbanistico residenziale immutato rispetto al precedente). In altre parole, un conto è che all'interno del comparto produttivo continui ad abitare un unico nucleo famigliare (pur in una casa di maggiore dimensione) e un conto è invece che tale possibilità consenta l'ingresso di un numero maggiore di famiglie, in un contesto che mantiene comunque evidenti criticità di rapporto tra residenza e produzione.

Per quanto sopra si ritiene che l'osservazione possa essere **parzialmente accolta** nel senso sopra descritto.

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra espresso si ritiene che l'osservazione possa essere **PARZIALMENTE ACCOLTA.**

**Modifica dell'art. 5.2 delle NdA del PdR, con l'introduzione di un nuovo penultimo comma (dopo il nuovo comma proposto in accoglimento della precedente osservazione n°9), come di seguito descritto:**

.... omissis....

*Per gli insediamenti produttivi esistenti alla data di avvio del procedimento per la redazione della Variante Generale (19 marzo 2019), in caso di cessazione dell'attività produttiva o anche in caso di cessione degli immobili produttivi ad altra proprietà (ivi compresi gli atti di successione) è ammesso il frazionamento e l'utilizzo autonomo, non vincolato alle attività produttive, delle porzioni residenziali esistenti o delle porzioni per uffici al servizio all'attività produttiva. Per tali porzioni l'uso autonomo è ammesso per la funzione originariamente autorizzata (residenza o uffici), restando anche ammesso il cambio d'uso verso le destinazioni funzionali ammesse, come compatibili o accessorie, negli ambiti produttivi esistenti. In tutti questi casi, restando fermi eventuali obblighi di cessione di aree per servizi pubblici normati dalle presenti norme, il cambio di destinazione d'uso è ammesso previa corresponsione, se dovuto, del contributo di costruzione.*

*Limitatamente agli uffici, la disposizione di cui al comma precedente può essere estesa anche alle attività produttive ancora attive. **(N.B.: comma introdotto in eventuale accoglimento della precedente osservazione n°9)***

*Altresì, nei soli casi in cui la tipologia dell'edificio esistente integri strutturalmente la residenza con gli spazi produttivi (modello casa – laboratorio), è ammesso il cambio di destinazione d'uso dell'intera porzione produttiva cessata in residenza, unicamente per l'ampliamento della singola unità residenziale preesistente e sempre che la SL interessata dal cambio di destinazione funzionale non sia superiore a quella dell'abitazione preesistente.*

.... omissis....

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione è pervenuta oltre il termine fissato dall'avviso di deposito della Variante adottata. Si ritiene comunque di procedere alla sua controdeduzione .

L'osservazione, in modo del tutto sovrapponibile ai contenuti della precedente osservazione 4, punto 1), è relativa all'**Ambito 1 del NAF** (tavola NAF 3 del PdR). Come già nella precedente osservazione n° 4, l'osservazione ritiene che il sedime di ricostruzione, per quanto indicativo, non garantirebbe la continuità del porticato già realizzato nell'edificio di recente costruzione. Anche in questo caso, l'osservazione ritiene necessario dare indicazioni, già in sede di pianificazione generale, in relazione ai possibili interventi sugli edifici confinanti.



**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.**

Data la piena sovrapponibilità dell'osservazione ai contenuti della precedente osservazione 4.1, si rimanda alla controdeduzione ivi formulata e alla proposta di **non accoglimento** ivi formulata.

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.**

Per quanto sopra espresso, anche in merito alla proposta di controdeduzione già formulata per la precedente osservazione 4.1, si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione è pervenuta oltre il termine fissato dall'avviso di deposito della Variante adottata. Si ritiene comunque di procedere alla sua controdeduzione .

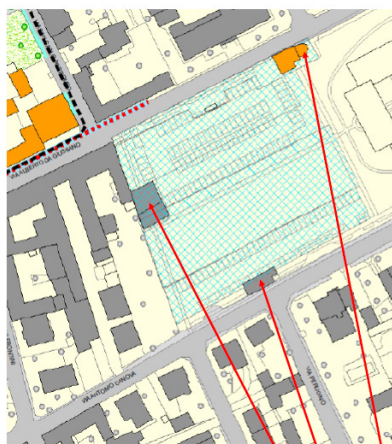
L'osservazione segnala possibili incongruenze in alcuni elaborati della variante, con necessità di correzione, come di seguito riepilogato.

**1. Relativamente alla tavola NAF 2:**

- a. riferendosi ad un non meglio definito *”edificio coop”* segnala una possibile incongruenza in quanto *”indicato come biblioteca”*; inoltre segnala che la chiesetta della Grotta, di via San Grato, è classificata come edificio del centro storico e non come edificio di culto.
- b. evidenzia che di fronte alla Villa Crespi l'indicazione di *”rilevanze arboree”* esterne alla proprietà non sembra pertinente rispetto allo stato di fatto, segnalando peraltro che quelle ivi presenti non sono riferibili ad essenze autoctone e che, comunque, sono privi di interesse di salvaguardia. Argomenta poi su possibili diversi significati di tale simbologia posta all'esterno della proprietà, quali quelli di un supposto allargamento stradale;



- c. segnala errori di rappresentazione dello stato di fatto nella porzione attuata del PL16, dove sono segnalati come esistenti edifici ormai abbattuti;



Edifici e Porzione di edificio  
indicati in più Tavole che  
non sono reali  
(già DEMOLITI)

2. **Relativamente alla tavola PdR C.1.0** segnala che il simbolo (asterisco giallo) sovrapposto alla classificazione degli *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana* di cui all'art.35 **non è presente in legenda**;
3. **Relativamente all'elaborato PDR 1.0 – Norme di attuazione – segnala:**
  - a. che l'indice di **Ve min** proposto all'art. 4.2 sembrerebbe molto gravoso rispetto al minimo del 20% richiesto dalla norma previgente e potrebbe provocare problematiche nelle scelte progettuali. Chiede pertanto una verifica/approfondimento sul tema;
  - b. che all'art. 13 (che consente di realizzare cappotti di facciata su edifici fronte strada) sia specificato che il davanzale possa sporgere di ulteriori 3/4 cm rispetto al nuovo filo di facciata;
  - c. che nella successione degli articoli non è presente, sia nell'indice sia nel testo, l'**articolo 16**;
  - d. che negli **articoli 26 e 27** viene indicato **due volte l'indice Ve min = 0,50 mq/mq**;
  - e. che all'art. 35 - *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana*, viene indicata un'**altezza massima** degli edifici pari a **8,50 ml**, che sarebbe opportuno verificare e uniformare a quella di 9,50 ml prevista per le limitrofe zone residenziali a media densità;
  - f. che all'**articolo 44** ultimo comma si indica, probabilmente in modo erroneo, un "*successivo art. 25*";
  - g. la necessità di chiarimenti ad alcune **definizioni uniche** presenti nell'allegato A) alle NdA;

---

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si propongono le seguenti controdeduzioni articolate per punti come da precedente sintesi dell'osservazione:

1. **Relativamente alla tavola NAF 2**, premettendo che la stessa non ha ricadute normative sul piano ma unicamente di riepilogo di alcuni obiettivi utili alla valorizzazione del NAF :
  - a. pur non essendo chiaro il richiamo all'"edificio coop" e alla non meglio specificata incongruenza "*indicato come biblioteca*" si rileva che la legenda della tavola NAF 2 può indurre in confusione, in quanto sono presenti riferimenti ad attività di servizio (tra cui la biblioteca) non rappresentate in tavola. Al fine di eliminare questa confusione occorre **eliminare** tali riferimenti **dalla legenda**. Si procede poi a **correggere l'individuazione della chiesetta di via S. Grato**, classificandola come servizio pubblico, al pari degli altri edifici di culto già rappresentati in tal modo. Nel senso sopra indicato e sullo specifico punto, pertanto, l'osservazione può dirsi **parzialmente accoglibile**;
  - b. la simbologia "rilevanze arboree" è stata desunta in automatico da alcuni livelli informativi, errati, del *data base topografico comunale*. Di fronte a Villa Crespi è infatti presente un errore dello strato informativo originario, che colloca alcune alberature all'esterno della proprietà. E' quindi **necessario procedere alla correzione della tavola NAF2, accogliendo l'osservazione**. Si specifica comunque che la tavola NAF 2 non sottende alcun arretramento della recinzione di Villa Crespi e che il termine "rilevanze arboree" intendeva unicamente sottolineare, in termini generali, l'importanza di mantenere o valorizzare, nel NAF, le dotazioni arboree preesistenti. La congruenza o meno delle essenze rispetto all'orizzonte fitoclimatico locale potrà essere opportunamente valutato in sede di istanza di rilascio di titoli abilitativi. L'osservazione ha comunque posto in luce che il termine "rilevanze arboree" utilizzato in legenda potrebbe generare equivoci interpretativi. In accoglimento dell'osservazione, **si propone pertanto anche la modifica della voce di legenda** utilizzando la dicitura "sistemi arborei di rilevanza per l'immagine del sistema urbano" in sostituzione della precedente dicitura "rilevanze arboree". Sul punto, pertanto, l'osservazione può dirsi **parzialmente accoglibile**;
  - c. occorre procedere alla correzione degli errori di rappresentazione di alcuni edifici, ormai demoliti, nella porzione attuata del PL16. Sul punto, pertanto, l'osservazione deve essere **accolta**;
2. **Relativamente alla tavola C.1.0**, il simbolo segnalato dall'osservazione (asterisco giallo sovrapposto alla agli *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana*) è richiamato esplicitamente dall'articolo 35 delle NdA del PDR e individua gli ambiti la cui trasformazione è normata dalle Schede dell'elaborato *PDR 1.1 - Norme di Attuazione. Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR*. In ogni caso, al fine di evitare equivoci di lettura delle tavole, si propone di **integrare la legenda delle tavola C.1.0, C.1.1 e C.1.2 inserendo il simbolo indicato**, con opportuna dicitura di legenda;

3. **Relativamente all'elaborato PDR 1.0 – Norme di attuazione:**

- a. l'indice di **Ve min** previsto all'art. 4.2, che in termini relativi eleva dal 20% al 35% circa il precedente omologo indice, risponde alla necessità, ormai richiesta esplicitamente da tutti i piani e le linee di indirizzo di scala provinciale e regionale, di aumentare i gradi di permeabilità del suolo, necessari sia a perseguire più elevate prestazioni in termini di drenaggio urbano sostenibile sia a contenere il cosiddetto "effetto isola di calore urbano" (per il tramite dell'evapotraspirazione delle superfici a verde). Si propone pertanto di confermare l'indice adottato e di **non accogliere**, sul punto, l'osservazione;
- b. si ritiene che quanto richiesto dall'osservazione in relazione alla realizzazione di cappotti di facciata, costituisca un dettaglio esecutivo di scala edilizia che, insieme ad altri, dovrebbe trovare una sua corretta collocazione nel Regolamento Edilizio, essendo priva di rilevanza urbanistica. Si propone pertanto di **non accogliere**, sul punto, l'osservazione;
- c. da una verifica della struttura dell'elaborato PDR 1.0 emerge, in effetti, che la numerazione degli articoli è priva del n° 16. Tale incongruenza non inficia, tuttavia, l'assetto normativo del piano e, anche ai fini della chiarezza di questa fase di controdeduzione, si propone di lasciare inalterata tale struttura, **senza accogliere** l'osservazione;
- d. come richiesto dall'osservazione, da **accogliere** sul punto, si procede all'eliminazione, dagli articoli 26 e 27, di uno dei due riferimenti all'indice **Ve min = 0,50 mq/mq**;
- e. si ritiene utile **accogliere**, sul punto quanto, richiesto dall'osservazione in merito all'altezza massima di 8,50 m prevista dall'art. 35 - *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana*, uniformandola per coerenza con quella di **9,50 m** prevista per le limitrofe zone residenziali a media densità. **Per coerenza** sono adeguate anche le identiche altezze normate, per singoli ambiti di riqualificazione, dalle schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR (elaborato PDR 1.1).
- f. come indicato dall'osservazione, **da accogliere** sul punto, all'**articolo 44** è necessario eliminare il refuso riferito al *"successivo art. 25"*;
- g. le **definizioni dell'Allegato A** alle NdA del PdR sono quelle definite in sede Accordo Stato Regioni ed approvate in Lombardia con **DGR 695 del 24 ottobre 2018**. Esse non sono pertanto modificabili in sede di PGT ed eventuali profili interpretativi potranno essere individuati in sede di applicazione delle definizioni o, eventualmente e per quanto possibile, in sede di predisposizione del nuovo Regolamento Edilizio comunale. Sul punto pertanto quanto richiesto dall'osservazione **non è accoglibile**.

