



Piano di Governo del Territorio

ai sensi della L.R. 11 Marzo 2005 n. 12 e s.m.i.



Dicembre 2012

Proposta di controdeduzioni alle Osservazioni e recepimento dei Pareri Relazione

Il Sindaco

Lorenzo Guzzeloni

Il Responsabile del Procedimento

Francesca Dicorato

Il Segretario e Direttore Generale

Alfredo Ricciardi

Gruppo di lavoro

Luca Menci (Capogruppo)

Marco Banderali

Fabio Ceci

Marco Antonelli

Alex Massari

Fabrizio Monza

Adriano Nichetti

Linda Parati

Gianluca Vicini

Helga Destro

Fabio Cervi

Studio Te.Am S.r.l.

Roberto Bertoli

G. A. Alberto Giarratana

Luca Festa

P. Alessandro Tarenzi

Ascolto sociale

Marco Aicardi

Andrea Panzavolta

Simone Forte

Assessore all'Urbanistica

Stefano Potenza

Con la collaborazione:

Ufficio Tecnico Comunale

Adozione

Delibera C.C. n°

52

del

19/07/2012

Controdeduzioni

Delibera C.C. n°

del

Approvazione

Delibera C.C. n°

del

Sommario

1. RELAZIONE GENERALE.....	5
2. PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI.....	7
2.1 Osservazione 1.....	8
2.2 Osservazione 2.....	9
2.3 Osservazione 3.....	12
2.4 Osservazione 4.....	13
2.5 Osservazione 5.....	14
2.6 Osservazione 6.....	14
2.7 Osservazione 7.....	15
2.8 Osservazione 8.....	16
2.9 Osservazione 9.....	16
2.10 Osservazione 10.....	17
2.11 Osservazione 11.....	18
2.12 Osservazione 12.....	18
2.13 Osservazione 13.....	19
2.14 Osservazione 14.....	19
2.15 Osservazione 15.....	20
2.16 Osservazione 16.....	21
2.17 Osservazione 17.....	22
2.18 Osservazione 18.....	22
2.19 Osservazione 19.....	23
2.20 Osservazione 20.....	23
2.21 Osservazione 21.....	24
2.22 Osservazione 22.....	25
2.23 Osservazione 23.....	26
2.24 Osservazione 24.....	26
2.25 Osservazione 25.....	27
2.26 Osservazione 26.....	28

2.27	Osservazione 27.....	29
2.28	Osservazione 28.....	29
2.29	Osservazione 29.....	30
2.30	Osservazione 30.....	31
2.31	Osservazione 31.....	32
2.32	Osservazione 32.....	33
2.33	Osservazione 33.....	34
2.34	Osservazione 34.....	34
2.35	Osservazione 35.....	35
2.36	Osservazione 36.....	36
2.37	Osservazione 37.....	36
2.38	Osservazione 38.....	37
2.39	Osservazione 39.....	38
2.40	Osservazione 40.....	38
2.41	Osservazione 41.....	39
2.42	Osservazione 42.....	39
2.43	Osservazione 43.....	40
2.44	Osservazione 44.....	40
2.45	Osservazione 45.....	41
2.46	Osservazione 46.....	45
2.47	Osservazione 47.....	46
2.48	Osservazione 48.....	46
2.49	Osservazione 49.....	47
2.50	Osservazione 50.....	48
2.51	Osservazione 51.....	49
2.52	Osservazione 52.....	49
2.53	Osservazione 53.....	50
2.54	Osservazione 54.....	51
2.55	Osservazione 55.....	52
2.56	Osservazione 56.....	52

2.57	Osservazione 57.....	53
2.58	Osservazione 58.....	53
2.59	Osservazione 59.....	54
2.60	Osservazione 60.....	55
2.61	Osservazione 61.....	65
2.62	Osservazione 62.....	66
2.63	Osservazione 63.....	66
2.64	Osservazione 64.....	67
2.65	Osservazione 65.....	67
2.66	Osservazione 66.....	70
2.67	Osservazione 67.....	71
2.68	Osservazione 68.....	71
2.69	Osservazione 69.....	72
2.70	Osservazione 70.....	73
2.71	Osservazione 71.....	76
2.72	Osservazione 72.....	77
2.73	Osservazione 73.....	77
2.74	Osservazione 74.....	78
2.75	Osservazione 75.....	79
2.76	Osservazione 76.....	80
2.77	Osservazione 77.....	80
2.78	Osservazione 78.....	80
2.79	Osservazione 79.....	91
2.80	Osservazione 80.....	91
2.81	Osservazione 81.....	91
2.82	Osservazione 82.....	95
2.83	Osservazione 83.....	96
2.84	Osservazione 84.....	98
2.85	Osservazione 85.....	99
2.86	Osservazione 86.....	99

2.87	Osservazione 87.....	103
2.88	Osservazione 88.....	104
2.89	Osservazione 89.....	105
2.90	Osservazione 90.....	105
2.91	Osservazione 91.....	106
3.	RECEPIIMENTO PARERI.....	107
3.1	Recepimento Parere di Compatibilità della Provincia Di Milano	107
3.2	Recepimento Parere di Compatibilità della Regione Lombardia	133

1. RELAZIONE GENERALE

Il presente documento raccoglie le osservazioni presentate da parte di cittadini, associazioni, ARPA e ASL e il parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Per entrambe le categorie sono di seguito riportate le relative proposte di controdeduzione.

Sono state presentate entro i termini di legge e comunque indicati nell'avviso di pubblicazione 87 osservazioni; sono inoltre giunte fuori dai suddetti termini, altre 4 osservazioni. Data l'esiguità del numero complessivo, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto di prendere in considerazione, valutare e controdedurre anche le osservazioni giunte fuori termine.

La proposta di controdeduzione è la seguente:

per le quali la proposta di controdeduzione è:

- Accolte: 19
- Parzialmente accolte: 29
- Non accolte: 43

Si precisa che ARPA e ASL hanno formulato le proprie osservazioni ai sensi dell'articolo 13 comma 6 della L.R. 12/2005.

Il numero complessivo di osservazioni pervenute (91) appare senza dubbio in linea con la complessità del territorio.

Le modifiche apportate ai documenti di PGT in seguito all'accoglimento delle osservazioni sono di ridotta portata e non incidono in alcun modo sull'impianto e sulle scelte di piano. Tali modifica riguardano infatti prevalentemente:

- piccoli aggiustamenti legati alla classificazione delle aree;
- correzioni di errori materiali;
- specificazioni normative volte a ridurre il grado di interpretazione;
- migliorie (all'interno degli elaborati grafici e testuali) che consentono di raggiungere il medesimo scopo attraverso formule più efficienti.

Le osservazioni non accolte si riferiscono per lo più a proposte in contrasto con le linee strategiche del PGT e che pertanto richiederebbero una radicale rivisitazione dell'impostazione generale. È inoltre necessario precisare che queste osservazioni sono riferite prevalentemente a scelte puntuali (Ambiti di trasformazione, Ambiti di riqualificazione).

Infine, le osservazioni classificate "parzialmente accolta" si riferiscono a richieste che:

- sono state accolte ma non nella forma proposta;

- possono essere già assolte attraverso le disposizioni e le previsione del PGT nella forma adottata e che, evidentemente, non sono state del tutto comprese; in questo caso si esplicita l'interpretazione della disposizione stessa;
- sono accolte solo per uno o più punti indicati ma non per tutti.

Conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni e al recepimento dei pareri, vengono conseguentemente modificati i seguenti elaborati di PGT:

DOCUMENTI COMUNI DEL PGT:

- NdA – Norme di Attuazione del PGT

ELABORATI DEL DOCUMENTO DI PIANO:

- DdP.R01 - Relazione illustrativa
- DdP.T01 - Potenzialità e criticità (1:5000)
- DdP.T03 - Azioni di Piano (1:5000)
- DdP.T04 - Ambiti strategici di Piano (1:5000)

ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE:

- PdR.R01 – Relazione illustrativa
- PdR.T01 – Unità di paesaggio e classi di sensibilità (1:5000)
- PdR.T02 – Vincoli e tutele (1:5000)
- PdR.T03 – Classificazione del territorio (1:5000)
- PdR.T03a – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T03b – Classificazione del territorio (1:2000)
- PdR.T04 – Ambito storico (1:1000)

ELABORATI DEL PIANO DEI SERVIZI:

- PdS.R01 - Relazione illustrativa;
- PdS.T01a - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000)
- PdS.T01b - Individuazione dei servizi e classificazione (1:2000)
- PdS.T02 - Schema generale dei servizi (1:5000)
- Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo (PUGSS)
 - o Piano degli interventi
 - o Rapporto territoriale e analisi delle criticità
 - o Quadro di sintesi: grado di criticità, previsioni di sviluppo e trasformazione urbanistica – Allegato 3 – Tavola 1a (1:2.000)

- Quadro di sintesi: grado di criticità, previsioni di sviluppo e trasformazione urbanistica – Allegato 3 – Tavola 1b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Acquedotto – Tavola 1a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Acquedotto – Tavola 1b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Fognature – Tavola 2a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Fognature – Tavola 2b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Rete elettrica – Tavola 3 (1:4.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Gas – Tavola 4a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Gas – Tavola 4b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Teleriscaldamento – Tavola 5 (1:1.500)
- Planimetria reti di sottoservizi – Oleodotto – Tavola 6 (1:4.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Telecomunicazioni – Tavola 7 (1:4.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Illuminazione pubblica – Tavola 8a (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Illuminazione pubblica – Tavola 8b (1:2.000)
- Planimetria reti di sottoservizi – Reticolo idrografico – Tavola 9 (1:4.000)

È necessario sottolineare che, anche se non esplicitamente richiamato nel testo di controdeduzione, le modifiche conseguenti all'accoglimento vengono eseguite automaticamente su tutti gli elaborati (cartografici, testuali e tabellari) che sono correlati tra loro.

Sono da considerarsi allegati al presente documento i seguenti elaborati:

- Tavola dell'individuazione delle Osservazioni (1:5000)
- DdP.R01, PdR.R01, PdS.R01, NdA, stralci del testo comparativo

Quest'ultimo documento riporta le sole parti delle relazioni illustrate che sono state integrate e/o modificate.

2. PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Piano di governo del territorio adottato con Delibera di Consiglio Comunale n° 52 del 19 Luglio 2012

Di seguito sono catalogate le osservazioni pervenute (elencate secondo la data di protocollo) e le relative proposte di controdeduzione.

Si precisa che l'oggetto dell'osservazione è riportato in forma sintetica e ha il solo scopo di favorire la lettura del presente documento e non sostituisce in alcun modo il testo originario, le considerazioni e le richieste espresse nell'osservazione.

2.1 Osservazione 1

ARPA Dipartimento di Milano	prot.	16838	del	29/08/2012	1
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Generale		

OGGETTO DELL'OSSEVAZIONE

Si evidenziano le misure di mitigazione da prescrivere, in fase attuativa del PGT, al fine di minimizzare gli effetti negativi sull'ambiente nelle sue varie componenti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

È doveroso premettere che le considerazioni espresse nell'osservazione sono di carattere generale e non si riferiscono a specifiche o puntuali previsioni urbanistiche. Non appare inoltre chiaro il richiamo alla fase di scoping, in quanto l'osservazione fa esplicito riferimento alla procedura di approvazione prevista dalla legislazione regionali.

Va inoltre sottolineato che l'osservazione non contiene alcuna richiesta di specifica di modifica, ma si limita ad esprimere delle riflessioni di carattere generale riferite, come ammesso nel testo, alla fase attuativa.

In merito alla componente energetica, l'osservazione di fatto elenca alcune disposizioni già contenute in altre normative o disposizioni di settore, e pertanto già integralmente richiamate nei documenti di PGT. Inoltre, concordando quanto espresso dall'osservante relativamente al fabbisogno energetico degli edifici, si sottolinea che le norme di piano hanno imposto, nell'articolo 10, il raggiungimento della classe energetica A come misure necessaria per l'utilizzo dell'intera capacità edificatoria negli Ambiti di Trasformazione.

In merito al risparmio idrico, si fa presente che, coerentemente con le norme del nuovo PTCP della Provincia, il Documento di Piano ha introdotto una specifica norma (articolo 10 comma 17) al fine di introdurre azioni di recupero e utilizzo delle acque meteoriche.

In merito alla componente Suolo, si fa presente che, come previsto dalla legislazione vigente, sarà cura dell'amministrazione Comunale attivare e verificare le necessarie procedure connesse con gli interventi di bonifica dei suoli.

In merito alla componente Flora, Fauna e Biodiversità, si ricorda l'insieme di azioni e interventi previsti dal PGT in merito al Plis della Balossa, alle aree di compensazione ambientale e il sistema delle aree verdi attrezzate. Lo schema di piano prevede infatti, oltre alla connessione trami parchi urbani e il Plis della Balossa, anche specifiche previsioni di tutela per garantire la continuità delle aree inedificate ed agricole anche all'esterno del confine comunale.

In merito alla componente Mobilità e Trasporti si ricorda che il PGT di Novate, per quanto di sua competenza, ha predisposto una rete di percorsi ciclopedinali al servizio del territorio comunale e convergenti sul sistema di trasporto pubblico su ferro. Si ricorda inoltre la particolare attenzione circa dei destinazioni d'uso insediabili nelle diverse parti del territorio in funzione delle caratteristiche del sistema della mobilità. A questo proposito si rimanda alle specifiche disposizioni per aree produttive (P1, P2, P3, P4) e per gli ambiti strategici AT, ATE, ARU.

In merito alla rete fognaria e impianto di depurazione, si ricorda che il PGT contiene, come previsto dalla Legislazione Regionale il Piano Urbano Generale dei Servizi nel Sottosuolo, e che il carico insediativo aggiuntivo previsto dal PGT risulta marginale rispetto alle caratteristiche dell'impianto di depurazione a cui il territorio è allacciato.

In via generale, le considerazioni espresse nell'osservazione risultano in linea con i principi del PGT e, soprattutto, già assunti direttamente o indirettamente negli atti del PGT adottato.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.2 Osservazione 2

ASL Dipartimento Prevenzione Medica- UOC Sanità Pubblica	prot.	17384	del	07/09/2012	2
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Generale		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si esprimono considerazioni generali in merito alle scelte di piano.

In merito ai vincoli si chiedono:

- chiarimenti circa l'indicazione delle fasce di rispetto dei cimiteri;
- l'evidenziazione delle fasce di rispetto degli elettrodotti;
- i necessari richiami alle normativa di settore in caso di Aziende a rischio di incidente rilevante

In merito agli ambiti di trasformazione, si esprimono alcune valutazioni circa i caratteri ambientali delle aree e dei contesti in cui si localizzano.

In materia di viabilità si richiama la necessità di eseguire gli interventi di risanamento acustico e si evidenzia la procedura di verifica dell'impatto acustico degli interventi.

Si esprimono considerazioni in merito all'ammissibilità di alcune destinazioni d'suo previste dal PGT nei diversi ambiti urbanistici.

Si richiama l'opportunità che le aree urbanizzate siano raggiunte dalla rete fognaria.

Si richiama infine l'attenzione sulle criticità relative all'esposizione del gas radon.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In merito alla prevenzione sanitaria, si precisa che, per quanto possibile, il PGT di Novate ha tentato di introdurre alcuni aspetti strategici che, seppur non sempre cartografabili, vadano della direzione di incrementare la qualità ambientale dei luoghi, di migliorare il benessere diffuso, di incentivare abitudini e comportamenti virtuosi. Si ricorda a puro titolo di esempio:

- la definizione dello schema della mobilità dolce;

- l'introduzione di politiche di sostegno alla riduzione dei fabbisogni energetici degli edifici;
- l'obbligo di riutilizzo parziale delle acque meteoriche;
- i meccanismi di compensazione ambientali preventiva e i relativi interventi di rinaturalazione delle aree libere.

Nello specifico però la disciplina puntuale del sistema del verde (con indicazione delle specie arboree ed arbustive) appare di competenza di specifici regolamenti comunali, piuttosto che di competenza degli strumenti di pianificazione urbanistica generale.

Cimiteri.

In merito alla messa in sicurezza del pozzo ricadente all'interno della fascia di rispetto cimiteriale, si rimanda quanto osservato all'ente attualmente gestore dell'infrastruttura (CAP Holding).

Circa la fascia di rispetto del Cimitero Parco (a sud dell'autostrada), il vincolo indicato dal PGT deriva deliberazione dell'Amministratore straordinario n° 416/93/AS del 09/03/1993 dell'USSL 67 Regione Lombardia.

Circa il Cimitero Monumentale (a nord dell'autostrada), si precisa che, ai sensi del Decreto del Commissario del Governo n° 2228/2801 SPEC del 05/03/1981, è stata autorizzata la riduzione della zona di rispetto cimiteriale da m 100 a m 50 solo sul lato ovest mentre non è stata autorizzata la stessa riduzione da m 100 a m 50 sui lati nord ed est.

Si procede pertanto a rettificare come sopra indicato la fascia di riportata nella tavola PdR.T02 Vincoli e tutele.

Elettrodotti

La materia è specificamente normata nel Piano delle Regole all'articolo 70. Si ricorda che non è competenza del comune determinare la fascia di rispetto, bensì è compito del soggetto che gestisce l'elettrodotto. Pertanto la norma di PGT si limita a richiamare le disposizioni nazionali vigenti e a segnalare le reti che generano il vincolo. Sarà cura dei soggetti interessati richiedere all'ente competente la definizione della specifica fascia di rispetto.

Aziende a Rischio di Incidente Rilevante

Si fa presente che non sono insediate nel territorio di Novate aziende ricadenti nella presente fattispecie.

Ambiti di Trasformazione

In merito alla richiesta di riportare i vincoli anche nelle singole schede degli ambiti, si ricorda che il PGT è uno strumento complesso, articolato e multi settoriale. Esiste infatti una specifica cartografia che riporta i vincoli ricadenti sul territorio e la stessa è parte integrante, al pari delle schede, dei documenti prescritti del PGT. Appare inutile riportare su più elaborati le stesse informazioni anche perché, vista la numerosità e la complessità delle materie afferenti al PGT, sarebbe impensabile, oltre che impossibile, riuscire a cartografare e rendere leggibili tutti gli strati informativi.

In merito alle previsioni poste in prossimità delle infrastrutture viarie e ferroviarie, si ricorda che il PGT è redatto in maniera conforme con il Piano di Zonizzazione Acustica. Si fa inoltre presente che proprio l'interferenza tra reti infrastrutturali e insediamenti residenziali è all'origine di alcune previsioni di piano: l'Ambito AT.R1.03 intende proprio trasferire alcuni insediamenti posti in prossimità dell'autostrada verso aree che, seppur vicine, possano essere meglio protette acusticamente e dotate di necessarie aree cuscinetto.

Si precisa che, a seguito di specifiche e successive osservazioni, l'ARU.R01 è stato stralciato dal PGT ed è stata confermata l'attuale destinazione produttiva in essere.

In merito all'AT.R1.01, si prende atto di quanto osservato e si precisa che la sua attuazione dovrà comunque tenere in considerazione il vincolo connesso all'elettrodotto. L'assetto morfologico dell'ambito dovrà infatti garantire il rispetto degli standard qualitativi imposti dalla legislazione.

In merito all'ambito AT.R1.02, si fa presente che, come indicato nella specifica scheda allegata alle norme, le aree residenziali saranno poste ad una distanza minima di circa 90 metri dagli insediamenti produttivi. L'ambito AT.R2.01 prevede, nella scheda d'ambito, fasce di mitigazioni lungo il tracciato dell'autostrada e della ferrovia di ampiezza minima di circa 70 metri. Anche per quanto riguarda l'ambito ARU.S03, è plausibile pensare che le residenze vengano a trovarsi a non meno di 50 metri dagli insediamenti produttivi; in questo caso si fa notare che gli insediamenti produttivi sono costituiti da due capannoni, in quanto il vero tessuto produttivo di via Baranzate si trova al di là del sistema lineare del Pudiga.

In merito agli ambiti di trasformazione produttivi, si fa notare che l'AT.P01 risulta adiacente all'autostrada e ad altri tessuti produttivi esistenti, mentre l'AT.P04 risulta posto tra aree produttive e attrezzature sportive.

In merito agli ambiti ATE.P01, ATE.P04 e ATE.P05 si ricorda che sono conferme delle previsioni del PRG e sono posti in ambiti prevalentemente già produttivi. Le abitazioni esistenti risultano di limitato numero e sono state oggetto di specifica disciplina da parte del Piano delle Regole.

In merito all'ARU.C02 è pleonastico sottolineare che la sua attuazione dovrà avvenire nel rispetto delle disposizioni di settore vigente, con particolare riferimento alla disciplina commerciale.

Viabilità e clima acustico

Si ricorda innanzitutto che non spetta al comune il risanamento dei infrastrutture in capo ad altri enti gestori. Si invita formalmente l'ASL a sostenere l'Amministrazione Comunale al fine di ottenere così gli interventi di risanamento necessari.

Per quanto riguarda l'applicazione delle disposizioni in materia di clima acustico, sarà cura dell'amministrazione comunale rispettare le procedure di legge, sia in caso di interventi privati sia in caso di progetti pubblici (scuole, parchi, ecc.).

Destinazioni d'uso

Si concorda con quanto espresso nell'osservazione e si ricorda infatti che il PGT esprime una puntuale definizione delle destinazioni d'uso. La motivazione di ammettere in ambiti residenziali anche le attività artigianali è da ricercare nel fatto che le stesse risultano già insediate e diffuse in tessuti di fatto residenziale. Si ricorda inoltre che in caso di insediamento di nuova attività, sarà necessario il rispetto delle disposizioni

vigenti in materia di emissione sonore e acustiche, a vantaggio del contesto territoriale in cui le stesse si andranno ad insediare.

Ciclo idrico

Ricordando quanto già espresso, si aggiunge che le opere di urbanizzazione primaria costituiscono, a norma di legge, precondizione per l'edificazione. Circa le modalità di raccolta, collettamento scarico di reflui si rimanda agli appositi regolamenti vigenti.

Radon

Si prende atto di quanto osservato e, come indicato nell'osservazione stessa, si rimanda la materia al Regolamento edilizio comunale.

In via generale, le considerazioni espresse nell'osservazione risultano coerenti con gli obiettivi, le azioni e le prescrizioni già contenuti nel PGT nella versione adottata.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.3 Osservazione 3

MSH NOVATE S.R.L	prot.	17565	del	11/09/2012	3
	fg.	10	particelle	94	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Cavour 41/43		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Cambio della destinazione d'uso da industriale a residenza.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In merito alle considerazioni dell'osservante, si deve premettere che, a seguito di specifiche osservazioni, l'ARU previsto a nord della Rho-Monza è stato stralciato dal PGT e si è confermata la destinazione produttiva in essere.

In merito all'area in oggetto, si ricorda che il PGT ha tra i suoi obiettivi strategici il sostegno alle attività economiche. Pertanto si è ritenuto opportuno confermare la classificazione produttiva per tutti quegli ambiti che possono offrire una risposta alle esigenze del settore industriale ed artigianale. Si ricorda inoltre che gli ambiti P2, nei quali ricade l'area in oggetto, offrono la possibilità di insediare una serie di funzioni integrative che possono consentire il riutilizzo adeguato delle aree oggi sottoutilizzate.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.4 Osservazione 4

Padovan Mauro - Società Immobiliare Ardea S.r.l.	prot.	17566	del	11/09/2012	4
	fg.	19	particelle	146	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Damiano Chiesa/Via Filzi		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Richiesta di classificazione urbanistica finalizzata alla possibilità di ampliamento dell'attività industriale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Da un punto di vista generale è necessario ricordare all'osservante che la pianificazione urbanistica è finalizzata a predisporre un apparato tecnico finalizzato al corretto utilizzo del territorio in funzione dei caratteri urbani, ambientali, ecologici, economici e sociali. Le scelte in materia di pianificazione urbanistica comunale non possono e non devono essere ricondotte esclusivamente alla risposta di singole esigenze che, seppur fondamentali viste dal singolo, non possono sostituirsi ad una visione strategica e complessiva del territorio.

È pertanto giusto sottolineare che l'assetto urbanistico operato dal PGT non trova il suo fondamento dall'ordine temporale delle richieste avanzate nel corso degli anni dai cittadini e non appare serio nei confronti della Amministrazione Comunale insinuare dubbi circa la disparità di trattamento.

L'urbanistica non si fa sulla base del frazionamento catastale e dell'assetto proprietario dei terreni. Viceversa si basa su una serie di valutazioni derivanti dai caratteri oggettivi del territorio (emergenze, risorse, specificità) e dalla volontà di rispondere alle esigenze manifestate dalla comunità insediata. Proprio queste considerazioni sono alla base delle previsioni di PGT in materia di tessuto insediativo. Il comparto della Bovisasca, ovvero quello posto a sud dell'autostrada è stato al centro di una particolare attenzione e vede al suo interno la previsione di diversi ambiti di trasformazione e riqualificazione a favore del settore economico produttivo. Al fine di rispondere alle richieste dei portatori di interesse, il PGT ha infatti voluto localizzare nuove aree finalizzate a consolidare, sostenere e ampliare le unità locali presenti. La localizzazione di queste aree, si ribadisce, non è operata in funzione della proprietà catastale, ma è frutto di una visione più ampia.

Nel caso in esame si ricorda che le aree oggetto di osservazione ricadono in un sistema di aree libere che conducono da via Polveriera a via Amoretti. Il mantenimento di questo sistema costituisce una opportunità unica per garantire il corretto rapporto tra insediamenti ed aree libere, a beneficio della qualità urbana dell'interno comparto produttivo.

Ciò nonostante, al fine di offrire nuove possibilità edificatorie, in prossimità delle aree in oggetto si sono individuati gli Ambiti ARU P05 e l'AT.P02.

L'amministrazione comunale considera che all'interno di queste aree e indipendentemente dalla loro proprietà, si possano localizzare quelle aziende o attività che oggi richiedono una variazione della loro condizione insediativa.

Gli ambiti sopra indicati tendono ad un compromesso tra il mantenimento delle aree libere e la loro trasformazione in aree edificabili per la produzione.

OSSEVAZIONE	NON ACCOLTA
-------------	-------------

2.5 Osservazione 5

Comune di Bollate - Arch. Patrizia Settanni	prot.	18109	del	19/09/2012	5
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL'OSSEVAZIONE

Si segnala che la pista ciclabile di progetto individuata nella Tavola DdP.T01 Potenzialità e criticità non corrisponde alle previsioni del PGT del Comune di Bollate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si premette che le indicazioni della tavola Criticità e Potenzialità costituiscono una sintesi del quadro programmatico e la tavola stessa è uno strumento meta-progettuale di controllo per la definizione puntuale delle azioni di piano. I contenuti risultano infatti non prescrittivi.

Nello specifico, prendendo atto della previsione del PGT di Bollate, si fa presente che il Piano dei Servizi di Novate riporta il percorso ciclopedonale parallelo al tracciato della Rho-Monza e non interferisce con la previsione del comune di Bollate.

Si procede comunque all'eliminazione, dalla Tavola DdP.T01, del tracciato relativo alla pista ciclabile in territorio di Bollate.

OSSEVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
-------------	----------------------

2.6 Osservazione 6

Dimondo Vincenzo	prot.	18175	del	21/09/2012	6
	fg.	17	particelle	214 - 216	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Boccaccio 21/23	

OGGETTO DELL'OSSEVAZIONE

Si chiede la modifica del perimetro dell'Ambito AT.R1.03b in quanto non individua completamente gli immobili oggetto di trasferimento volumetrico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto dell'errore materiale. Si ricorda infatti che obiettivo specifico del PGT per l'ambito AT.R1.03 è quello di delocalizzare gli immobili residenziali che si trovano in prossimità del tracciato autostradale.

Oltre alle necessarie modifiche cartografiche, si procede all'adeguamento dei dati numerici relativi alla quantificazione dei servizi riportata nell'elaborato PdS.R01 e ai dati riportato nell'elaborato DdP.R01.

Si specifica che si è inoltre proceduto ad allineare i contenuti della scheda d'ambito nella parte relativa agli indici con quanto specificato nelle prescrizioni d'ambito in materia di aree di compensazione interne al perimetro di intervento.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.7 Osservazione 7

Milano Serravalle - Milano Tangenziali S.p.A.	prot.	18231	del	21/09/2012	7
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Tracciato S.P. 46 Rho-Monza		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di specificare meglio le previsioni da attuare a margine della Rho-Monza in considerazione del progetto di riqualificazione dell'infrastruttura.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'amministrazione comunale è indubbiamente a conoscenza dell'iter connesso alla riqualificazione della SP 46 Rho-Monza.

Tuttavia allo stato attuale il progetto non ha ancora terminato il proprio iter di valutazione e di approvazione e l'osservazione non specifica ulteriormente le caratteristiche del progetto allo studio.

In virtù di quanto segnalato anche dagli enti sovraordinati, il progetto di riqualificazione della Rho-Monza, già citato nel PGT di Novate Milanese, viene ulteriormente evidenziato negli elaborati di piano.

Riservandosi ulteriori atti nelle sedi opportune, l'Amministrazione Comunale sottolinea che le previsioni di PGT non precludono in alcun modo i futuri interventi, limitandosi a riconoscere lo stato dei luoghi in atto.

Si precisa inoltre che, anche a seguito di specifiche osservazioni (vedi oltre) si è proceduto a modificare la previsione di PGT, stralciando l'ARU R01 e classificando le aree in oggetto come ambiti produttivi esistenti.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.8 Osservazione 8

Fagioli Mirella in Pavan	prot.	18310	del	24/09/2012	8
	fg.	19	particelle	164	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Damiano Chiesa	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede di inserire destinazioni aggiuntive con funzione ricettive in aggiunta a quelle già previste per l'Ambito produttivo P4.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Attualmente le aree classificate come P4, normate all'articolo 42 delle norme di PGT, riconoscono l'esistenza di un mix funzionale eterogeneo rispetto ai compatti produttivi posti nelle loro vicinanze. È intendimento del PGT consentire il mantenimento di funzioni differenti seppur si riconosce all'ambito territoriale più ampio una indubbia vocazione produttiva-industriale.

Ciò nonostante non appare coerente consentire l'insediamento di ulteriori destinazioni non produttive, quali quelle ricettive. Tali funzioni andrebbero infatti a incrementare ulteriormente le interferenze tra funzioni con il rischio di generare frizioni ed incompatibilità tra i luoghi del lavoro e i luoghi dell'abitare.

Si evidenzia che comunque è già possibile insediare funzioni di housing sociale all'interno delle quali possono ricadere le attività richieste dall'osservante.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.9 Osservazione 9

Geom. Scotti Franco - In nome e per conto dell'Amministratore Unico Immobiliare Ardea S.r.l.	prot.	18340	del	24/09/2012	9
	fg.	19	particelle	146	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Damiano Chiesa/Via Filzi	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si esprimono considerazioni aggiuntive ad integrazione della precedente Osservazione n. 4

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La presente osservazione fa riferimento ai contenuti della precedente osservazione n° 4.

Relativamente alle considerazioni generali relative alla visione strategica della pianificazione comunale si rimanda a quanto già espresso in sede di osservazione 4.

Nello specifico si aggiunge che è dovere dell'amministrazione comunale attraverso i propri atti perseguire l'interesse comune, ovvero predisporre delle azioni i cui effetti vadano a vantaggio dell'intera collettività e non a favorire il mero interesse puntuale.

Si giustifica in questo modo l'adeguata localizzazione degli ambiti di trasformazione che persegue una logica territoriale e non di prossimità o di frazionamento catastale.

Si ricorda inoltre a beneficio dell'osservante che la pianificazione non è la conseguenza di corsi o ricorsi storici, ma è il risultato anche delle maturata sensibilità della comunità locale verso i valori e le emergenze del territorio.

Per rispondere alle reali esigenze manifestate dagli operatori economici, il PGT ha declinato una serie di azioni e di interventi che sostengono il settore economico: la conferma delle aree destinate alle attività produttive previste nel vecchio PRG, l'individuazione di nuove aree destinate alle attività produttive, la maggior flessibilità normativa rispetto ai settori economici.

Risulta inoltre evidente che l'osservazione, pur facendo riferimento alla precedente osservazione n° 4, intende ottenere ulteriori aree edificabili senza il supporto di una specifica necessità: sarebbe infatti la domanda a determinare la scelta tra funzioni industriale, commerciale o artigianale.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.10 Osservazione 10

Cooperativa Casa Nostra	prot.	18356	del	24/09/2012	10
	fg.	20	particelle	52 - 100	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Bellini 29	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la rettifica dei perimetri di classificazione in funzione delle proprietà catastali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto della documentazione prodotta e si procede a rettificare il confine tra l'Ambito P2 e l'Ambito P4.

Si precisa inoltre che il PGT ha specificamente introdotto l'ambito misto P4 al fine di salvaguardare le funzioni residenziali che si trovano inserite in un contesto prevalentemente artigianale e produttivo, quale quello posto lungo la via via Polveriera e via Bovisasca.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.11 Osservazione 11

Citterio Oliviero	prot.	18507	del	25/09/2012	11
	fg.	11	particelle	57 - 58	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Resistenza 9	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede di specificare se edifici (villette) bifamiliari rientrano nella tipologia a schiera di cui al comma 4 dell'articolo 27; si chiedono chiarimenti sulle disposizioni relative alle distanze tra edifici di cui all'articolo 25.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione riguarda l'applicazione delle norme di PGT e non pone delle specifiche richieste di modifica.

Interpretando le considerazioni espresse in questa sede si può affermare che un edificio bi-familiare non possa in via generale considerarsi un edificio di tipo a schiera.

Si precisa inoltre, in merito alle distanze, che la materia trova fondamento nella legislazione nazionale e regionale. Si rimanda pertanto all'ufficio tecnico competente l'applicazione di tali disposizioni.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.12 Osservazione 12

Immobiliare Studio 75 s.r.l.	prot.	18508	del	25/09/2012	12
	fg.	1	particelle	36-56-57-70-73-74-35 e relativi Sub.702-703-704-705-706-707-708-709	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Cascina del Sole 68/70/72	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiedono chiarimenti in merito alla possibilità di effettuare interventi di ampliamento degli immobili ricadenti all'interno dell'ambito ARU.R01.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Prendendo atto delle considerazioni espresse dall'osservante si precisa che la previsione del PGT con trasformazione dell'ambito verso funzioni residenziali impedirebbe di fatto l'ampliamento degli edifici destinati ad attività produttiva.

In virtù di specifiche e circostanziate motivazioni da parte dell'osservante, si procede a modificare la previsione di PGT, stralciando l'ARU R01 e classificando le aree in oggetto come ambiti produttivi di tipo P3.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
---------------------	----------------

2.13 Osservazione 13

Garlati Ettore	prot.	18510	del	25/09/2012	13
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Area verde contermine all'Ambito AT.R1.03a	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la creazione di una adeguata area a parcheggio per la zona di via XXV Aprile, via Boccaccio, via Parini, via Pascoli, ecc., attualmente sprovvista, anche in previsione del futuro intervento previsto nell'Ambito AT.R1.03.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si considerano corrette le considerazioni espresse dall'osservante e si precisa che è intenzione dell'Amministrazione realizzare nella zona indicata un'area a parcheggio pubblico ancorché non espressamente indicata negli atti di PGT.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.14 Osservazione 14

Arch. Casati Giorgio	prot.	18511	del	25/09/2012	14
	fg.	24	particelle	105 -106 -107 -108 -135 -136 -137	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Bovisasca Ang.Via Amoretti	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede la suddivisione dell'ambito ATE.P03 in due unità di intervento e il riconoscimento di maggior cubatura a fronte delle aree cedute per la viabilità.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si fa presente all'osservante che la suddivisione in più ambiti di attuazione è già prevista nelle disposizioni di PGT. La specifica scheda d'ambito esprime esplicitamente il caso e le relative modalità procedurali.

In merito alla capacità edificatoria, si sottolinea che l'ambito ha assunto un indice territoriale uguale a tutti gli altri ambiti produttivi previsti dal PRG e riconfermati in sede di PGT. È inoltre necessario ricordare che il PGT è da considerarsi un nuovo atto di pianificazione urbanistica generale e, come tale, ha operato una rivisitazione dei compatti edificabili previsti nel precedente PRG, anche al fine di semplificare i processi attuativi.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.15 Osservazione 15

Assolombarda	prot.	18560	del	25/09/2012	15
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede di ammettere, per gli edifici sottoposti alle disposizioni di cui all'articolo 19, tutti i diritti, compresi gli incrementi una tantum, degli ambiti produttivi.

Si auspica una semplificazione delle disposizioni relative agli ambiti produttivi.

Ci chiede di consentire incrementi una tantum e con possibilità di attuazione mediante interventi diretti.

Si chiede di ammettere, per gli edifici sottoposti alle disposizioni di cui all'articolo 53, tutti i diritti, compresi gli incrementi una tantum, degli ambiti produttivi.

Si chiede di rivedere l'ammontare del contributo di compensazione.

Si chiede di slegare la revisione di parcheggi dall'attuazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione.

Si chiede di semplificare lo strumento attuativo per gli ARU.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE**Norme del Piano delle Regole**

L'articolo 19 ammette in via transitoria solo interventi di manutenzione in quanto si tende ad incentivare la trasformazione complessiva delle aree, trasformazione che consentirebbe un beneficio in termini di qualità diffusa del tessuto urbanizzato. Si ricorda inoltre che il PGT, a differenza delle previsioni di PRG, ha inteso escludere il più possibile dagli ambiti di trasformazione le porzioni già edificate, rimandandole ad apposita disciplina.

In merito alla semplificazione degli ambiti produttivi si fa notare che l'ambito P1 di fatto riguarda una sola area localizzata a ridosso del centro storico e che quindi presenta delle spiccate unicità e criticità che il PGT ha inteso disciplinare puntualmente. Gli ambiti P2 e P3 riguardano la maggior parte dei compatti produttivi e la loro differenza riguarda il fatto che l'ambito P2 richiede maggiori attenzioni dal punto di vista paesaggistico e in relazione alla vicinanza di ambiti non produttivi (agricoli e residenziali). L'ambito P4 è stato istituito per garantire il mix funzionale rilevato a esclusivo beneficio delle attività già insediate. Infine l'ambito P5 individua le sole attrezzature al servizio della rete ferroviaria.

Rispetto agli indici edificatori, si ritengono più che adeguate le capacità edificatorie previste nei singoli ambiti, in ragione anche delle reali condizioni morfologiche, tipologiche ed architettoniche degli insediamenti esistenti. Gli incrementi una tantum non sono stati inseriti in quanto la loro attuazione spesso contrasta con altre disposizioni, quale ad esempio il rispetto delle distanze. Inoltre l'applicazione degli incrementi una tantum porta spesso ad una edificazione disordinata e disorganica rispetto alla forma degli insediamenti e

degli stessi edifici. Circa le modalità attuative si ricorda che negli ambiti consolidati, gli interventi sono di tipo diretto, ovvero mediante semplici pratiche edilizie.

In merito alle norme transitorie contenute nell'articolo 53 (che assume il numero 52), si rimanda a quanto espresso in merito all'articolo 19 delle norme di PGT.

Allegati alle norme

Circa il contributo di compensazione, si ricorda all'osservante che il meccanismo di compensazione ambientale preventivo è elemento fondante per il PGT che, in funzione delle caratteristiche ambientali ed ecologiche del contesto metropolitano, deve necessariamente tendere ad un bilancio ecologico tra aree di trasformazione (espansioni urbane) e valore ecologico ed ambientale del territorio. Rimandando alla descrizione contenuta negli elaborati del Documento di Piano, si ricorda in questa sede che lo stato di pressione antropica sul territorio impone urgenti e consistenti azioni di riequilibrio finalizzate alla tutela dell'ambiente e delle risorse non rinnovabili.

In merito alla necessità di parcheggi nel comparto Polveriera – Bovisasca, il PGT ha preso atto di quanto espresso dagli operatori economici intervistati, ovvero della loro volontà di attuare in tempi brevi le previsioni relative alle aree industriali. Tale condizione è quella che può effettivamente garantire la realizzazione della viabilità e dei parcheggi previsti al servizio degli ambiti produttivi. È indubbio che l'attuazione diretta da parte dell'Amministrazione impone elevate risorse e tempi non brevi in relazione alle necessarie procedure attuative (acquisizione dell'area e realizzazione delle opere).

In merito al ricorso al piano attuativo per gli ARU, si ritiene che lo stesso sia lo strumento più adeguato non tanto per controllare la qualità del progetto ma per garantire che l'assetto planivolumetrico e morfologico delle aree risulti coerente, oltre che con le necessità dell'operatore, anche con l'assetto generale del territorio a beneficio dell'intero comparto produttivo.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.16 Osservazione 16

ATM Azienda Trasporti Milanesi	prot.	18566	del	26/09/2012	16
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Bovisasca / Bovisasca Bis		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Prevedere nella destinazione d'uso principale negli ambiti ATE.P01 e ATE.P02 "deposito automezzi per la mobilità".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si fa presente che in tutti gli ambiti di trasformazione indicati come ATE.P01, ATE.P0, ATE.P03 è possibile insediare quanto richiesto in virtù delle specifiche disposizioni contenute negli atti adottati. Tra le destinazioni

d'uso integrative sono infatti ammessi i depositi. Inoltre, come indicato nell'articolo 18 delle norme di PGT, le destinazioni principali ed integrative coesistono senza alcun limite percentuale.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.17 Osservazione 17

Autostrade per l'Italia	prot.	18574	del	26/09/2012	17
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Polveriera 11	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede di recepire la pianificazione attuativa vigente sull'ambito.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto di quanto prodotto dall'osservante e si procede a modificare coerentemente gli elaborati di PGT.

Poiché il piano attuativo coincide interamente con le aree classificate come "Ambito per servizi autostradali – AU", si procede, per coerenza con le disposizioni relative agli altri piani attuativi vigente, ad inserire nell'articolo 54 (che assume il numero 53) le norme urbanistiche al termine dell'efficacia dello strumento attuativo precedentemente contenute all'articolo 48, che viene pertanto cancellato. Si allineano inoltre i contenuti degli articoli 26 e 44. Si procede all'adeguamento dei dati numerici relativi alla quantificazione dei servizi riportata nell'elaborato PdS.R01.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.18 Osservazione 18

Campagna Giacomo	prot.	18575	del	26/09/2012	18
	fg.	16	particelle	52-53-54	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Vicolo San Gervaso 9	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di individuazione nella cartografia dell'Ambito Storico degli accessori alla residenza, in quanto costituiscono diritti edificatori in essere per eventuali futuri riusi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto dell'errore materiale e si procede a classificare nella Tavola PdR.T04 gli edifici indicati nell'osservazione.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.19 Osservazione 19

Campagna Pier Paolo - Testori Emma - Campagna Alessandra	prot.	18576	del	26/09/2012	19
	fg.	16	particelle	161-161/701-164-165-257/1-474	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via XXV Aprile 8/10/14		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede l'esclusione di alcuni immobili dall'ambito storico, l'esclusione della qualifica di bene di interesse storico-architettonico e la classificazione degli stessi nell'ambito residenziale R2.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si intende precisare all'osservante che la perimetrazione del Centro Storico è stata effettuata dal PGT conformemente con quanto stabilito dal Piano Territoriale Regionale, all'interno della componente Piano Paesistico. Le disposizioni qui contenute esprimono chiaramente (all'articolo 25 comma 6) che il centro storico non dipende dall'esistenza dell'edificio, ma deve comprendere anche gli eventuali spazi aperti pubblici e privati anche esterni ed adiacenti. Applicando e declinando tale disposizione, il perimetro di centro storico deve comprendere l'isolato fino alla via Dante Alighieri. Anche l'estratto cartografico riportato nell'osservazione individua inequivocabilmente tale segno sul territorio.

In merito all'individuazione degli immobili di interesse storico architettonico, si ricorda che il PGT si limita ad applicare quanto disposto dal D.Lgs 42/2004 senza alcuna apposizione di ulteriore vincolo. Si rimanda pertanto a quanto stabilito dall'articolo 10 del D.Lgs 42/2004.

Si precisa che l'articolo 81 (che assume il nuovo numero 80), anche in virtù dell'osservazione n° 86, è stato oggetto di modifica finalizzata ad una riformulazione più chiara.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.20 Osservazione 20

Fralit s.r.l. - Omini Emilio	prot.	18584	del	26/09/2012	20
	fg.	12	particelle	197	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Gramsci 35		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede l'inserimento dell'area negli ambiti terziari, ovvero nell'ambito direzionale-commerciale V1 di cui all'45 delle norme di PGT. Si richiede modifica all'articolo 18, 38 e 40.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Circa la richiesta di modifica della classificazione dell'immobile, si ricorda che l'introduzione degli ARU è prevista qualora siano necessari interventi di "ristrutturazione urbanistica", ovvero di trasformazione di

importanti brani di tessuto già edificato. L'ambito in cui ricade l'immobile in oggetto non presenta tali condizioni.

Circa la richiesta di destinazione direzionale e commerciale si specifica che la prossimità a nord del tessuto edilizio residenziale sconsiglia la riconversione delle attività economiche produttive in attività commerciali, che avrebbero un impatto negativo ed interferente con le vicine funzioni abitative. Viceversa, come indicato nell'articolo 40 comma 4 delle norme di PGT, è ammessa la destinazione Direzionale, Commercio specializzato, Esercizi pubblici, Servizi pubblici e Servizi privati strutturati.

In merito al fabbisogno di aree per servizi normato all'articolo 38 comma 4, l'osservante di fatto dimostra la bontà della norma: alcuni ambiti ormai saturi devono necessariamente garantire un bilancio positivo di aree per servizi in caso di cambio di destinazione proprio perché i tessuti risultano compatti, saturi e quindi privi delle necessarie aree "libere" che consentono una corretta fruizione degli spazi pubblici e privati.

In merito all'articolo 18 comma 12, non appare chiara la richiesta di modifica, in quanto la elevata articolazione delle destinazioni d'uso tiene conto proprio di quanto espresso dall'osservante.

Circa le destinazioni integrative ammesse per la zona P2 (di cui all'articolo 40 delle norme di PGT), si precisa che in linea di principio quanto richiesto non è in contrasto con le caratteristiche urbane delle zone P2. Al fine di non permettere una eccessiva trasformazione delle funzioni, appare assentibile ammettere le Agenzie di servizi con un limite dimensionale massimo. Si procede pertanto ad inserire all'interno delle destinazioni integrative le Agenzie di servizi con Slp fino a 500 m², escludendole pertanto dalle destinazioni vietate.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.21 Osservazione 21

Dott.sa Lampertico Liana	prot.	18591	del	26/09/2012	21
	fg.	20	particelle	24 – 35 - 122	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Polveriera	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di modifica della classificazione degli immobili da Ambito di compensazione ad ambito residenziale a bassa densità".

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La richiesta dell'osservante non risulta coerente con gli obiettivi del PGT e, soprattutto, con i principi che hanno condotto alla definizione del nuovo assetto urbanistico comunale, visto all'interno del suo contesto territoriale di città metropolitana.

Innanzitutto si deve far osservare che le aree in oggetto sono poste in continuità con altre zone inedificate, poste immediatamente più ad est, nel comune di Milano.

Parallelamente, va osservato che le medesime aree in oggetto fanno parte di un sistema complesso e delicato di aree che il PGT intende mantenere libere dall'edificazione al fine di perseguire i seguenti obiettivi:

- salvaguardare le aree libere che garantiscono una certa continuità tra la Via Polveriera e la Via Amoretti, consentendo il mantenimento di una linea di connettività territoriale ed evitando l'ulteriore saldatura tra gli insediamenti esistenti (di Milano e di Novate Milanese);
- attivare sulle stesse aree libere interventi di compensazione ambientale finalizzati all'innalzamento del valore ecologico a beneficio della qualità urbana diffusa.

Pertanto, l'accoglimento della richiesta comprometterebbe l'attuazione di quanto previsto dal PGT.

Inoltre è necessario sottolineare che:

- l'ambito ed il contesto territoriale in cui sono inserite le aree ha una vocazione spiccatamente produttiva, che il PGT intende mantenere e consolidare;
- le stesse aree sono poste a meno di 20 metri dagli insediamenti produttivi esistenti a nord, pertanto una loro destinazione residenziale comporterebbe notevoli criticità derivanti quantomeno dalle interferenze funzionali e acustiche.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.22 Osservazione 22

Sanvido Gianni	prot.	18592	del	26/09/2012	22
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Cascina del Sole 68		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di classificazione al fine di mantenere l'attuale destinazione industriale-produttiva.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Prendendo atto delle argomentazioni espresse, congiuntamente a quanto espresso nella precedente osservazione n° 12, si procede a stralciare la previsione di Ambito di Riqualificazione e si classificano le aree in oggetto come ambiti produttivi di tipo P3.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.23 Osservazione 23

Ballabio Vittorio	prot.	18593	del	26/09/2012	23
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Bollate (Capolinea 89)	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Ci chiede la modifica di classificazione da verde a residenza o, in subordine, l'inserimento degli immobili all'interno dell'ambito ARU.R02.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

È necessario precisare che dal punto di vista urbanistico, la previsione dell'ARU.R02, si configura come il completamento dell'attuale tessuto edificato. Appare infatti evidente che in questa porzione del territorio di Novate l'edificazione ha assunto un margine non definito e frangiato, anche in virtù della direzione del tracciato ferroviario rispetto all'orientamento e alla giacitura degli elementi storici del territorio.

Il limite occidentale dell'ARU.R02 definito dal PGT permette di completare definitivamente e organicamente il tessuto edificato di via Sanzio.

L'inserimento nell'ARU.R02 delle aree oggetto di osservazione comporterebbe di fatto di creare un nuovo limite dell'edificazione ancora diverso da quello attuale e comunque non rispettoso della forma urbana.

Inoltre, ma non di secondaria importanza, è necessario notare che le aree in oggetto ricadono abbondantemente all'interno della fascia di rispetto ferroviario.

È dunque corretto affermare che le suddette aree risultano non idonee alla destinazione residenziale ma che, viceversa, si prestano alla creazione di una fascia a verde attrezzato, di separazione tra la ferrovia e il tessuto edificato.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.24 Osservazione 24

Krass Reinaldo - Akraplast Sistemi S.p.A.	prot.	18644	del	26/09/2012	24
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Cascina del Sole 68/70/72	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede il mantenimento dell'attuale classificazione industriale degli immobili eliminando la previsione di trasformazione a residenza.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Prendendo atto delle argomentazioni espresse, congiuntamente a quanto sottolineato nelle precedenti osservazioni n° 12 e 22, si procede a stralciare la previsione di Ambito di Riqualificazione e si classificano le aree in oggetto come ambiti produttivi di tipo P3.

OSSEVAZIONE	ACCOLTA
-------------	---------

2.25 Osservazione 25

Betti Stefano	prot.	18668	del	27/09/2012	25
	fg.		particelle		

SINTESI DELL'OSSEVAZIONE:

Si chiede la modifica delle previsioni degli ambiti ARU.R02, ARU.R01 e ATE.R01, mantenendo le precedenti classificazioni.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Circa l'ARU.R02, si precisa che l'area oggetto di ARU non presenta particolari emergenze dal punto di vista paesistico, ambientale ed ecologico. Analizzando anche il suo immediato intorno, come correttamente indicato dall'osservante, l'area oggi è "libera" ma con forte carattere urbano. Il PGT ha conseguentemente previsto di completare e concludere il tessuto edificato ordinando il suo limite ma, al tempo stesso, confermando la creazione della fascia verde che divide le aree residenziali dalla ferrovia ad ovest e dalla Rho-Monza a nord.

Circa l'ARU.R01, sulla base delle precedenti osservazioni n° 12, 22 e 24, il PGT prende atto della volontà dei soggetti coinvolti e delle considerazioni dell'osservante, confermando la destinazione produttiva oggi in essere.

Viceversa, per l'ATE.R01, il PGT delinea un assetto territoriale ed urbanistico molto preciso che tiene conto di numerosi aspetti. Innanzitutto, quest'area, già edificabile in virtù delle previsioni del PRG, si trova a ridosso del PLIS della Balossa e pertanto in un contesto particolarmente interessante dal punto di vista paesistico ed ambientale. La conferma della previsione industriale come da PRG andrebbe ad innescare ulteriori frizioni ed interferenze tra il parco e il tessuto produttivo posto lungo via Cavour. In virtù di queste considerazioni il PGT ha inteso trasformare le aree edificate (ARU.R04) o edificabili (ATE.R01) verso funzioni maggiormente compatibili con il parco e meno "impattanti" rispetto alle funzioni industriali. In merito all'offerta di aree produttive in Novate, si sottolinea che il PGT è teso ad offrire una certa disponibilità (vedasi AT.P01, AT.P02, AT.P03, AT.P04, ATE.P01, ATE.P02, ATE.P03, ATE.P04, ATE.P05) all'interno di tessuti di vocazione produttiva armati affermata e dotati inoltre di elevata accessibilità.

Infine non appare chiaro il riferimento all'articolo 62 delle norme di PGT relative alle aree non soggette a trasformazione urbanistiche. L'articolo 62 descrive le caratteristiche di tali aree e richiama le condizioni e le

limitazioni che impediscono le trasformazioni (esempio vincoli di inedificabilità, ecc). Gli ambiti citati dall'osservante non presentano alcune limitazioni al loro uso, se non (e per i soli ARU.R01 e ARU.R02) derivanti dalle normali fasce di rispetto stradale.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.26 Osservazione 26

Soci proprietari S.I.L.L. Srl	prot.	18669	del	27/09/2012	26
	fg.	12	particelle	185-347-370	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Baranzate 87	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si richiede la riclassificazione da ambito produttivo P2 ad ambito Commerciale V1 e la rettifica dei confini delle aree così classificate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Relativamente alla modifica di classificazione, si ritiene che l'area debba comunque mantenere una destinazione principale di tipo produttivo, in quanto inserita in un contesto omogeneo caratterizzato da una vocazione di tipo industriale.

L'attuale sistema viario del comparto non possono infatti supportare una generale trasformazione delle attività insediate verso funzioni di tipo meramente commerciale; inoltre le caratteristiche tipologiche e geometriche delle intersezioni e i calibri stradali non sono tali da smaltire contemporaneamente il traffico di attraversamento con quello generato da un sistema commerciale diffuso.

Tuttavia, a fronte delle particolari condizioni e della possibilità di un rapido rilancio dell'area (in via di dismissione), appare assentibile concedere, per le aree in oggetto, la possibilità di insediare, previa predisposizione di adeguata pianificazione attuativa, alcune funzioni commerciali, nel rispetto della capacità edificatoria ammessa dal PGT. Si procede pertanto ad individuare puntualmente l'insediamento in oggetto e a disciplinarlo specificamente (nell'articolo 40) per consentire, previo piano attuativo, l'insediamento delle seguenti destinazioni integrative: Commercio vicinato e Commercio Medie Strutture.

Al fine di chiarire all'osservante le disposizioni circa le destinazioni consentite dal PGT per l'ambito P2, si fa notare che la destinazione "industria insalubre" identifica, a norma di legge, alcune attività produttive, definite come I e II Classe. Si ricorda che a questa categoria appartengono molte delle attività produttive insediate sul territorio.

Relativamente alla perimetrazione dell'area, si fa presente che il PGT ha utilizzato come riferimento la recinzione esistente per definire il limite tra l'insediamento esistente e le sedi stradali. Tali elementi, desumibili dal Database Topografico (ovvero la base cartografica utilizzata) non coincidono con i segni della mappa catastale.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.27 Osservazione 27

Geom. Amendola Luca (prop. Ghisalberti Piera)	prot.	18670	del	27/09/2012	27
	fg.	24	particelle	25 Sub 1-2-3-4-703-704	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Bovisasca 46		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede di consentire gli interventi di ristrutturazione edilizia anche in caso di edificio con destinazione non conforme.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

È necessario premettere che il Piano delle Regole ha puntualmente affrontato la tematica sottolineata dall'osservante. Nelle aree del comparto Bovisasca è infatti stato inserito uno specifico ambito (Ambito produttivo P4) per disciplinare la coesistenza di attività residenziali e produttive.

Il caso in oggetto però si configura come unico edificio residenziale all'interno di un insediamento produttivo consolidato.

Poiché il piano tratta il territorio per porzioni omogenee, non appare coerente individuare l'immobile e le relative pertinenze come ambito urbanistico a sé. Si ricorda inoltre che l'intero contesto all'interno del quale si trova l'immobile ha una spiccata vocazione produttiva, carattere sottolineato anche dalle scelte del PGT che prevedono il completamento del tessuto industriale posto ad ovest di via Bovisasca.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.28 Osservazione 28

Edil MG snc - Russi Matteo	prot.	18672	del	27/09/2012	28
	fg.	9	particelle	48-91	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Balossa 53		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la possibilità di demolire i manufatti esistenti per ricostruirli, con stesso indice edificatorio o maggiore, con destinazione residenziale (all'interno del PLIS della Balossa).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'area oggetto di osservazione è completamente ricadente all'interno del perimetro del PLIS della Balossa e inserito in un ambito agricolo compatto. Come si evince dalle stesse considerazioni dell'osservante, gli immobili (indipendentemente dal loro utilizzo) ricadevano già all'interno delle aree classificate agricole dai precedenti strumenti urbanistici.

È necessario richiamare che obiettivo prioritario del PGT è la salvaguardia e la tutela degli elementi di valore

ambientale e paesaggistico, con particolare riferimento al territorio agricolo e alle emergenze riscontrate nel PLIS della Balossa. Costituisce analogamente obiettivo del PGT la qualificazione del territorio urbano ed agricolo (attestato su via Cavour e via Brodolini) posto in diretta relazione funzionale e morfologica.

Il tema degli edifici esistenti negli ambiti agricoli è stato puntualmente affrontato dal Piano delle Regole e conseguentemente normato nell'articolo 58 (che assume il numero 57) delle norme di PGT.

A partire da queste considerazioni è doveroso sottolineare che il PGT e, in particolare il Piano delle Regole, hanno evidentemente definito una serie di azioni ed interventi finalizzati alla riqualificazione degli spazi liberi ed edificati anche in funzione della valorizzazione del parco della Balossa.

Pertanto, al fine di sostenere il recupero ed il riuso degli edifici esistenti, scongiurando il loro abbandono e le criticità così derivanti, si procede ad integrare l'articolo 58 (che assume il nuovo numero 57) al fine di consentire, all'interno del patrimonio edilizio esistente e previo piano attuativo, l'insediamento di attività residenziali, gli uffici e gli studi privati fino a 150 m² di slp.

Resta inteso che gli immobili mantengono la classificazione e la disciplina urbanistica connessa con gli ambiti agricoli in cui ricadono.

Si ribadisce infine che gli interventi edilizi sono disciplinati puntualmente, oltre che dalla legislazione vigente, dalle specifiche disposizioni già dettate dal Piano delle Regole.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.29 Osservazione 29

Ravelli Maurizio	prot.	18676	del	27/09/2012	29
	fg.	13	particelle	15	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Zona Cacadenari	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Richiesta di modifica della classificazione da Ambito agricolo di valore territoriale AG2 ad Ambito residenziale misto R5.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In considerazione dell'esiguità e della localizzazione dell'area in oggetto (particella 15) appare corretto quanto espresso dall'osservante, ovvero che tale area, posta in continuità con quelle adiacenti classificate R5, possa favorire, se omogeneamente classificata, gli interventi di riqualificazione dell'ambito posto immediatamente ad ovest.

Si fa notare che, a seguito di specifica valutazione della presente osservazione, si è riscontrato un errore materiale nella Tavola PdR.T03, che classificava come viabilità parti delle particelle 47 e 51. Si procede a rettificare l'elaborato classificando tali porzioni nell'ambito residenziale misto R5.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.30 Osservazione 30

Broggini Alberto	prot.	18677	del	27/09/2012	30
	fg.	19	particelle	82 sub 2	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Polveriera		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede di inserire tra le Destinazioni integrative di cui all'articolo 41 (Ambito produttivo P3) le Agenzie di servizi e di modificare le disposizioni in materia di parcheggi privati (articolo 17) in caso di trasformazioni che non comportano ampliamento e ristrutturazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Dal punto di vista generale restano valide le medesime considerazioni espresse in sede di Osservazione 20, relativamente all'insediamento delle Agenzie di servizi.

Al fine di non permettere una eccessiva trasformazione delle funzioni industriali dell'Ambito P3, appare assentibile ammettere le Agenzie di servizi con un limite dimensionale massimo. Si procede pertanto ad inserire all'interno delle destinazioni integrative indicate nell'articolo 41 le Agenzie di servizi con Spf fino a 500 m², escludendole pertanto dalle destinazioni vietate.

Circa il reperimento degli spazi a parcheggio privato, si ribadisce che la norma (desunta dalla legislazione nazionale) intende garantire una adeguata dotazione in funzione delle attività insediate. Se si pensa all'effettivo utilizzo degli spazi a parcheggio, appare evidente che gli stessi devono trovarsi in situ o in prossimità delle attività a cui si riferiscono. In caso contrario i parcheggi non verrebbero utilizzati proprio in virtù della loro "lontananza" dalle funzioni che servono.

Le medesime considerazioni devono inoltre guidare il principio della monetizzazione dei parcheggi privati, al fine di garantire comunque la necessaria dotazione ed il loro corretto utilizzo rispetto alle funzioni urbane insediate.

Sulla base di ciò risulta comunque assentibile il reperimento dei parcheggi ad una distanza non superiore a 300 m, come già previsto per l'Ambito Storico, e il ricorso alla monetizzazione per limitate quantità ed in caso di interventi sul patrimonio edilizio esistente.