---

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

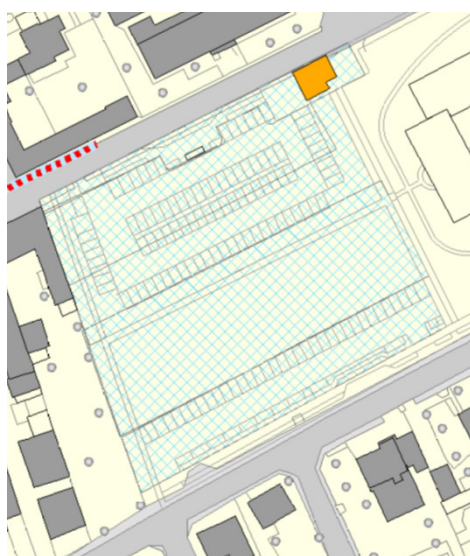
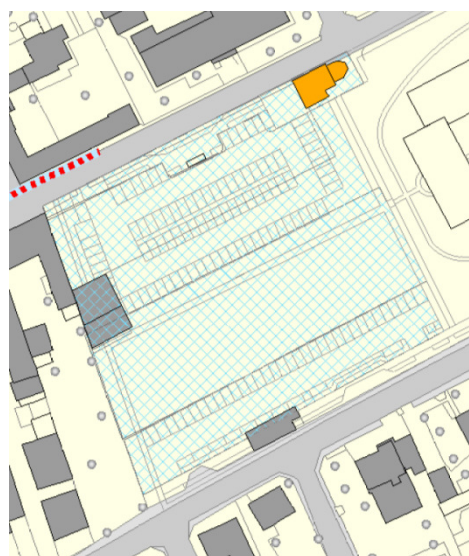
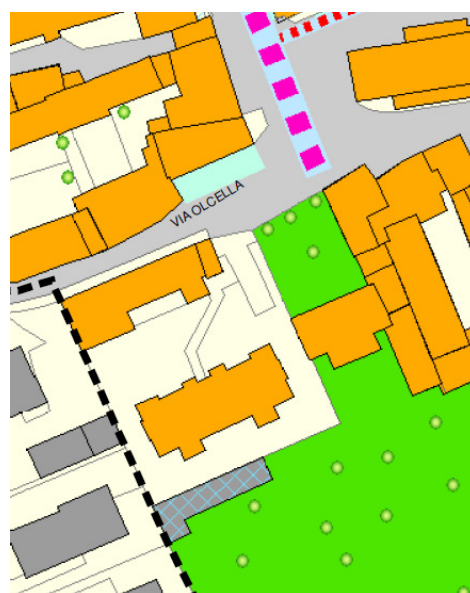
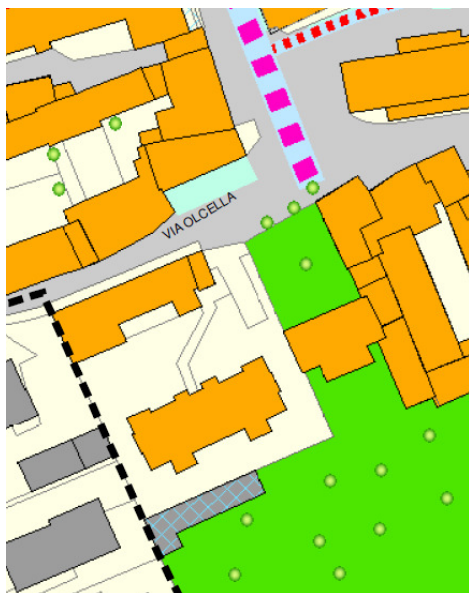
Si propone che l'osservazione sia **PARZIALMENTE ACCOLTA**, nel senso sopra indicato.

---

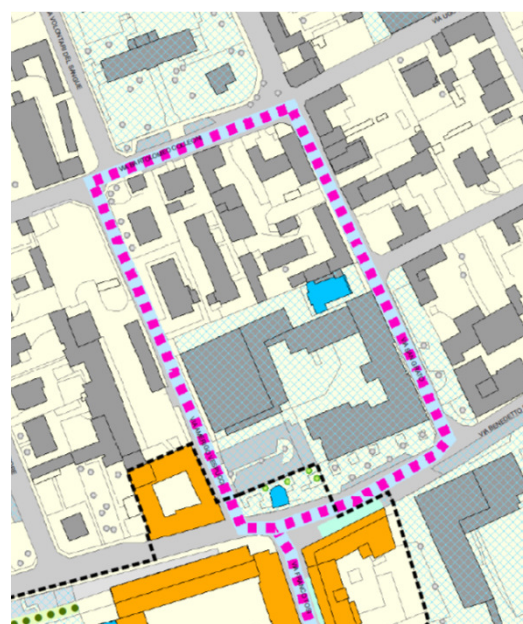
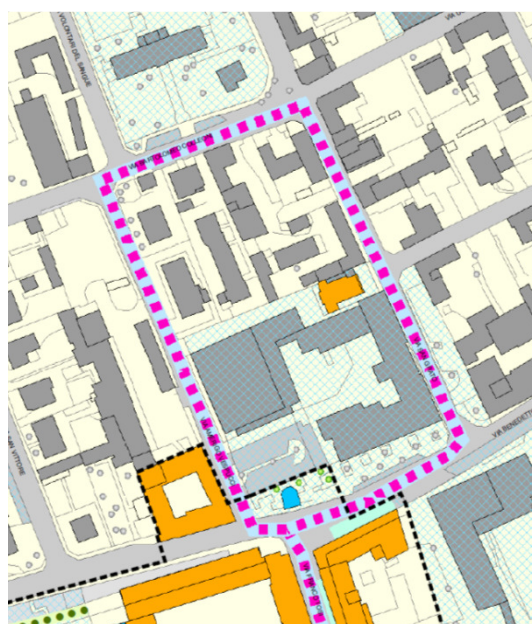
SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA

**Modifica della tavola NAF 2 del PDR come di seguito descritto:**

- correzione della posizione dei simboli relativi alle "rilevanze arboree" in corrispondenza del fronte di Villa Crespi e contestuale modifica della relativa voce di legenda, da *"rilevanze arboree"* a *"sistemi arborei di rilevanza per l'immagine del sistema urbano"*;
- eliminazione degli edifici esistenti indicati dall'osservazione nelle aree limitrofe di Piazza Vittoria e correzione della classificazione della Chiesa di via San Grato;



*Confronto tavola NAF 2 adottata e modificata a seguito di controdeduzione*



*Confronto tavola NAF 2 adottata e modificata a seguito di controdeduzione*

- eliminazione dei riferimenti di legenda a specifiche funzioni pubbliche (biblioteca, edifici di culto, ecc...);

**Modifica delle tavole C 1.0, C.1.1 e C.1.2 come di seguito descritto:**

- introduzione in legenda del simbolo (asterisco giallo) sovrapposto alla classificazione degli *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana* di cui all’art.35, con la dicitura **“Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana ad attuazione coordinata secondo le indicazioni normative del fascicolo PDR 1.1”**;

### Insedimenti produttivi in aree urbane residenziali con possibilità di riqualificazione



Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana

Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana ad attuazione coordinata secondo le indicazioni normative del fascicolo PDR 1.1

**Eliminazione, dagli articoli 26 e 27 delle NdA del PDR, di uno dei due riferimenti presenti relativi all'indice Ve min = 0,50 mq/mq, come di seguito descritto:**

**Art. 26**      **AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI AD ALTA DENSITÀ**

*Sono le parti del territorio, individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate con densità edilizie elevate e che, pur caratterizzate dalla prevalente destinazione residenziale, presentano un saltuario mix funzionale.*

*L'edificazione con titolo diretto dovrà rispettare i seguenti indici:*

- |                                                      |                                                                                                                                                                                                              |
|------------------------------------------------------|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| • <i>indice di edificabilità fondiaria</i>           | <i>IF = esistente o 0,85 mq/mq se superiore all'esistente</i>                                                                                                                                                |
| • <i>altezza massima degli edifici</i>               | <i>H = esistente o 12,5 m per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione, oltre l'altezza eventualmente indotta da autorimesse realizzate in seminterrato);</i>                             |
| • <i>indice di copertura</i>                         | <i>IC = 35% o esistente se superiore;</i>                                                                                                                                                                    |
| • <i>superficie a verde minima</i>                   | <i>Ve min = 0,50 mq/mq</i>                                                                                                                                                                                   |
| • <i>distanza dai confini di proprietà</i>           | <i>Dc = 5,00 ml.</i>                                                                                                                                                                                         |
| • <i>distanza minima del fabbricato dalle strade</i> | <i>Ds = 5,00 ml. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalla tavola di Azzonamento del vigente PGT, Ds = ml. 3,00 a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).</i> |

● ~~superfície a verde mínima~~  ~~$V_{e\text{ min}} = 0,50 \text{ mg/mg}$~~

**... omissis...**

**ART. 27**    *AMBITI PREVALENTEMENTE RESIDENZIALI A MEDIA DENSITÀ*

*Sono le parti del territorio, individuate dalle tavole C.1.n del Piano delle Regole, totalmente o parzialmente edificate e caratterizzate da una densità edilizia media e da un carattere prevalentemente monofunzionale della destinazione residenziale.*

L'edificazione con titolo diretto dovrà rispettare i seguenti indici:

- *indice di edificabilità fondiaria*  $IF = \text{esistente o } 0,35 \text{ mq/mq se superiore all'esistente}$
  - *altezza massima degli edifici*  $H = \text{esistente o } 9,50 \text{ m per nuovi edifici (anche in caso di demolizione e ricostruzione);}$
  - *indice di copertura*  $IC = 35\% \text{ o esistente se superiore;}$
  - *superficie a verde minima*  $Ve_{\min} = 0,50 \text{ mq/mq}$
  - *distanza dai confini di proprietà*  $Dc = 5,00 \text{ ml.}$
  - *distanza minima del fabbricato dalle strade*  $Ds = 5,00 \text{ ml. (in presenza di costruzioni esistenti e allineate rispetto al filo stradale a una distanza inferiore di ml. 5,00, Ds = distanza delle costruzioni esistenti nei lotti laterali confinanti e, in caso di distanze aventi valori diversi, viene assunto il maggiore tra di essi con un minimo di ml. 3,00; per costruzioni da edificare in lotti liberi situati in angolo tra due vie pubbliche, sia esistenti che di progetto, Ds deve essere sempre uguale a ml. 5,00; in presenza di aree destinate a parcheggio dalle tavole C.1.n del PdR o da quelle del Piano dei Servizi Ds = 3,00 ml. a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).}$
- ~~*superficie a verde minima*~~  ~~$Ve_{\min} = 0,50 \text{ mq/mq}$~~

... omissis....

**Modifica dell'altezza massima degli edifici all'art. 35 delle NdA del PDR e nell'elaborato PDR 1.1. del PdR come di seguito descritto:**

**ART. 35      AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI CON POSSIBILITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA**

.... omissis...

*I parametri urbanistico edilizi da applicarsi per la riqualificazione delle aree sono i seguenti:*

- *indice di edificabilità fondiaria*  $IT = 0,50 \text{ mq/mq in caso di demolizione e ricostruzione.}$   
 $E' \text{ ammesso il mantenimento della SL esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.}$
- *altezza massima degli edifici*  $\text{Esistente nel caso di mantenimento degli edifici esistenti,}$   
 $\text{8,50 9,50 m in caso di demolizione con ricostruzione, salvo}$

eventuali specificazioni dettate di seguito per specifici ambiti;

- indice di copertura

IC = 40%.

E' ammesso il mantenimento della superficie coperta esistente per interventi che non comportino la demolizione degli edifici esistenti.

- superficie a verde minima

Ve min = 0,30 mq/mq

.... omissis...

**SCHEDE NORMATIVE DEGLI AMBITI DI ATTUAZIONE COORDINATA DEL PDR – AMBITI PRODUTTIVI ESISTENTI CON POSSIBILITA' DI RIQUALIFICAZIONE URBANA** - come di seguito descritto

.... omissis...

- Altezza degli edifici = ~~8,50~~ 9,50 m

.... omissis...

**Eliminazione dell'ultimo comma dell'art. 44 delle NdA del PDR come di seguito descritto:**

**ART. 44 TUTELA E SVILUPPO DEL VERDE**

.... omissis...

*In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione con specie ad alto fusto autoctone.*

~~Partecipano agli obiettivi di tutela del verde anche i contenuti di cui al successivo articolo 25.~~

---

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

L'osservazione è pervenuta oltre il termine fissato dall'avviso di deposito della Variante adottata. Si ritiene comunque di procedere alla sua controdeduzione .

In riferimento all'art. 10 lettera c) comma 4 delle NdA del PdR, l'osservazione chiede di valutare e chiarire meglio le possibilità di realizzare accessori con altezza di colmo di 3 m, nel caso di realizzazione a confine o a distanza non inferiore a 3 metri dal confine. L'attuale formulazione, infatti, potrebbe dare adito a contenziosi tra privati.

---

**PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.**

Si ritiene che l'osservazione non sia riferita al comma 4 lett c) dell'art. 10, ma all'ultimo comma dello stesso articolo, che ha valenza generale.

Fatta questa premessa e considerando i contenuti dell'ultimo comma dell'art. 10 si concorda con quanto argomentato dall'osservazione.

L'osservazione, tuttavia, ha già trovato accoglimento per effetto dell'accoglimento parziale della precedente osservazione n° 7, a cui si rimanda relativamente agli aspetti di modifica dell'ultimo comma dell'art. 10.

L'osservazione, pertanto, è **accoglibile** secondo le modalità già indicate, sul punto, nella controdeduzione all'osservazione n°7.

---

**PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.**

Si propone che l'osservazione sia **ACCOLTA**, nel senso sopra indicato.

---

**SINTESI DELLE MODIFICHE DA APPORTARE AGLI ELABORATI DELLA VARIANTE ADOTTATA**

**Modifica dell'ultimo comma dell'articolo 10 delle NdA del PdR, nel seguente modo;**

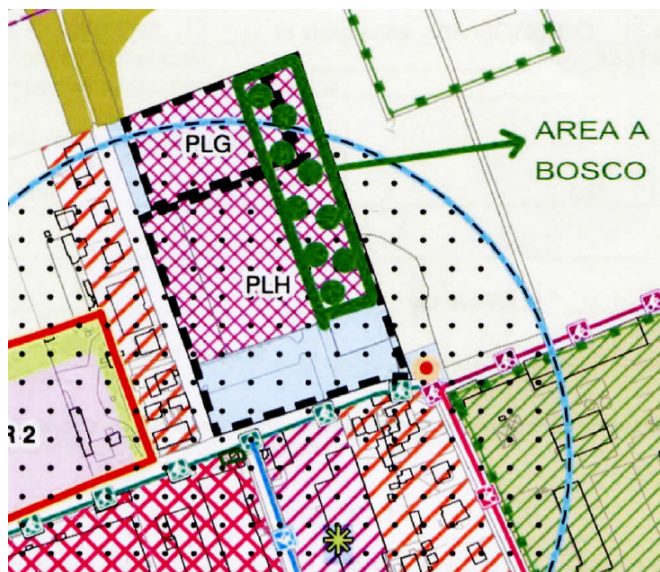
*In tutti gli ambiti è ammessa la realizzazione a confine o ad una distanza non inferiore a 3 m dal confine, di tutti gli edifici accessori esclusi dal computo della SL o del volume se realizzati con altezza al confine inferiore a 2,50 m ~~e altezza in colmo non superiore a 3,00 m.~~*

**RIEPILOGO DEI CONTENUTI.**

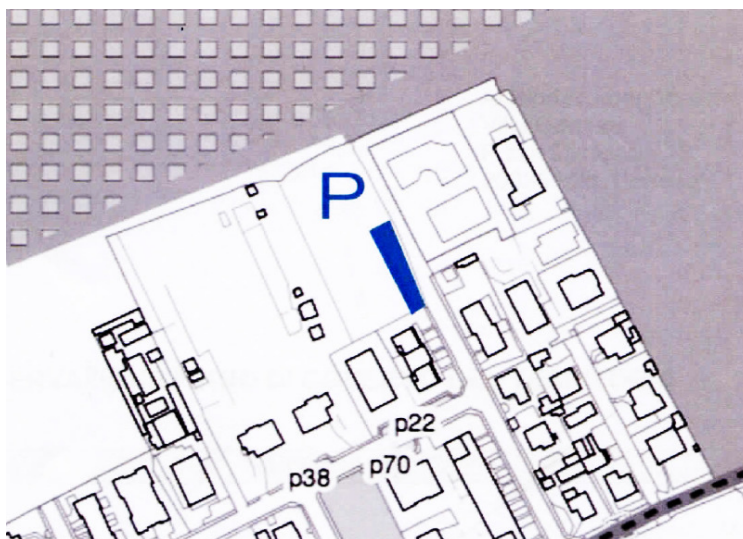
L'osservazione è pervenuta oltre il termine fissato dall'avviso di deposito della Variante adottata. Si ritiene comunque di procedere alla sua controdeduzione.

L'osservazione è costituita da 5 fascicoli, unitariamente protocollati, in cui sono esposti diversi argomenti come di seguito riepilogati:

1. relativamente agli ambiti produttivi classificati come **PLG e PLH** dalle tavole C.1.0, C.1.1 e C.1.2 del PDR, chiede di introdurre una fascia di mitigazione per ..... *realizzare un bosco naturale di piante ad alto fusto, collegandosi con l'area servizi/area cani di via Genova (già realizzata);*

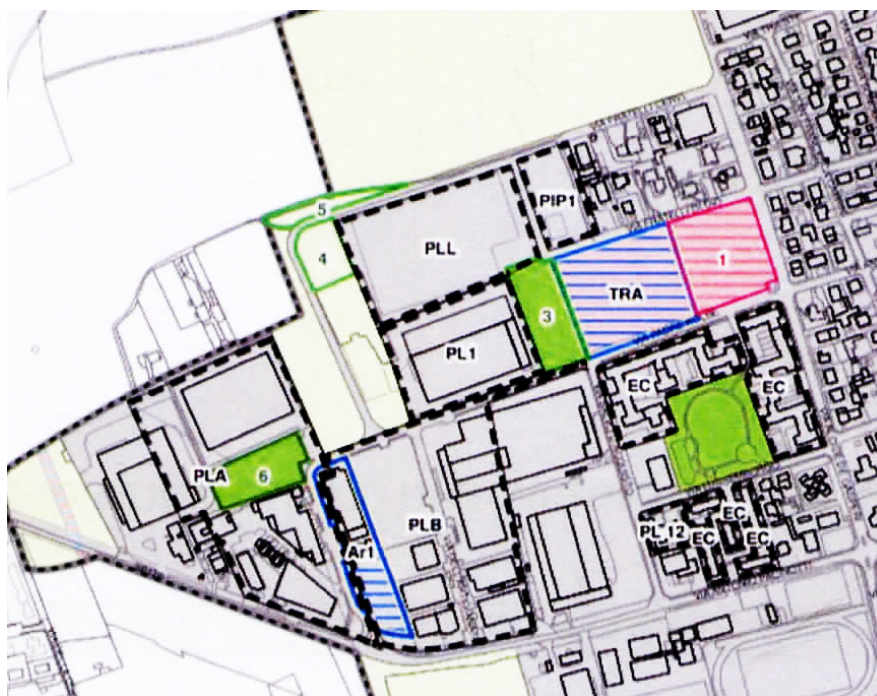


2. relativamente al **nuovo ambito residenziale PA1** propone di ..... *indirizzare l'intervento del privato nelle aree dismesse e in attesa di realizzazione del centro, in previsione di una maggior tutela a verde del suolo;*
3. realizzare un'area a **parcheggio in via Gozzano**, in quanto a seguito del completamento del PL 15 non c'è spazio di parcheggio sufficiente per i nuovi residenti;



4. relativamente alla **Scuola elementare di via Speroni**, propone di ricomprenderla nel Nucleo di Antica Formazione (NAF) e di considerare, nei futuri progetti, che l'area interna sia destinata spazio pubblico per la collettività. L'inserimento in NAF deve presupporre l'assegnazione di un'adeguata categoria di intervento. Inoltre chiede di .... *creare una connessione interna con chiesetta;*

5. relativamente al Bilancio Ecologico del Suolo ritiene necessario considerare, per la sua verifica, aree diverse da quelle individuate, con i numeri 4, 5 e 6, dalla Carta del Consumo di suolo del progetto di Variante.



---

#### PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE.

Si propone una controdeduzione per punti, come da successione restituita nella sintesi di cui sopra:

1. relativamente alla modifica degli ambiti **PLG e PLH** si evidenzia che si tratta di Piani Attuativi già convenzionati con il Comune. A prescindere dalle valutazioni di merito, non appare possibile procedere unilateralmente alla modifica di Convenzioni in essere. Si ritiene quindi che l'osservazione, sul punto, **non** possa essere **accolta**;
2. relativamente al **PA1**, la richiesta di ..... *indirizzare l'intervento del privato nelle aree dismesse e in attesa di realizzazione del centro* ..... si fonda su una visione progettuale diversa da quella della Variante. Peraltro non è chiaro come possa operativamente attuarsi quanto richiesto. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **non** debba essere **accolta**;
3. relativamente alla richiesta di realizzare un **parcheggio al servizio del PL 15** appena ultimato, si evidenzia che tale ipotesi, oltre a costituire un consumo di suolo incidente sul Bilancio Ecologico del Suolo della Variante, costituirebbe l'assunzione in capo al Comune di un onere volto a migliorare le condizioni insediative di un PL appena realizzato. Condizione, questa, che si ritiene inoportuna a prescindere. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **non** debba essere **accolta**;
4. relativamente all'inserimento della **Scuola elementare di via Speroni** nel NAF e alle ulteriori indicazioni progettuali fornite, si evidenzia che la proprietà comunale dell'edificio garantisce sull'attenta valutazione degli interessi collettivi che potrà essere svolta, in modo compiuto, nella successiva fase di programmazione dei LLPP comunali, nonché nelle successive eventuali fasi di progettazione dell'opera pubblica. Sul punto, pertanto, si ritiene che l'osservazione **non** debba essere **accolta**.

---

#### PROPOSTA DI DETERMINAZIONE.

Per quanto sopra esposto, si ritiene che l'osservazione **NON** debba essere **ACCOLTA**.