Si procede a modificare l'articolo 17, coerentemente anche con quanto indicato nella successiva osservazione n° 89.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
---------------------	-----------------------------

2.31 Osservazione 31

FINAGRO spa - I.PI.CI.	prot.	18678	del	27/09/2012	31
	fg.	14	particelle	26, 85, 87, 13, 141, 142, 151, 152, ecc.	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Beltrami 11	

SINTESI DELL'OSSERVAZIONE:

1. Sottoporre le previsioni a Permesso di Costruire convenzionato in luogo di Piano attuativo
2. Obbligo di cessione di aree per servizi in modo disgiunto tra le proprietà e monetizzazione delle aree per servizi.
3. Richiesta di modifica dello zero urbanistico o modifica all'altezza massima ammessa nell'ambito.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

1

Il PGT si è posto l'obiettivo strategico di riqualificare e riattivare alcune porzioni del tessuto urbano che presentano oggi alcune criticità connesse, tra l'altro, anche al loro stato di sottoutilizzo.

L'area oggetto di osservazione è sottoposta a una pianificazione esecutiva che non si è ancora del tutto conclusa. Le norme di Piano hanno pertanto recepito lo stato di diritto in essere e hanno inteso ampliare, mediante una procedura esplicita, le destinazioni d'uso insediabili.

Al fine di supportare la completa trasformazione dell'insediamento risulta comunque ammissibile il ricorso al permesso di costruire convenzionato, strumento che, attraverso la convenzione, consente una puntuale verifica e valutazione degli interventi edilizi.

Pertanto, si procede ad inserire nell'articolo 54 (che assume il numero 53) delle norme di Piano la possibilità di ricorrere al permesso di costruire convenzionato pur garantendo comunque la possibilità di predisporre una variante al piano attuativo vigente.

Con l'introduzione di questa ulteriore disposizione, risulta superfluo "identificare l'area di proprietà comunale come unità di intervento autonoma", in quanto i singoli permessi di costruire convenzionati potranno interessare anche solo parzialmente le aree ricadenti all'interno del piano attuativo vigente (intervento diretto).

2.

Le considerazioni generali dell'osservante appaiono in linea di massima condivisibili e corrette, per quanto riguarda il reperimento delle aree per servizi definita come bilancio tra quelle già cedute dalla proprietà e quelle derivanti dalla nuova destinazione d'uso.

Non appare chiara però l'osservazione quando si richiede che le cessioni pregresse sono riferite alla residua capacità edificatoria. È infatti doveroso ricordare che per diverse concuse, la trasformazione dell'insediamento nelle aree di proprietà privata non si è ancora conclusa.

Sulla scorta anche delle considerazioni espresse al precedente punto 1, appare inoltre evidente che le eventuali "cessioni" derivante dai singoli permessi di costruire convenzionati saranno riferite e quantificate in funzione dei fabbisogni connessi e indotti dalla specifica previsione.

3.

La richiesta di modifica riguardante lo Zero urbanistico non può trovare accoglimento in quanto rappresenterebbe un caso unico all'interno di una disciplina che viceversa si deve applicare all'intero territorio.

Inoltre, l'incremento di ulteriori 3 metri rispetto all'altezza oggi consentita appare inadeguata rispetto al contesto in cui l'ambito si trova e, soprattutto, della sua elevata visibilità e percettibilità in ragione della presenza dell'autostrada A4.

Si ricorda che l'altezza di 20 m è comunque superiore rispetto all'altezza massima degli edifici esistenti.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.32 Osservazione 32

Krass Reinaldo - Akraplast Sistemi S.p.A.	prot.	18680	del	27/09/2012	32
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Cascina del Sole 68/70/72	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Costituisce integrazione alla osservazione n. 24; si evidenzia che nella scheda tecnica e nel rilievo grafico allegato l'ambito è erroneamente denominato ARU.R01 - Via per Novate anziché Via Cascina del Sole.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è da considerarsi integrazione della precedente n° 24.

Con le medesime riflessioni si ricorda che si procede a stralciare la previsione di Ambito di Riqualificazione e si classificano le aree in oggetto come ambiti produttivi di tipo P3.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.33 Osservazione 33

Mad Immobiliare srl - Balzan Angelo.	prot.	18726	del	27/09/2012	33
	fg.	10	particelle	142 - 222	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Cavour - Via Marzorati Carlotta		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Richiesta di modifica di classificazione da Ambito produttivo P2 ad ambiti residenziali.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Relativamente agli ambiti produttivi, è bene ricordare che il PGT ha inteso avviare un insieme di azioni a sostegno del sistema economico. Coerentemente, il Piano delle Regole ha confermato la classificazione produttiva per tutti quegli ambiti in grado di offrire una risposta alle esigenze del settore industriale ed artigianale. Si ricorda infine che gli ambiti P2, nei quali ricade l'area in oggetto, offrono la possibilità di insediare una serie di funzioni integrative anche a sostegno del riutilizzo di fabbricati oggi sottoutilizzati.

La richiesta risulta pertanto in contrasto con le scelte generali e strategiche operate dal PGT.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.34 Osservazione 34

ILME spa - Casagrande Alberto	prot.	18727	del	27/09/2012	34
	fg.	23	particelle	7 – 8 – 12 – 25 – 26 – 28 – 31	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Bovisasca / Trento Trieste		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede:

- incremento di slp fino a 5.100 mq complessivi;
- chiarimenti in merito alla modalità di attuazione delle aree per servizi privati strutturati;
- modifica del perimetro dell'ambito;

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In virtù delle precise e circostanziate motivazioni addotte appare assentibile l'incremento di capacità edificatoria e appare necessario anche introdurre una specifica norma per consentire l'edificazione in aderenza all'edificio esistente posto ad est.

In merito alla previsione di servizi Privati strutturati, si chiarisce da subito che, essendo l'area compresa nell'ambito di proprietà dell'osservante, l'attuazione del Piano non è gravata da alcun ulteriore vincolo.

Infatti qualora l'osservante predisponga il piano attuativo e si impegni a cedere l'area a i soggetti che verranno indicati, potrà immediatamente dar corso all'attuazione della porzione produttiva.

Circa la localizzazione dei parcheggi per l'attività produttiva, si rimanda qualsiasi decisione in sede di predisposizione dello strumento attuativo, sede deputata ad individuare le scelte planivolumetriche, morfologiche ed architettoniche.

Si precisa che il contributo al sistema di servizi coincide con la vecchia dizione di standard, seppur modificata dalla legislazione urbanistica vigente.

Circa la modifica per perimetro dell'ambito, se, come già indicato, è accogliibile la sua ridefinizione verso est, non appare invece ragionevole la sua estensione più ad ovest. La tavola di classificazione mostra in maniera evidente che esiste ed è riconoscibile un limite urbano verso ovest, che il PGT intende consolidare senza ulteriori sfrangiature.

Per la stessa ragione non appare adeguato prevedere come aree di compensazione quelle proposte dall'osservante in quanto non coerenti con l'insieme delle aree di compensazione che, viceversa, definiscono un percorso organico tra via Polveriera e la via Bovisasca a separare gli insediamenti produttivi esistenti.

Si precisa infine che la previsione relativa all'ambito in oggetto AT.P04 è stata modificata in recepimento del parere della Provincia di Milano.

OSSEVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
-------------	----------------------

2.35 Osservazione 35

Condominio Via Repubblica 15 - Uboldi Vittorio	prot.	18728	del	27/09/2012	35
	fg.	16	particelle	296	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Repubblica 15 Ang. Via XXV Aprile		

OGGETTO DELL'OSSEVAZIONE

Richiesta di riduzione della capacità edificatoria dell'ambito ARU.R05

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Appare evidente che gli interventi di trasformazione su ambiti consolidati e già totalmente edificati hanno maggior probabilità di successo se esiste una convenienza quantificabile in una incentivazione volumetrica, come peraltro previsto dalla LR. 12/2005 all'art. 11.

Si può ritenere comunque ammissibile una leggera riduzione degli indici e dei parametri (capacità edificatoria e altezza) purché sia comunque garantita una adeguata fattibilità anche economica alla previsione di PGT. Si vuole sottolineare che le conseguenze di una previsione non adeguata potrebbero comportare:

- mancata attuazione degli interventi di trasformazione;

- limitata possibilità d'uso e di trasformazione dell'immobile esistente in quanto, ai sensi dell'art. 53 (che assume il nuovo numero 52) comma 14 delle norme di PGT, può essere oggetto di soli interventi di manutenzione.

Si procede pertanto a ridurre a 1.500 m² la capacità edificatoria e a 13,5 m l'altezza massima

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.36 Osservazione 36

Arch. Femia Pasquale	prot.	18729	del	27/09/2012	36
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 25 NdA Distanza tra edifici	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Chiarimento sulle modalità applicazione delle norme sulle distanze.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Premesso che si rimanda l'interpretazione agli uffici comunali preposti, in questa sede si può precisare quanto segue.

- La definizione di distanza tra edifici di cui all'articolo 25 delle norme di PGT enuncia, al comma 1, che si deve intendere di "distanza minima tra edifici", quindi non contempla il caso di disallineamento tra parti di facciata che pertanto andrebbero trascurati: la distanza è la misura minima.
- Normalmente le scale "fanno distanza", ovvero sono considerate edificio.
- Nel caso di sopralzi, la distanza da verificare si intende riferita alla nuova porzione in progetto.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.37 Osservazione 37

Arch Boldi Vincenzo - prop. Ati Trudi	prot.	18754	del	27/09/2012	37
	fg.	23 - 22	particelle	Rispettivamente 21-22 e 21	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Trento Trieste, 29	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di rivedere i perimetri dei ambiti di trasformazione in quanto una piccola area (Fg 24 Mapp. 21) è stata inserita nell'ambito ATE.P03 anziché nell'ATE.P01 insieme alle altre aree di proprietà; in relazione al vincolo connesso al reticolo idrico, si chiede che sia eliminato in quanto il tratto non è più utilizzato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In merito alla particella 21 compresa nell'ambito ATE.P03, si fa presente che i perimetri degli ambiti di trasformazione non devono necessariamente coincidere con i limiti catastali e proprietari. L'assetto definito dalle previsioni deve risultare infatti armonico e coerente con gli elementi anche fisici del territorio. La perimetrazione prevista dal PGT consentirà una idonea e ordinata disposizione delle future edificazioni.

In merito al vincolo connesso con il reticolo idrico, si specifica quanto di seguito. Le motivazioni elencate nell'osservazione non rappresentano elemento sufficiente a poter definire "inesistente" il vincolo di carattere idraulico vigente su una porzione dell'area di riferimento. Infatti dalla documentazione agli atti, il tratto di reticolo idrico in questione risulta formalmente esistente (non obbligatoriamente attivo) e pertanto normativamente da regolamentare. È tuttavia opportuno, trattandosi di un tratto finale del reticolo idrico ovvero di una derivazione dal Garbogera (reticolo idrico principale), far presente che la rimozione di tale tatto del RIM dai relativi elaborati possa essere attuata soltanto dopo specifica procedura di sdeemanializzazione. Si sottolinea inoltre che essendo il comune di Novate Milanese a oggi sprovvisto di idoneo e completo studio sul reticolo idrico minore regolarmente approvato dalla Regione Lombardia e secondo quanto richiesto dalle ultime disposizioni, la scelta cautelativa di mantenere il vincolo in oggetto potrà essere rivista in fase di completamento del suddetto studio.

OSSERVAZIONE

NON ACCOLTA

2.38 Osservazione 38

Galvani Giuseppe	prot.	18755	del	27/09/2012	38
	fg.	24	particelle	79 parte - 99	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Bovisasca 50	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la rettifica del perimetro dell'ambito di trasformazione ATE.P03 escludendone l'immobile in oggetto in quanto pertinenza dell'adiacente insediamento industriale.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si rettifica l'ambito prendendo atto dell'errata perimetrazione e si procede a classificare l'area in oggetto come Ambito produttivo P2.

OSSERVAZIONE

ACCOLTA

2.39 Osservazione 39

Ferrari Mario	prot.	18756	del	27/09/2012	39
	fg.	23	particelle	18 – 19 - 20	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Trento Trieste, 29	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la divisione in due ambiti di trasformazione distinti per proprietà, nonché l'eliminazione del vincolo relativo al reticolo idrico in quanto il tratto non è più utilizzato.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si fa presente all'osservante che quanto richiesto circa la possibilità di intervento autonomo all'interno dell'ambito ATE.P01 è già previsto dagli strumenti di Piano nella forma adottata. La norma è esplicitata nella relativa scheda d'ambito a cui si rimanda.

In merito al vincolo connesso con il reticolo idrico si richiama quanto indicato in sede di osservazione n° 37, in quanto l'area di riferimento risulta essere la medesima.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.40 Osservazione 40

T.K.T. srl - Bellina Ferruccio	prot.	18759	del	27/09/2012	40
	fg.	20	particelle	42 - 115	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Damiano Chiesa, 43/45	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Poiché l'ambito comprende più proprietà, si chiede che gli interventi vengano attuati per sub comparti previo progetto planivolumetrico. Si evidenzia che il previsto parcheggio viene indicato (nella relativa scheda d'ambito) in corrispondenza manufatti di proprietà.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Anche se non previsto inizialmente date le ridotte dimensioni dell'ambito AT.P02, si ritiene assentibile l'attuazione per stralci come previsto anche in altri ambiti di trasformazione.

In merito alla localizzazione dei parcheggi si fa presente all'osservante che la localizzazione riportata in scheda non è prescrittiva ma è significativa del contributo al sistema dei servizi che la trasformazione deve apportare. In sede attuativa, saranno definite le precise localizzazioni delle diverse funzioni.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.41 Osservazione 41

Arch. Borgonovo Luigi	prot.	18760	del	27/09/2012	41
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 25 c. 2 NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede che le distanze di cui all'articolo 25 si misurino al netto di gronde sporgenti fino ad un massimo di metri 1,20.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si è ritenuto che la misura di m 0,80, riferita agli aggetti da trascurare per la verifica delle distanze, appare più consona, rispetto a quella indicata dall'osservante, alle caratteristiche edilizie riscontrate a Novate. Si precisa che questo valore tiene in debito conto le caratteristiche rilevate nei differenti contesti urbani: centro storico, edilizia intensiva, ambiti di recente impianto, ecc.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.42 Osservazione 42

Arch. Borgonovo Luigi	prot.	18761	del	27/09/2012	42
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 24 Slp c. 2.b NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede che le autorimesse private edificate nel sottosuolo in misura eccedente le prescrizioni di legge non siano soggette a vincolo di pertinenzialità e non siano conteggiate nella Slp.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La scelta operata dal PGT, come da altri strumenti urbanistici dei comuni della provincia, mira a incentivare la realizzazione di parcheggi al servizio delle abitazioni. Pertanto richiedere la pertinenzialità ha il vantaggio che l'autorimessa venga realizzata e posta al servizio di una effettiva necessità.

Viceversa non computare nella Slp qualsiasi superficie ad autorimessa potrebbe comportare un loro sotto utilizzo e, pertanto, si rischia di non perseguire l'obiettivo di garantire in sito la disponibilità di posti auto anche a vantaggio dell'intero contesto urbano.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.43 Osservazione 43

Arch. Borgonovo Luigi	prot.	18762	del	27/09/2012	43
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede che i locali e le tettoie destinate al ricovero dei rifiuti urbani siano esclusi dal conteggio della Sc e della Slp nonché dalla verifica delle distanze da strade e confini.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si concorda con quanto espresso dall'osservante; al fine di agevolare la realizzazione o la riorganizzazione degli spazi destinati al recupero dei rifiuti urbani si procede ad escluderli dalla Superficie coperta, dalla Superficie londa di Pavimento di cui all'articolo 24 e dalla verifica delle distanza dalle strade di cui all'articolo 25. Non appare consigliabile tuttavia escludere gli stessi spazi dalla verifica delle distanze dai confini in quanto tale disposizione potrebbe interferire con la tutela dei diritti di altri soggetti.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
---------------------	-----------------------------

2.44 Osservazione 44

Arch. Borgonovo Luigi	prot.	18763	del	27/09/2012	44
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 27 Slp c. 11 NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede che il recupero abitativo dei sottotetti sia consentito nell'ambito storico anche con modifica di altezza di gronda e di colmo nel caso in cui queste modifiche non alterino i fili di gronda di edifici in linea su vie pubbliche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

È bene considerare che la prescrizione oggetto di osservazioni è dettata esclusivamente dalla volontà di conservare, tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente in un ambito (quello storico) che ha visto nei passati anni interventi di eccessiva trasformazione dei suoi caratteri originari.

Si fa notare infatti che modificare la quota di gronda di un edificio con caratteri costruttivi tradizionali genera necessariamente una alterazione delle proporzioni dei fronti, mutando il rapporto tra pieni e vuoti, tra murature e sporto di gronda.

In virtù di una attenta e puntuale analisi delle situazioni di fatto riscontrate, il PGT ha inteso limitare le suddette trasformazioni e consentire il recupero dei sottotetti attraverso la realizzazione di abbaini,

l'introduzione di finestre complanari alla falda e la creazione di terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca).

OSSEVAZIONE	NON ACCOLTA
-------------	-------------

2.45 Osservazione 45

Silva Daniele più Altri	prot.	18764	del	27/09/2012	45
	fg.	1	particelle	3-7-10-13-26-50-58-59-60	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL'OSSEVAZIONE

Si chiede:

- 1) che venga assegnata alle aree di proprietà la qualifica di territorio frammentato e che venga accolta la proposta di schedatura dell'ambito di recupero;
- 2) in subordine, che venga assegnata una qualificazione compatibile con uno sviluppo edificatorio conciliabile con le esigenze residenziali del territorio;
- 3) in ogni caso, vengano comunque eliminati sia la qualificazione dei terreni succitati come territorio libero infra-urbano, che il vincolo di inedificabilità sugli stessi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Appare utile e doveroso premettere alcune considerazioni.

- 1) Nella descrizione funzionale delle aree, l'osservante ha omesso di enunciare che parte dell'area in oggetto è realmente e funzionalmente adibita a funzioni agricole, almeno nelle porzioni più a sud.
- 2) Le attività vivaistiche, come indicate nella stessa descrizione funzionale dell'area, sono attività agricole, anche specificamente richiamate dalla L.R: 12/2005 all'articolo 59.
- 3) La situazione di degrado, giustamente rilevata in più occasioni anche dall'osservante, è imputabile in prima istanza alla effettiva gestione che la proprietà conduce sull'area, e non certo all'Amministrazione pubblica;
- 4) È necessario sottolineare anche lo stato di diritto dell'area, classificata dal PRG come Zona E1 Agricola generica.

In merito alla individuazione dell'area all'interno delle Unità di Paesaggio introdotte dal Documento di Piano, si fa presente che la definizione di "Territorio Libero Infra-urbano" riporta esattamente i caratteri connotativi dell'area in oggetto. Infatti, l'ambito è agricolo (di diritto e in gran parte di fatto), è collocato tra nuclei edificati (a nord Bollate, più a sud Novate) ed è un'area frammentata per effetto della SP 46 Rho-Monza che la separa dalle altre aree agricole poste ad est e a sud.

La definizione appare rispondente anche nella sua parte relativa agli obiettivi: la tutela del paesaggio agrario evidentemente esistente, la conservazione della visuale libera da e verso il Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Balossa e di quella da e verso gli abitati di Bollate e Novate.

Pertanto, chiarito in maniera indubbia l'appartenenza dell'area all'unità di Paesaggio definita Territorio Libero Infra-urbano, appare evidente che l'area possa presentare alcuni dei caratteri riconoscibili anche in altre unità di paesaggio.

Come tutti concordano, la materia del paesaggio, in tessuti articolati, critici e fortemente interrelati (quale quello di Novate e del nord Milano) è abbastanza complessa e fortemente influenzata dalla presenza (o assenza) degli elementi del territorio, dalle loro relazioni funzionali e, infine, anche dalla percezione complessiva di un luogo.

Pertanto l'individuazione di un'area dal punto di vista paesaggistico non può avvenire "dall'interno" ma solamente dall'esterno, ovvero dalla sua appartenenza ad un sistema territoriale più ampio, che in questo caso non può in alcun modo trascurare la presenza di due grandi sistemi posti in prossimità dell'area: il Parco della Balossa e il Parco delle Groane.

Non è infatti casuale che il PGT definisce per questa area (e per tutte quelle che si trovano in situazioni analoghe) una specifica disciplina urbanistica riconoscendole "...un ruolo fondamentale per:

- a. garantire la continuità delle aree agricole o inedificate localizzate anche nei territori comunali adiacenti;
- b. preservare i corridoi ecologici locali all'interno della rete sovracomunale;
- c. permettere la connessione delle aree del PLIS della Balossa con il Parco Nord Milano e il Parco delle Groane." (articolo 57 comma 1 delle norme di PGT).

Rispetto ai contenuti della Tavola 3 (Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica) del PTCP adottato si precisa che:

- la dizione "Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica o a rischio di degrado" costituisce dizione generale di tutti gli elementi della suddetta cartografia (Tavola 3);
- che nello specifico gli elementi di degrado riportati nella medesima cartografia si riferiscono a "Aree a colture intensive su piccola scala (serre, colture orticole, ecc.)".

Fatta questa precisazione, è necessario ulteriormente chiarire che:

- in nessuna cartografia del PTCP vigente l'ambito in oggetto è individuato come area di frangia, semmai nella Tavola 4 Rete ecologica, l'ambito è ricompreso nelle "Zone extraurbane con presupposti per l'attivazione di progetti di consolidamento ecologico (art.61);
- viceversa, nella cartografia del PCTP adottato, l'ambito è ricompreso:
 - o nella Rete verde, come esplicitato nella Tavola 0 Strategie di Piano;

- nella Aree a colture intensive su piccola scala (serre, colture orticole, ecc.), nella Tavola 3 Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica, come già esplicitato poco sopra;
- negli Ambiti di ricarica prevalente della falda nella Tavola 7 Difesa del suolo.

Pertanto in nessun elaborato l'ambito in oggetto può considerarsi come area di frangia in quanto individuato tale dal PTCP (sia nella versione vigente che adottato). Si aggiunga inoltre che, anche qualora si volesse considerare l'ambito come frangia urbana, l'articolo 33 comma 2 del PTCP adottato indica tra gli obiettivi (alla lettera b) la salvaguardia dell'agricoltura periurbana e le sue funzioni sociali ed ambientali.

Da quanto fino adesso espresso non possono pertanto considerarsi del tutto acquisiti e pacifici gli elementi che il PGT dovrebbe tenere conto in sede di approvazione, ed in particolare:

- la sua vocazione edificatoria;
- la presenza di insediamenti “urbani”, visto che l’attività vivaistica è ricompresa come attività agricola anche e non ultimo dalla LR 12/2005 e, come espressamente indicato nel testo dell’osservazione, gli insediamenti rilevati sono stati definiti abusivi;
- che le aree costituiscono già suolo consumato (argomento ripreso ad approfondito poco oltre).

Non può pertanto l’osservante asserire senza ulteriore approfondimento delle proprie soggettive considerazioni che le previsioni di PGT contrastano con quelle del PTCP. Appare del tutto lapalissiano che la classificazione dell’area in oggetto come agricola non contrasta in alcun modo con le indicazioni e prescrizioni del PTCP vigente e adottato.

In merito poi al tema del consumo di suolo, è bene precisare e chiarire alcuni punti fondamentali.

- 1) All’interno dell’articolo 70 delle norme di PTCP adottato, peraltro anche richiamato nell’osservazione, il comma 6 chiarisce che non comportano consumo di suolo gli “interventi di housing sociale riservati ad edilizia sociale, con particolare riferimento all’edilizia in affitto concordato e moderato”.
- 2) Oltre alle disposizioni contenute nell’articolo 70 delle Norme del PTCP adottato, si applicano naturalmente in questa fase anche le disposizioni del PTCP vigente, con particolare riferimento al Titolo III – Sistema insediativo e, ancor più in particolare, all’articolo 84 Consumo di suolo urbanizzato.
- 3) Il tema del consumo di suolo è inoltre trattato specificamente all’interno della D.G.P. n° 332 del 24 maggio 2006. All’interno è evidente ed indubbio come esplicitamente dichiarato nell’allegato B Tabella A che la verifica del consumo di suolo, ovvero dell’incremento di superficie urbanizzata è necessariamente tale qualora le previsioni di piano “determino la riduzione delle zone a destinazione agricola o a verde, comunque denominate, del vigente strumento urbanistico”.

Sulla base di quanto sopra esposto si traggono le seguenti conclusioni.

In virtù delle caratteristiche riscontrate nell’ambito in oggetto, brevemente riportate in questa sede ma descritte all’interno dei documenti di PGT, non appare corretto assegnare la qualificazione di Territorio

frammentato, in quanto derivante da una lettura del tutto autonomo e soggettiva dell'osservante. Si deve aggiungere, oltre a quanto già espresso, che la provincia di Milano, all'intero del parere di compatibilità, non segnala alcun contrasto in tale materia tra il PGT e il PTCP. Si può desumere pertanto che il PGT abbia trattato adeguatamente e "compatibilmente" la materia paesaggio rispetto ai dettami degli strumenti provinciali.

Indipendentemente da quanto sopra, non appare coerente con gli obiettivi e le strategie del PGT di Novate Milanese prevedere una destinazione residenziale dell'area in quanto:

- come anche espresso dall'osservante, è dotata di uno scarsa accessibilità; pertanto l'area non può essere considerata al momento come la più idonea per l'edificazione;
- è posta in vicinanza di una arteria stradale che comporta pesanti impatti rispetto al territorio circostante e che configge con eventuali funzioni residenziali almeno dal punto di vista acustico. Si vuole inoltre precisare che il PGT in sede di approvazione ha inteso oltremodo eliminare la previsione di riconversione verso funzioni residenziali del vicino insediamento produttivi (cfr oss 12 e seguenti);
- l'area in oggetto riveste un ruolo essenziale all'interno all'assetto complessivo del territorio come esplicitamente riportato nell'articolo 57 delle norme di PGT.

Inoltre si esplicita che il PGT non appone alcun vincolo, tantomeno connesso con l'inedificabilità dei suoli. L'area in esame ha infatti una specifica capacità edificatoria come indicato al comma 2 del suddetto articolo 57 e all'articolo 55.

Ad ulteriore supporto delle scelte del PGT, è necessario richiamare i contenuti espressi all'interno del parere espresso da Regione Lombardia e del parere di compatibilità della Provincia di Milano ed il parere.

Il primo prescrive di recepire lo stato in essere della progettazione relativa al potenziamento della Rho-Monza, recependo il relativo corridoio infrastrutturale e le relative fasce di salvaguardia urbanistica al fine di non pregiudicare, ai sensi di legge, l'attuazione dell'opera infrastrutturale.

Il secondo, all'interno di una puntuale osservazione relativa all'ambito ARU.R01, prescrive di disciplinare nel Documento di Piano le aree localizzate a nord della Rho-Monza.

Lo stato attuale del progetto prevede che le aree dell'osservante siano in parte interessate dalle opere infrastrutturali (sede stradale principale, viabilità di arroccamento, manufatti, ecc); il relativo corridoio infrastrutturale e le aree di rispetto estendono ulteriormente le aree sottoposte alle norme di salvaguardia previste dalla normativa.

Coerentemente, anche in recepimento alla prescrizione della Provincia, il Documento di Piano applica per le aree in oggetto una specifica disciplina che tiene in debito conto, da un lato, lo stato della pianificazione dell'opera infrastrutturale e, dall'altro, le emergenze ecologiche ed ambientali derivanti dalla presenza del PLIS della Balossa e del sistema di rete ecologico sovracomunale e comunale. Il Documento di Piano infatti

disciplina le aree oggetto dell'osservazione come elementi di importanza strategica per il futuro assetto delle aree di interesse ambientale, coerentemente con lo schema di rete ecologica sopra descritto ed individuato.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.46 Osservazione 46

Confcommercio	prot.	18773	del	27/09/2012	46
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			ATE.P03 - Art. 54 c. 4 lett. c)	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede:

- 1) che la superficie commerciale indicata per l'ATE.P03 venga stralciata/ridotta della metà;
- 2) di stralciare dal comma 4 lett. c) dell'art. 54 delle norme di PGT la possibilità di insediare nelle aree pubbliche anche le destinazioni Commercio Medie Strutture ed Esercizi Pubblici.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Osservazione 1

Si deve sottolineare che la previsione del PGT per l'Ambito ATE.P03 è inserita all'interno di uno schema articolato di previsioni che comporta, tra l'altro, la riorganizzazione dell'assetto infrastrutturale dell'ambito di via Bovisasca, con il completamento ed il riammagliamento della viabilità posta immediatamente ad ovest della stessa.

Si ricorda inoltre che il PGT ha inteso determinare una precisa e puntuale normativa del settore commerciale e ha consentito l'insediamento di tali attività solo in alcuni ambiti del territorio e in ragione delle specifiche qualità e caratteristiche dei luoghi.

Sulla base di quanto espresso non appare assentibile la riduzione della SIp richiesta che tra l'altro impedirebbe l'insediamento di una grande struttura di vendita.

Osservazione 2

Si fa notare che la disposizione di cui all'articolo 54 comma 4 riguarda un comparto attualmente sottoposta a pianificazione esecutiva vigente. Il PGT ha inteso, per l'intero comparto in oggetto, incrementare le destinazioni e le funzioni insediabili a supporto della effettiva e definitiva riqualificazione dell'area. A tale fine, a tutte le aree ricadenti nel presente insediamento, indipendentemente dalla proprietà pubblica o privata, beneficiano della medesima e maggiore flessibilità introdotta dal comma 4.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.47 Osservazione 47

Della Croce Paolo Maria - prop. Rigoni Luciana / Fagnani Enrico	prot.	18785	del	28/09/2012	47
	fg.	20	particelle	27	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via F. Baracca		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Poiché l'ambito comprende più proprietà, si chiede che gli interventi vengano attuati per sub comparti previo progetto planivolumetrico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione riguarda le stesse aree trattate nella precedente osservazione 40 (AT.P02).

Anche se non previsto inizialmente date le ridotte dimensioni dell'ambito, si ritiene assentibile l'attuazione per stralci come previsto anche in altri ambiti di trasformazione.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA

2.48 Osservazione 48

Edilfast snc - Lo Duca Giacomo	prot.	18786	del	28/09/2012	48
	fg.	12	particelle	110 – 111 – 248 – 250 – 254 – 366 - 368	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Baranzate, 87		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede che l'area in oggetto non sia compresa nell'ambito dei corsi d'acqua ma sia classificata come area per nuovi servizi (parco naturale e urbano) con diritti edificatori trasferibili su altra area edificabile; inoltre si chiede che i diritti edificatori perequati siano coerenti con gli indici di PRG.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

A seguito delle precise e circostanziate considerazioni dell'osservante è necessario stabilire che, contrariamente ad altri contesti urbani anche limitrofi a Novate, l'istituto della perequazione non si addice alle scelte strategiche del presente PGT.

Si vuole infatti ricordare che obiettivo ultimo della perequazione urbanistica è l'acquisizione da parte dell'amministrazione pubblica di aree da destinare a servizi in risposta ai fabbisogni della collettività.

Come ampiamente espresso nelle relazioni degli atti di Piano, il comune di Novate non si trova nella necessità di dover acquisire grandi aree da destinare a servizi, in quanto, grazie a scelte ed azioni di lungo corso, la dotazione di aree a servizi è indubbiamente sufficiente e quasi sempre qualificata per i bisogni della cittadinanza.

Viceversa, in risposta alle elevate pressioni antropiche presenti a Novate e nell'ampio contesto territoriale del nord Milano, il PGT ha inteso avviare una importante e delicata operazione territoriale connessa con le

compensazioni ambientali preventive per garantire un principio di sostenibilità alle trasformazioni urbanistiche.

Tale considerazione esplicita le ragioni della mancata applicazione della perequazione e del trasferimento volumetrico delle aree per servizi.

Rispetto alla classificazione delle aree in oggetto, si precisa che il PGT classifica all'interno dell'ambito dei corsi d'acqua non solo il semplice alveo ma anche le aree che fisicamente o morfologicamente possono ricondursi direttamente o indirettamente al sistema ambientale lineare del medesimo corso d'acqua.

Va inoltre considerato che il PGT costituisce nuova e differente pianificazione urbanistica del tutto indipendente dal precedente PRG. Si rivela infatti che l'intero ambito territoriale lungo il Pudiga è stato oggetto di una profonda e attenta rivisitazione, nell'intento di riqualificare anche dal punto di vista ambientale e paesaggistico un elemento di importante funzione ecologica. L'area oggetto di osservazione, data la sua prossimità con il corso d'acqua e le disposizioni di settore vigenti non può più oggi considerarsi un'area a vocazione produttiva, in quanto di fatto appartenente ad un elemento di emergenza ambientale.

Infine, rispetto all'introduzione da parte del PGT delle cosiddette aree di compensazione, è bene sottolineare che le stesse sono state indicate e localizzate secondo uno schema preciso e puntuale, ovvero con l'intento di salvaguardare e valorizzare un importante sistema di aree libere poste tra gli insediamenti di Novate Milanese e Milano.

Per quanto sopra esposto, la richiesta non appare coerente e compatibile con i principi e le azioni introdotte dal PGT di Novate.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.49 Osservazione 49

Cardillo Matteo - prop. Riboldi Bruna	prot.	18791	del	28/09/2012	49
	fg.	8	particelle	14	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Brodolini, 10	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio di destinazione d'uso per ammettere l'insediamento di associazioni sportive.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si deve premettere per chiarezza di lettura che per errore materiale gli allegati di cui alla presente osservazione fanno riferimento alla successiva osservazione 66 e viceversa.

Interpretando l'osservazione, che non risulta chiara nella sua formulazione, si specifica che l'immobile in oggetto ricade nell'Ambito residenziale diffuso R3, la cui destinazione principale è la Residenza.

L'articolo 18 comma 12 delle norme di PGT esplicita senza alcun dubbio che la destinazione residenziale comprende anche le sedi legali di associazioni.

La richiesta pertanto trova accoglimento negli elaborati di PGT nella versione adottata.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.50 Osservazione 50

Colombo Marco	prot.	18794	del	28/09/2012	50
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 25 c. 3 NdA	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si rilevano contrasti tra le disposizioni contenute nell'articolo 25 in materia di aggetti.

Si rileva che non vengono descritte deroghe per interventi di abbattimento delle barriere architettoniche.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Le norme citate (articolo 25 comma 3 articolo comma 1 della definizione SC contenuta nell'articolo 24) non sono da considerarsi contrastanti. Di fatto è consentito, di norma, qualsiasi tipo di aggetto, nel rispetto delle distanze che, come è ben noto, costituiscono disciplina derivante da specifiche norme settoriali e, tra l'altro, anche di carattere sanitario.

Il fondamento generale della norma è quello salvaguardare la qualità architettonica e i necessari requisiti igienici e tecnologici degli edifici, pur essendo noto che l'edificazione (non solo di Novate) in tempi passati è avvenuta alla presenza di apparati normativi nazionali e regionali diversi da quelli oggi vigenti.

Pertanto, a seguito di specifica valutazione delle condizioni di fatto in materia di aggetti (quali essenzialmente balconi, gronde, pensiline, scale etc.), si è ritenuto adeguato trascurare quelli di dimensioni fino a m 0,80.

Inoltre, come già espresso in sede di osservazione 21, si è ritenuto che la misura di m 0,80 sia consona alle caratteristiche edilizie riscontrate, tenendo conto delle differenti contesti urbani: centro storico, edilizia intensiva, ambiti di recente impianto, ecc.

In merito alle deroghe ammesse in caso di interventi di abbattimento delle barriere architettoniche le norme di PGT non possono che fare riferimento e di fatto demandare alle legislazioni nazionali e regionali vigenti. In tal caso, qualora la legislazione di riferimento, anche sulla scorta della giurisprudenza, venga aggiornata e modificata, a Novate si applicherebbero automaticamente le sopraggiunte disposizioni di deroga.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.51 Osservazione 51

Colombo Marco	prot.	18796	del	28/09/2012	51
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 25 c. 1 e 6 NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiedono chiarimenti in merito all'applicazione delle norme relative alla distanza tra edifici (fronti del medesimo fabbricato, serie di fabbricati connotati da un allineamento consolidato).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si deve premettere che l'osservazione fa riferimento alla distanza tra edifici, che deriva direttamente da una legislazione vigente di carattere sanitario.

Nello specifico un edificio (ovvero un unico manufatto individuato come tale per esempio dal punto di vista catastale) può essere composto da più corpi edilizi, quali parti aggiunte in fasi successive, o parti che, pur riconducibili a una unicità catastale, configurano l'edificio a corte aperta o chiusa.

Una serie di fabbricati esistenti connotati da un allineamento generale esprime una condizione morfologica che spesso si ritrova nei tessuti edificati di media e alta intensità fondiaria. Rappresenta quei contesti edificati intorno alla metà del '900 (pertanto prima del DM del 1968) che possono essere letti territorialmente con impianti morfologici ed edilizi omogenei.

Poiché le considerazioni espresse non possono trovare adeguata collocazione all'interno dell'impianto normativo generale, non si ritiene necessario apportare particolari modifiche all'articolo 25, rimandando pertanto la sua applicazione agli uffici comunali competenti.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.52 Osservazione 52

Colombo Marco	prot.	18797	del	28/09/2012	52
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 36 c. 4 NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede di specificare che la conformità di un edificio possa derivare anche dall'ottenimento di un permesso di costruire in sanatoria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Come correttamente espresso dall'osservante la destinazione di un edificio è elemento diverso ed indipendente dalla conformità edilizia acquisita mediante un titolo edilizio in sanatoria.

Trascurando la natura giuridica del Permesso di Costruire in sanatoria che non ascrive alla competenza di un Piano di Governo del Territorio, si ritiene doveroso sottolineare che la conformità di destinazione risulta determinante per il corretto utilizzo e trasformazione di un edificio all'interno di un ambito urbanistico omogeneo.

Pertanto anche se un edificio è stato sanato con una certa destinazione, è indubbio che il PGT possa attribuire agli ambiti urbanistici le specifiche e più adeguate destinazioni d'uso (principali e compatibili). In caso di destinazione non conforme con le norme di Piano, seppur autorizzata o sanata, si è di fronte evidentemente ad un immobile il cui uso è difforme dalle attività riconosciute o previste dallo strumento urbanistico. Consentire per tali immobili tutti gli interventi edilizi equivale ad annullare le previsioni di PGT che richiedono progressivamente una trasformazione degli edifici secondo gli usi ammessi all'interno di ambiti territoriali omogenei.

Appare inutile ricordare quali criticità sono connesse con la presenza di destinazioni differenti e incompatibili, che spesso comportano criticità e interferenze reciproche.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.53 Osservazione 53

Colombo Marco	prot.	18798	del	28/09/2012	53
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Art. 24 c. 12 NdA		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si propone che il Rapporto di Occupazione del suolo, Ro, tenga conto dei soli volumi edilizi entro e fuori terra.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

È necessario chiarire che il parametro Ro introdotto dalle norme di Piano costituisce parametro qualitativo ed indice di sostenibilità ambientale delle trasformazioni.

La norma infatti vuole salvaguardare il più possibile la superficie impermeabile la cui riduzione progressiva è alla base dei ben noti dissesti idraulici ed idrogeologici. Va inoltre ricordato che Novate appartiene ad un contesto territoriale fortemente antropizzato dove l'impermeabilizzazione del suolo ha raggiunto valori ben lontani da un corretto equilibrio tra precipitazioni atmosferiche e superficie in grado di raccogliere e traferire in falda le stesse precipitazioni.

Rispetto all'esempio riportato dall'osservante, si precisa che consentire un Ro del 55% vuol dire che già così si permette una impermeabilizzazione di più della metà del lotto. Inoltre appare evidente che il 20 % di verde drenante è un valore minimo e che pertanto può essere incrementato proprio coerentemente con la logica dell'indice Ro.

Il fatto che l'indice Ro non compaia nella norma vigente è proprio sintomatico dell'evoluzione delle disciplina, che anche in conformità con i contenuti di altri piani sovraordinati, si evolve per tentare, laddove possibile, una maggiore tutela delle risorse nel rispetto dei caratteri ambientali.

Infine si ricorda che l'introduzione non riduce la possibilità edificatoria, anzi spinge ad una più attenta progettazione ed ad una più elevata qualità edilizia, finalizzata ad una soluzione armonica, ordinata e compatta anche in caso di interventi di ampliamento del patrimonio edilizio esistente.

Va da sé che si riscontreranno condizioni di criticità, soprattutto in ambiti costituiti da lotti di ridotte dimensioni ed elevata densità fondiaria. Questo significa di fatto che quel particolare contesto presenta già adesso delle problematiche (magari dovute al mancato rispetto delle distanze, ecc.) e che quindi non si configura idoneo per ulteriori carichi insediativi.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.54 Osservazione 54

Colombo Marco	prot.	18799	del	28/09/2012	54
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 15 c. 10 lett. b) NdA	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di estendere la possibilità di trasferire la volumetria anche ad aree non contermini.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione è contraddittoria nelle sue stesse argomentazioni. Si ricorda che il PGT ha stabilito un indice fondiario omogeneo per ogni singolo ambito urbanistico. Se si volesse trasferire la capacità edificatoria da un lotto (dotato ad esempio di indice edificatorio massimo $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$) ad un altro lotto non contermine (dotato dello stesso indice edificatorio massimo $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$) significherebbe di fatto negare l'indice di edificazione massimo previsto per il singolo lotto.

La richiesta dell'osservante sarebbe viceversa stata alla base di una formulazione opposta del PGT, ovvero quella di attribuire una capacità edificatoria complessiva per tutto l'ambito (esempio 100.000 m^2) e che quindi si sarebbe potuta trasferire liberamente fino al raggiungimento del tetto massimo previsto.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.55 Osservazione 55

Colombo Marco	prot.	18800	del	28/09/2012	55
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 24 c. 5 p. 2 Slp NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare la definizione di Slp in modo da tener conto quanto realizzato in conformità alla disciplina del P.R.G.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si ricorda che il limite di m 2.40 è stato introdotto conformemente ai requisiti di abitabilità di alcune tipologie di locali (quali ad esempio i locali bagno).

Essendo il PGT una nuova e differente pianificazione urbanistica, le norme hanno introdotto le disposizioni più adeguate rispetto ai caratteri edilizi realmente riscontrati sul territorio.

Infine si vuole considerare che se alcuni edifici esistenti presentano una altezza di m 2,50 per i locali accessori, questo costituisce un indubbio beneficio rispetto alla Volumetria esistente, nei casi appositamente normati dalle vigenti legislazioni.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.56 Osservazione 56

Colombo Marco	prot.	18801	del	28/09/2012	56
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 24 c. 4 So NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede di specificare le modalità per dimostrare l'impossibilità a collocare i parcheggi all'interno dell'ingombro dell'edificio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Come ben noto l'impossibilità alla localizzazione delle autorimesse all'interno dell'ingombro dell'edificio, afferisce alla natura tecnica dell'intervento ed è un aspetto che si deve necessariamente valutare caso per caso anche in funzione delle soluzioni prospettate dai soggetti operatori e dai relativi tecnici professionisti.

Non risulta semplice né fattibile redigere a priori un elenco di casi tipo di impossibilità che, come è ben noto, non potranno mai essere esaustivi e specifici.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.57 Osservazione 57

Colombo Marco	prot.	18802	del	28/09/2012	57
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 24 c. 3 lett. d) Sc NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede se le pensiline con aggetto superiore a mt. 1,50 ma inferiori ai 4 m² sono escluse dalla Sc, nonché dalla So.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Appare evidente da quanto espresso nella norma che l'esclusione dalla Superficie coperta non dipende dalla presenza o meno di parti aggettanti, ma solo dal loro ingombro in pianta.

Viceversa si sottolinea (anche con riferimento alle precedenti considerazione in sede di osservazione 53) che la Superficie occupata si riferisce al massimo ingombro dei manufatti e non esclude né aggetti né pensiline.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.58 Osservazione 58

Colombo Marco	prot.	18804	del	28/09/2012	58
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Art. 24 c. 3 lett. b) Sc NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si rileva un errore nell'articolo 24, comma 3 lettera b) relativo alla definizione di Superficie coperta.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto dell'errore segnalato e si provvede ad integrare il testo, relativo alla definizione di Superficie coperta, facendo riferimento agli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.59 Osservazione 59

Colombo Marco	prot.	18805	del	28/09/2012	59
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Art. 17 c. 1 NdA		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica dei parametri previsti per la dotazione di parcheggi privati. Si osserva che la previsione della dotazione dei parcheggi per le residenze (pari al 40% della Slp) risulta molto più alta del parametro di cui alla L. 122/89.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Appare necessario una precisazione: il PGT richiede, per le destinazioni residenziali, una superficie a parcheggio minima del 40% della Slp

La legge 122/89 richiede 1 metro quadrato ogni 10 metri cubi. Dato un appartamento di 100 m² di Slp, pari a 300 m³ di volume, il PGT richiede una superficie per parcheggi pari a 40 m² mentre la norma nazionale ne richiede 30.

Non si considera questo un incremento “considerevole” in virtù delle reali condizioni di fatto: in provincia di Milano ogni famiglia ha quasi sempre due automobili, una autorimessa ha dimensioni minime di 12,5 m² pari pertanto a 25 m². Se si considera che nei corselli lo spazio antistante ciascun box è di 7,5 mq (2,5 m x 3 – pari alla metà del corsello), si arriva a necessitare per ogni appartamento di 25 + 7,5 +7,5, ovvero di 40 m², pari alla quantità richiesta. Si aggiunge inoltre che, purtroppo, è ben diffuso il caso che, pur con due automobili, una famiglia disponga di appartamenti inferiori a 100 m² di Slp.

Va inoltre precisato che, le norme del PRG attribuiscono una altezza di m 3,2 per il calcolo del volume. Ciò significa che già attualmente il PRG prevede, per ogni 100 m² di Slp 32 m² di parcheggio.

Da quanto sopra espresso, le quantità richieste dal PGT appaiono pertanto consone, conformi ed adeguate alla realtà del territorio.

Le stesse motivazioni esposte, in virtù delle difficoltà riscontrabili in caso di patrimonio edilizio esistente, hanno indotto ad introdurre una certa flessibilità di applicazione, demandando la valutazione alla verifica di ogni singolo caso. Inoltre, anche al fine di favorire gli interventi sul patrimonio edilizio esistente, si procede a modificare l'articolo 17 per consentire il recupero dei parcheggi fino a una distanza di 300 m dall'intervento e per consentire la loro monetizzazione per ridotte quantità.

OSSERVAZIONE**NON ACCOLTA**

2.60 Osservazione 60

Schieppati Carlo	prot.	18806	del	28/09/2012	60
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Generali/specifiche/ambiti di trasformazione e generiche	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osservazioni generali:

- 1) La relazione di Valutazione ambientale strategica risulta coerente con quella del Documento di Piano del 16.04.2012.
- 2) Il Quadro conoscitivo e ricognitivo non era presente tra i documenti per la Vas e a disposizione dei cittadini.
- 3) Nel documento di Piano agli atti per il Consiglio sono stati tolti i riferimenti tabellari.
- 4) Sono stati tolti e aggiunti ambiti di trasformazione: si indicano: ARU.R02, ARU.R03, ARU.R05, ARU.P02, ARU.P03, ARU.P04
- 5) Tali cambiamenti non sono stati di scussi in commissione urbanistica ma neanche fatti oggetto di VAS.
- 6) Per l'ARU.R05 vi è modificato il vincolo di interesse storico e gli indici sono in contrasto con il DM 1444 del 02.04.1968.
- 7) L'introduzione nell'articolo 53 comma 3 delle norme comporta le seguenti conseguenze:
 - a. modifica del regime giuridico dei suoli;
 - b. tali regole sono diritti acquisiti senza negoziazione;
 - c. sono indicati ARU che tali non sono; mancano gli obiettivi di riqualificazione
 - d. alcuni ARU comprendono aree completamente libere;
 - e. nell'ARU.P03 esiste una destinazione d'uso incompatibile.
- 8) Si ritiene inopportuno l'incremento delle altezze e l'inserimento del Rapporto di occupazione;
- 9) Si osserva che alcune scelte relative agli Ambiti di Trasformazione meriterebbero maggiore approfondimento (AT.P01);
- 10) Si chiede la motivazione con cui sono stati operati i cambiamenti e che questi siano sottoposti a VAS;
- 11) Si chiede di rivedere alcune scelte non sufficientemente motivate;
- 12) Manca il quadro della sostenibilità economica del Piano;

13) Si evidenziano le più consistenti contraddizioni:

- a. Superficie urbanizzata indicata nella VAS e nel capitolo 15 della Relazione del DP;
- b. Nuova superficie urbanizzata indicata nella VAS e nel capitolo 15 della Relazione del DP;
- c. Incremento della popolazione insediabile;
- d. Non è stata recepita la convenzione in vigore relativa a Società Autostrade; è inoltre individuato un PAV che ha una convenzione scaduta;

14) Si esprimono dubbi sulla procedura di PGT:

Osservazioni specifiche:

Viabilità

- 1) Non si è tenuto conto del progetto definitivo del tracciato della Rho-Monza; inoltre alcune fasce di rispetto sono azzonate come superfici fondiarie.
- 2) Manca l'individuazione del sistema viario costituito dalla tangenziale ovest e sud;
- 3) Le opere di cui al punto 2 sono caldeggiate dalla Provincia e dalla Regione;
- 4) Si ritiene non opportuno classificare come edificabile il sedime della "nuova viabilità di previsione del PRG" all'innesto con via Gramsci;
- 5) Con la classificazione di cui al punto 4 si preclude la possibilità di un collegamento diretto con l'Ospedale Sacco;
- 6) La previsione dell'ARU.P05 preclude il mantenimento di un varco per il completamento della viabilità complementare a via Polveriera;

Ambiti di trasformazione

- 7) Si esprimono considerazioni contrarie circa la previsione dell'ARU.R01;
- 8) L'ARU.R02 comprende aree libere di proprietà comunali; l'intervento costituisce un ambito di trasformazione da collocare del Documento di Piano con la possibilità di ampliare il perimetro all'area adiacente;
- 9) Gli indici proposti per l'ARU.R03 non sono motivati;
- 10) Per l'ARU.R04 include diverse proprietà e diversi stati d'uso e pertanto di difficile attuazione. Sarebbe opportuno un intervento complessivo che comprenda anche l'ATE.R01 e il vicino Ambito di Compensazione;
- 11) Per l'ARU.R05 manca uno schema planivolumetrico per verificare la compatibilità rispetto all'edificato; non si ritiene il Permesso di costruire convenzionato uno strumento idoneo per l'attuazione; si rileva il contrasto con quanto previsto dal DM 1444 del 02/04/1968;
- 12) Non viene indicato, per l'ambito ARU.P01, l'obbligo di bonifica preventiva;

- 13) Non si giustifica, per l'ARU.P02 la cancellazione dello standard a verde anche in ragione delle destinazioni compatibili (ricettivo, direzionale, commercio all'ingrosso);
- 14) Si chiede di valutare la previsione di un unico piano che comprenda l'ARU.P03 e l'ARU.P04 (della medesima proprietà) il quale necessita di preventiva bonifica;
- 15) Per l'ARU.P04 non è indicata la dotazione di parcheggi, né le fasce di rispetto; si richiede la riqualificazione ambientale unitaria con l'ambito ARU.P03;
- 16) Si chiede che gli ambiti ARU.P05 e AT.P02 vengano destinati a servizi privati strutturati (logistica), salvaguardando comunque la rete di connessione ecologica;
- 17) Si chiede di esplicitare gli obiettivi dell'ambito ARU.C01, di modificare le destinazioni ammesse, di verificare la dotazione a parcheggi; il contributo di compensazione è calcolato solo sull'ampliamento e non sull'intera superficie come per gli altri ARU;
- 18) Per l'ARU.C02 mancano le connessioni con il Parco Cavour e l'individuazione degli incentivi per il trasferimento dell'attività;
- 19) L'intervento previsto per l'ARU.S01 risulta complesso e coinvolge vari attori; comporta la valutazione sui flussi di traffico e del fabbisogno di parcheggi; si esprimono perplessità sulle modalità di ricucitura tra le parti del territorio;
- 20) Non si comprende l'obiettivo della riqualificazione dell'ARU.S03, dell'utilizzo a residenza dell'area libera che occlude una connessione a verde ecologico; Non risulta alcun rapporto con la zona Cacadenari;
- 21) Gli indici edilizi sul tessuto consolidato risultano a volte eccessivi (esempio altezza massima 16,50 m in zona produttiva);
- 22) L'indice per le zone B è troppo basso per gli edifici esistenti e troppo alto per tipologie edilizie mono e bifamiliari;
- 23) Sarebbe opportuno destinare l'ambito ATE.P01 a PIP, insieme alle aree adiacenti; si chiede la riduzione degli indici edilizi;
- 24) Le norme per il Vecchio centro non risultano di facile interpretazione e avulse dal quadro ricognitivo;
- 25) La polifunzionalità prevista in tutte le zone comporta il rischio di non specializzarne nessuna;
- 26) Per gli interventi previsti al confine con altri comuni è necessario un coordinamento con l'Amministrazione degli stessi;
- 27) Si ritiene opportuno consentire i PII sia nel tessuto consolidato sia negli ambiti di trasformazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In merito alle osservazioni generali, si deve sottolineare che alcune costituiscono affermazioni che non necessitano di commenti in quanto si prende atto del loro contenuto. (esempio Osservazione generale 1).

Inoltre si deve esprimere quanto segue.

- a) In merito all'osservazione generale 2, la procedura di VAS è disgiunta dalla procedura urbanistica e i contenuti delle due fasi non sono precisamente e specificamente gli stessi. In particolare in sede di VAS è stato prodotta la documentazione necessaria per la conferenza di valutazione; è bene sottolineare come tale documentazione fosse più esaustiva di quella strettamente necessaria (Rapporto Ambientale). Circa il riferimento al Quadro Conoscitivo, si precisa che gli elaborati del Documento di Piano contengono una ampia sintesi (testuale e grafica) degli elementi principali del quadro conoscitivo (cfr capitolo 7 della Relazione illustrativa). Si ricorda inoltre che la LR. 12/2055 al primo comma dell'articolo 8, specifica che il Documento di Piano "definisce" il quadro ricognitivo e programmatico e il quadro conoscitivo del territorio. Il quadro conoscitivo non è un contenuto del Documento di piano ma è da esso definito.
- b) In merito all'osservazione generale 3, è logico che in sede di predisposizione (per sua natura mutevole) possano cambiare le vesti grafiche degli elaborati. Inoltre gli ambiti strategici sono, nella versione adottata del PGT, individuati, classificati e numerati sia negli elaborati del Documento di Piano, sia in quelli del Piano delle Regole sia in quelli del Piano dei Servizi e, infine nella normativa e nei suoi allegati.
- c) In merito all'osservazione generale 4, come lo stesso osservante esprime, si tratta di Ambiti di Riqualificazione (ARU) e non Ambiti di Trasformazione (AT). Se i secondi sono riconducibili al Documento di Piano e quindi alla VAS, i primi sono materia specifica del Piano delle Regole, come esplicitamente indicato nella LR 12/2005 all'articolo 10 comma 2 al quale si rimanda. La cartografia del Documento di Piano, come più volte detto e ribadito, riporta anche gli ARU per completezza di lettura dell'assetto strategico del Piano.
- d) In merito all'osservazione generale 5, indipendentemente dalle sedi di dibattito, quanto esposto nel precedente punto dimostra che tali previsioni non incidono sulla Valutazione Ambientale Strategica.
- e) In merito all'osservazione generale 6, si ribadisce che l'oggetto è rappresentato da un Ambito di Riqualificazione e che, in Regione Lombardia il DM 2 aprile 1968 n 1444 ha cessato la sua efficacia (salvo che per le norme sulle distanze), a seguito dell'entrata in vigore della LR 12/2005. Relativamente agli aspetti vincolistici, si sottolinea che il PGT non ha apportato alcuna modifica ai vincoli né prima né dopo la messa a disposizione; viceversa si è limitato a svolgere una ricognizione delle tutele presenti sul territorio per effetto delle legislazioni nazionali e regionali vigenti.
- f) In merito all'osservazione generale 7, che appare insufficientemente argomentata, si sottolinea che:
 - a. non vi è modifica di regime giuridico in quanto la stessa interviene al momento dell'adozione dello strumento urbanistico e non certamente nelle precedenti fasi di redazione e di partecipazione;
 - b. non è prevista dalla regione Lombardia che la pianificazione urbanistica generale debba configurarsi come negoziazione, viceversa è previsto che a seguito dell'adozione del PGT

- sia avvii, in sede di controdeduzione, una logica e trasparente valutazione delle richieste di modifica;
- c. le motivazioni delle previsioni sono argomentate in più occasioni, prime tra tutte le disposizioni normative, nonché negli elaborati testuali a cui si rimanda per una lettura complessiva e specifica delle previsioni di PGT; tutti gli atti di PGT si intendono qui interamente richiamati, primi tra tutte le disposizioni di cui all'articolo 53 (che assume il numero 52) comma 1;
 - d. per maggiori chiarimenti circa il concetto di aree libere si rimanda alla relazione illustrativa del Documento di Piano dove è puntualmente argomentata la materia;
 - e. infine non appare chiara la considerazione circa una destinazione d'uso incompatibile nell'ARU.P03, in quanto non citata né argomentata. Non appare possibile desumere a quale destinazione l'osservante si riferisce.
- g) In merito all'osservazione generale 8, si ritiene più che opportuna una rivisitazione del parametro edilizio delle altezze, proprio per supportare, laddove possibile mediante sopralzi, l'utilizzo del suolo già edificato, anche con l'obiettivo di ridurre le spinte al consumo di nuovo suolo. Il parametro Ro Occupazione di suolo tiene conto dei diversi usi ed in particolare è ben noto che, a differenza delle aree residenziali, le aree industriali possono comportare sversamenti ed inquinamento del suolo. In tali aree si è pertanto consentito una maggiore impermeabilizzazione quale elemento di protezione del suolo e della falda. Circa la necessità di sottoporre la previsione a VAS, si ricorda che lo stesso è un parametro puramente edilizio e non incide sulla capacità edificatoria di Piano.
- h) In merito all'osservazione generale 9 si precisa che la previsione riguarda un ambito inserito in un contesto produttivo (comparti Polveriera e Bovisasca) e che, in virtù della presenza del vincolo, l'edificazione non potrà avvenire a ridosso dell'ambito urbanistico posto immediatamente ad ovest. Inoltre nella fase attuativa saranno affrontati con opportuni approfondimenti e relative valutazioni, le necessità viabilistiche dell'ambito e del nodo viario.
- i) In merito all'osservazione generale 10, le motivazioni circa la procedura seguita è stata espressa specificamente nei precedenti punti a), b), c). Si ribadisce ulteriormente che le tappe intermedie di redazione di uno strumento urbanistico generale (avviate con il percorso di ascolto sociale nell'ottobre 2011) sono momenti di sintesi e confronto e non rappresentano in alcun modo l'esito definitivo della fase partecipativa.
- j) In merito all'osservazione generale 11, non è esplicitato a quali scelte l'osservante faccia riferimento. Si deve pertanto rimandare alle considerazioni generali espresse nella relazione illustrativa del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.
- k) In merito all'osservazione generale 12, si rimanda a quanto espresso nella relazione del Piano dei Servizi ai capitoli 4, 9 e 10 nei quali si fa riferimento alle modalità di attuazione e alle risorse attivabili per l'attuazione del Piano.
- l) In merito all'osservazione generale 13, si esprime quanto segue.

- a. Gli atti di PGT nella versione adottata sono consequenti alla procedura di Vas, quindi i dati contenuti nella relazione al Documento di Piano devono considerarsi i più aggiornati.
- b. Al consumo di suolo è stato dedicato una apposita sezione nel capitolo 6 della Relazione del Documento di Piano, nel quale è esplicitato il calcolo eseguito, nel rispetto delle disposizioni del PTCP della Provincia di Milano, e illustrato mediante rappresentazioni grafiche e tabellari. A tale proposito si veda quanto espresso in sede di recepimento del parere provinciale.
- c. Sempre tenendo conto di precedenti considerazioni, si ribadisce che le quantificazioni aggiornate anche in funzione delle procedure VAS sono quelle del Documento di Piano e del Piano dei Servizi nella versione aggiornata. La differenza quantitativa tra le diverse versioni dei documenti, in materia di abitanti teorici, è da ricercare nella puntualizzazione operata dal Piano delle Regole in materia di interventi di riqualificazione.
- d. In merito alle previsioni di Autostrade per l'Italia, anche in considerazione di quanto dichiarato in sede di osservazione 17, si prende atto della pianificazione attuativa in corso e si procede all'adeguamento degli elaborati di Piano. Circa l'area denominata I.PI.CI, a seguito di specifiche verifiche, risulta che la convenzione del piano attuativo su cui insiste sia ancora vigente. Si è pertanto provveduto a recepirla (come negli altri casi simili) e a predisporre una specifica norma per completare la trasformazione urbanistica.
- e. In merito all'osservazione generale 14, si ribadisce che le procedure attuate in sede di Valutazione Ambientale Strategica e di adozione del Piano di Governo del Territorio risultano conformi a quanto richiesto dalla Legge Regionale 12/2005 e agli atti deliberatori connessi con la procedura di VAS. Si sottolinea inoltre che ben prima della data di adozione, il Comune di Novate ha reso disponibili a tutti i cittadini (Maggio 2012) anche gli elaborati del Piano delle Regole e del Piano dei servizi nelle forme pressoché definitive, a ulteriore conferma del processo di partecipazione e trasparenza attuato in sede di redazione del PGT.