### A.3) RIEPILOGO DELLE PROPOSTE DI DETERMINAZIONE A CONTRODEDUZIONE DELLE OSSERVAZIONI

Per quanto esposto nel precedente capitolo, può essere così riepilogato il quadro delle proposte di determinazione qui formulate:

- 4 osservazioni accolte;
- 7 osservazioni parzialmente accolte;
- 5 osservazioni non accolte;
- 1 presa d'atto.

| n° | data          | prot.     | Osservazione al |        |        |          | PROPOSTA DI DETERMINAZIONE |
|----|---------------|-----------|-----------------|--------|--------|----------|----------------------------|
|    |               |           | al DdP          | al PdR | al PdS | Generale |                            |
| 1  | 1.1 03-mag-21 | 3596      |                 |        |        | X        | PRESA D'ATTO               |
|    | 1.2 01-lug-21 | 5504      |                 |        |        | X        |                            |
| 2  | 27-mag-21     | 4377      | X               | X      |        | X        | PARZIALMENTE ACCOLTA       |
| 3  | 14-giu-21     | 4911      |                 |        | X      |          | PARZIALMENTE ACCOLTA       |
| 4  | 4.1           | 14-giu-21 |                 | X      |        |          | NON ACCOLTA                |
|    | 4.2           |           |                 | X      |        | X        |                            |
|    | 4.3           |           |                 | X      |        |          |                            |
|    | 4.4           |           |                 | X      |        |          |                            |
| 5  | 5.1 14-giu-21 | 4919      |                 | X      |        |          | NON ACCOLTA                |
|    | 5.2           |           |                 | X      |        |          |                            |
| 6  | 14-giu-21     | 4920      | X               |        |        |          | NON ACCOLTA                |
| 7  | 14-giu-21     | 4921      |                 | X      |        |          | PARZIALMENTE ACCOLTA       |
| 8  | 14-giu-21     | 4922      |                 | X      |        |          | ACCOLTA                    |
| 9  | 14-giu-21     | 4935      |                 | X      |        |          | PARZIALMENTE ACCOLTA       |
| 10 | 14-giu-21     | 4936      |                 | X      |        |          | PARZIALMENTE ACCOLTA       |
| 11 | 14-giu-21     | 4937      |                 | X      |        |          | ACCOLTA                    |
| 12 | 14-giu-21     | 4938      |                 | X      |        |          | ACCOLTA                    |
| 13 | 14-giu-21     | 4946      |                 | X      |        |          | PARZIALMENTE ACCOLTA       |

# OSSERVAZIONI FUORI TERMINE

|    |           |           |      |   |  |  |                      |
|----|-----------|-----------|------|---|--|--|----------------------|
| 14 | 15-giu-21 | 4977      |      | X |  |  | NON ACCOLTA          |
| 15 | 15-giu-21 | 4978      |      | X |  |  | PARZIALMENTE ACCOLTA |
| 16 | 15-giu-21 | 4979      |      | X |  |  | ACCOLTA              |
| 17 | 17.1      | 20-set-21 | 7887 | X |  |  | NON ACCOLTA          |
|    | 17.2      |           |      | X |  |  |                      |
|    | 17.3      |           |      | X |  |  |                      |
|    | 17.4      |           |      | X |  |  |                      |
|    | 17.5      |           |      | X |  |  |                      |

## B) CONTRODEDUZIONI, ADEGUAMENTI E DETERMINAZIONI RELATIVE AI PARERI PERVENUTI.

A seguito dell'adozione della Variante è pervenuto il parere di compatibilità con il PTCP e il PTM ai sensi dall'art.13 comma 5 della LR12/05, approvato con Decreto n. 149/2021 in data 14 luglio 2021 del Sindaco Metropolitano .

### B.1) PARERE DELLA CITTÀ METROPOLITANA SULLA COMPATIBILITÀ CON IL PTCP E IL PTM – DECRETO DEL SINDACO METROPOLITANO DEL 14 LUGLIO 2021, REP.GENERALE 149/2021

#### SINTESI DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE

Con Decreto n. 149/2021 in data 14 luglio 2021 del Sindaco Metropolitano è stato emanato il parere di compatibilità condizionata con il PTCP e il PTM ai sensi dall'art.13 comma 5 della LR12/05.

**Il parere di cui sopra esprime la compatibilità della variante condizionata al recepimento di alcune condizioni.**

**Gli aspetti tecnici di compatibilità condizionata sono restituiti dall'Allegato A al Decreto di cui sopra.**

Al fine dell'individuazione dei necessari adeguamenti, nel seguito viene pertanto restituita la sintesi per punti dei contenuti dell'Allegato A al Decreto del Sindaco Metropolitano.

- **paragrafo 2 Allegato A – Quadro conoscitivo e orientativo**

Evidenzia che le tavole dei vincoli del PGT devono recepire e dettagliare gli elementi aventi efficacia prescrittiva e prevalente del PTCP vigente e del PTM adottato (ma ormai approvato – ndr) per le parti in salvaguardia.

- **paragrafo 3 Allegato A – Quadro strategico e determinazioni di piano**

- **punto 3.1 – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**

E' evidenziato che gli *Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico* (AAS) del PTCP e del PTM adottato (ora approvato – ndr) hanno valore prescrittivo e prevalente, ai sensi dell'art. 18 della l.r. 12/05 e devono essere recepiti dai PGT. **Il parere dichiara comunque che .... Dall'esame della documentazione degli AAS risulta che gli stessi sono stati recepiti correttamente all'interno del PGT.**

- **punto 3.2 – Tutela e valorizzazione del paesaggio e aspetti naturalistici**

Tra altre considerazioni il parere ..... ***ritiene che le previsioni comunali non abbiano particolari impatti negativi sulla componente ecologica e che l'impostazione della Variante sia di attenzione e di mantenimento delle componenti ambientali e delle connessioni ecologiche.***

*Tuttavia negli elaborati si riscontra la mancanza di una specifica trattazione del tema ecologico e di una visione progettuale organica che possa individuare risorse economiche e modalità normative, urbanistiche e operative atte a potenziare le connessioni ecologiche.*

***Si prescrive, pertanto, di integrare gli elaborati, approfondendo il tema delle connessioni ecologiche locali attraverso un'analisi puntuale degli elementi della Rete a scala locale, individuandone le vulnerabilità e le opportunità, in modo da definire una normativa specifica ed un progetto, complessivo ed organico di riqualificazione ecologica, che non sia unicamente volto a preservare l'esistente, soprattutto in termini di aree inedificate, ma a potenziarne l'equipaggiamento arboreo-arbustivo.***

***Come già evidenziato nel contributo VAS, si ribadisce che la variante alla SS33 del Sempione, ricadendo esattamente nel varco perimetrato n.3 del PTCP, interferisce in modo molto rilevante con la REP/REM e di conseguenza con la possibilità di mantenere le attuali connessioni ecologiche del territorio comunale. In merito a tale prevista infrastruttura si chiede che la Variante espliciti chiaramente la necessità di una soluzione progettuale, all'altezza del varco perimetrato, che preservi la connessione ecologica in territorio milanese tra il PLIS delle Roggie ed il PLIS Alto Milanese.***

***Si chiede che venga precisato in normativa che le specie da utilizzarsi negli ambiti prospicienti spazi aperti ineditati siano esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP/PTM.***

***Da ultimo ..... dovranno essere aggiornate le voci di legenda degli elementi della REP del PTCP, facendo riferimento a quelli della Rete Ecologica Metropolitana (REM) del Piano Territoriale Metropolitano (PTM).***

- **punto 3.3 - Aspetti insediativi**

***Il PGT adottato non prevede nuovo consumo di suolo ai sensi dell'art. 70 del PTCP né ai sensi della LR n. 31 del 28 novembre 2014***

- **punto 3.3.1 - Ambiti disciplinati dal Documento di Piano**

***In relazione alle previsioni di trasformazione .... si ritiene necessario che l'amministrazione comunale preveda, prima dell'approvazione definitiva della variante, idonee opere di compensazione paesistico-ambientale su altre aree del territorio comunale che vorrà individuare, al fine di bilanciare almeno parzialmente la compromissione di porzioni di territorio che sono parti costitutive dell'ampio sistema agricolo del nord ovest milanese.***

***Si prescrive di integrare puntualmente le Schede degli Ambiti di trasformazione con l'indicazione degli eventuali vincoli ex lege e delle altre emergenze di carattere storico, architettonico, paesistico e ambientale e di difesa del suolo che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo con i relativi riferimenti alle norme tecniche di piano, esplicitando specifiche prescrizioni per l'attuazione degli interventi e per la mitigazione dell'impatto paesaggistico e ambientale.***

***In particolare si chiede che venga precisato in normativa che le specie da utilizzarsi negli ambiti con affaccio sugli spazi aperti ineditati siano esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP.***

- **punto 3.4 - Aspetti infrastrutturali**

***Fatti salvi gli adempimenti che saranno in capo agli operatori in sede di attuazione .... relativamente agli aspetti infrastrutturali le indicazioni del PGT risultano complessivamente compatibili con il PTCP e il PTM per le parti in salvaguardia.***

- **paragrafo 4 Allegato A – Difesa del suolo**

Si ricorda che il Comune di Villa Cortese è tenuto alla redazione dello “Studio Comunale di gestione del rischio idraulico” ai sensi del comma 1 art. 14 del RR 7 del 23/11/2017.

- **paragrafo 5 Allegato A – Recepimento dei criteri dell’integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana (verifica ai sensi dell’art.5 c.4 l.r. 31/14)**

*Ai fini di un complessivo adeguamento al PTR, prima dell’approvazione, si chiede di recepire nel PGT tutte le disposizioni regionali contenute nei “Criteri per l’attuazione della politica del consumo di suolo” del PTR (l.r. 31/2014), con particolare riguardo ai criteri di qualità per la carta del consumo di suolo e a quelli della rigenerazione (capitoli 3, 4 e 5).*

---

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE E RECEPIMENTO DEI CONTENUTI DEL PARERE PROVINCIALE.

---

Ai fini delle controdeduzioni del parere di compatibilità metropolitano, occorre premettere che le prescrizioni in esso contenute hanno spesso carattere generale e non specifico. Pertanto è necessaria una disamina puntuale circa le effettive e possibili modalità di recepimento.

In primo luogo è opportuno evidenziare che la prescrizione di recepimento di tutti gli elementi prescrittivi e vincolanti del PTCP/PTM all’interno delle tavole dei vincoli del PGT avviene a valle del riconoscimento che la variante:

- *ha recepito gli Ambiti Agricoli Strategici Metropolitani (punto 3.1);*
- *non ha prodotto particolari impatti negativi sulla componente ecologica e che l’impostazione della Variante sia di attenzione e mantenimento delle componenti ambientali e delle connessioni ecologiche (punto 3.2)*
- *risulta complessivamente compatibile con il PTCP il PTM per gli aspetti infrastrutturale e per le parti in salvaguardia (punto 3.4)*

Analogamente è opportuno evidenziare la richiesta di recepire nel PGT, prima della sua approvazione, tutte le disposizioni contenute nei criteri “Criteri per l’attuazione della politica del consumo di suolo” del PTR (l.r. 31/2014) non può che essere intesa come un’indicazione di carattere generale. Tali criteri, infatti, sono già stati recepiti dalla Variante, sia nella stesura della Carta del Consumo di suolo sia per la selezione/riconferma delle previsioni di trasformazione. Lo testimonia lo stesso allegato A laddove riconosce che *la variante non ha prodotto incremento del consumo di suolo ai sensi del PTCP/PTM e del PTR 31/14 (punto 3.3)* e laddove non formula rilievi alle modalità con cui è stata prodotta la Carta del Consumo di suolo della Variante, assumendone come validi gli esiti (in termini di BES, indici di urbanizzazione, ecc...).

Fatte queste debite premesse si controdeduce ai contenuti dell’Allegato A nel seguito:

- **relativamente al paragrafo 2 Allegato A, si procede ad inserire nella tavola A.2.4 del DdP – Vincoli, gli Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico (AAS) del PTM** (ormai approvato). Si riconferma, come già dichiarato esplicitamente nella relazione del DdP, che **non si procede all’inserimento in elaborati conformativi della previsione infrastrutturale della Variante alla S.S.33.** Essa infatti è stata recepita dal DdP quale elemento di progetto territoriale ma non nelle tavole conformative del PGT. Stante la natura ultradecennale di tale previsione (nel PTR e nel PTCP, nonché nel PGT vigente) l’eventuale re-inserimento di tale previsione nelle tavole conformative del PGT costituirebbe infatti una reiterazione di vincolo preordinato all’esproprio, soggetta a

indennizzo dei proprietari, senza che vi siano certezze né sul tracciato né sui tempi della eventuale futura realizzazione da parte degli stessi enti sovraordinati (Anas, Regione, Città metropolitana). La previsione, peraltro, non è tra quelle soggette all'individuazione del corridoio di salvaguardia urbanistica ai sensi del comma 1 art.102 bis della l.r. 12/5. Come già indicato nella relazione del PGT, la Variante procede comunque a garantire che l'areale interessato dalla sua eventuale futura realizzazione (secondo un tracciato oggi non ancora definitivo) non sia occupato da future edificazioni. Fatte salve queste due fattispecie (AAS e variante SS33), non si ritiene che sul territorio Comunale vi siano altri elementi prescrittivi e prevalenti che possano assumere il carattere di vincolo ex lege. Si ricorda tra l'altro che tutti gli elementi della **Rete Ecologica** sono già recepiti dal PGT **con carattere conformativo (per mezzo del Piano dei servizi e della sua normativa di tutela e indirizzo) in attuazione a quanto previsto dall'art. 9 della l.r. 12/05**. Si segnala poi che l'unico vincolo paesaggistico presente sul territorio comunale (i **boschi di cui all'art. 142 del D.Lgs. 42/2004**) è già inserito nelle tavole dei vincoli della Variante, con utilizzo dello strato informativo del PIF predisposto da Città Metropolitana.