In merito alle osservazioni specifiche, si esprime quanto di seguito.

1) Viabilità. Come espresso nella precedente osservazione 7, L'amministrazione comunale è a conoscenza dell'iter connesso alla riqualificazione della SP 46 Rho-Monza. Tuttavia allo stato attuale non esiste un progetto definitivo approvato e l'osservazione non specifica ulteriormente le caratteristiche del progetto allo studio.

Il PGT ha evidentemente tenuto conto della previsione e ha operato le proprie previsioni al fine di non precludere in alcun modo i futuri interventi. In ogni caso, anche in virtù di quanto segnalato dagli enti sovraordinati, il progetto di riqualificazione della Rho-Monza, già comunque recepito dal PGT di Novate Milanese, viene ulteriormente evidenziato negli elaborati di piano.

In merito alle fasce di rispetto, si precisa all'osservante che le stesse non costituiscono classificazione o azzonamento (nella vecchia dizione) del territorio. Pertanto il suolo deve essere specificamente classificato e

disciplinato anche se l'eventuale presenza di una fascia di rispetto stradale (inteso come vincolo amministrativo) limita, al suo interno, l'edificazione o l'utilizzo del suolo.

2) e 3) Viabilità. Il PGT ha operato delle scelte nette e chiare in materia di viabilità, eliminando le previsioni di tangenziale ovest e sud, ritenute non più adeguate alle effettive necessità del territorio. Si ricorda inoltre che la previsione di carattere strategico connessa con la Città della Salute è definitivamente tramontata a seguito di decisioni prese dai competenti Enti e indipendentemente dalla volontà del Comune di Novate. In merito ai contenuti del PTCP, il Comune di Novate ha presentato formale osservazione per l'eliminazione delle suddette previsioni per le motivazioni sopra esposte. La Provincia, nell'espressione del parere di competenza, ne ha preso atto. Anche Regione Lombardia, nel parere espresso non fa alcun riferimento alla necessità di mantenere le previsioni viabilistiche indicate nell'osservazione.

4) Viabilità. Come appena evidenziato, il PGT ha inteso riconsiderare le previsioni viabilistiche, eliminando quelle che non si ritengono necessarie o opportune, quali quella indicata dall'osservante. Si ricorda che le scelte strategiche del PGT, per quanto di competenza, insistono sul potenziamento ed il supporto della mobilità dolce, anche in considerazione dell'elevata accessibilità del territorio (ferrovia, metropolitana, ecc.).

5) Viabilità. Non trova supporto l'asserzione che il PGT preclude un futuro collegamento diretto tra Novate e l'Ospedale Sacco, in quanto è mantenuta una viabilità fino al confine comunale e, inoltre, la classificazione di area agricola dell'ambito tra il Pudiga e l'Ospedale Sacco consente anche in futuro la possibilità di reintrodurre una previsione viabilistica.

6) Viabilità. La previsione di viabilità che insisteva sull'area oggi ricadente nell'ARU.P05 non appare più idonea con il contesto territoriale e con l'assetto insediativo. La precedente previsione risultava di fatto un raddoppio parziale di Via Polveriera, senza che di fatto costituisse un beneficio ai flussi di traffico, di fatto originati e/o destinati oltre gli estremi della stessa via Polveriera. Inoltre l'attuazione della previsione di PGT consentirà di determinare definitivamente una vero "varco" all'interno del continuum di aree libere (aree di compensazione) tra via Polveriera e via Amoretti (di Milano).

7) ARU.R01. Come già espresso nelle precedenti osservazioni 12, 22, 24 e seguenti il PGT si provvede a stralciare la previsione dell'ARU, riclassificando le aree all'interno dei comparti produttivi.

8) ARU.R02. Come espresso nell'osservazione 23, la previsione dell'ARU.R02, si configura come il completamento dell'attuale tessuto edificato. Appare evidente, in questa porzione del territorio di Novate, la presenza di un margine edificato non definito e sfrangiato, anche in virtù della direzione del tracciato ferroviario rispetto all'orientamento e alla giacitura degli elementi storici del territorio.

Per quanto riguarda le aree poste ad ovest dell'ambito le stesse ricadono in buona parte all'interno della fascia di rispetto ferroviario. La previsione del PGT è quella di destinarle a verde per garantire una adeguata protezione dell'abitato dall'infrastruttura.

9) ARU.R03. L'indice indicato tiene conto delle condizioni di fatto, della volumetria esistente e tenta di incentivare la trasformazione attraverso una capacità edificatoria che possa rendere sostenibile l'intervento. Circa l'altezza introdotta, si ricorda che rappresenta il valore massimo e che, in sede di predisposizione di piano attuativo, saranno precisati definitivamente i relativi indici, come peraltro indicato nella L.R. 12/2005

all'articolo 12 comma 3. Si precisa, per completezza, che a seguito di puntuale osservazione (n° 73) la capacità edificatoria è stata ridotta.

10) ARU.R04. Si concorda con le considerazioni dell'osservante che l'ambito presenta delle criticità, ma, come più volte dichiarato, il PGT punta ad una netta riqualificazione di tutte quelle porzioni del territorio che risultano in relazione funzionale e visiva con il Parco della Balossa. D'altra parte, per le stesse ragioni espresse dall'osservante, risulta ancor più improbabile pianificare l'ambito qualora si volesse coinvolgere anche le aree dell'ATE.R01, dovendo quindi coinvolgere ulteriori soggetti rispetto a quelli già necessariamente coinvolti nell'ARU.R04. Circa l'area destinata a Compensazione, si ritiene che gli interventi di rinaturazione previsti possano risultare più adeguati per la riqualificazione del contesto territoriale e paesaggistico in cui la stessa è insediata. Appare comunque indiscutibile, come espresso dall'osservante, il ruolo strategico dell'area in funzione anche dell'attuazione del Parco della Balossa.

11) ARU.R05. Il PGT non ha inteso in via generale predisporre dei preventivi assetti planovolumetrici cogenti e prescrittivi, ritenendo più opportuna che la loro definizione avvenga in sede attuativa in virtù di puntuali fasi di analisi e progettazione esecutiva. Il ricorso al Permesso di Costruire Convenzionato al posto di una pianificazione attuativa è supportato dalle ridotte dimensioni dell'ambito. Lo strumento della convenzione, ovvero di un accordo tra i soggetti interessati (tra cui quello pubblico) garantisce il necessario controllo in fase attuativa. Circa l'obiettivo della riqualificazione appare evidente che attualmente l'area e l'edificio necessitino di una riqualificazione edilizia e funzionale anche a beneficio dell'adiacente insediamento posto tra Via Repubblica e via XXV Aprile. La localizzazione dell'ambito nella porzione centrale di Novate impone di ripensarne l'assetto tipologico e morfologico, contribuendo così a valorizzare i "luoghi della città centrale", di cui quest'ambito fa sicuramente parte. L'intervento previsto potrà inoltre consentire di rispondere alle pregresse esigenze di parcheggi, come evidenziato dall'osservante. Circa l'applicazione del DM 2/4/68, si rimanda a quanto sopra espresso in merito all'osservazione generale 6. Si precisa, per completezza, che a seguito di puntuale osservazione (n° 35) la capacità edificatoria è stata ridotta.

12) ARU.P01. I vincoli connessi con le procedura di verifica e bonifica sono disgiunti dalle disposizioni specifiche di PGT e si attuano con procedimenti propri. Si fa notare tuttavia che la tavola PdR.T02 – Vincoli e tutele individua puntualmente le aree soggette a bonifica e messa in sicurezza ai sensi del D.Lgs 152/2006. Inoltre si precisa che, poiché la bonifica ambientale avviene anche in funzione della destinazione di Piano, il PGT ha già individuato specificamente la destinazione l'uso prevista a cui le procedure di bonifica dovranno fare riferimento.

13) ARU.P02. Si fa notare all'osservante che la previsione di aree per servizi (ex aree standard) non è stata in alcun modo eliminata, ma semplicemente non cartografata. La relativa scheda d'ambito prevede infatti un contributo al sistema dei servizi di 2.280 m², di cui la metà all'interno per parcheggi. In fase attuativa sarà possibile definire una puntuale configurazione di tali aree.

14) ARU.P03. Premettendo che la pianificazione urbanistica deve muoversi indipendentemente dall'assetto proprietario, al fine di facilitare l'attuazione delle trasformazioni, il PR ha inteso definire dei perimetri all'interno dei quali possono attuarsi in maniera completa e conclusa i processi di trasformazione e riqualificazione. Gli ambiti ARU.P03 e ARU.P04 risultano inoltre insediamenti autonomi e la loro attuazione

non deve necessariamente avvenire contemporaneamente. Inoltre, l'eventuale procedura di bonifica di un'area potrebbe ostacolare, se non precludere, l'attuazione anche dell'altra.

15) ARU.P04. Si ricorda all'osservante che le fasce di rispetto sono riportate nell'elaborato PdR.T02 e sono normate puntualmente nell'apposita sezione delle norme di PGT. La dotazione di parcheggi è indicata nella relativa scheda d'ambito, con la possibilità del loro reperimento anche all'esterno del perimetro dell'ambito. Circa l'opportunità di tenere separati gli ambiti ARU.P03 e ARU.P04, si faccia riferimento al precedente punto.

16) ARU.P05 – AT.P02. Si fa presente che le attività di logistica sono ricomprese nelle destinazioni Industria come indicato al comma 12 dell'articolo 18; viceversa le attività di servizi privati strutturati si riferiscono alle attività di servizio alla persona, come da specifica definizione contenuta nel medesimo articolo. Come correttamente rilevato dall'osservante, la previsione dei due ambiti contribuisce alla salvaguardia di una connessione di valore ecologico tra le aree di via Polveriera e quelle di via Bovisasca.

17) ARU.C01 L'obiettivo consiste nel sostenere la riqualificazione delle attività insediate al fine di consentirne il suo adeguamento alle mutate necessità. Compatibilmente con le caratteristiche dell'ambito e coerentemente con quanto disposto per tutto il territorio comunale, il PR ha inteso garantire una certa flessibilità di destinazione al fine di una maggior fattibilità della trasformazione e a beneficio di un incremento del mix funzionale del contesto urbano. Circa la verifica della quantità di parcheggi si fa notare che l'intervento prevede spazi a parcheggio pari a 7.200 m², e comunque pari ad almeno il 200% della Slp, quantità che risulta più che adeguata rispetto alle attività insediate ed insediabili. Si fa notare che in questo caso non è prevista alcuna forma di monetizzazione in quanto gli stessi sono da reperire obbligatoriamente all'interno dell'ambito.

Circa l'ammontare del contributo alla compensazione, si fa presente che, a differenza di molti altri casi, l'ambito è completamente attivo ed in uso. Si è pertanto richiesto il contributo in merito all'effettivo e reale incremento di carico urbanistico. Circa alle procedure in essere relative al piano di zona, si rimanda la materia agli uffici competenti.

18) ARU.C02. Non appare chiaro a quali connessioni faccia riferimento l'osservante, vista le caratteristiche dimensionali e localizzative dell'ambito in oggetto. Relativamente alle forme di incentivazioni, si ribadisce come più volte già enunciato, che le stesse sono da ricercare nella fattibilità della trasformazione connessa con la capacità edificatoria ammessa negli ambiti.

19) ARU.S01. L'ambito costituisce uno dei progetti fondamentali del PGT, come espresso anche negli elaborati testuali del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Data la centralità dell'ambito e le sue caratteristiche funzionali la sua attuazione dovrà necessariamente coinvolgere i soggetti indicati dall'osservante al fine di garantire il corretto assetto dell'area e la corretta relazione funzionale delle singole porzioni interessate. Il fabbisogno di aree a parcheggio è già stato stimato, ma necessariamente sarà oggetto di una specifica verifica in sede di progettazione esecutiva (si veda quanto espresso in sede di recepimento del parere provinciale). In ogni caso, il coinvolgimento di più soggetti e la necessità di una attenta valutazione delle esigenze tecniche e infrastrutturali non sono di per sé elemento ostativo per la previsione e, soprattutto, per la sua attuazione. Viceversa saranno ulteriori elementi per orientare

correttamente un intervento finalizzato a valorizzare un luogo centrale della città che viene quotidianamente utilizzato dai cittadini. Infine, la ricucitura del territorio avverrà mediante la riqualificazione degli attraversamenti, l'incremento degli spazi destinati ai percorsi ciclopedinali e all'incremento di accessibilità delle aree a servizio coinvolte dal progetto.

20) ARU.S03. Si ricorda che l'intero contesto è stato oggetto di una puntuale analisi che ha comportato una generale rivisitazione della disciplina urbanistica. Si faccia infatti riferimento al progetto di riqualificazione del sistema lineare del Pudiga introdotto dal presente PGT in sostituzione delle prevedenti previsioni viabilistiche che, di fatto, ne avrebbero definitivamente compromesso la sua salvaguardia. Appare pertanto contrastante che l'osservante in questa sede parli di corridoi ecologici e contemporaneamente nei precedenti punti 2 e 3 della viabilità chiedesse il mantenimento delle suddette previsioni viabilistiche. Nonostante ciò si chiarisce che l'obiettivo delle previsioni è quello di riqualificare un contesto oggi sottoutilizzato anche con l'introduzione di quote residenziali a completamento del tessuto urbano. La riqualificazione dell'ambito in oggetto rappresenta, evidentemente, il primo passo per recuperare un ambito fino ad oggi escluso da qualsiasi reale progetto e dalle scelte complessive operate per il territorio di Novate. Viceversa la previsione di un unico ambito di riqualificazione esteso all'intero insediamento Cacadenari equivarrebbe a impedire qualsiasi intervento, in ragione dell'eccessiva frammentazione proprietaria. In merito all'effettivo ruolo ecologico dell'area, si rimanda a quanto espresso in sede di recepimento del parere provinciale. Si precisa inoltre che la previsione è stata parzialmente modificata in ragione dello stesso recepimento del parere provinciale.

21) Indici del tessuto consolidato. Si ricorda che l'ambito produttivo rappresenta una risorsa dal punto di vista economico e sociale e che pertanto le disposizioni del PR sono tese a consolidare e sostenere le attività insediate o insediabili. L'altezza indicata nell'esempio dell'osservante tende pertanto a favorire interventi di riqualificazione e adeguamento degli insediamenti esistenti cercando di evitare, per quanto possibile, la rilocalizzazione delle stesse attività.

22) Zone B. Non appare chiaro il riferimento alle Zone B, che non esistono più nel PGT ed erano particolarmente numerose e diversificate nel PRG. Si vuole tuttavia confermare che, in via generale, gli indici e le disposizioni edilizie/urbanistiche introdotte dal PGT rispettano le caratteristiche riscontrate sul territorio e tentano, per quanto possibile, di ottimizzare il suolo già edificato.

23) ATE.P01. Si precisa che la disposizione del PGT richiede il ricorso alla pianificazione attuativa ma non ad uno specifico piano attuativo. Il ricorso al P.I.P è quindi già ammesso. Circa l'estensione del perimetro, si ribadisce quanto già più volte espresso, ovvero che sono stati scelti al fine di favorire l'attuazione delle previsioni evitando vincoli derivanti dall'assetto proprietario o dall'esistenza di manufatti ed attività. Circa gli indici urbanistici, si ricorda quanto già espresso in precedenza nell'osservazione generale 9, ovvero che la capacità edificatoria indicata costituisce il valore massimo e sarà il piano attuativo a definirla puntualmente, come peraltro avverrà per gli altri parametri.

24) Vecchio centro. L'osservazione è poco chiara nella sua espressione. Il corpo normativo è stato sviluppato coerentemente con l'evoluzione della disciplina di tutela paesaggistica, in conformità anche di più recenti strumenti di pianificazione regionale e provinciale. Il Piano delle Regole e gli articoli 29 e seguenti

delle norme definiscono specificamente le disposizioni per le attuazioni in Ambito Storico. Si precisa in questa sede che di norma gli interventi possono avvenire sul singolo edificio in funzione della propria categoria di intervento definita dal PR e riportata nella tavola PdR.T04. Da ultimo si precisa che le unità di intervento sono state riportate ai soli fini dell'individuazione degli insediamenti; la disciplina di tutela e relative procedure autorizzative relative ai beni monumentali ed ambientali sono rimandate alle disposizioni nazionali e regionali vigenti.

25) Polifunzionalità. Si deve precisare che le destinazioni ammesse (principali ed integrative) non sono indifferenziate ma specifiche e puntuale per ogni ambito del territorio. Si veda, ad esempio, che negli spazi della produzione, sono ammesse le destinazioni funzionali connesse con il lavoro; viceversa nei luoghi dell'abitare sono ammesse le funzioni di servizio alla persona. Si è avuto cura di evitare qualsiasi conflitto tra destinazioni che possano comportare incompatibilità ed interferenze reciproche. Circa le attività nell'Ambito Storico, si rimanda alla specifica normativa in materia di reperimento di parcheggi privati e pubblici, puntualmente definita nell'apparato normativo del PGT (articoli 17, 18, 30, etc.).

26) Previsioni al confine comunale. Si precisa che nella fase di redazione sono stati coinvolti tutti i necessari i soggetti, tra cui anche i comuni contermini. Si fa notare che nessun comune ha manifestato particolari opposizioni o osservazioni circa le previsioni a confine. Naturalmente, in fase di progettazione esecutiva sarà cura dei soggetti attuatori e dell'Amministrazione Comunale di Novate coinvolgere anche il comune di Milano, di Cormano, di Bollate e di Baranzate per quanto riguarda gli interventi che hanno una ricaduta non puntuale.

27) Si precisa che le norme di PGT all'articolo 5 hanno puntuamente disciplinato i Programmi Integrati di Intervento, stabilendone i requisiti e gli obiettivi. Si può affermare che, in linea di principio quanto espresso dall'osservante trova conferma nella suddetta disciplina.

OSSEVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
-------------	----------------------

2.61 Osservazione 61

Arch Ponticiello Adriano	prot.	18807	del	28/09/2012	61
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL'OSSEVAZIONE

Si chiede che negli elaborati definitivi di approvazione del PGT venga salvaguardata la titolarità e proprietà intellettuale degli stessi e che sia chiara l'identificazione dei documenti della prima fase di redazione del PGT, mantenendo, sulla copertina e sulle singole pagine di ogni elaborato, l'effettivo nominativo del redattore dello stesso.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione non è pertinente.

Tuttavia si precisa all'osservante che i materiali che costituiscono parte del Quadro Conoscitivo riportano esplicitamente la fonte e tengono traccia della rielaborazione eseguita successivamente alla loro consegna presso l'Amministrazione Comunale.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.62 Osservazione 62

Cooperativa edificatrice LA BENEFICA	prot.	18808	del	28/09/2012	62
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede che in caso di variante del PAV si possa prevedere, oltre alla possibilità di riutilizzo della pregressa volumetria trasferita nel comparto 12 D, una ulteriore capacità edificatoria di almeno 500 mq di Slp.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'ambito si trova in un contesto centrale e già attualmente sottoposto ad una pianificazione urbanistica esecutiva. In virtù delle caratteristiche morfologiche delle aree in oggetto, si considera ammissibile la richiesta formulata, ovvero di un incremento alla capacità edificatoria, anche in funzione di un completamento degli interventi di qualificazione già in atto. Si procede ad adeguare l'articolo 5 (che assume il numero 53)

Si rimanda al Piano attuativo la definizione degli altri parametri edilizi rispetto alla nuova capacità edificatoria di cui sopra.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.63 Osservazione 63

Ravelli Natale - Locati Alessandro	prot.	18809	del	28/09/2012	63
	fg.	6	particelle	214	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Bertola, 17	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiedono delucidazioni ed esplicitazioni in merito alle modalità di recupero dei sottotetti (applicazione del comma 13 dell'art. 27 delle NdA).

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

L'osservazione attiene di fatto all'acquisizione di un parere edilizio e non ai contenuti del PGT.

Circa la specificazione richiesta all'articolo 27 comma 13 delle norme di PGT, si fa notare che la norma si riferisce esplicitamente ai fronte edilizi "verso spazi pubblici", come richiesto dall'osservante.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.64 Osservazione 64

Foltran Trasporti snc di Foltran Gabriele & C	prot.	18810	del	28/09/2012	64
	fg.	10	particelle	39	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede l'inserimento dell'area nell'ARU.R04.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La richiesta risulta in contrasto con le strategie e le azioni messe in campo dal PGT. Si ricorda infatti che per le aree a nord di Via Cavour, poste in prossimità con il Parco della Balossa, il PGT prevede il mantenimento nel loro stato attuale delle superfici non edificate e delinea specifiche disposizioni per quelle che risultano edificate ed edificabili per effetto delle precedenti previsioni urbanistiche. Risulta inoltre strategica la conservazione e il mantenimento delle aree a destinazione agricola (come quella in oggetto, classificata come tale anche dal PRG).

Si ricorda infine che l'area in oggetto risulta compresa all'interno del perimetro del Parco Locale di Interesse Sovracomunale della Balossa, anche per effetto della previgente pianificazione urbanistica.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.65 Osservazione 65

Arch Boldi Vincenzo	prot.	18811	del	28/09/2012	65
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Art. 17 – Si chiede la modifica delle disposizioni relative ai parcheggi privati per facilitare l'attuazione degli interventi.

Art. 24 – Si chiedono modifiche alla definizione di Superficie occupata e chiarimenti alla definizione della Slp e alla Superficie coperta;

Art. 25 – Si chiedono modifiche alle dimensioni massime degli aggetti in sede di verifica delle distanze; si chiedono precisazioni sulla larghezza delle strade;

Art. 27 – La mancata deroga alla Distanza tra edifici ostacola il recupero dei sottotetti, unitamente alle limitazioni di modifica di sagoma;

Art. 36 – Il rapporto di copertura e il rapporto di superficie occupata e il reperimento dei parcheggi comporta difficoltà di intervento e di ampliamento;

Arts. 29-30-31-32 – Le norme dell'Ambito storico limitano gli interventi ammessi;

Si chiede di introdurre la possibilità di copertura parziale di balconi e terrazzi in deroga alla De, Ds e Dc;

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Articolo 17 delle Norme di PGT.

Circa la dotazione di parcheggi privati e le motivazioni in merito alle quantità richieste, si rimanda a quanto precisato puntualmente nell'osservazione 59. Le quantità richieste dalle norma risultano pertanto in linea con le necessità e le condizioni abitative riscontrate sul territorio.

Si precisa che l'articolo 17 è stato modificato per consentire il recupero dei parcheggi privati anche all'esterno dell'area di intervento e fino a 300 m di distanza. Inoltre si è introdotta la possibilità della monetizzazione per limitate quantità ed in caso di interventi di cambio d'uso o ampliamenti di edifici esistenti.

Relativamente alle modifiche introdotte dal PGT, le stesse tendono ad una ottimizzazione dell'utilizzo del suolo già urbanizzato, pur inserendo dei nuovi parametri (quali ad esempio la Superficie occupata) per garantire una maggiore sostenibilità all'edificazione.

Articolo 24 delle Norme di PGT.

Si precisa innanzitutto che per la quantità indicata all'articolo 17 si riferisce a spazi di sosta e parcheggio, pertanto anche posti auto, qualora gli stessi rispettino le disposizioni di legge e quanto indicato nelle norme di PGT.

Relativamente alla Superficie occupata, si ricorda che costituisce una norma finalizzata a garantire un bilancio più idoneo tra superfici impermeabili e superfici permeabili, a beneficio della salvaguardia del ciclo dell'acqua. Quanto previsto in altri disposti regolamentari non risulta comunque in contrasto con il principio della norma introdotta. Pertanto i camminamenti di protezione lungo il perimetro del fabbrico e le pensiline di dimensione maggiore ai 4 m² concorrono alla verifica del Rapporto di occupazione.

In merito alla definizione di Slp, il termine aggetto fa riferimento alle tradizionali componenti architettoniche degli edifici e, di norma, indicano manufatti sostenuti dal corpo di fabbrica e privi di pilastrature. L'apertura del fronte, si riferisce alla mancanza di tamponamenti che condurrebbero il manufatto ad un volume chiuso, completamente separato con l'ambiente esterno.

Relativamente alla superficie coperta, si ritiene ammissibile escludere dalla verifica le zone destinate alla raccolta dei rifiuti, come già espresso nella precedente osservazione n° 43. Viceversa per i medesimi motivi sopra indicati, non appare accogliibile lo stralcio dalla Superficie coperta delle pensiline di ingresso.

Articolo 25 delle Norme di PGT.

Si precisa anche in questo caso che norme di PGT e norme igieniche non risultano in contrasto e si riferiscono a condizioni differenti tra loro.

Come già espresso in precedenza, la dimensione degli aggetti indicata nelle norme di PGT tiene conto delle condizioni mediamente riscontrate sul territorio e tende comunque a garantire una corretta qualità edilizia delle costruzioni in aree che già presentano elevate densità fondiarie.

Anche le distanze dalle strade tendono a garantire un innalzamento della qualità degli spazi edificati e liberi, introducendo, come esplicitato nei commi successivi della norma, alcune precisazioni a favore dei tessuti già edificati.

Relativamente alla definizione di strada, le norme di PGT rimandano al Codice della Strada.

In merito alla De, si specifica che la stessa è disgiunta rispetto all'edificazione a confine o in aderenza, tutelata da specifica disciplina anche civilistica. Inoltre non appare chiaro il rapporto espresso dall'osservante tra Superficie coperta e distanza tra edifici.

Articolo 27 delle Norme di PGT.

È necessario precisare che la materia delle distanze in caso di recupero abitativo dei sottotetti è materia particolarmente delicata e discussa anche in sede giurisprudenziale. La scelta operata dal PR è quella di applicare le disposizioni nel rispetto del principio di precauzione rispetto ai diritti delle diverse parti in causa.

Circa la scelta operata dal PGT rispetto al recupero dei sottotetti nell'Ambito storico, si rimanda a quanto già espresso nell'osservazione 44. Si ricorda in questa sede che, al fine di conservare i caratteri ancora riscontrabili nell'Ambito Storico, il PGT ha inteso consentire il recupero dei sottotetti attraverso la realizzazione di abbaini, l'introduzione di finestre complanari alla falda e la creazione di terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca).

Articolo 36 delle Norme di PGT.

Circa le motivazioni rispetto al rapporto di occupazione, si rimanda a quanto osservato in precedenza. Rispetto all'applicazione dello specifico indice, si evidenzia che, oltre alla parte coperta dal fabbricato, un lotto può essere ulteriormente occupato per il 15% della sua estensione. Ciò significa che il 15% di un lotto può essere utilizzato per marciapiedi, camminamenti, rampe o posti auto.

Poiché per i posti auto e le autorimesse è possibile utilizzare anche le porzioni poste al di sotto dell'edificio, le disposizioni del PR appaiono coerenti con le caratteristiche del tessuto edificato.

Vale comunque la pena di ricordare che le nuove disposizioni urbanistiche dovrebbero tendere sempre ad un miglioramento delle condizioni di fatto, indipendentemente dalle disposizioni in uso sul territorio. È in questa ottica che va valutato, ad esempio, l'introduzione dell'indice di occupazione del suolo e il lieve incremento della dotazione di parcheggi privati.

In via generale si è ritenuto di non consentire l'edificazione delle autorimesse direttamente a filo strada, anche al fine di garantire una maggior qualità urbana agli spazi pubblici. Viceversa, per un particolare ambito

urbano, che ricomprende una piccola porzione di Novate, si è ritenuto di variare tale disposizione in funzione dei caratteri riscontrati e delle morfologie dell'edificato esistente.

Articoli 29, 30, 31, 32 delle Norme di PGT.

Si deve evidenziare che la disciplina introdotta per l'ambito storico, deriva direttamente dalle disposizioni regionali vigenti. Si ricorda che tale ambito è completamente già edificato e pertanto, sui singoli edifici esistenti, è prevista una modalità di intervento specifica in funzione dei suoi caratteri architettonici e qualitativi.

Circa la possibilità di copertura parziale di balconi in deroga alle distanze, si ritiene che quanto disposto dalle norme di PGT sia coerente con le disposizioni vigenti di carattere nazionale e regionale. Si ricorda che lo strumento comunale non può prevedere deroghe da normative sovraordinate.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.66 Osservazione 66

Geom Cardillo Matteo - prop. Tosi Gabriele	prot.	18813	del	28/09/2012	66
	fg.	3	particelle	16 – 18 – 54 – 101 – 103 – 104 – 105 - 106	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Balossa, 75	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la riduzione della distanza dalle residenze dei nuovi edifici per il ricovero di animali e la verifica delle imprese agricole attive.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si deve premettere per chiarezza di lettura che per errore materiale gli allegati di cui alla presente osservazione fanno riferimento alla precedente osservazione 49 e viceversa.

L'osservazione non appare chiara nella sua formulazione e non formula una specifica richiesta sui contenuti del PGT; viceversa sembra finalizzata al perfezionamento di una pratica edilizia.

Interpretando gli atti allegati e citati dall'osservante, si ricorda che la tematica è stata precedentemente affrontata in sede di osservazione n° 28. Con l'obiettivo di sostenere il recupero del patrimonio edilizio esistente in ambito agricolo, l'articolo 58 (che assume il nuovo numero 57) è stato integrato al fine di consentire, negli edifici che presentano idonee caratteristiche e previo piano attuativo, l'insediamento di attività residenziali, gli uffici e gli studi privati fino a 150 m² di slp.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.67 Osservazione 67

GETI spa - Ferrara Cinzia	prot.	18818	del	28/09/2012	67	
	fg.		particelle			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Dante - Via Piave e L.go Testori			

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede una previsione nel Documento di Piano che consenta la rilocalizzazione dell'insediamento produttivo e il riutilizzo dell'area. Si chiede inoltre l'eliminazione del vincolo sugli immobili di proprietà.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

In via generale si condividono le considerazioni dell'osservante relativamente alle potenzialità dell'area e alle specifiche esigenze connesse con l'attività produttiva insediata in prossimità dell'Ambito Storico. A supporto di quanto detto, si ricorda che nelle fasi preparatorie del PGT, era stata anche presa in considerazione la possibilità di prevedere la rilocalizzazione delle attività produttive e la trasformazione delle aree in oggetto anche con mutamento di destinazione.

Si è però ritenuto, nella fase di ascolto e partecipazione, che non sussistano ancora le condizioni per una definitiva programmazione e pianificazione delle aree coinvolte in tal senso. Sulla base anche della limitata durata del Documento di Piano, si è deciso di rinviare le decisioni anche in funzione del fatto che l'insediamento produttivo è attivo e che quindi deve essere riconosciuto, almeno al momento, come tale.

Circa la disciplina vincolistica, si ricorda che il PGT non ha apposto vincoli ma si è limitato a recepire i disposti della normativa statale e di fatto, rimanda ad essa anche dal punto di vista procedurale.

Si precisa che l'articolo 81 (che assume il nuovo numero 80), anche in virtù dell'osservazione n° 86, è stato oggetto di modifica finalizzata ad una riformulazione più chiara.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.68 Osservazione 68

GETI spa - Ferrara Cinzia	prot.	18820	del	28/09/2012	68	
	fg.		particelle			
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Vialba			

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica delle modalità attuative dell'ambito AT.R2.01, suddividendolo in sub-ambiti al fine di rendere fattibile l'attuazione degli interventi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Circa il mix funzionale previsto per l'ambito AT.R2.01, si fa presente che le destinazioni ammesse risultano perfettamente coerenti con un ambito prevalentemente destinato a servizi alla persona e a residenza. La previsione di attività commerciali in particolare consentono l'eventuale insediamento di attività che possono completare l'offerta delle funzioni insediate e insediabili anche nell'adiacente quartiere di Quarto Oggiaro. La pianificazione attuativa si dovrà necessariamente occupare, tra l'altro, anche di definire un adeguato assetto planivolumetrico finalizzato all'integrazione delle funzioni garantendo un uso corretto del territorio.

Si ribadisce inoltre che l'ambito rappresenta un intervento strategico e fondamentale per il territorio di Novate e che, indipendentemente dalle naturali criticità connesse con la sua attuazione, deve essere considerato sempre nel suo complesso.

Inoltre, operare una suddivisione dell'ambito che tenga eventualmente conto delle specifiche destinazioni (suddivisione per sub-ambito "funzionali") potrebbe comportare esattamente quanto paventato dall'osservante, ovvero una sperequazione del valore dell'area proprio per effetto della specifica destinazione ammessa. Viceversa, il mantenimento in forma unitaria della previsione comporta necessariamente una distribuzione più omogenea dei diritti edificatori, pertanto dei benefici e degli oneri da essa derivante.

Tuttavia, nel rispetto di quanto espresso correttamente dall'osservante, l'Amministrazione Comunale potrà, in futuro, prevedere modalità attuative specifiche e, qualora le condizioni lo consentano, consentire l'attuazione per lotti separati.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.69 Osservazione 69

Geom Conte Massimo - prop Ventura Marinella/Marco Taino	prot.	18822	del	28/09/2012	69
	fg.	7	particelle	105 sub 501	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Garibaldi, 20		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede il cambio della destinazione di Piano al fine di ottenere l'autorizzazione all'ampliamento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si specifica che la nuova disciplina introdotta dal PGT per l'Ambito Storico deriva dall'applicazione di specifici piani e strumenti di carattere regionale. La stessa è e deve risultare assolutamente indipendente dalla condizione proprietaria e dal frazionamento catastale in quanto finalizzata ad un valore generale e complessivo per il territorio.

In altri termini, la disciplina del PGT è finalizzata alla "salvaguardia dei valori storico-testimoniali da attuarsi mediante la tutela e la valorizzazione degli elementi di interesse architettonico, il recupero del patrimonio

edilizio esistente, la conservazione dell'impianto urbanistico e il miglioramento degli spazi pubblici per quanto concerne la loro qualità e fruibilità". (articolo 29 comma 3 delle norme di PGT).

L'immobile oggetto di osservazione ricade all'interno di un isolato propriamente ricadente nell'Ambito Storico, in virtù delle specificità morfologiche ed architettoniche che lo contraddistinguono.

Appare pertanto in contrasto con la disciplina generale introdotta la modifica della destinazione e della classificazione di Piano per le aree oggetto di osservazione.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.70 Osservazione 70

Rastiello Angelo	prot.	18825	del	28/09/2012	70
	fg.	18	particelle	139 sub 1	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Cavour 36	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di:

- 1) Consentire l'attuazione dell'ambito (ARU.C02) autonomamente nelle due singole proprietà ripartendo la capacità edificatoria in proporzione alle superfici di proprietà;
- 2) Consentire l'attuazione con modalità diretta semplice o in subordine con permesso di costruire convenzionato;
- 3) Consentire sugli edifici esistenti interventi fino al risanamento conservativo;
- 4) Modificare le destinazioni vietate eliminando tra queste: agenzie di servizi, i servizi privati strutturati, i locali di intrattenimento, i servizi privati diffusi, il commercio specializzato;
- 5) Aggiungere tra gli interventi consentiti dall'art. 14 comma 2 delle NdA il risanamento conservativo con modalità diretta semplice;
- 6) Eliminare il secondo periodo dell'art. 14 comma 2 delle NdA lasciando solo la dicitura: sono inoltre ammesse le modifiche di ditta (subentro) senza alcuna limitazione;
- 7) Aggiungere all'art. 53 comma 4 lett. B) delle NdA dopo la dicitura: "manutenzione straordinaria" la dicitura: "risanamento conservativo";
- 8) Variare l'art. 18 comma 7 lett. A), modificando la dicitura "non è consentito derogare dalle quote minime e massime indicate dalle specifiche norme d'ambito e relative schede allegate" con "è consentito derogare dalle quote";
- 9) Consentire il subentro nelle attività commerciali e l'insediamento di nuove attività commerciali di media struttura, negli edifici esistenti con destinazione commerciale compreso l'ARU.C02, indipendentemente dalle previsioni di PGT;

10) consentire il cambio d'uso tra la funzione principale e quelle complementari od accessorie o compatibili, negli edifici esistenti con destinazione commerciale compresi nell'ARU.C02 con modalità diretta se con opere edilizie e con semplice comunicazione se senza opere e senza aggravio di standard, indipendentemente dalle previsioni di PGT, come disposto dall'art. 51 comma 1 e dall'art. 52 della LR 12/2005.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Come richiesto dall'osservante, ma come effettuato per ogni altra osservazione presentata, vengono formulate le seguenti controdeduzioni per ogni singolo punto espresso. Si fa notare che i punti sono 10 e non 9 come erroneamente indicato dal medesimo osservante nel richiesta di espressione singola.

1. L'ambito è localizzato in un luogo di elevata importanza per Novate Milanese, in quanto posto all'intersezione tra due direttive di accesso e attraversamento del territorio comunale (Via Cavour e via Brodolini). Si ricorda che per tutti gli ambiti situati in luoghi delicati o strategici, il PGT ha predisposto una disciplina specifica e puntuale al fine di perseguire gli obiettivi generali di Piano. Nel caso in esame, la necessità di una progettazione unitaria è dovuta all'esigenza di qualificare l'intero lotto, sia negli spazi edificati, sia negli spazi pertinenziali. Inoltre in ragione del fatto che l'ambito è posto in corrispondenza di una intersezione viabilistica, è necessario predisporre un adeguato sistema di ingressi, viabilità interna e spazi a parcheggio al servizio dell'intera area. In analogia con quanto previsto per altri ambiti strategici, risulta comunque assentibile l'attuazione per stralci. Si procede pertanto all'inserimento della norma nella specifica scheda d'ambito.

2. Oltre a ricordare che la medesima modalità attuativa è estesa a buona parte degli ambiti di via Cavour, si precisa che unicamente tramite la pianificazione urbanistica attuativa sarà possibile definire un corretto ed adeguato assetto planivolumetrico che tenga conto, oltre che delle esigenze del soggetto privato, anche delle necessità della collettività, ovvero quelle legate alla qualificazione di importanti contesti territoriali posti tra l'edificato e il territorio del parco della Balossa. Si ricorda infine che la presente disposizione trova esplicito fondamento nell'articolo 10 comma 2 della L.R. 12/2005: "Il piano delle regole definisce altresì [...] le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati".

3. Quanto richiesto risulta coerente con lo spirito della norma di PGT; che intende garantire, in via transitoria, per gli immobili ricadenti all'interno degli ARU interventi di mantenimento delle condizioni di fatto. Si provvede pertanto ad integrare la norma generale all'articolo 53 (che assume il nuovo numero 52) comma 14 lettera b, consentendo anche gli interventi di restauro e risanamento conservativo. In merito alle modalità di intervento si rimanda a quanto appena espresso nel precedente punto 2

4. Al fine di agevolare la trasformazione dell'ambito in oggetto può considerarsi accogliibile ammettere tra le destinazioni integrative definite dalla scheda d'ambito (eliminandole pertanto da quelle vietate) le agenzie di servizio, i servizi privati diffusi e il commercio specializzato, che possono eventualmente inserirsi nel tessuto consolidato circostante. Viceversa non risulta corretto consentire l'insediamento di locali di intrattenimento e i

servizi privati strutturati, che, secondo le definizioni di cui all'articolo 18 delle norme di PGT, dovrebbero trovare localizzazione all'interno di tessuti maggiormente specializzati.

5. La richiesta appare ripetitiva e non chiara. Appare evidente e scontato che l'intervento previsto dall'articolo 14 è di tipo diretto. Pur tuttavia, come indicato al precedente punto 3 e con le medesime motivazioni, si procede ad ammettere gli interventi di risanamento conservativo nel secondo comma dell'articolo 14.

6. La richiesta di modifica non appare circostanziata. Qualora si riferisse al medesimo immobile oggetto di osservazione, si precisa che, qualora l'immobile abbia destinazione commerciale (come espresso dall'osservante alla successiva lettera a) non ricade nella fattispecie in quanto non ha destinazione vietata. Qualora si riferisse ad altri immobili non appare chiara la motivazione di tale modifica.

7. La richiesta di ammettere gli interventi di risanamento conservativo e di restauro trova accoglimento nel precedente punto 3.

8. L'osservazione non è chiara nella sua formulazione. Tuttavia, interpretando quanto espresso, si ricorda che il principio della deroga non può essere previsto, oltretutto in forma generale, dallo stesso strumento che predispone la disciplina. È infatti una contraddizione in termini che il PGT si dia un parametro, un valore o una quantità ma contemporaneamente preveda che si possa derogare dagli stessi senza, oltremodo, dettare le condizioni o definire la fattispecie della deroga stessa.

9. Ricordando quanto espresso in occasione del precedente punto 6, se l'immobile in oggetto risulta conforme, è di conseguenza ammesso senza limitazioni il subentro e l'insediamento di nuove attività commerciali, fatto salve le disposizioni regionali in materia di autorizzazioni commerciali, le quali sono altre, diverse e si applicano indipendentemente dal PGT.

10. Indipendentemente dal fatto che l'immobile sia soggetto a pianificazione attuativa è necessario chiarire definitivamente che qualora si insedi una destinazione d'uso che comporti un incremento di fabbisogno di aree per servizi, è obbligatorio che l'intervento provveda a rispondere alla necessità. Il principio è stabilito dall'articolo 51 comma 3 della L.R. 12/2005. Ciononostante non si capisce la natura dell'osservazione, in quanto se l'immobile ha destinazione commerciale, e se, come dichiarato dall'osservante la superficie è di circa 600 m², l'attività insediabile rientra al massimo tra quelle definite come Medie strutture di Vendita e non comporterebbe incremento di aree per servizi. Si ricorda infine che è già consentito il cambio d'uso tra funzione principale e complementare senza alcun limite, ai sensi dell'articolo 18 comma 6 delle norme di PGT.

Si precisa ulteriormente quanto segue.

- Anche in virtù di quanto sopra, il PGT non obbliga alcun intervento edilizio, tantomeno l'ampliamento. Come ampiamente dimostrato, all'interno dell'immobile esistente, qualora con destinazione conforme, non vi è alcuna restrizione dal punto di vista dell'insediamento di attività commerciali.

- La capacità edificatoria attribuita dallo strumento urbanistico si riferisce all'intero ambito o lotto, sia che si tratti di lotto libero sia che si tratti di lotto con edificio singolo, sia che si tratti di lotto edificato in multiproprietà.
- Non vi è alcun obbligo verso le attività economiche esistenti a fondersi in una unica attività; viceversa sono possibili diverse alternative tra cui si elencano, a titolo di esempio:
 - mantenere lo stato in essere;
 - incrementare la dimensione di una o di tutte le attività insediate
 - mantenere lo stato in essere delle attività insediate e aggiungerne ulteriori (come probabilmente richiesto dall'osservante nel punto 4)
 - aumentare la dimensione complessiva.
- Il ricorso alla pianificazione attuativa all'interno del tessuto consolidato (pertanto dotato di infrastrutture, urbanizzazioni, ecc) è finalmente e definitivamente sancito dalla LR 12/2005 all'articolo 10 comma 2.
- L'area presenta almeno uno delle caratteristiche che contraddistinguono un ARU: è indubbiamente sottoutilizzata (come anche ammesso dall'osservante). Inoltre è indubbia la necessità di una trasformazione quantomeno edilizia al fine di una riattivazione in senso urbano, ovvero nella logica di qualificazione di un importante brano di territorio che conduce al Parco della Balossa.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.71 Osservazione 71

Galli Renato	prot.	18826	del	28/09/2012	71
	fg.	15	particelle	320-322	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via dell'Edilizia, 2	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di attribuire una capacità edificatoria al fine di realizzare un ampliamento del fabbricato industriale esistente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto di quanto esposto e, si precisa che per errore materiale la modifica connessa con l'istanza precedentemente prodotta non è stata introdotta nella cartografia di piano. Si procede a classificare l'area come ambito produttivo P3.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.72 Osservazione 72

Immobiliare Novate spa - Pardo Andrea	prot.	18827	del	28/09/2012	72
	fg.	4	particelle	118 - 135	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Don Orione 18/20		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica dell'articolo 45 delle norme di PGT affinché sia consentita la possibilità di incremento volumetrico.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si considera che l'indice introdotto dalle norme di Piano per l'Ambito direzionale commerciale V1 di cui all'articolo 45 sia più che coerente con le caratteristiche del contesto territoriale nel quale l'edificio è inserito. Si ricorda inoltre che la volumetria esistente è salvaguardata anche in virtù della legislazione regionale vigente.

Si ricorda che per le attività produttive sono sempre consentite le procedure di cui al DPR 160/2010 ex 447/1998.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.73 Osservazione 73

Immobiliare Chiara srl -Miculi Frederik	prot.	18828	del	28/09/2012	73
	fg.	6	particelle	33 – 34 – 264 – 434 - 435	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via R. Sanzio Ang. Via Volta		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Per l'Ambito ARU.R03 si richiede:

- Riduzione del Contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto da 400 mq ad uso parcheggi a 250 mq sistemati a verde e percorsi pedonali pubblici;
- Riduzione della capacità edificatoria totale da 1.700 m² a 1.600;
- Riduzione del 50% del contributo totale al sistema dei servizi.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Circa la riduzione del contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno del comparto (ARU.R03), la quantità richiesta è pari a circa 20 posti auto, tenendo conto anche delle aree di manovra e dei corselli. Tale quantità appare commisurata con le caratteristiche dell'intervento proposto. Viceversa, data la configurazione dell'intorno, è possibile rimandare alla fase attuativa la destinazione e l'assetto delle aree per servizi da reperire all'interno dell'ambito.

Circa la riduzione della capacità edificatoria, si prende atto delle intenzioni dell'osservante e si ritiene ammissibile la capacità proposta pari a 1.600 m².

Circa la riduzione del contributo al sistema dei servizi, si fa presente che il Piano ha trattato in maniera omogenea tra loro gli ambiti di riqualificazione a destinazione residenziale esterni dall'Ambito Storico. Si veda infatti che il contributo al sistema dei servizi è pari al 100% della Slp. Tale valore tiene doverosamente conto della necessità che gli interventi di trasformazione urbanistica possano comportare un vantaggio esteso anche alle aree adiacenti densamente edificate. Sulla base della riduzione della capacità edificatoria, si procede a ridurre anche il contributo al sistema dei servizi all'interno dell'ambito.

Pertanto sulla base di quanto sopra si procede a modificare la disciplina d'ambito, riducendo la capacità edificatoria a 1.600 m² e a definire proporzionalmente il sistema di servizi totale, pari a 1.600 m², a ridurre il contributo di tale sistema all'interno dell'ambito per complessivi 300 m².

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.74 Osservazione 74

Eusebio Monica Barbara - prop. Trust Francedith	prot.	18830	del	28/09/2012	74
	fg.	5	particelle	201 - 447	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Carso 11 - Art. 24 c. 5 p. 2 Slp NdA		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di integrare le norme di piano relative alla definizione di SLP in modo da tener conto quanto realizzato in conformità alla disciplina precedente.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Il tema affrontato dall'osservante è il medesimo di quello dell'osservazione 55.

Si precisa in questa sede che alcuni locali risultano abitabili ai sensi di legge anche se dotati di altezza minima pari a m 2,40. Si è pertanto ritenuto necessario, per coerenza, considerare questi locali all'interno della Slp in quanto superfici che vengono utilizzate a tutti gli effetti delle normali attività.

Pur riconoscendo che la norma modifica una precedente prassi, la disposizioni risulta comunque più aderente con i caratteri edilizi riscontrati sul territorio.

Si precisa infine che la nuova disciplina di piano non incide sulla conformità degli edifici realizzati secondo le previgenti disposizioni.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.75 Osservazione 75

Immobiliare Chiara srl -Miculi Frederik	prot.	18831	del	28/09/2012	75
	fg.	24	particelle	41	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Bovisasca	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Per l'Ambito ATE.P04 si richiede:

- La rettifica della perimetrazione affinché coincida con i confini di proprietà;
- Lo stralcio dell'area in oggetto dagli Ambiti Speciali e la riclassificazione come Ambito produttivo P2;
- In subordine al punto precedente, la riformulazione degli indici e parametri urbanistici e la rivalutazione/eliminazione del contributo al sistema dei servizi da reperire all'interno dell'ambito.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

La cartografia di piano riporta evidentemente un errore materiale e pertanto si procede a rettificare il perimetro dell'ambito nella porzione sud, eliminando le aree ricadenti nell'adiacente impianto di distribuzione carburanti.

Circa la richiesta di classificazione dell'ambito come zona consolidata (ambito P2), è necessario specificare che l'ambito in oggetto ATE.P04 deriva da una precedente previsione di PRG, mai attuata per problemi procedurali vari. Come ampliamente espresso all'interno degli atti di PGT, al fine di consentire l'attuazione di ambiti edificabili già presenti nello strumento urbanistico, si è tentata una semplificazione, separando gli ambiti in compatti autonomi, più piccoli e quindi più facilmente attuabili. In altri casi si è operato uno stralcio di quelle aree, già realmente edificate (quali ad esempio le stazioni di servizio) che avrebbero comportato ostacoli per la predisposizione del piano attuativo. Nel caso in esame ci si trova di fronte proprio al primo dei due casi appena descritti. Non appare pertanto coerente riclassificare l'area in oggetto come ambito consolidato, indipendentemente dallo stato di fatto dei luoghi. Tuttavia, data la ridotta dimensione dell'ambito, si procede a modificare la modalità attuativa, da "piano attuativo" a "Permesso di costruire convenzionato".

Circa la riformulazione dei parametri di zona, si procede ad adeguare, in funzione della nuova superficie territoriale, la specifica scheda d'ambito rispetto alla capacità edificatoria e al contributo al sistema dei servizi. Si precisa che la loro proporzione non cambia. Inoltre, in merito alla dotazione di servizi interni all'ambito, si fa notare che il PGT chiede di reperire una modesta quota di parcheggi che, oltremodo, saranno al servizio delle attività insediate.

Si precisa che, in funzione della rettifica operata per effetto della presente osservazione, si procede ad adeguare conseguentemente anche l'adiacente ambito ATE.P05.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
---------------------	-----------------------------

2.76 Osservazione 76

Eusebio Monica Barbara - prop. Trust Francedith	prot.	18832	del	28/09/2012	76
	fg.	5	particelle	201 - 447	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via Carso 11 - Art. 36 c. 4 NdA	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si richiede di specificare che la conformità di un edificio possa derivare anche dall'ottenimento di un permesso di costruire in sanatoria.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Costituisce evidente riproposizione della precedente osservazione 52, alla quale si rimanda integralmente.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.77 Osservazione 77

Antonioli srl - Antonioli Ermellino	prot.	18833	del	28/09/2012	77
	fg.	15	particelle	326	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via dell'Artigianato / Via dell'Edilizia	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la riclassificazione dell'area da Ambito per servizi ad Ambito produttivo P3.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si prende atto di quanto esposto e, si precisa che per errore materiale la modifica connessa con l'istanza precedentemente prodotta non è stata introdotta nella cartografia di piano. Si procede a classificare l'area come ambito produttivo P3.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
---------------------	----------------

2.78 Osservazione 78

Arch Garlati Ettore / Arch Giazzoli Cristian	prot.	18834	del	28/09/2012	78
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osservazioni, note e rilievi puntuali sulle disposizioni costituenti il complesso delle norme di attuazione (NdA) del PGT.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Premessa

Ci fa presente all'osservante che la cartografia di base non è oggetto e contenuto del Piano di Governo del Territorio. La cartografia utilizzata è il database topografico, ovvero la cartografia ufficiale messa a disposizione della Provincia di Milano secondo gli standard SIT della Regione Lombardia. Il grado di aggiornamento dipende dalla data del volo eseguito per la restituzione delle informazioni topografiche (presumibilmente estate 2009). La cartografia non è aggiornabile direttamente in quanto deve essere soggetta a specifica procedura di verifica e collaudo.

Non appare in alcun modo circostanziata l'osservazione relativa al mancato rispetto dei confini di proprietà, riscontrabili negli elaborati.

Si fa presente infine che esiste una specifica cartografia relativa a vincoli e tutele. Vista la complessità e l'articolazione che tale cartografia ha ormai assunto, appare impossibile riportare le indicazioni anche sulla cartografia di classificazione. Si ricorda che il PGT è uno strumento complesso ed articolato e che deve essere applicato nella sua totalità, indipendentemente dalle informazioni riportate nel singolo elaborato.

Si riportano di seguito le controdeduzioni relative ai singoli articoli.

Articolo 1

L'osservazione non è pertinente, in quanto il Regolamento edilizio è uno strumento formalmente disgiunto e indipendente dal PGT. L'Amministrazione Comunale, nel rispetto della L.R. 12/2005 può avviare la procedura di adeguamento del Regolamento Edilizio con tempi differenti da quelli del PGT.

Articolo 5

In merito alle procedure di stima, l'osservante non indica né un soggetto né una procedura alternativa a quanto indicato nella norma. Si ricorda che il soggetto di natura pubblica indicato consente il rispetto delle procedure previste dalla legislazione vigente. Si aggiunge, a maggior chiarezza di lettura, le parole "ad esempio" prima di "Agenzia del Territorio" e si elimina la parola medesimo.

In merito allo spirito della norma relativo alle disposizioni di cui al comma 7, si ricorda che il PGT ha approfondito puntualmente la tematica degli ambiti di riqualificazione, nel rispetto di una visione omogenea e completa dell'assetto territoriale di Novate. Le presenti norme si riferiscono a Programmi integrati di Intervento in caso di contrasto con il PGT.

Articolo 8

Si concorda con quanto espresso dall'osservante e si fa notare che quanto richiesto è già contenuto nel PGT, che ha infatti stabilito, per il Contributo di compensazione, un "peso" diverso tra AT, ATE e ARU, proprio in funzione delle loro differenze. Si ricorda che il meccanismo di compensazione (e i suoi coefficienti) tengono conto già dello stato dei luoghi, non tanto in funzione della Slp, quanto del loro stato (urbanizzato, urbanizzabile, di trasformazione).

È inoltre importante sottolineare che il meccanismo di compensazione è un sistema generale, ovvero applicabile come tale in funzione di un puntuale bilancio delle trasformazioni previste dal PGT, ovvero dell'insieme delle previsioni contenute negli AT, negli ATE e negli ARU. I numeri indicati e le incidenze percentuali sono pertanto desunte al fine di garantire uno specifico grado di sostenibilità. Per questa prima fase di applicazione, il bilancio è pari a circa 150.000 m². Si fa infine presente che anche le trasformazioni su aree già urbanizzate costituiscono incremento di carico insediativo ed urbanistico: ne è un tipico esempio il riutilizzo di una area industriale dismessa.

Per queste ragione appare del tutto inappropriato parlare di corretto o di non corretto. È più opportuno parlare di un aspetto culturale, ovvero quello di iniziare a legare il carico (e l'impatto) generato dalle trasformazioni alle necessarie azioni di riduzione e mitigazione delle esternalità negative (immissioni, consumo di risorse non rinnovabili, ecc.)

Relativamente agli oneri di compensazione, gli stessi si intendono aggiuntivi ed indipendenti rispetto agli oneri di urbanizzazione stabiliti dalla legislazione vigente. Viceversa si precisa che, essendo prevista l'attuazione per stralci di molti ambiti, conseguentemente risulta proporzionale anche l'ammontare degli oneri di compensazione.

Articolo 9

Si prende atto dell'errore materiale segnalato e si sostituisce, al comma 4, la parola ATR con la parola ATE

La classe energetica A costituisce, come il meccanismo di compensazione, una norma finalizzata a migliorare la sostenibilità delle edificazioni. È pertanto richiesta nei nuovi ambiti di trasformazione al fine di garantire una elevata qualità edilizia. Non costituisce un obbligo, nel rispetto delle norme di settore vigente, e il mancato raggiungimento della prestazione energetica è compensata da una lieve riduzione della capacità insediativa. Viceversa, sempre negli ambiti di trasformazione, non si applica all'housing sociale che, pur rispettando i limiti energetici di legge e di regolamento comunale, deve rispondere anche a precise logiche di costo. Tale scelta costituisce inoltre una forma di incentivazione a realizzare tali edifici che sono rivolti alle componenti sociali più fragili.

Il contributo al sistema dei servizi definisce la quantità di aree per servizi secondo la nuova dizione di legge, che sostituisce il concetto di standard urbanistico. La norma è da intendersi ripresa nella sezione del Piano dei Servizi e, in particolare, all'articolo 115. Gli ambiti omogenei hanno il medesimo contributo al sistema dei servizi. Ad esempio per le aree a destinazione residenziale, il contributo è pari al 100% della Slp, per gli ATE produttivi, il rapporto è pari al 30% della Slp. In tal senso non appare circonstanziata l'osservazione relativa alla sproporzione riscontrata in "molti casi".

Circa la quantificazione economica della monetizzazione, si precisa che la stessa è necessariamente demandata alle apposite delibere, come peraltro avviene per gli oneri di urbanizzazione.

Il termine paragrafo è riferito al titolo riportato nella scheda d'ambito e il riferimento al suo nome (Prescrizioni specifiche per l'attuazione) lo identifica immediatamente senza possibilità di fraintendimento.

In via generale, si sottolinea che il contributo al sistema dei servizi è desunto dal livello qualitativo e quantitativo riscontrato sul territorio. Appare pertanto coerente richiedere che le nuove trasformazioni proseguano in questa logica e, se possibile, contribuiscano ad un loro incremento.

Articolo 10

Analogamente alle note indicate nell'osservazione, si rimanda a quanto espresso relativamente all'articolo 9.

Articolo 11

Il comma 5 richiede la redazione di un rilievo, come da prassi rispetto alle normali attività di progettazione. Non si parla di predisporre una carta topografica ma di predisporre un rilievo quotato riferito al lotto di riferimento.

Circa la cartografia utilizzata, si rimanda a quanto espresso in premessa.

Articolo 15

Il comma 2 definisce come ricondurre un edificio esistente privo di documenti che attestino l'originale lotto di riferimento. In questo caso, la superficie del lotto deriva dalla superficie fondiaria che sarebbe necessaria per edificare l'edificio in funzione delle definizioni del Piano delle Regole.

Si prende atto degli errori di stampa e si procede a correggere il testo.

Il comma 8 esprime quanto ipotizzato dall'osservante, ovvero che ad ogni edificio debba essere asservito alla relativa superficie, in modo da definire l'entità complessiva delle capacità edificatorie attribuite dallo strumento attuativo e in grado di evitare l'eventuale riutilizzo delle medesime aree già computate ai fini edificatori.

Il comma 10 consente il trasferimento di capacità edificatoria esclusivamente nelle fattispecie indicate alla lettera a) e b). Non è ammesso il trasferimento di capacità edificatoria tra aree non contermini anche dotate dello stesso indice perché questo comporterebbe automaticamente l'applicazione di un indice doppio (o comunque superiore) rispetto a quello massimo ammesso.

Articolo 16

Si prende atto degli errori di stampa e si procede a correggere il testo.

Articolo 17

La norma si applica in tutti i casi di mutamenti di destinazione d'uso, qualora la destinazione prevista necessiti di una maggiore dotazione di parcheggi privati.

Circa la modalità con cui sono state scelte le quantità si rimanda a quanto specificamente già dimostrato in occasione della precedente osservazione n° 59. Con riferimento alla stessa dimostrazione, è bene ricordare che l'indice di affollamento in caso di superfici direzionale è men maggiore di quello riscontrabile in destinazioni residenziali. Ciò nonostante si ricorda che, anche per effetto dell'osservazione n° 89, si è proceduto ad equiparare alle attività residenziale gli uffici e gli studi privati, ovvero per destinazione Direzionale fino a 150 m² di Slp.

L'osservante non motiva la sua impressione circa l'eccessività del parametro relativo ai parcheggi posti all'esterno della recinzione; non risulta inoltre chiaro per quale ragione sia impossibile reperire all'interno del lotto la superficie da destinare a parcheggi.

È lapalissiano che il presente articolo disciplini i parcheggi privati, che sono differenti e disgiunti dai parcheggi pubblici intesi come opere di urbanizzazione.

Appare altrettanto evidente che anche in caso in cui non sia obbligatorio reperire aree per servizi all'interno dell'ambito di trasformazione, sono fatte salve le presenti disposizioni relative ai parcheggi privati

Circa il computo dell'incidenza delle aree di manovra e dei corselli sulla superficie a parcheggio, si rimanda a quanto precedentemente espresso nell'osservazione n° 59. Si precisa che la norma per la verifica della dotazione dei parcheggi considera il corsello come indicato dall'osservante, ovvero larghezza del posto auto per la metà del corsello: 2,5 x 3,00.

Articolo 18

L'osservazione relativa alla modulistica a supporto delle procedure edilizie non attiene ai contenuti del Piano di Governo del Territorio e si rimanda a specifiche determinazioni comunali.

La definizione relativa alla destinazione Direzionale esprime le modalità di utilizzo degli immobili. Le superfici destinate a studi privati e uffici sono funzioni non residenziali anche in virtù delle modalità del loro utilizzo. Si precisa però che queste attività fino a 150 m² di slp sono state equiparate alle attività residenziali relativamente alla dotazione di spazi a parcheggio privato.

Circa il comma 8, si precisa che lo stesso è modificato escludendo il ricorso al permesso di costruire convenzionato per i cambi di destinazione che comportano aumento della dotazione di parcheggi privati. (cfr osservazione n° 89).

Articolo 19

Il presente articolo è contenuto nella sezione del Piano delle Regole in quanto contiene delle disposizioni specifiche non ascrivibili al Documento di Piano, ovvero prima della predisposizione degli strumenti attuativi e alla loro scadenza. Tali disposizioni, che incidono sulle modalità di utilizzo degli immobili, afferiscono quindi al Piano delle Regole.