- **relativamente al paragrafo 3.2 Allegato A**, si richiama che **le analisi presenti nella Variante**, restituite tra le altre da:
  - *tavola A.2.1 - Pianificazione sovracomunale. Sistema paesistico ambientale del PTCP;*
  - *tavola A.5.2.2 - Carta dell'uso agricolo forestale;*
  - *tavola A.2.5.3 - Carta dell'uso del suolo agricolo forestale da Banca dati SIARL 2015 (fonte DUSAF);*
  - *tavola A.2.6 Sistema rurale - valore naturalistico dei suoli (Banca Dati Regionale - ERSAF) - ambiti agricoli di interesse strategico (c. 4 art. 5 l.r. 12/05);*
  - *Capitolo 6 – Sistema paesistico ambientale - della Relazione del Quadro conoscitivo e ricognitivo e le ulteriori valutazioni contenuta nella relazione del Quadro progettuale ai capitoli:*

nonché le valutazioni progettuali restituite della Relazione progettuale del DdP ai capitoli:

- *3.2.4 – Opportunità e Criticità del sistema rurale e ambientale;*
- *4.3 – Quadro progettuale. Il sistema paesistico ambientale*

descrivono compiutamente i caratteri del sistema ecologico e ambientale e le conseguenti azioni progettuali della Variante. Valutazioni evidentemente rapportate al territorio di Villa Cortese, che di per sé esprime valori ambientali afferenti solo alla presenza di seminativi asciutti (in assenza di un reticolo idrico superficiale) alternati a rade rive boschive. **Al fine di interpretare comunque le richieste prescrittive dettate al paragrafo 3,2 dell'Allegato A**, si procede:

- **ad integrare il progetto di Rete Ecologica Comunale (Tavola A.3.2 del DdP) con l'individuazione delle aree libere di proprietà comunale sulle quali poter effettuare interventi di rinaturalizzazione** (aree già proposte alla Regione per il progetto "Forestami"). Le **risorse economiche** sono reperibili per il tramite di eventuali finanziamenti regionali connessi al progetto "Forestami" o delle maggiorazioni del contributo di costruzione per gli interventi su suolo libero già previste, ai fini compensativi indicati dalla CM, dai commi 2 bis e 2 sexies art. 43 l.r. 12/05. L'individuazione delle aree di intervento e delle risorse economiche disponibili rispondono alla prescrizione di potenziare l'equipaggiamento arboreo-arbustivo del territorio comunale senza depauperare il suolo agricolo attivo. **In tal senso viene integrato anche il capitolo 4.3.1 – La componente ambientale, della Relazione del quadro progettuale del DdP;**
- **ad introdurre un nuovo articolo 5.bis nell'elaborato DP 3.1 - Norme di Attuazione del DdP - che subordina la compatibilità urbanistica dell'opera all'idoneità della soluzione progettuale**

- che sarà predisposta dagli enti sovraordinati rispetto alla necessità di ... *preservare la connessione ecologica in territorio milanese tra il PLIS delle Roggie ed il PLIS Alto Milanese*;
- **ad integrare la norma del Piano delle Regole (art. 44 – Tutela e sviluppo del verde) prescrivendo** che le specie da utilizzarsi negli ambiti prospicienti spazi aperti ineditati siano esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel **Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP/PTM**;
  - **ad adeguare le voci di legenda** della tavola A.3.2 del DDP - *Rete ecologica e rete Verde Comunale* - **alle nuove voci di legenda del PTM recentemente approvato.**
  - **relativamente al paragrafo 3.3.1 Allegato A, in assenza di vincoli ex lege** e di **altre emergenze di carattere storico, architettonico, paesistico e ambientale e di difesa del suolo che vincolano la trasformabilità del suolo e del sottosuolo non è possibile integrare le schede degli Ambiti di Trasformazione come richiesto.** Preciso poi che le risorse per le compensazioni e le mitigazioni sottese agli interventi di trasformazione su suolo libero saranno reperite in applicazione ai commi 2 bis e 2 sexies art. 43 l.r. 12/05, **la scheda normativa dell’Ambito di Trasformazione TR2, unico Ambito con affaccio su spazi aperti,** viene integrata con la **prescrizione che Le specie da utilizzarsi nella realizzazione della fascia nord, prospiciente spazi aperti ineditati, dovranno essere esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP/PTM.** L’integrazione viene effettuata **sebbene in tal senso siano già formulate le misure di attenzione e mitigazione presenti in tutte le Schede degli Ambiti di Trasformazione del DdP adottato.**
  - **relativamente al paragrafo 4 Allegato A,** che non detta prescrizioni ma richiama unicamente gli adempimenti in materia di invarianza idraulica previsti dalla regolamentazione regionale, si evidenzia lo “Studio Comunale di gestione del rischio idraulico” ai sensi del comma 1 art. 14 del RR 7 del 23/11/2017 è già in corso di predisposizione da parte del Comune. Dal richiamo del parere metropolitano non derivano, comunque, necessità di adeguamento degli elaborati della Variante.
  - **relativamente al paragrafo 5 Allegato A** si richiama che, ai sensi del **comma 4 ultimo periodo art. 5 l.r. 31/14,** ... *Le province e la Città metropolitana di Milano verificano, in sede di parere di compatibilità di cui all’articolo 13, comma 5, della l.r. 12/2005, anche il corretto recepimento dei criteri e degli indirizzi del PTR. Nel parere metropolitano non è evidenziato alcun profilo di non corretta applicazione dei Criteri dell’integrazione del PTR per la riduzione del consumo di suolo e per la rigenerazione urbana.* Pertanto la richiesta presente nell’Allegato A (di *recepire nel PGT, prima dell’approvazione definitiva, tutte le disposizioni regionali contenute nei Criteri del PTR 31/14, con particolare riguardo ai criteri di qualità, ai criteri per la carta del consumo di suolo e a quelli per la rigenerazione*) viene intesa come un richiamo di ordine generale, stante che la Variante ha già recepito, nella sua stesura, tali criteri. Non occorre quindi procedere ad alcuna integrazione degli elaborati della Variante.

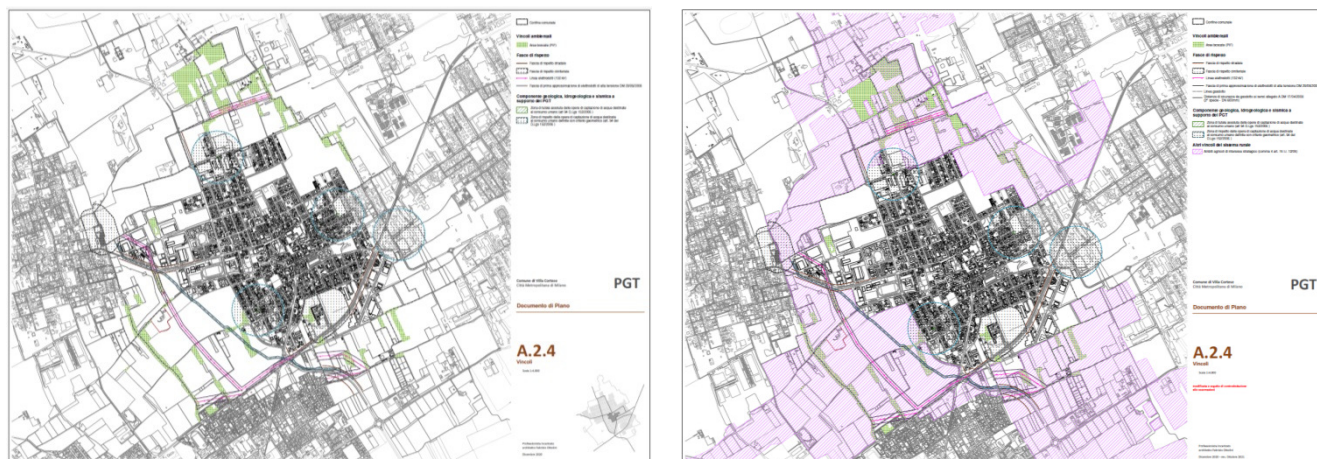
---

PROPOSTA DI DETERMINAZIONE IN MERITO AL PARERE DELLA CITTÀ METROPOLITANA

Per quanto sopra argomentato si formula la proposta di **RECEPIMENTO e ADEGUAMENTO “secondo le modalità indicate nella proposta di controdeduzione”**.

## Modifica della tavola A.2.4 del DdP – vincoli

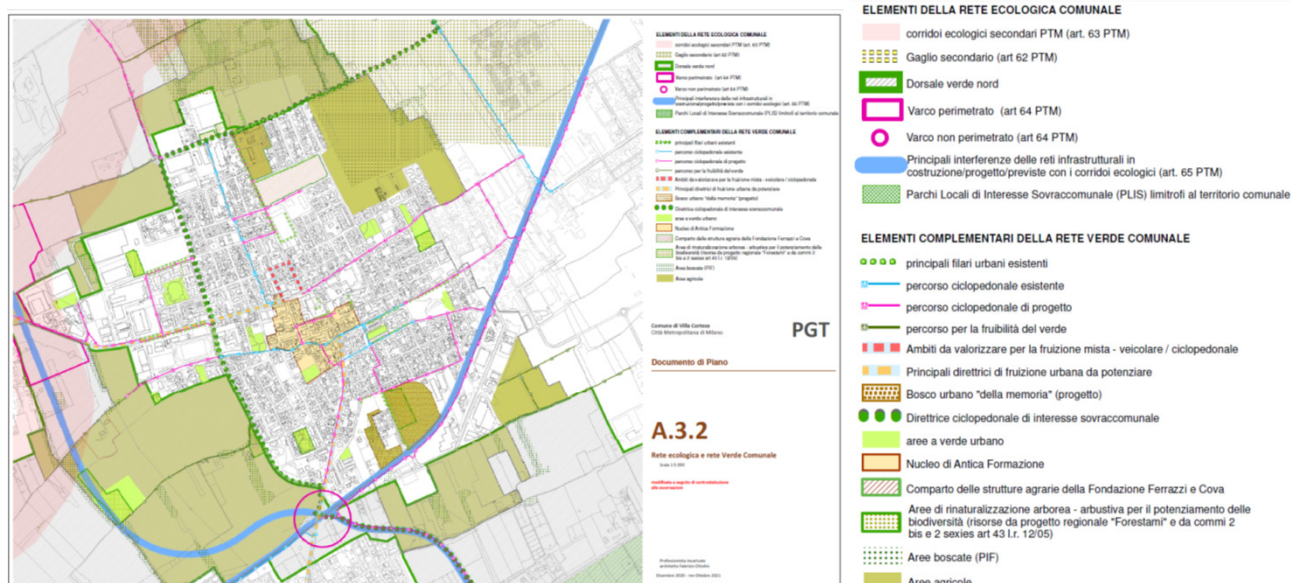
- inserendo gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) del PTM;



Confronto tavola A.2.4 adottata e modificata a seguito di controdeduzione

## Modifica delle tavole A.3.2 del DdP – Rete Ecologica e Rete Verde Comunale:

- inserendo le aree di rinaturalizzazione arboreo-arbustiva di proprietà comunale già segnalate alla Regione per il progetto “Forestami”, con indicazione in legenda della fonte delle risorse economiche attivabili.
- aggiornando le voci di legenda della rete Ecologica alle nuove voci di legenda del PTM recentemente approvato.



Confronto tavola A.3.2 modificata a seguito di controdeduzione (anche con voci di legenda modificate o nuove)

**Integrazione del capitolo 4.3.1 – La componente ambientale, dell’elaborato DP 2.0 - Quadro progettuale**

**Relazione**, inserendo la specifica descrizione delle aree di rinaturalizzazione arboreo-arbustiva e delle risorse per l’attuazione, come di seguito descritto:

... omissis...

*Le aree libere sono infatti salvaguardate nella loro vocazione agricola, silvo-forestale e ambientale anche attraverso l’apparato normativo e cartografico del Piano delle Regole (e se necessario del Piano dei Servizi) caratterizzato dal carattere conformativo delle sue previsioni.*

*Inoltre il progetto di Rete Ecologica individua elementi di rafforzamento del sistema arboreo-arbustivo locale per il tramite delle aree rurali di proprietà comunale già proposte alla Regione per il progetto “Forestami” e per l’attuazione delle quali sono anche disponibili le risorse economiche di cui ai commi 2-bis e 2-sexies dell’art. 43 l.r. 12/05.*

... omissis...

**Introduzione, nell’elaborato DP 3.1 - Norme di Attuazione del DdP – di un nuovo articolo 5 bis - Efficacia del Documento Di Piano – Prescrizioni per la conformazione urbanistica della previsione sovraordinata della variante alla SS.33 del Sempione, che recita:**

**ART.5 BIS EFFICACIA DEL DOCUMENTO DI PIANO – PRESCRIZIONI PER LA COMPATIBILITA’ URBANISTICA DELLA PREVISIONE SOVRAORDINATA DELLA VARIANTE ALLA SS.33 DEL SEMPIONE**

- 1. Il Documento di Piano recepisce la previsione sovralocale (PTR e PTM) della Variante SS33, lungo la direttrice Rho, Busto Arsizio, Gallarate, Malpensa.*
- 2. In considerazione del fatto che tale previsione di carattere sovraordinato non è ancora giunta ad un livello di definizione tale da consentire una definitiva individuazione delle singole aree che saranno interessate dal tracciato, il PGT riconferma tale previsione solo nella tavola di progetto del Documento di Piano (non conformativa della proprietà), quale previsione di carattere strategico.*
- 3. Prescrizioni: l’individuazione nel DdP della previsione infrastrutturale della variante alla SS33 non costituisce automatica configurazione di compatibilità urbanistica dell’intervento. La compatibilità urbanistica dell’opera è subordinata all’idoneità della soluzione progettuale che sarà predisposta dagli enti sovraordinati rispetto alla necessità di preservare la connessione ecologica in territorio milanese tra il PLIS delle Roggie ed il PLIS Alto Milanese, con idonee soluzioni progettuali di connessione ambientale relative ai varchi della Rete ecologica individuati dalla cartografia di Piano.*

**Integrazione dell’art. 44 – Tutela e sviluppo del Verde - delle NdA del PDR con un nuovo ultimo comma così formulato:**

... omissis...

*Le specie da utilizzarsi negli ambiti prospicienti spazi aperti ineditati dovranno essere esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP/PTM.*

**Integrazione della scheda dell'ambito di Trasformazione TR2** con la seguente prescrizione:

*Le specie da utilizzarsi nella realizzazione della fascia nord, prospiciente spazi aperti inedificati, dovranno essere esclusivamente autoctone e coerenti con gli elenchi presenti nel Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTCP/PTM.*

SINTESI DELLE SEGNALEGGI DI CORREZIONE E ADEGUAMENTO RICHIESTE DALL'UTC – PROT.  
N. 8833 DEL 18 OTTOBRE 2021

Il Settore tecnico del Comune (per brevità e consuetudine qui indicato anche con l'acronimo UTC) rileva alcuni punti che necessitano di integrazione / correzione degli elaborati della Variante adottata, come di seguito indicato:

**CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE AGLI ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO:**

Dall'esame della documentazione costituente il Documento di Piano emergono alcune necessità di correzione/integrazione, quali:

**a) elaborato DP 2.0 - Quadro progettuale Relazione**

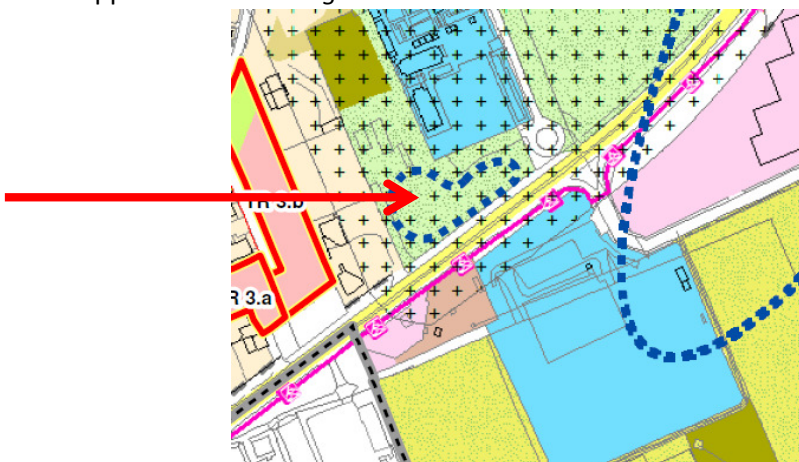
Relativamente all'Ambito di Trasformazione TR2, nell'elaborato DP 2.0 - *Quadro progettuale Relazione*, la descrizione delle fasce di mitigazione deve essere coerente con quella indicata nella scheda normativa (Elaborato DP 3.2 - Norme di attuazione del DdP).

**b) elaborato DP 3.2 - Norme di attuazione del DdP. Schede degli Ambiti di Trasformazione**

Si ritiene opportuno integrare le Schede degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano (elaborato DP 3.2 - *Norme di attuazione del DdP. Schede degli Ambiti di Trasformazione*) esplicitando il parametro Ds (Distanza dalle strade).

**c) cartografia**

Nella tavola A.3.3 – Previsioni di piano, occorre eliminare il simbolo di epicentro del sistema produttivo erroneamente apposto sulle Aree agricole urbane di valore ambientale.



**CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE AL PIANO DELLE REGOLE**

Dall'esame della documentazione costituente il Piano delle regole emergono alcune necessità di correzione/integrazione, quali:

**a) normativa**

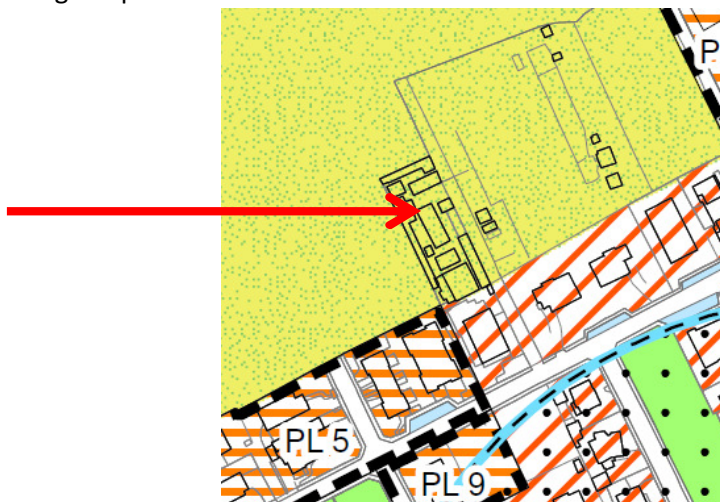
- 1) all'art. 4.2, punto 2) – *Ve. min - Superficie a verde minima (S.v.)/(S.f.-S.c.)* è opportuno cancellare dal titolo la formula dimensionale *(S.v.)/(S.f.-S.c.)* in quanto genera confusione sulle modalità di calcolo del *Ve min.*

- 2) all'art. 22 – *Prescrizioni esecutive particolari*, ai fini della corretta gestione delle nuove definizioni di altezza degli edifici, appare opportuno dettare, in linea generale e in caso di intervento edilizio, limiti dimensionali alla modifica della quota naturale del terreno.
- 3) all'art. 22.1 – *Spazi accessori, anche destinati a posti auto*, anche ai fini della continuità normativa pregressa, è opportuno integrare la norma prevedendo che i *locali di servizio della costruzione principale*, al fine di essere considerati come Superficie accessoria, non possano avere altezza interna superiore a 2,50 m;
- 4) all'art. 22.2 – *Coperture degli edifici*, è opportuno indicare il divieto di installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura di edifici accessori posti a distanza inferiore a 5 m dal confine;
- 5) all'art. 25 - *Ambiti prevalentemente residenziali – Norme generali*, in considerazione della presenza, pur saltuaria, di edifici storici di derivazione rurale (cascine, fienili, ecc..) anche all'esterno del NAF, appare opportuno definire le modalità del loro recupero in sintonia con le possibilità di recupero per essi ammessa dalla normativa del NAF;
- 6) all'art. 31 - *Ampliamenti una tantum di edifici residenziali in aree sature*, appare opportuno:
  - a. integrare il secondo comma, presente dopo l'articolazione dei punti a) e b) del primo comma, al fine di rendere più chiara la relazione tra l'utilizzo dell'"una tantum" all'interno dell'edificio esistente e le residue possibilità di ampliamento dell'edificio stesso;
  - b. riconfermare parte della normativa dell'art. 15 delle NdA previgenti, relativamente alla possibilità di poter realizzare, per le aree residenziali diverse da quelle di cui agli articoli 26, 27 e 28, modeste quote di "una tantum" (SL inferiore a 4,00 mq) al solo scopo di migliorare le condizioni igienico sanitarie e funzionali delle unità immobiliari esistenti;
  - c. riconfermare ulteriormente la parte dell'art. 15 delle NdA previgenti che prevedeva la necessità di accompagnare le istanze di titolo abilitativo per l'utilizzo delle quote "una tantum" con una autocertificazione attestante l'assenza di pregressi utilizzi di tali quote ammesse dai precedenti strumenti di pianificazione urbanistica comunale.
- 7) all'art. 32 - *Ambiti prevalentemente destinati alle attività economiche – Norme generali*, 1° comma, nell'elencazione delle zone produttive occorre correggere i riferimenti errati agli **Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana** di cui all'articolo 35, erroneamente chiamati *insediamenti produttivi in aree urbane residenziali: riconvertibili a residenza o riconvertibili con mix funzionale*;
- 8) all'articolo 35 - *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana*, ultimo comma, è opportuno richiamare in modo più chiaro l'elaborato *PDR 1.1 - Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR*, quale riferimento per gli interventi normati dalle apposite schede ivi contenute;
- 9) all'art. 41.1 – *zone e limite di rispetto cimiteriale*, sembra opportuno indicare in modo più esplicito le possibilità di utilizzo agricolo delle aree inedificate ricomprese nella fascia di rispetto cimiteriale, anche in riferimento alla previsione del nuovo bosco urbano introdotta dalla Variante.
- 10) all'articolo 40.3 - *Elementi di sostenibilità ambientale e di ammissibilità degli interventi negli ambiti del sistema rurale e ambientale*, al fine di garantire continuità con la disciplina urbanistica precedente è opportuno correggere in 200 m la distanza da tenersi per gli allevamenti di bovini, estendendo tale rispetto anche alle attività di addestramento animali;
- 11) all'art. 44 - *Tutela e sviluppo del verde*, è opportuno eliminare il penultimo comma, in quanto già oggetto di regolamentazione nel locale regolamento del verde;

- 12) si ritiene opportuno integrare le Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PDR (elaborato PDR 1.1 - *Norme di Attuazione. Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR*) specificando il parametro Ds (Distanza dalle strade).
- 13) all'art. 5.3.3.2 , lettera A, attività “di Servizio per attività Educative o Associative”, si deve procedere all’eliminazione del refuso presente al 2° comma (segnatamente le parole “di servizio per attività socio sanitarie”).