Articolo 21

Il comma 4 è stato introdotto per garantire in fase attuativa una certa flessibilità. Tuttavia è difficile stabilire a priori e all'interno di una norma tecnica un limite unico e valevole per tutti i casi. Le situazioni saranno pertanto valutate singolarmente dall'Amministrazione Comunale.

Si ricorda che il comma 5 prevede il ricorso alla variante nei casi in cui si voglia modificare un parametro edilizio stabilito dallo strumento urbanistico generale. Ad esempio, la previsione di una capacità edificatoria superiore ai limiti stabiliti costituisce contrasto allo stesso strumento urbanistico, e pertanto non può essere "derogato". Il PGT non può dare una norma che di fatto può non essere rispettata.

L'obbligo ad una capacità edificatoria minima risulta coerente con gli obiettivi del PGT. Qualora si intenda utilizzare il suolo o trasformarlo, l'attuazione deve ottimizzare il suo utilizzo. Il beneficio per la collettività è rappresentato dalle modalità di utilizzo del suolo, contribuendo, per quanto possibile, a ridurre le ulteriori necessità di nuove aree di trasformazione che non verrebbero soddisfatte con un basso indice di utilizzazione territoriale. Si ricorda inoltre che tale disposizione risulta coerente con le disposizioni del PTCP della Provincia di Milano nella sua versione adottata.

A maggiore precisazione circa la validità dei piani attuativi, si concorda con l'osservante e si introduce la specificazione rispetto alla data di stipula della convenzione.

Gli ultimi due periodi del comma 8 sono stati introdotti affinché gli accordi stipulati vengano rispettati anche in caso di decadenza del termine temporale. Ad esempio, qualora l'Amministrazione Comunale avrebbe dovuto ricevere aree in cessione e queste non fossero state cedute per cause di forza maggiore, la pattuizione deve intendersi valida anche se è decaduto il termine dell'accordo. In altre parole l'Amministrazione non può rinunciare ai propri benefici pattuiti. L'ultimo periodo consente alle parti, anche oltre la scadenza della convenzione, di accordarsi per garantire il proseguimento degli interventi in corso.

Articolo 22

Circa la procedure del Regolamento edilizio, si rimanda a quanto già espresso per l'articolo 1.

Al fine di una maggior chiarezza, come richiesto dall'osservante, il comma 5 viene modificato sostituendo la dizione "richiesto nelle presenti norme" con "previsto dalle presenti norme".

Articolo 24 – Definizione di Sc

In merito alla definizione contenuta nel comma 1, si ribadisce la volontà di computare i piani interrati nella Superficie coperta, in quanto costituiscono un effettivo utilizzo del suolo, anche in mancanza di un edificio sovrastante e fuori terra.

In merito all'esclusione prevista dal comma 3 lettera a) si conferma l'interpretazione dell'osservante: i box fuori terra vengono esclusi nel solo caso che questi concorrono al raggiungimento della dotazione minima e sia impossibile realizzarli in corrispondenza del sedime dell'edificio principale.

In merito all'errore segnalato alla successiva lettera b) si procede a specificare che l'eliminazione è riferita alle barriere architettoniche.

In merito all'esclusione prevista dalla lettera d) dello stesso comma 3, si sottolinea che le misure previste dalla norma sono più che sufficienti per consentire una protezione temporanea alle persone durante l'apertura e la chiusura dei cancelli. Viceversa le misure proposte dall'osservante (6 m² per gli ingressi pedonali e 15 m² per gli ingressi carrai) appaiono eccessive in quanto garantiscono una protezione temporanea anche per le automobili.

Articolo 24 – Definizione di Slp

Circa il limite di 2,40 m indicato nella norma per l'esclusione dei relativi parcheggi, si fa notare che è riferito all'altezza libera, indipendentemente quindi dagli spessori necessari agli isolamenti ed ad eventuali isole

tecnologiche. Viceversa, il limite indicato dall'osservante, appare eccessiva per gli spazi a parcheggi e di fatto paragonabile a locali con requisiti di abitabilità.

La medesima considerazione è da riferire anche all'esclusione prevista alla lettera h, riferita all'esclusione dei locali interrati e seminterrati con altezza libera inferiore a 2,40.

Articolo 24 – Definizione di Sa

Circa il limite di altezza pari a 2,40 m (valida per l'individuazione delle superfici accessorie) si intendono richiamate, di conseguenza, le medesime considerazioni espresse per la definizione di Slp.

Articolo 24 – Definizione di Zero urbanistico

L'osservazione non è pertinente, in quanto richiede un termine per il sopralluogo e l'assegnazione dei punti fissi. Tale materia è di natura regolamentare, in quanto tempi e procedure non possono essere stabiliti dal PGT (materia urbanistica).

Articolo 24 – Definizione di Volume storico

Si conferma, come peraltro espressamente indicato nella norma, che in caso di falda inclinata, l'altezza è quella media ponderale, non considerando l'esistenza del tirante in caso di capriata.

Articolo 24 – Definizione di Volumi tecnici

Si specifica, a seguito della richiesta formulata dall'osservante, che la soluzione tecnica di isolamento "a cappotto" non può considerarsi un volume, né tecnico né reale, in quanto assimilabile alle strutture opache verticali ed orizzontali.

Articolo 24 – Definizione di Manufatti da giardino

Circa l'altezza indicata al comma 2 della definizione, al fine di evitare qualsiasi fraintendimento, si procede a specificare nella norma che la stessa è "esterna" al colmo.

Circa l'altezza proposta dall'osservante, non appare chiare e circostanziata l'effetto di un incremento di soli 10 cm (2,40 prevista dalla norma rispetto a 2,50 richiesta dall'osservante). Circa le dimensioni planimetriche, si ricorda che i manufatti da giardino sono destinati a piccoli depositi attrezzi e non devono essere utilizzati come locale deposito biciclette. Anche per tali motivazioni, le misure richieste appaiono eccessive e potrebbero risultare impattanti nei contesti urbani già densamente edificati.

Articolo 24 – Tipologie di intervento

In merito alla predisposizione del Regolamento Edilizio, si rimanda alle precedenti considerazioni.

Articolo 25 – Distanze

In merito al limite di gronde, pensiline ecc, si ricorda in questa sede, come anche in occasione delle altre osservazioni simili, che la misura di 80 cm è stata introdotta a seguito di una valutazione complessiva delle caratteristiche edilizie di Novate, tenendo in debito conto le diversità comunque riscontrabili nei diversi tessuti edilizi (Ambito storico, aree residenziali recenti, ecc).

A maggior chiarezza delle modalità di verifica delle distanze, si procede a modificare il comma 3, nel seguente modo: “Qualora gli elementi avessero profondità a quella sopra indicata sono da ritenersi interamente computabili ai fini della verifica della distanza.” Tale formulazione risulta infatti coerente con quanto disposto per la definizione di Superficie coperta.

Articolo 25 – Distanza dalle strade

Circa la richiesta di non contemplare i seminterrati, si ritiene che le disposizioni in merito alle distanze dalle strade devono garantire i diritti del proprietario della strada, ovvero della collettività, così come devono essere garantiti (in altri casi) i diritti di altri soggetti privati. La richiesta non è pertanto assentibile.

Articolo 25 – Distanza tra edifici

Circa la richiesta di non contemplare i seminterrati, è necessario sottolineare che anche tali locali sono comunque fuori terra e quindi devono essere considerati “edifici”. Non appare inoltre chiaro il limite di 50 cm indicato dall’osservante, in quanto tale misura non sarebbe nemmeno sufficiente per l’apertura di eventuali vani finestra nei locali seminterrati.

In merito al comma 7, appare inutile la precisazione che la distanza tra pareti finestrate non si applica in caso di edificazione in aderenza. La disciplina è già comunque una fattispecie regolamentata dal Codice Civile.

Analogamente non sembra necessario specificare che la distanza non si rispetta qualora l’intervento preveda la contestuale demolizione di edifici o sue porzioni poste a distanze inferiori a quelle consentite. Viceversa, il PGT non prevede l’obbligo di demolizione di alcun edificio, pertanto non è possibile che un intervento verifichi il rispetto delle distanze rispetto ad un evento futuro disgiunto dall’intervento.

Per quanto attiene alla deroga della De per le costruzioni con altezza inferiore o uguale a m 2,50 antistanti pareti finestrate, non si ritiene di discostarsi dal consolidato orientamento giurisprudenziale che comunque considera qualsiasi nuova costruzione, al di là della sua altezza, lesiva del principio di salvaguardia e tutela igienico sanitaria.

Articolo 25 – Distanza dai confini di proprietà

In merito al comma 1, non appare chiaro e circostanziato per quale ragione i locali seminterrati non devono rispettare la distanza dai confini qualora sporgenti meno di 50 cm. La distanza dai confini per l’edificazione costituisce elemento di riserva al fine di tutelare i diritti di terzi.

Nel rispetto delle norme civilistiche non appare opportuno estendere in maniera generalizzata la riduzione delle distanze dai confini in caso di pareti cieche, in quanto la norma sulle distanze dai confini regola l’edificazione indipendentemente dalla distanza tra edifici. A maggior chiarezza si introduce al comma 5, al fine di garantire e tutelare i diritti di terzi, il rimando alle norme civilistiche.

Circa l’edificazione a confine di manufatti ed autorimesse, si precisa che la stessa non è applicata nel caso di Distanza dalla strada in quanto ciò costituisce impedimento e vincolo rispetto agli interventi sulla sede stradale ed inoltre comporterebbe la creazione di manufatti di varie dimensioni sul fronte strada localizzati di

fatto in maniera incongrua rispetto all'edificazione. La norma medesima non è applicata in caso di Distanza tra edifici in quanto in contrasto con la definizione di cui al primo comma del paragrafo De.

Articolo 27

A seguito di richiesta formulata dall'osservante, si precisa che la lettera a) del comma 3 è riferita ad esempio alla applicazione degli interventi di ristrutturazione edilizia definiti dalla LR 12, qualora la volumetria preesistente è superiore alla capacità edificatoria d'ambito.

L'esclusione indicata alla lettera e) del medesimo comma si riferisce al recupero abitativo dei sottotetti di edifici posti all'interno degli ambiti produttivi, in quanto ambiti non a vocazione residenziale per i quali il PGT non intende incrementare le funzioni residenziali oltre a quanto già previsto (residenza per il custode o il titolare e quindi esclusivamente al servizio delle attività produttive).

In merito al comma 11, si precisa che la disposizione è già stata trattata anche all'interno della precedente osservazione n° 44. Si ribadisce in questa sede che la norma è stata introdotta con la volontà di tutelare e valorizzare il patrimonio edilizio esistente in un ambito, quello storico, che ha visto nei passati anni interventi di eccessiva trasformazione dei suoi caratteri originari. Modificare la quota di colmo, e pertanto l'andamento delle falde, di un edificio con caratteri costruttivi tradizionali genera una alterazione delle proporzioni architettoniche spesso percepibili dagli spazi pubblici (si pensi a Piazza della Chiesa, via della Repubblica, ecc.). In virtù di una attenta e puntuale analisi delle situazioni di fatto riscontrate, il PGT ha inteso limitare le suddette trasformazioni e consentire il recupero dei sottotetti attraverso la realizzazione di abbaini, l'introduzione di finestre complanari alla falda e la creazione di terrazzi all'interno della sagoma della copertura (terrazzi in tasca).

Articolo 31

Si prende atto dell'errore materiale rilevato al comma 3 e si procede ad eliminare la parola "essere".

Articolo 32

Non appare chiara l'osservazione, in quanto la tavola PdR.T04 contiene gli specifici rimandi alla normativa di PGT che disciplina le modalità di intervento e definisce, caso per caso, gli obiettivi da perseguire in caso di intervento edilizio. I medesimi interventi edilizi sono comunque disgiunti dalle indicazioni delle unità di intervento (come esplicitato all'articolo 29 comma 2 delle norme di PGT). Si precisa che la tavola PdR.T04 non richiama alcuna scheda di riferimento collegata alle Unità di Intervento riportate. Le stesse unità di intervento non sono da intendersi riferite ai possibili interventi in Ambito Storico ma servono esclusivamente come individuazione grafica per specifiche disposizioni circa delle destinazione d'uso e i piani attuativi vigenti da PRG e confermati con il PGT.

Circa l'attribuzione delle modalità di intervento per i singoli edifici, si specifica che i criteri sono desunti dall'analisi dei valori qualitativi degli edifici a cui sono state associate le diverse modalità di intervento descritte nell'articolo 32 e indicati nella legenda della tavola PdR.T04.

Circa le specifiche classificazione riportate dall'esempio allegato all'osservazione, si fa notare che gli edifici 1, 2 e 3, indipendentemente dall'epoca di costruzione instaurano un rapporto completamente differente con il

tessuto storico. Nello specifico gli edifici sottoposti a Ristrutturazione edilizia con vincolo parziale risultano coerenti con l'impianto urbanistico storico, mentre gli edifici 1, 2 e 3 hanno alterato la precedente forma urbana e hanno un rapporto differente con gli spazi pubblici riscontrabile nel loro attacco a terra e nei rapporti funzionali con il piano stradale.

Circa la richiesta relativa alla deroga al Regolamento locale di Igiene, si precisa che ciò non appare assentibile in quanto le norme urbanistiche non possono concorrere con quelle igieniche sanitarie, essendo il PGT e il R.L.I. due strumenti distinti. Al fine di semplificare le procedure edilizie non appare inoltre corretto introdurre disposizioni che già all'origine manifestano il loro contrasto con altri regolamenti vigenti. Si rammenta comunque che la conformità dei requisiti igienici sanitari degli alloggi è dichiarata dal progettista. Le eventuali deroghe al Regolamento Locale di Igieniche abbisognano del preventivo parere della competente ASL.

Articolo 35

Relativamente alla tematica della costruzione a confine o in caso di pareti non finestrata, si rimanda a quanto precedentemente espresso in materia di distanze (articolo 25).

Articolo 36

Relativamente alla tematica della costruzione a confine o in caso di pareti non finestrata, si rimanda a quanto precedentemente espresso in materia di distanze (articolo 25).

Articolo 51 (che assume il nuovo numero 50)

Si prende atto dell'errore materiale al comma 1 e si procede ad inserire la parola "che".

Articolo 53 (che assume il nuovo numero 52)

Si rimandano alle medesime considerazioni espresse all'articolo 8 circa la proporzionalità degli oneri prevista dalle norme di PGT.

In merito alle osservazioni relative ai commi da 6 a 11, si rimanda a quanto già espresso nell'articolo 9.

Non appare circostanziata l'osservazione relativa al comma 12 riferita alla quantità di aree per servizi. Si ricorda in questa sede che la quantità è stata stabilita in virtù della attuale dotazione riscontrata e con l'obiettivo che gli interventi previsti possano contribuire a mantenere l'attuale livello e, se possibile, incrementare il livello qualitativo dei servizi.

Articolo 69 (che assume il nuovo numero 68)

Il vincolo cimiteriale è riportato nell'apposita tavola PdR.T02. Per non duplicare inutilmente le informazioni, anche a beneficio di una miglior lettura, tutti i vincoli sono riportati in apposita cartografia (vincoli e tutele).

Articolo 81 (che assume il nuovo numero 80)

Il PGT recepisce quanto stabilito dal D.LGS 42/2004. Poiché nella sua formulazione attuale il testo sembra risultare poco chiaro, si procede ad una sua riformulazione che non altera il contenuto delle disposizioni e rimanda più facilmente al suddetto D.Lgs.

Relativamente al comma 4 (comma 3 nella nuova formulazione), la Valutazione è quella relativa all'esame paesistico di cui D.G.R. 8 novembre 2002, n. 7/11045. Si procede ad esplicitarlo nel testo.

Articolo 92 (che assume il nuovo numero 90)

Si prende atto dell'errore materiale al comma 3 e si procede ad inserire la parola "è".

Articolo 115 (che assume il nuovo numero 113)

Il comma 5 si riferisce a quei piani o strumenti che potranno essere proposti dai soggetti interessati nel corso di validità del PGT ma che non sono individuati già da ora dallo stesso PGT. Un esempio di tale condizione può essere rappresentato da una proposta di Piano di Recupero in Ambito Storico.

Circa il limite minimo di capacità edificatoria prevista per i piani attuativi al comma 7, si rimanda a quanto già espresso in sede di articolo 21

Circa la disposizione relativa agli accessi carrai prospicienti area a parcheggio (comma 9), si fa notare che le eventuali detrazioni dovute agli accessi carrabili sono quantificabili nell'ordine di una o due decine di mq e che queste superfici, di fatto, sono al servizio della proprietà privata in quanto garantiscono l'accesso alla stessa.

Articolo 116 (che assume il nuovo numero 114)

L'osservazione non è circostanziata. Si precisa in questa sede che la norma indica puntualmente i casi in cui è possibile il ricorso alla monetizzazione e la relativa quantificazione.

Circa le risorse economiche derivanti dalla monetizzazione indicate al comma 3, si specifica che la gestione dei fondi introitati non è di competenza del PGT. Pertanto si rimanda alla specifica regolamentazione degli stessi in accordo alle specifiche determinazioni dell'Amministrazione Comunale.

Articolo 117 (che assume il nuovo numero 115)

Non appare chiaro il riferimento alle spese notarili. Tale aspetto, che comunque non è di competenza del PGT, è normalmente regolamentato in fase attuativa attraverso la convenzione urbanistica.

Allegato B.

In merito all'estratto cartografico riportato nell'allegato B, si prende atto dell'errore materiale e si procede a classificare conseguentemente l'edificio all'interno della tavola PdR.T04.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.79 Osservazione 79

Eusebio Monica Barbara - prop. Trust Francedith	prot.	18835	del	28/09/2012	79
	fg.	5	particelle	201 - 447	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Carso 11 - Art. 24 c. 12 Ro NdA		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si propone che il Rapporto di Occupazione del suolo Ro tenga conto dei soli volumi edilizi entro e fuori terra.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Costituisce evidente riproposizione della precedente osservazione 53, alla quale si rimanda integralmente.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.80 Osservazione 80

Eusebio Monica Barbara - prop. Trust Francedith	prot.	18837	del	28/09/2012	80
	fg.	5	particelle	201 - 447	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Carso 11 - Art. 24 c. 4 So punto 2 NdA		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede di specificare le modalità per dimostrare l'impossibilità a collocare i parcheggi all'interno dell'ingombro dell'edificio.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Costituisce evidente riproposizione della precedente osservazione 56, alla quale si rimanda integralmente.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.81 Osservazione 81

Associa zione all'Ombr a dell'albe ro	prot.	18838	del	28/09/2012	81
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Consumo del Suolo; AT.R1.01 Via Di Vittorio/Prampolini - AT.R1.02 Via Baranzate; AT.R2.01 Città Sociale; PLIS della Balossa e aree adiacenti		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Prima osservazione: si chiede quali siano l'esatto valore del consumo di suolo.

Seconda osservazione (Ambiti di trasformazione): in alternativa alle previsione degli ambiti AT.R1.01 e AT.R1.02, si propone l'utilizzo delle aree per verde e servizi.

Terza osservazione (AT.R2.01 Città Sociale): il calcolo del consumo di suolo per questo ambito tiene conto della capacità edificatoria delle precedenti zone F e quindi impropriamente utilizzata nel bilancio dello stesso consumo di suolo.

Quarta osservazione: si propone che l'area interessata dall'ambito AT.R2.01 mantenga la sua destinazione a verde attrezzato e zona F

Quinta osservazione (Plis della Balossa): si propone di confermare la destinazione a verde per l'ambito a sud della Rho-Monza; la fascia boscata del fontanile S. Giacomo deve essere definita bosco.

Sesta osservazione: si propone che l'area del PLIS sia riconosciuta tra gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico; si propone che all'interno del PLIS non sia prevista la possibilità di effettuare interventi di compensazione ambientale; si evidenzia la modifica di un'area classificata in sede di proposta come ambito agricolo esterno al PLIS e, in sede di adozione, come Ambito di Compensazione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Prima osservazione.

Le cifre esatte del consumo di suolo sono riportate al capitolo 6 della relazione del Documento di Piano, in particolare dalla pagina 28 alla pagina 31. Le cifre indicano nello specifico l'ammontare delle aree che consumano suolo e il reale bilancio ecologico. Si ricorda che il PGT ha introdotto un reale meccanismo connesso alle trasformazioni urbanistiche, non solo a quelle legate al mero consumo di suolo; ha infatti imposto il meccanismo della compensazione ambientale preventiva. A tale proposito si fa notare che, dal punto di vista ambientale ed ecologico, un intervento di rinaturazione e rimboschimento (come quelli previsti negli ambiti di compensazione del PGT) comporta un incremento ecologico ben maggiore di quanto non faccia il mero mantenimento di un suolo libero.

A proposito della presente tematica, è opportuno fare riferimento a quanto espresso e commentato in sede di recepimento del parere di compatibilità della Provincia di Milano, che per brevità non si ripete in questa sede.

Ciò che è bene ribadire e ripetere è che il tema del consumo di suolo, per come affrontato e trattato nel PGT di Novate Milanese, tiene conto di due diversi insiemi di azioni: quelle che inducono consumo di suolo (previsione di Ambiti di Trasformazione) e quelle che concorrono al contenimento del consumo di suolo; ovvero quelle azioni, che interessano porzioni di territorio oggi già realmente urbanizzato o già programmato, nelle quali il PGT prevede una riconversione a suolo libero o a verde. Queste ultime azioni interessano una superficie di 111.466 m² e sono riconducibili principalmente alle seguenti tematiche:

- eliminazione della viabilità prevista denominata tangenziale ovest, sostituita dalla creazione di un sistema di aree a verde (parco lineare) lungo il Pudiga
- eliminazione del sistema di viabilità prevista tangenziale sud - via Polveriera bis;
- interventi di compensazione ambientale preventiva.

Anche tenendo in considerazione le specifiche osservazioni espresse dalla Provincia nel proprio parere, quindi aggiungendo quota parte delle superfici ricadenti negli ambiti AT.R1.02, AT.R1.03 e ARU.SO3 (quest'ultima stralciata per effetto di un'altra prescrizione della Provincia), il totale della superficie urbanizzata passerebbe da 75.316 m² a (75.316+4.282+4.759+7.568 = 91.925) 91.925 m².

Tale quantità risulterebbe comunque inferiore all'ammontare delle aree in detrazione, con esito bilancio pertanto negativo:

$$\boxed{91.925 \text{ m}^2 - 111.466 \text{ m}^2 = - 19.541 \text{ m}^2}$$

Al fine di individuare un numero definitivo, è inoltre necessario tenere in considerazione altri due fattori:

- le modifiche intervenute a seguito del recepimento del parere della Provincia;
- la modalità cautelativa con cui il PGT ha voluto tener conto delle previsioni di detrazione: nel computo generale, le superfici in detrazione hanno considerato esclusivamente le aree di compensazione, pari a 40.409 m²

Sulla base di quanto sopra espresso, il bilancio complessivo di consumo di suolo è pari a 14.086 m².

A conclusione di questo ragionamento appare necessario affermare che la tematica del consumo di suolo all'interno di uno strumento urbanistico non può essere ridotta o banalizzata ad un mero risultato numerico, senza viceversa valutare l'intero assetto complessivo delineato dalle strategie di piano. Non è infatti un caso che anche la Regione Lombardia, nei suoi atti di indirizzo e programmazione, non fa riferimento a specifiche soglie dimensionali ma, viceversa, sembra puntare maggiormente verso gli aspetti qualitativi delle scelte di trasformazione.

In merito alla dotazione di aree verdi richiamata dall'osservante, si faccia riferimento alla puntuale quantificazione contenuta nella relazione al piano dei servizi.

In merito agli ambiti di trasformazione AT.R1.01 e AT.R1.02, si fa presente che, valutati complessivamente, più del 50% della superficie territoriale è destinata a servizi. Si ricorda che le aree in oggetto non sono di proprietà pubblica e che l'attuazione delle attrezzature pubbliche previste è oggi impossibilitata anche per queste cause. L'attuazione delle previsioni di PGT comporteranno, finalmente, l'attuazione anche delle attrezzature pubbliche.

Seconda osservazione

Circa l'ambito AT.R1.02, si fa notare che il PGT prevede la riconversione in attività residenziali della sola porzione più ad est, ovvero quella oggi occupata da un edificio e dai suoi spazi pertinenziali, mentre al posto del campo di grano è prevista la realizzazione delle attrezzature scolastiche.

Si precisa inoltre che anche la struttura scolastica esistente è posta in prossimità della centrale elettrica di trasformazione.

AT.R02.01 e Terza osservazione.

Come più volte descritto, il consumo di suolo è definito come bilancio tra le diverse previsioni di piano. A ulteriore completamento di quanto già puntualmente descritto negli elaborati di PGT si esprime quanto segue. Circa la quantità ed il bilancio del consumo di suolo, si rimanda a quanto descritto precedentemente e a quanto contenuto in sede di recepimento del parere provinciale.

Per l'ambito AT.R2.01 è inoltre necessario ricordare che, anche a seguito dello stesso parere provinciale, è stata introdotta la previsione, interna all'ambito, di un parco urbano di almeno 30.000 m², a parziale riduzione delle superfici destinate alla trasformazione urbanistica.

Anche in merito alla capacità edificatoria connessa con le Zone F del PRG, è utile rimandare a quanto puntualmente indicata in sede di recepimento del parere provinciale. È comunque doveroso puntualizzare che il calcolo operato dal PGT relativamente alle zone F ha tenuto conto delle sole aree già utilizzate per attrezzature di vario genere quali i tre grandi impianti sportivi, il canile, ecc. Si ricorda, a scanso di qualsiasi equivoco, che le modalità di calcolo relative al consumo di suolo, per questo e per tutti gli ambiti, non sono state definite dal PGT di Novate ma sono quelle indicate dalla Delibera di giunta provinciale n. 332 del 24/05/2006 a cui si rimanda.

Quarta osservazione

Si ricorda che l'ambito città sociale costituisce intervento strategico per il Comune di Novate e al suo interno andranno localizzate, oltre alle citate quote di housing sociale, anche più di 25.000 m² di superficie per servizi di interesse pubblico e generale. Trattasi pertanto di una progetto finalizzato a riqualificare un'area oggi degradata e contraddistinta da usi impropri e a garantire nel futuro una migliore efficienza al sistema dei servizi territoriali e locali. Si ricorda inoltre l'introduzione di un parco urbano per almeno 30.000 m², da localizzare al confine con Milano.

PLIS della Balossa e aree adiacenti

Si conferma la bontà delle previsioni contenute nel PGT e si conferma in questa sede quanto formalmente esposto nelle sedi deputate. Si aggiunga inoltre che non è ancora completamente chiaro il quadro delle iniziative di carattere sovracomunale finalizzate alla rete verde, alla dorsale verde nord e all'effettiva creazione del corridoio ecologico Balossa-Groane. Il PGT ha inteso destinare il sistema delle aree inedificate poste a nord a funzioni differenti tra loro ma tali da garantire comunque una loro riconversione a scopi ecologici ed ambientali all'interno di una strategia complessiva e comuna.

Quinta osservazione.

Si fa notare che, coerentemente con le disposizioni di legge, la tavola PdR.T03 costituisce la classificazione del territorio di competenza del piano delle regole, demandando la specifica disciplina delle aree per servizi all'interno dell'apposita cartografia PdS.T01. La cartografia del Documento di piano (tavola delle azioni) sintetizza i diversi contenuti e, in questo caso specifica una classificazione del piano dei Servizi. Circa la destinazione a bosco, si fa notare che la stessa non qualifica l'area dal punto di vista urbanistico; tuttavia in

via generale il PGT ha recepito i contenuti specifici e di tutela relativi ai boschi come elementi di interesse paesaggistico ed ambientale (cfr Tavola PdR.T02).

Sesta osservazione

Le aree agricole di interesse strategico sono esclusiva materia del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, a seguito di specifica consultazione con i comuni. Il PGT ha infatti recepito questa indicazione all'interno del PLIS della Balossa.

Non appare inoltre circostanziata la richiesta di escludere gli interventi di compensazione all'interno del PLIS, in quanto costituiscono interventi anche finalizzati all'attuazione dello strumento di gestione del Parco.

Si specifica inoltre che l'area posta in prossimità degli ARU R04 e ATE.R01 è destinata a interventi di compensazione ambientale proprio in virtù della sua prossimità con il PLIS e ne costituisce porta di ingresso naturale per tutto il territorio attestato su via Cavour. Si sottolinea in questa sede che gli interventi di compensazione sono finalizzati all'incremento del valore ecologico ed ambientale dell'area quindi, in estrema sintesi, sono destinati ad accogliere vegetazione di impianto permanente. Per ulteriori chiarimenti circa il ruolo degli ambiti di compensazione, si rimanda alla definizione contenuta nell'articolo 106 (che assume il numero 104) delle norme di PGT.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.82 Osservazione 82

Eusebio Monica Barbara - prop. Trust Francedith	prot.	18839	del	28/09/2012	82
	fg.	5	particelle	201 - 447	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Carso 11 - Art. 15 c. 10 lett. b) NdA		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede di estendere la possibilità di trasferire la volumetria anche ad aree non contermini.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Costituisce evidente riproposizione della precedente osservazione 54, alla quale si rimanda integralmente.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.83 Osservazione 83

Circolo Steve Biko del Partito della Rifondazion e Comunista - Bergamini Giovanni	prot.	18840	del	28/09/2012	83
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione	Consumo del Suolo; ARU R01; ATE R01; ARU S03; AT R2 01; ARU C01			

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si considera grave la scelta di prevedere trasformazioni che comportano ulteriore consumo di suolo nella misura dell'1,78%.

Si ritiene insostenibile che gli interventi pubblici, quali quelli legati alle strutture scolastiche, siano vincolati alle cessioni dei privati a seguito di concessioni edilizie.

La previsione dell'ARU.R01 va a svantaggio della realtà lavorativa attiva, senza alcun vantaggio per Novate.

L'ATE.R01 prevede la trasformazione di un'area per servizi ad ambito di compensazione ad uso dell'intervento residenziale.

La previsione dell'Ambito ARU.S03 necessita di una giustificazione anche in considerazione della sua collocazione.

La previsione della Città Sociale (AT.R2.01) necessita di spiegazione e condivisione.

Le compensazioni per l'intervento ARU.C01 sono inadeguate visto i vantaggi che comporta la previsione.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Circa il consumo di suolo è necessario valutare il PGT rispetto ad un reale bilancio connesso alle diverse scelte pianificatorie.

Si ricorda che il PGT non si qualifica solo per gli AT, ATE o ARU. Bisogna ricordare che sono previste ulteriori azioni che concorrono al contenimento del consumo di suolo; in altre parole il PGT introduce delle trasformazioni del territorio oggi già realmente urbanizzato o già programmato per un ammontare di oltre 111.000 m².