#### **b) cartografia**

- 1) nelle tavole C.1.n del Piano delle Regole deve essere individuato, con l’apposito perimetro di *Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti*, il comparto agricolo edificato presente a nord di via Ugo Pepe



- 2) nelle tavole C.1.n del Piano delle regole devono essere invertite la voci di legenda relative alle linee e alle fasce di rispetto di elettrodotti e gasdotti, allineandole con la simbologia presente sulle tavole;
- 3) nella tavola C.2.0 deve essere inserita, in legenda, la simbologia delle linee e delle fasce di rispetto dei gasdotti, presente in tavola ma non in legenda.
- 4) nelle tavole C.1.n del Piano delle Regole (e in altre tavole) è errata l’individuazione della superficie fondiaria del PEEP di via Olcella, approvato con delibera di Consiglio Comunale n° CC n. 15 del 07/05/2002 (con successiva delibera di Consiglio Comunale del n. 37 del 03/04/2003 di presa d’atto delle modifiche convenzionali). Infatti una parte della superficie fondiaria (circa 1.018 mq), di proprietà comunale, è classificata come verde pubblico mentre nel PEEP ha destinazione residenziale con capacità edificatoria residua, in capo al Comune, di 2.272 mc. Occorre procedere alla correzione dell’errore nelle tavole C.1.n e nelle altre tavole ove esso compare.
- 5) nella tavola NAF 1- *Lettura dei caratteri e dei valori del Nucleo di Antica Formazione* - è opportuno eliminare la valutazione di “edificio di valore storico o monumentale” attribuita all’edificio del custode dell’ex cotonificio del PL16, nonché le ulteriori omologhe simbologie presenti nelle tavola NAF 2 e 3, in quanto il Consiglio comunale con precedente deliberazione ne ha autorizzato la demolizione.

#### **CORREZIONI/INTEGRAZIONI DA APPORTARE AL PIANO DEI SERVIZI**

Dall’esame della documentazione costituente il Piano dei Servizi emergono alcune necessità di correzione/integrazione, quali:

**a) normativa**

- 1) all'art. 10 - *Impianti tecnologici di interesse generale*, sembra opportuno esplicitare in modo più diretto le possibilità di intervento ammesse nelle aree interessate da impianti tecnologici esistenti o di nuova realizzazione..

**b) cartografia**

- 1) è opportuno individuare la Chiesa Evangelica di Piazza Vittoria;

---

SINTESI DELLE MODIFICHE APPORTATE

**DOCUMENTO DI PIANO**

**a) elaborato DP 2.0 - Quadro progettuale Relazione**

Si sostituisce la descrizione delle fasce di rispetto dell'Ambito TR" come indicato dalla nota UTC, riproponendo quella presente sulla scheda normativa, come di seguito descritto:

... omissis....

*In particolare è prevista la realizzazione di una fascia alberata della profondità minima di 10 m ~~sia~~ verso il confine con le aree agricole, ~~sia~~ ed elementi vegetazionali di mitigazione visiva verso il confine con le aree residenziali presenti ad est.*

... omissis....

**b) elaborato DP 3.2 - Norme di attuazione del DdP. Schede degli Ambiti di Trasformazione**

Si procede all'integrazione di quanto richiesto, come di seguito descritto:

**Ambito TRA**

... omissis...

- *distanza minima del fabbricato dalle strade  $D_s = 5,00$  ml. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalle Tavole C.1.n del PDR,  $D_s =$  ml. 3,00 a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).*

... omissis...

**Altri Ambiti di trasformazione**

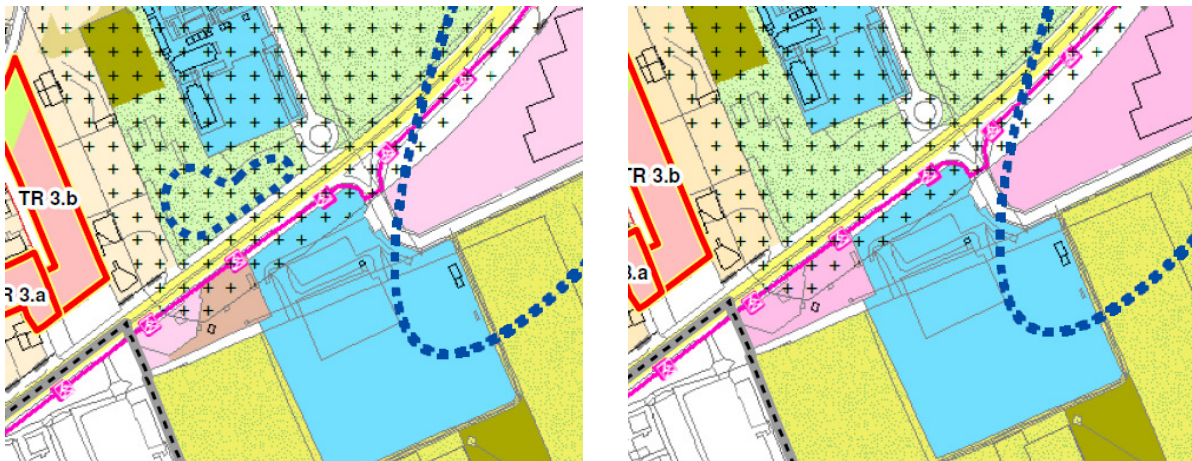
... omissis...

- *Distanza minima del fabbricato dalle strade -  $D_s = 5,00$  ml.*

... omissis...

**c) cartografia**

Si procede alla correzione dell'errore materiale segnalato



Confronto tavola A.3.3 adottata e modificata a seguito di controdeduzione

## **PIANO DELLE REGOLE**

### **a) normativa**

- 1) il titolo dell'articolo 4.2, punto 2) – Ve. min - *Superficie a verde minima* (S.v./S.f.-S.c.) è modificato come richiesto cancellando la formula dimensionale. Il nuovo titolo è il seguente:  
**Ve. min - Superficie a verde minima** ~~(S.v./S.f.-S.c.)~~
- 2) l'art. 22 – *Prescrizioni esecutive particolari*, viene integrato con un nuovo punto 22.4 (dopo il nuovo punto 22.3 inserito a seguito del parziale accoglimento della precedente osservazione 7) che recita:

#### **22.4 LIMITI DI MODIFICA DELLA QUOTA NATURALE DEL TERRENO**

*In genere non è ammessa la modifica della quota naturale del terreno, fatte salve le necessità di conduzione agricola del suolo o di difesa del suolo.*

*Nella sistemazione esterna delle aree pertinenziali, esistenti o di progetto, è ammesso innalzare la quota naturale del terreno non oltre 1,00 ml rispetto alla quota del marciapiede esistente o delle strade (esistenti o di progetto) antistanti il lotto di intervento.*

- 3) l'art. 22.1 - *Spazi accessori, anche destinati a posti auto* viene integrato con il seguente nuovo ultimo comma:

*I locali interrati della costruzione principale (cantine, locali di servizio, ecc...) al fine della loro qualificazione come "spazi di un edificio aventi carattere di servizio rispetto alla destinazione d'uso della costruzione medesima" di cui all'allegato A, potranno essere realizzati con altezza interna non superiore a 2,50 m.*

- 4) l'art. 22.2 – *Coperture degli edifici* viene integrato con un nuovo ultimo comma che recita

*Non è ammessa la posa di pannelli fotovoltaici o per la produzione di acqua calda, ivi compresi i relativi serbatoi di accumulo, su edifici accessori posti a distanza inferiore di 5 m dal confine.*

- 5) l'art. 25 - *Ambiti prevalentemente residenziali – Norme generali*, viene integrato nel seguente modo:

.... omissis.....

*All'interno degli edifici esistenti alla data di adozione del Piano delle Regole, anche in caso di demolizione e ricostruzione, sono insediabili, senza limitazioni percentuali le funzioni ammesse dalle norme d'ambito, se non diversamente specificato dalle stesse. **Allo stesso modo è sempre ammesso il recupero a fini residenziali di fabbricati rurali di derivazione storica (fienili, stalle, ecc...), secondo le modalità di intervento indicate, per gli stessi edifici, dal Repertorio per gli interventi edilizi ammessi nel Nucleo di Antica Formazione.***

**.... omissis.....**

- 6) lasciando inalterato il comma 1, il resto dell'art. 31 - *Ampliamenti una tantum di edifici residenziali in aree sature*, viene integrato come di seguito:

**.... omissis.....**

*Nel caso in cui l'ampliamento si limiti al riutilizzo di spazi o locali interni esistenti alla data di adozione del PGT, al fine di renderli abitabili, senza modifica di sagoma, sedime, pendenza, colmo e linea di gronda dell'edificio esistente, l'intervento "una tantum" non è soggetto ai precedenti limiti di SL aggiuntiva ammissibile. **In tal caso, alla SL aggiuntiva recuperata all'interno dell'edificio non sono ~~Esso però non è~~ cumulabili le quantità "una tantum" ammesse ai precedenti punti a) e b) ~~—con l'incremento di SL—~~ per l'ampliamento effettivo dell'edificio ~~fissato ai precedenti punti a) e b)~~, restando salva unicamente la possibilità di utilizzo dell'eventuale differenza positiva tra le quantità ammesse ai precedenti punti a) e b) e la SL recuperata all'interno dell'edificio.***

*Fatto salvo quanto previsto dal precedente comma, l'utilizzo delle quantità una tantum indicate dal presente articolo non è cumulabile:*

- *con gli interventi di recupero a fini abitativi di sottotetti esistenti, di cui al precedente articolo 21;*
- *con i diritti edificatori in deroga agli indici del PGT indicati dal comma 5 art.11 della l.r. 12/05, laddove applicabile nel territorio comunale;*
- *ogni altro indice o diritto edificatorio premiale e in deroga previsto dalla legislazione vigente.*

***Nelle altre zone residenziali diverse da quelle di cui al precedente comma, è consentita l'aggiunta, "una tantum", di una SL di 4,00 mq al solo scopo di migliorare le condizioni igienico sanitarie e funzionali delle unità immobiliari esistenti.***

*In relazione a quanto indicato ~~al precedente comma~~ ai precedenti due commi, è quindi facoltà dell'interessato decidere di utilizzare la possibilità di interventi con l'utilizzo di quote "una tantum" sopra disciplinate oppure, in alternativa, delle altre deroghe previste da atti normativi sovraordinati, laddove applicabili sul territorio comunale.*

*L'ampliamento "una tantum" di cui ai precedenti commi può essere utilizzato una sola volta, con trascrizione nei registri immobiliari, ed è ammesso solo per le singole unità immobiliari preesistenti. E' invece vietato l'accorpamento di quote di SL "una tantum" afferenti a diverse unità immobiliari per la realizzazione di nuove unità immobiliari a se stanti.*

*Sono esclusi dall'applicazione della presente norma gli edifici che abbiano già usufruito, nel passato, di interventi "una tantum" normati dai precedenti strumenti urbanistici comunale (PGT o PRG). **L'istanza per il rilascio del titolo abilitativo all'utilizzo delle quantità "una tantum" disciplinate dal presente articolo deve pertanto essere accompagnata da una autocertificazione rilasciata dal richiedente che attesti che sull'unità immobiliare oggetto di intervento non siano già state utilizzate, in precedenza, quote "una tantum" a qualunque titolo ammesse dalla previgente disciplina urbanistica comunale.***

*Resta salva la possibilità di utilizzo parziale o differito temporalmente delle quantità di ampliamento "una tantum" ammesse, comunque nei limiti massimi complessivi fissati dal presente articolo.*

*E' altresì vietato il trasferimento delle quote di capacità edificatoria "una tantum" da una singola unità immobiliare all'altra, anche se appartenenti al medesimo proprietario.*

*L'utilizzo delle quote di ampliamento "una tantum" ammesse deve avvenire nel rispetto dei limiti, di distanza tra edifici e di altezza, stabiliti dalle presenti norme tecniche, nonché nel rispetto delle norme igienico sanitarie e delle norme relative alle prestazioni energetiche degli edifici, dei diritti di vicinato o di terzi.*

**.... omissis.....**

- 7) l'art. 32 - *Ambiti prevalentemente destinati alle attività economiche – Norme generali*, 1° comma, viene corretto nell'elencazione delle zone produttive come segue:

**... omissis....**

*Con apposita simbologia grafica, le tavole C.1.n - Disciplina del Piano delle Regole – individuano gli ambiti prevalentemente destinati alle attività economiche. Coerentemente con gli obiettivi definiti dal Documento di Piano essi sono così classificati dal Piano delle Regole:*

- *Ambiti produttivi esistenti "di completamento";*
- *Ambiti produttivi assoggettati a pianificazione attuativa;*
- ~~*insediamenti produttivi in aree urbane residenziali:*~~
  - ~~*— riconvertibili a residenza;*~~
  - ~~*— riconvertibili con mix funzionale;*~~
- *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana*

*Le attività insediabili sono dettate, per ogni ambito individuato dal PdR, dalle specifiche norme d'ambito di cui alla presente Sezione normativa.*

**... omissis....**

- 8) l'ultimo comma dell'articolo 35 - *Ambiti produttivi esistenti con possibilità di riqualificazione urbana*, è integrato nel seguente modo:

**.... omissis ....**

**Con apposita simbologia** (\* - asterisco) sono individuati dalle tavole C.1.n alcuni ambiti produttivi con possibilità di riqualificazione urbana per i quali sono indicati, nell'~~apposito Fascicolo~~ **elaborato PDR 1.1 - Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR** ~~degli Ambiti ad attuazione coordinata del Piano delle Regole~~, le modalità di attuazione, le capacità edificatorie e le obbligazioni pubbliche da convenzionare. Tali ambiti, precisamente, sono:

- l'ambito produttivo esistente ricompreso tra le vie Speroni, Marconi, Boccaccio e Bertarelli;
- l'ambito produttivo esistente attestato sulle vie Genova e Vivaldi
- l'ambito produttivo esistente ricompreso tra le vie Pisani, Doria, S.Vittore e Cadamosto.

- 9) all'art. 41.1 – *zone e limite di rispetto cimiteriale* è aggiunto il seguente ultimo comma:

*Nelle aree inedificate ricomprese nelle fasce di rispetto cimiteriale, fatta salva la previsione di progetto per la realizzazione di un bosco urbano, è sempre ammessa la conduzione agricola dei suoli, salvo il divieto di realizzare nuovi edifici anche a destinazione rurale.*

- 10) il sesto comma dell'articolo 40.3 - *Elementi di sostenibilità ambientale e di ammissibilità degli interventi negli ambiti del sistema rurale e ambientale* viene modificato come di seguito;

Le nuove strutture **o i recinti** destinate ~~ai~~ all'allevamento di bovini **o all'addestramento di animali** dovranno distare non meno di ~~100~~ **200** m dagli ambiti urbanistici residenziali. ~~Gli eventuali recinti all'aperto per l'allevamento di bovini dovranno distare dagli ambiti residenziali non meno di 200 m.~~

- 11) all'art. 44 - *Tutela e sviluppo del verde* è eliminato il penultimo comma, in quanto materia già regolamentata dal locale regolamento del verde:

~~In relazione alla difesa e allo sviluppo del patrimonio arboreo, il Sindaco potrà richiedere alle proprietà particolari cautele nella manutenzione delle alberature, per l'eliminazione delle piante malate e la relativa ripiantumazione con specie ad alto fusto autoctone.~~

- 12) le Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PDR (elaborato **PDR 1.1 - Norme di Attuazione. Schede degli Ambiti ad attuazione coordinata del PdR**) è integrato specificando il parametro Ds (Distanza dalle strade).

Sinteticamente la nuova specificazione assume le seguenti forme:

## per l'ambito PA1

... omissis...

- *distanza minima del fabbricato dalle strade  $D_s = 5,00$  ml. (in presenza di aree destinate a parcheggio dalle Tavole C.1.n del PDR,  $D_s =$  ml. 3,00 a partire dal limite tra il parcheggio in progetto e la rimanente area privata).*

... omissis...

## per gli Ambiti produttivi con possibilità di riqualificazione ad attuazione coordinata

... omissis...

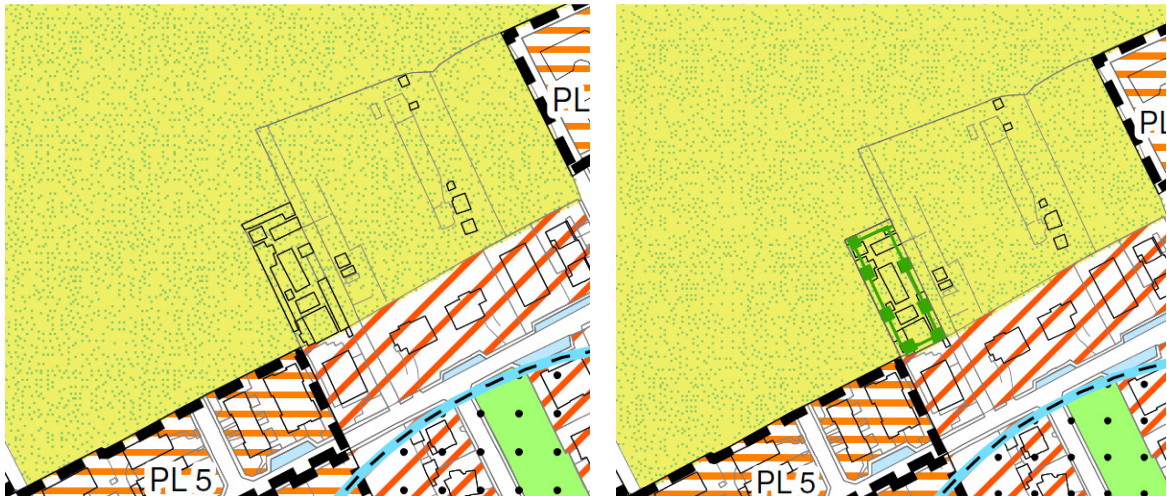
- *distanza minima del fabbricato dalle strade  $D_s =$  comma 9 art. 35 NdA del PdR.*

... omissis...

- 13) si procede all'eliminazione del refuso (segnatamente le parole "di servizio per attività socio sanitarie") presente al secondo comma dell'art. 5.3.3.2 , lettera A, attività "di Servizio per attività Educative o Associative".

### **b) cartografia**

- 1) nelle tavole C.1.n del Piano delle regole viene individuata l'azienda agraria di via Ugo Pepe con l'apposito perimetro di *Comparti di insediamento delle strutture agrarie esistenti*.



*Confronto tavola C.1.0 adottata e modificata a seguito di correzione dell'errore segnalato dall'UTC*

- 2) nelle legende delle tavole C.1.n del Piano delle regole vengono invertite le posizioni delle voci di legenda relative alle linee e alle fasce di rispetto di elettrodotti e gasdotti, allineandole con la simbologia presente sulle tavole;
- 3) nella legenda della tavola C.2.0 vengono inserite la simbologia e la dicitura relativa alle linee e alle fasce di rispetto dei gasdotti, già rappresentate nella tavola.
- 4) nelle tavole **C.1.n e CDS1 e CDS2** del Piano delle regole, PDS 1.0 del Piano dei Servizi) è corretto l'errore di individuazione della superficie fondiaria del PEEP di via Olcella. Contestualmente è corretta la tavola **PDS 1.0**, inserendo il perimetro corretto dell'area a verde pubblico e la relativa scheda dell'elaborato **PDS 2.0** - Schede dei servizi esistenti e di progetto. La modifica

comporta anche la **correzione dei dati dimensionali presenti nella Relazione progettuale di piano (sintetizzati nel successivo capitolo D)**, relativamente ad estensione della superficie urbanizzata, della superficie urbanizzabile (nonchè degli indici connessi) e della dotazione di aree per servizi pubblici. Si procede agli ulteriori adeguamenti di dettaglio, anche se qui non elencati, laddove necessario (tra le altre, nelle tavole DP A.3.1 – Carta Condivisa del paesaggio, DP A.3.3 – Previsioni di Piano del Documento di Piano).



*Confronto tavola C.1.0 adottata e modificata a seguito di correzione dell'errore segnalato dall'UTC*



*Confronto tavola CdS .1 adottata e modificata a seguito di correzione dell'errore segnalato dall'UTC*

**In conseguenza di tale modifica e in virtù dell'analisi del PEEP e della relativa convenzione, si ritiene opportuno integrare l'art. 29 - Ambiti PEEP di edilizia convenzionata – EC, delle NdA del PdR nel seguente modo:**

#### **ART. 29      AMBITI PEEP DI EDILIZIA CONVENZIONATA - EC**

*Questi ambiti sono stati attuati previa approvazione di Piano di Zona per l'Edilizia Economica e Popolare P.E.E.P..*

*Gli interventi sono stati attuati in regime di Edilizia Convenzionata - EC.*

*Agli originari contenuti dei P.E.E.P o comunque dei piani attuativi originari dovranno conformarsi gli eventuali e ulteriori titoli abilitativi.*

***Il P.E.E.P di via Olcella, in conformità con le originarie previsioni, mantiene una capacità edificatoria, sull'area libera residenziale di proprietà comunale ivi ricompresa, pari a 2.252 mc.***

- 5) si procede ad eliminare dalla tavola NAF 1 ogni valutazione relativa all'edificio ex portineria del PL16. Si procede identicamente per le omologhe valutazioni effettuate alle tavole NAF 2 e NAF 3. Identicamente la modifica viene effettuata sulle altre tavole interessate del PGT.



*Confronto tavola NAF 1 adottata e modificata a seguito di correzione*



*Confronto tavola NAF 2 adottata e modificata a seguito di correzione*

## PIANO DEI SERVIZI

### a) normativa

- 1) all'art. 10 - *Impianti tecnologici di interesse generale* viene integrato l'ultimo comma originario e introdotto un nuovo ultimo comma come di seguito:

... omissis...

*Nelle aree individuate dalla cartografia del PdS (con la sigla "IT" associata ad un numero identificativo), gli impianti tecnologici devono insediarsi nel rispetto delle normative di settore vigenti.*

*In tal senso non sono date specifiche limiti di insediamento. In relazione alle necessità di garantire i servizi di pubblica utilità, eventuali nuove attrezzature sono insediabili in qualunque ambito del territorio comunale.*

### b) cartografia

- c) la tavola PDS 1.0 del Piano dei Servizi viene integrata con l'individuazione della Chiesa Evangelica di via Emilia. Allo stesso tempo sono integrate le Schede dei servizi presenti nell'elaborato PDS 2.0 - *Schede dei servizi esistenti e di progetto.*



*Tavola PDS 1.0 modificata a seguito di correzione, con individuazione del servizio ca06 – Chiesa Evangelica*

**D) SINTESI DEI PRINCIPALI ELEMENTI DI VARIAZIONE INTERVENUTI A SEGUITO DELLA CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI E AL RECEPIMENTO/ADEGUAMENTO AI PARERE PERVENUTI**

A seguito delle modifiche apportate in sede di controdeduzione alle osservazioni e di adeguamento/recepimento dei pareri pervenuti si riepilogano le più salienti modifiche quantitative:

- il **bilancio ecologico del suolo resta invariato**.
- **al 2/12/2014** la **superficie urbanizzata** passa da 1.837.645 mq a 1.838.663 mq (+ **1.018 mq**), la **superficie agricola o naturale** passa da 1.672.336 mq a 1.671.318 mq (- **1.018 mq**), la **soglia di consumo di suolo** ai sensi lett. h, comma 1 art. 3 l.r. 31/14 passa dal **53,22%** al **53,24%** (vedasi *capitolo 5.1* della Relazione progettuale del DdP, nella versione adottata e controdedotta)
- **alla data della variante (2021)** la **superficie urbanizzata** passa da 1.846.475 mq a 1.847.493 mq (+ **1.018 mq**), la **superficie agricola o naturale** passa da 1.674.554 mq a 1.673.536 mq (- **1.018 mq**), la **soglia di consumo di suolo** ai sensi lett. h, comma 1 art. 3 l.r. 31/14 passa dal **53,15%** al **53,18%** (vedasi *capitolo 5.2* della Relazione progettuale del DdP, nella versione adottata e controdedotta)
- la **soglia di consumo di suolo** ai sensi della lett.h) art. 3 l.r. 31/14 **passa dal valore di progetto di 53,15% della variante adottata al valore di progetto del 53,12% per la variante approvata**. Il dato della soglia di consumo di suolo resta quindi stabile, anche a fronte delle correzioni effettuate;

Si omettono le modifiche di dettaglio, anche quantitativo, apportate ai diversi elaborati testuali del piano per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni sopra proposte.