Le principali previsioni operate dal PGT in questo senso sono essenzialmente:

- eliminazione di viabilità prevista denominata tangenziale ovest, sostituita dalla creazione di un sistema di aree a verde (parco lineare) lungo il Pudiga
- eliminazione del sistema di viabilità prevista tangenziale sud - via Polveria bis;
- interventi di compensazione ambientale preventiva.

Facendo riferimento alle considerazioni espresse in sede di recepimento del parere provinciale, la mera valutazione quantitativa del consumo di suolo sarebbe addirittura negativa, ma ragionevolmente riconducibile a 14.086 m², ben lontano dal limite del 2%. Si precisa inoltre che tale limite non è una disposizione di legge, ma una disposizione, peraltro non prescrittiva, del PTCP vigente.

Circa i meccanismi connessi con l'attuazione delle previsioni (cessioni di aree per servizi contestualmente all'edificazione), si ricorda che il PGT si attiene a quanto specificamente normato nelle legislazioni urbanistiche nazionali e regionali. Si prende inoltre atto delle affermazioni dell'osservante circa la propria soggettiva valutazione delle scelte di piano.

In merito all'ARU.P01, si ricorda che anche a seguito delle precedenti osservazioni, è stato stralciata la previsione e riconfermata la destinazione produttiva.

In merito all'ATE.R01 si precisa che nel precedente strumento le aree erano destinate ad espansione industriale. Il PGT, non considerando adeguato l'insediamento di attività produttive a confine con il PLIS della Balossa, ha modificato la destinazione da industriale a residenziale. Si veda a questo proposito lo scenario strategico complessivo delineato dal PGT per le aree attestate su via Cavour. Le aree che il PGT prevede a compensazione erano classificate dal PRG come agricole; inoltre le aree di compensazione non sono a beneficio di un intervento ma, come esplicitamente descritto e normato, sono aree di interesse generale ricadenti tra gli ambiti per servizi.

In merito all'ARU.S03 (che assume la nuova denominazione di AT.S02) la previsione, come espresso nella relazione del Piano dei Servizi, tende a rifunzionalizzare un'area oggi sottoutilizzata, mantenendo le aree già oggi destinate ad attrezzature sportive ed integrando l'ambito con nuove funzioni residenziali. La previsione è inserita in un insieme di azioni finalizzate alla qualificazione delle cosiddette periferie e trova analogie con quanto previsto ad esempio per l'interno ambito di via Cavour oltre via Brodolini e il comparto della Città Sociale. Si precisa che l'ambito in oggetto è stato modificato, nella sua configurazione urbanistica, in funzione del recepimento del parere provinciale.

Circa la Città Sociale (AT.R2.01), si rimanda a quanto descritto nella relazione del Documento di Piano e del Piano dei Servizi. Come più volte indicato costituisce un progetto strategico finalizzato sia riqualificare un'area oggi degradata sia a incrementare l'efficienza del sistema dei servizi territoriali e locali. Si precisa che le frecce grigie, come definite dall'osservante, costituiscono previsione viabilistica di lungo termine ma che non costituisce precondizione all'attuazione dell'intervento. Viceversa, è strategico per il PGT, forzare le connessioni mediante la rete ciclopedonale, soprattutto tra le porzioni di territorio oggi separate dalla ferrovia e dall'autostrada.

Circa l'ARU.C01, si precisa che l'incremento edificatorio è pari a 600 metri quadrati, all'interno di un ambito individuato che comprende anche i parcheggi al servizio dell'attività. Le parametrizzazioni del meccanismo di compensazione sono esplicitati nella relazione del Documento di Piano al capitolo 10.4.3 e non dipendono dall'attività economica né tantomeno dai vantaggi economici ma dall'impatto ambientale derivante dalla trasformazione.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
--------------	----------------------

2.84 Osservazione 84

Testori spa - Bernardini Alessandro	prot.	18841	del	28/09/2012	84
	fg.	16	particelle	69 – 146 – 153 – 154	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Largo Testori, 5	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede:

- l'eliminazione dei vincolo di bene di interesse storico architettonico;
- la possibilità di interventi edilizi finalizzati agli adeguamenti dell'insediamento classificato come P1;
- la rivisitazione delle modalità di accesso alla zona per i mezzi pesanti.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Circa l'individuazione del vincolo, si precisa che il PGT non ha apposto alcun ulteriore vincolo rispetto alla disciplina vigente. Gli elementi riportati in cartografia fanno riferimento, come esplicitato nello stesso articolo 81 (che assume il nuovo numero 80) delle norme di piano, ai elenchi ed informazioni desunte da altri enti competenti. Si ricorda che il PGT rimanda esplicitamente alla legislazione vigente in merito ai beni culturali (monumentali e paesaggistici). Il PGT pertanto non ha operato alcuna valutazione sugli immobili ma, come supporto di tipo ricognitivo, ha riportato quanto segnalato da altri enti competenti. Si precisa che l'articolo 81 (che assume il nuovo numero 80), anche in virtù dell'osservazione n° 78 e dell'osservazione 86, è stato oggetto di modifica finalizzata ad una riformulazione più chiara.

Circa la modifica degli indici edificatori, si ribadisce che l'attività produttiva è localizzata in un contesto residenziale denso, quindi non più idoneo ad accogliere una importante attività quale quella in esame; anche con riferimento alla precedente osservazione 67 (per altro in contrasto con i contenuti della presente) il PGT ha inteso garantire il mantenimento delle attività in essere pur nella visione, di più lungo termine, di una sua delocalizzazione e conseguente trasformazione delle attuali aree occupate dall'attività produttiva.

Circa il riassetto del sistema di mobilità e accessibilità dell'area, l'osservazione non attiene ai contenuti del PGT e si rimanda agli specifici studi di settore.

OSSERVAZIONE	PARZIALMENTE ACCOLTA
---------------------	-----------------------------

2.85 Osservazione 85

Eusebio Monica Barbara - prop. Trust Francedith	prot.	18842	del	28/09/2012	85
	fg.	5	particelle	201 - 447	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Via Carso 11 - Art. 17 c. 1 NdA		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica dei parametri previsti per la dotazione di parcheggi privati. Si osserva che la previsione della dotazione dei parcheggi per le residenze (pari al 40% della Slp) risulta molto più alta del parametro di cui alla L. 122/89.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Costituisce evidente riproposizione della precedente osservazione 59, alla quale si rimanda integralmente.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.86 Osservazione 86

Ufficio Tecnico Comunale - Arch Dicorato Francesca	prot.	18844	del	28/09/2012	86
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione		Generale		

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Osservazioni, note e rilievi puntuali sulle singole disposizioni constituenti il complesso delle norme di attuazione (NdA) del PGT.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Articolo 17 comma 4

Concordando con quanto espresso, si procede a modificare il comma in oggetto equiparando gli uffici e gli studi professionali fino a 150 m² alle normali attività residenziali.

Sulla base di quanto osservato, si estende il principio di equiparare la residenza ad attività direzionali fino a 150 m² anche in materia di fabbisogno di aree per servizi. Si modificano conseguentemente l'articolo 30 comma 5, l'articolo 34 comma 3 e l'articolo 38 comma 3.

articolo 17 comma 11

Circa le disposizioni sul reperimento di parcheggi privati, è bene sottolineare che le norme di PGT intendono garantire, nel rispetto delle legislazioni vigenti, una adeguata dotazione in funzione delle attività insediate. In considerazione dell'effettivo utilizzo degli spazi a parcheggio, appare evidente che gli stessi devono trovarsi

in situ o comunque nelle immediate vicinanze delle attività a cui si riferiscono. In caso contrario i parcheggi rischierebbero di non essere utilizzati a causa della loro lontananza. Si può comunque affermare che la distanza massima introdotta nell'Ambito Storico, pari a 300, possa risultare adeguata anche nel resto del territorio senza comportare il rischio di un loro mancato utilizzo. Si procede pertanto a modificare il comma 11 come richiesto.

Circa la possibilità di ricorrere alla monetizzazione, è necessario ribadire che nel contesto urbano di Novate appare doveroso incrementare la dotazione di spazi di parcheggio per rispondere alle effettive necessità riscontrate. Tuttavia, anche al fine di sostenere gli interventi di riqualificazione e recupero del patrimonio edilizio esistente appare assentibile il ricorso alla monetizzazione per dimensioni limitate e in presenza di cambi di destinazione o interventi di ampliamento. Si procede pertanto ad introdurre il comma come richiesto.

Articolo 18 comma 8

Date le considerazioni dell'osservante, si prende atto che costituisce inutile aggravio l'obbligo del Permesso di Costruire convenzionato in caso di mutamento di destinazione d'uso che comporti esclusivamente aumento della dotazione di parcheggi privati. Viceversa, lo spirito della norma è quello di prevedere una procedura di convenzionamento in caso di incremento di fabbisogno di aree per servizi. Si procede a modificare l'articolo 18 come richiesto.

Articolo 24

La precisazione di cui al comma 3 lettera b) è già stata trattata nell'osservazione n° 58. Si prende atto dell'errore materiale e si procede ad inserire il riferimento alle barriere architettoniche.

In merito alla precisazione sulle attrezzature sportive, si considera il suggerimento una maggiore specificazione del contenuto delle norme e si procede a modificare il comma 1 come richiesto.

Conseguentemente si modificano le definizioni di Superficie occupata e di Superficie londa di pavimento.

Relativamente alla definizione di Snr Superficie non residenziale, si prende atto del potenziale fraintendimento con la precedente definizione di Slp, che deve comunque risultare prevalente. Si procede pertanto ad introdurre il rimando alla Slp come richiesto dall'osservante.

Articolo 25

Si ribadisce che il principio della norma coincide con quanto espresso dall'osservante, ovvero che la distanza è da intendersi tra edifici o porzioni di edifici fronteggianti. Si procede pertanto ad inserire la specificazione nel secondo comma della definizione di Distanza tra edifici De.

Articolo 35

Al fine di evitare qualsiasi fraintendimento tra denominazione degli ambiti urbanistici disciplina di tutela si procede a modificare il nome dell'Ambito R1 come richiesto.

Articolo 38

Si prende atto del contrasto tra le disposizioni contenute nel comma 6 lettera b) e quelle del comma 5,

coerentemente si procede alla specificazione richiesta relativa anche agli spazi per ufficio.

Inoltre, coerentemente con le strategie del PGT e con la classificazione del territorio operata dal Piano delle Regole, si conviene con l'osservante che le funzioni indicate al comma 6 devono considerarsi a tutti gli effetti come attività al servizio delle attività industriali. Si procede pertanto a modificare il comma 6 come richiesto.

Articolo 54 (che assume il numero 53)

A maggiore precisazione, si procede a ribadire la specificazione contenuta nel comma 4 lettera a) anche nella successiva lettera b)

Articolo 59 (che assume il numero 58)

Trattasi di evidente errore materiale dovuto alle procedure che hanno visto la cancellazione dell'ambito relativo alla Città della Salute. Si procede alla sua eliminazione dal comma 1.

Articolo 81 (che assume il numero 80) comma 1 lettere a), b) e c)

Si premette innanzitutto che, come già espresso in altre osservazioni, la normativa di PGT relativa ai beni culturali recepisce e rimanda alle disposizioni sovraordinate, con particolare riferimento al D.Lgs 42/2004.

In accoglimento alle richieste di modifica si procede ad elaborare diversamente l'esatta formulazione dell'intero articolo rendendo ancor più aderente la norma di PGT con quanto disposto dall'articolo 10 del D.Lgs 81/2004.

Articolo 82

Si prende atto che l'articolo è erroneamente formulato e in contrasto con i contenuti della DGR 22/12/2011. Poiché il PGT non ha inteso formulare alcuna apposizione di vincolo ma, coerentemente con i beni culturali, intende recepire le disposizioni sovraordinate in materia paesaggistico-ambientale, si procede all'eliminazione dell'articolo 82 e all'eliminazione del relativo segno grafico nell'elaborato PdR.T02.

Articolo 92 (che assume il numero 90)

Si prende atto di quanto espresso e, ritenendo pleonastico il comma 4 per le motivazioni addotte, si procede alla sua eliminazione.

Articolo 104 (che assume il numero 102)

Si considera coerente con gli obiettivi del PGT mantenere la capacità edificatoria esistente, per quegli ambiti per servizi privati che risultano attuati, indipendentemente da un indice generale di piano. Tale disposizione comporta indubbiamente un incentivo al recupero ed alla riqualificazione delle attrezzature già insediate sul territorio. Si procede a modificare il comma 7 come richiesto.

Articolo 115 (che assume il numero 113)

La modifica richiesta costituisce specificazione della norma utile per evitare possibili contrasti con le discipline d'ambito. Si procede a modificare il comma 5 come indicato.

SCHEMA AT.S01

Si prende atto dell'errore materiale e si sostituisce la parola residenza con servizi e si procede a modificare

coerentemente la grafica dell'immagine.

TAVOLA PdR.T02

Si prende atto dell'approfondimento eseguito da parte degli uffici comunali e si procede a rimuovere l'indicazione della fascia di tutela paesaggistica relativa al Garbogena.

TAVOLE PdR.T03

Al fine di consentire una maggiore chiarezza di lettura dell'elaborato, si procede a modificare la grafia della Viabilità e a sostituire la scritta P.L2 con la dizione P.P.H2.

Relativamente al piano attuativo che insiste sull'Area di società Autostrade per l'Italia, si precisa che il tema è stato oggetto di specifica osservazione (n° 17) e che si è inteso recepire il piano attuativo in corso.

Poiché il piano attuativo coincide interamente con le aree classificate come "Ambito per servizi autostradali – AU", si procede, per coerenza con le disposizioni relative agli altri piani attuativi vigente, ad inserire nell'articolo 54 (che assume il numero 53) le norme urbanistiche al termine dell'efficacia dello strumento attuativo precedentemente contenute all'articolo 48, che viene pertanto cancellato.

Infine, per adeguare la norma con quanto previsto dallo stesso strumento attuativo, si modificano le specifiche disposizioni inserendo la Destinazione Ricettivo tra quelle integrative eliminandola da quelle vietate.

TAVOLA PdR. T04

Si prende atto dell'errore materiale e si procede a classificare l'edificio coerentemente con la disciplina dell'Ambito Storico in cui ricade.

Relazione DdP.R01

A maggiore specificazione degli obiettivi del PGT per l'ambito Città sociale, si procede alla modifica richiesta. Si precisa comunque che gli obiettivi per l'attuazione dell'ambito relativi alla comunità di Novate Milanese sono puntualmente descritti nella Relazione illustrativa del Piano dei Servizi PdS.R01.

PUGSS:

Punto 3.2 sanzioni:

Per quanto riguarda la definizione delle penali si rimanda all' art. 7 del D. Igs 267 del 2000 – T.U. degli Enti locali. Sulla base del suddetto Decreto, L'amministrazione Comunale determinerà con appositi atti l'entità delle penali relative alla mancata realizzazione delle opere. Si modifica conseguentemente il capitolo 3.2 del Piano degli interventi.

Punto 5.2.3 specifiche per le manomissioni e i ripristini:

Si recepiscono gli approfondimenti in oggetto relativi alle prescrizioni da adottare in caso di presenza di banchina seminata e di scavo in corrispondenza di essenze arboree; le modifiche così introdotte integrano pertanto il Piano degli Interventi.

Con riferimento all'All. a) NORMATIVA DI RIFERIMENTO, si recepisce quanto previsto dalla L.R. 7 del 18.04.2012 e si integra il Piano degli Interventi.

Circa le tavole grafiche si precisa quanto segue.

- Gli elaborati grafici riferiti al gruppo A2A vengono specificamente redatti come richiesto.
- A seguito della richiesta si procede ad integrare lo strumento con la tavola dell'illuminazione pubblica.
- Le elaborazioni effettuate nella stesura del "Rapporto Territoriale e analisi delle criticità" in allegato al P.U.G.S.S., portano alla definizione del grado di criticità stradale. Sulla base del suddetto grado di criticità si aggiorna la classificazione stradale ai fini COSAP.
- La tematica relativa all'aggiornamento del rilievo relativo alla fognatura comunale è demandato all'ente gestore.
- La tematica relativa all'aggiornamento del rilievo relativo alla rete gas è demandato all'ente gestore

Sulla base di queste integrazioni, si aggiorna conseguentemente l'elenco degli elaborati riportato nelle norme di piano.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.87 Osservazione 87

Maxi Di srl - Brendolan Renato	prot.	18860	del	28/09/2012	87
	fg.	4	particelle	50 – 154 – 703 - 704	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione				

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica dell'articolo 45 delle norme di PGT affinché sia consentita la possibilità di incremento volumetrico in caso di adeguamento alle necessità delle attività insediate.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Il tema è il medesimo di quello trattato nell'osservazione n° 72.

In considerazione dell'ambito territoriale e del contesto in cui le aree in oggetto si riferiscono, si ritiene che l'indice introdotto dalle norme di Piano per l'Ambito direzionale commerciale V1 sia più che coerente con gli insediamenti esistenti.

L'osservazione è generica e non circostanziata rispetto alle effettive esigenze imprenditoriali. A tale proposito, si ricorda che per le attività produttive sono sempre consentite le procedure di cui al DPR 160/2010 ex 447/1998.

In via generale, si ricorda che tutti gli ambiti produttivi prevedono indici e parametri edilizi sia in funzione delle attività insediate sia in funzione del contesto territoriale in cui si trovano.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.88 Osservazione 88

Comune di Milano - Servizio Pianificazione Generale	prot.	18990	del	01/10/2012	88
	fg.		particelle		

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede una specificazione del sistema della rete ecologica, con particolare riferimento al sistema del Pudiga e del Garbogena.

Per l'ambito AT.R2.01, si ritiene opportuno rinviare l'espressione del parere alla fase attuativa.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si precisa che l'osservazione è giunta oltre il termine massimo previsto.

Il sistema della rete ecologica provinciale è contenuto del Piano delle regole e soggetto a specifica disciplina come da articolo 83 (che assume il numero 81) delle Norme di Piano. Coerentemente con quanto espresso dall'osservante, si ricordano le azioni previste dal PGT a sostegno del sistema ecologico, quali la riqualificazione del sistema ambientale del Pudiga, la salvaguardia del Garbogera, il mantenimento e l'estensione delle aree agricole poste lungo i confini comunali verso Paderno, Milano e Baranzate. A tale proposito si veda l'ulteriore specificazione dei contenuti della rete ecologica del PGT anche a seguito del recepimento del parere provinciale.

In merito al sistema insediativo e il sistema dei servizi, si prende atto di quanto espresso nell'osservazione e si rimanda alla fase di attuazione delle previsioni per una fattiva collaborazione e concertazione tra le amministrazioni comunali.

A tale proposito si ricorda che l'ambito AT.R2.01 è stato oggetto di modifica in virtù del recepimento del parere di compatibilità della Provincia di Milano.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

2.89 Osservazione 89

De Gregorio Antonella	prot.	19743	del	11/10/2012	89
	fg.		particelle		
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Ambiente e paesaggio; mobilità; insediamenti; servizi	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Si esprimono considerazioni in merito alle scelte operate dal PGT in materia di servizi.

Si rileva che lo sviluppo delle aree verdi avviene nella parte orientale della città, mentre sono previsti interventi di urbanizzazione per la parte ovest.

Le scelte di PGT confermano la mancata attenzione allo sviluppo sociale e al benessere delle persone.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si precisa che l'osservazione è giunta oltre il termine massimo previsto.

In merito alle previsioni sulla "città occidentale", si puntualizza che gli ambiti AT.R1.01 e AT.R1.02 sono finalizzate alla riqualificazione del plesso scolastico di via Prampolini, consentendo quote residenziali al posto di un'area oggi occupata da un insediamento e relativi spazi pertinenziali.

In merito ai bisogni dei giovani e degli anziani, si ricorda che esiste una specifica previsione, ARU S02, posto anch'esso nella "città occidentale", destinato proprio alle funzioni richieste dall'osservante.

In merito alle aree verdi, si rimanda alla puntuale quantificazione del piano dei servizi e ai progetti di tematizzazione delle aree.

Circa le decisioni operate dal PGT, si richiama la visione complessiva e strategica da esso delineato, con particolare attenzione agli aspetti di qualità urbana, di vivibilità dei luoghi, di tutela delle risorse ambientali, di valorizzazione del paesaggio urbano e agricolo.

Infine, visto il palese contrasto tra quanto espresso dall'osservante rispetto ai reali contenuti del piano, si invita l'osservante a prendere atto di tutti gli atti deliberati dal Consiglio Comunale.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
---------------------	--------------------

2.90 Osservazione 90

Campagna Pier Paolo - Testori Emma - Campagna Alessandra	prot.	21121	del	31/10/2012	90
	fg.	16	particelle	161 - 161/701 – 164 – 165 - 257/1-474	
	Indirizzo/ambito oggetto di osservazione			Via XXV Aprile 8/10/14	

OGGETTO DELL' OSSERVAZIONE

Ad integrazione di precedente osservazione (n. 19), si chiede la possibilità di trasferimento volumetrico tra

aree contigue a favore di un intervento di ampliamento.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si precisa che l'osservazione è giunta oltre il termine massimo previsto.

Il tema espresso dall'osservante, riguarda le modalità di intervento in Ambito storico.

Fatte salve le specifiche norme di tutela e salvaguardia, si precisa che il trasferimento volumetrico è possibile, in quanto previsto dal PGT nell'articolo 15 comma 10 all'interno del medesimo ambito urbanistico (Ambito Storico).

In merito agli interventi di demolizione e ampliamento, si ricorda che le trasformazioni in Ambito storico devono rispettare le disposizioni specifiche contenute nell'articolo 32 delle norme di PGT.

In merito all'incremento di superficie coperta, quanto richiesto non è contrario in via generale con le disposizioni già introdotte nel Piano delle Regole. Tuttavia, si ricorda che l'articolo 33 comma 7 punto C specifica che per i parchi e i giardini di pregio vige il divieto di erigervi costruzioni di qualsiasi genere.

OSSERVAZIONE	NON ACCOLTA
--------------	-------------

2.91 Osservazione 91

Don Vittorio Madè - Parroco Parrocchia SS. Gervaso e Protaso	prot. fg.	21753 13	del particelle	09/11/2012 7	91
			Indirizzo/ambito oggetto di osservazione	Via Baranzate, 87	

OGGETTO DELL'OSSERVAZIONE

Si chiede una traslazione planimetrica di parte della superficie fondiaria classificata all'interno dell'Ambito produttivo P2.

PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

Si precisa che l'osservazione è giunta oltre il termine massimo previsto.

La "traslazione planimetrica" richiesta dall'osservante risulta accogliibile in quanto, a parità di superficie fondiaria e di capacità edificatoria attribuita dal PGT all'area, consente di aumentare la distanza tra l'ambito produttivo e il corso del Torrente Pudiga. In questo modo, seppur puntualmente, viene ampliata la fascia a verde urbano, proprio dove la stessa tende a ridursi per effetto dell'edificazione esistente.

OSSERVAZIONE	ACCOLTA
--------------	---------

3. RECEPIIMENTO PARERI

3.1 **Recepimento Parere di Compatibilità della Provincia Di Milano**

PROVINCIA DI MILANO	prot.	22174	del	15/11/2012
------------------------	-------	-------	-----	------------

Oggetto: Valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP, espressa con deliberazione Giunta Provinciale n. 406 del 13/11/2012.

La provincia di Milano ha espresso Parere di Compatibilità condizionata alle seguenti prescrizioni e osservazioni, individuate e numerate di seguito come nello stesso parere.

3.1 Quadro conoscitivo e aspetti paesistici

Si richiede la necessità di approfondire la trattazione degli ambiti di degrado paesistico con riferimento alla tavola 3 del PTCP adottato (infrastrutture stradali e corsi d'acqua) e coerenzia i gradi di sensibilità paesistica.

Ricomprendere le parti del territorio caratterizzate da fenomeni di frammentazione dell'urbanizzato in classe di sensibilità alta o medio-alta.

Ricomprendere la Tavola Unità di paesaggio e classi di sensibilità e la Tavola Vincoli e tutele nel Documento di Piano.

3.2 Quadro strategico

Si chiede di:

- prevedere una compattazione e densificazione della forma urbana;
- verificare le modalità di calcolo relativamente al consumo di suolo
- approfondire maggiormente gli aspetti di qualificazione ambientale, individuando una Rete Ecologica Comunale.

Si richiede di chiarire l'individuazione del tessuto consolidato.

3.3 Determinazioni di Piano

Si chiede di integrare gli elaborati di PGT con il richiamo agli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico" come individuati dal PTCP alla Tavola 6.

Si chiede di integrare le schede degli ambiti di trasformazione con prescrizioni di opere di mitigazioni e indicazioni progettuali.

3.3.1 Nuovi ambiti di trasformazione

- Si prescrive per l'ambito AT.R2.01 l'obbligo della realizzazione di un parco pubblico urbano di almeno 30.000 m².

- Si prescrive per gli ambiti AT.P01, AT.P.03 e AT.P04 di ridurre l'estensione delle aree soggette a trasformazione e di prevedere spazi considerevoli a verde.
- Si prescrive per l'ambito AT.S01 una fascia arboreo-arbustiva larga almeno 20 metri lungo il margine settentrionale.

3.3.2 Ambiti del PRG riconfermati

- Si prescrive per l'ambito ATE.P01 la localizzazione dell'edificazione solo nella parte est dell'ambito;
- Si prescrive per l'ambito ATE.P02 la realizzazione di una congrua area a verde lungo il confine comunale.

3.3.3 Ambiti di Riqualificazione Urbana

- Si chiede di chiarire la valenza degli ARU;
- Si prescrive, per l'ambito ARU.R01, di disciplinare nel Documento di Piano le aree localizzate a nord della Rho-Monza;
- Si richiede un approfondimento dell'ambito ARU.S01 in merito all'integrazione tra modalità differenti di trasporto e potenzino e sviluppino il tema dell'interscambio;
- Si prescrive lo stralcio dell'ambito ARU.S03 dal tessuto consolidato e il suo inserimento nel Documento di Piano. Si prescrive inoltre di non edificare nell'area nord dell'ambito e di ridurre la volumetria ammessa.

3.3.4 PLIS della Balossa

Si chiede la verifica circa la perimetrazione del parco e di riportare il perimetro dello stesso nelle tavole di PGT.

3.3.5 Aspetti infrastrutturali

Si rileva l'incongruenza, rilevata anche in sede di osservazione al PTCP adottato, tra le previsioni dello stesso PTCP e le previsioni di PGT relative alle previsioni viabilistiche definite "opere allo studio".

Si rileva che il PGT dovrà recepire le indicazioni derivanti dalla progetti di riqualificazione della Rho-Monza, in corso di definizione.

3.3.6 Housing sociale

Si richiede di prevedere negli ambiti di trasformazione con Slp superiore a 5.000 m² una quota di edilizia residenziale pubblica pari al 20% della Slp complessiva.

3.3.7 Alberi monumentali

Si chiede la verifica di eventuali alberi che possono essere inseriti nel repertorio del PTCP.

3.4 Difesa del suolo

Si chiede di rivedere l'elaborazione della Carta di Sintesi

3.4.1 Acque superficiali

Si chiede di richiamare gli studi di fattibilità della sistemazione idraulica relativi al Garbogera ed al Pudiga

3.4.2 Classi di fattibilità

Si chiede di riportare le fasce di rispetto del reticolo idrico nella Carta di fattibilità.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E DETERMINAZIONI DEFINITIVE IN MERITO ALLE CONSIDERAZIONI DI CARATTERE ORIENTATIVO

3.1 Quadro conoscitivo e aspetti paesistici

Circa il rischio di degrado connesso con le infrastrutture stradali di progetto riportate nella tavola 3 del PTCP adottato, è bene distinguere tra le previsioni locali e quelle di carattere sovralocale.

Relativamente alle prime, si fa presente che il PGT ha eliminato le precedenti previsioni di tangenziale ovest e sud, come giustamente esplicitato anche nel parere stesso al successivo punto 3.3.5. Viceversa ha mantenuto e solo parzialmente la previsione relativa al completamento della viabilità posta ad ovest della via Bovisasca, rinunciando anche alla previsione della Polveriera Bis.

Relativamente alle previsioni di carattere sovracomunale, le indicazioni si riferiscono essenzialmente al tracciato dell'autostrada A4 e della SP Rho-Monza. Queste due infrastrutture coincidono peraltro con gli ambiti a rischio di degrado oggetto di attenzioni particolari nel PTCP.

Circa i corsi d'acqua fortemente inquinati, il riferimento è al Garbogena e al Pudiga, che sono stati puntualmente evidenziati (sia come corso d'acqua, sia come sistema ambientale) all'interno del Documento di Piano. Si evidenzia ad esempio la previsione di un sistema di aree verdi lungo il Pudiga al fine di garantire le condizioni urbanistiche per il suo recupero ecologico ed ambientale.

Rispetto a questi temi, il PGT ha comunque già assunto, rispetto agli effettivi elementi esistenti, le prescrizioni contenute nell'articolo 35 delle norme di PTCP adottato in quanto:

- ha garantito la massima continuità degli spazi aperti e agricoli, prevedendo viceversa interventi ed azioni di riqualificazione delle aree degradate in prossimità (AT.R2.01, ARU.P04, AT.P01);
- ha previsto la nuova viabilità locale (ad ovest di via Polveriera) all'interno degli ambiti di trasformazione e non verso le aree inedificate, coerentemente con gli indirizzi dello stesso articolo 35 di PTCP;

- ha garantito la continuità della rete verde e della rete ecologica;
- non ha previsto nuovi impianti di trattamento, recupero e smaltimento di rifiuti.

Al fine di completarne la trattazione, si provvede ad inserire un apposito riferimento a queste tematiche nel capitolo 6 della relazione del Documento di Piano.

Inoltre, si procede a modificare la tavola PdR.T01 Unità tipologiche di paesaggio come di seguito indicato:

- attribuendo alla Rho-Monza classe di sensibilità 4;
- attribuendo all'autostrada classe di sensibilità 3;
- attribuendo una classe 4 al Torrente Pudiga e al Garbogena (appartenenti all'unità tipologica "elementi della Pianura irrigua");
- adeguando conseguentemente la descrizione riportata nella Relazione illustrativa del Documento di Piano e del Piano delle Regole

Infine, coerentemente con i contenuti del PGT relativamente alle porzioni di tessuto frammentato, si attribuisce allo stesso, nella tavola PdR.T01 Unità tipologiche di paesaggio, una classe di sensibilità 4.

Circa la collocazione della Tavola "Unità di paesaggio e classi di sensibilità" e la Tavola "vincoli e tutele", è bene precisare che le stesse hanno valore sostanzivo per la corretta gestione del territorio. Sono strumenti di riferimento per coloro che propongono gli interventi, per chi istruisce i procedimenti e per chi valuta (Commissione per il paesaggio).

In altri termini tali elaborati devono risultare strumenti di lavoro ordinari (come la tavola di classificazione) per tutti i soggetti che intervengono, seppur con ruoli diversi, nel processo di trasformazione e gestione del territorio. Per garantire tutto questo occorre che gli elaborati siano cogenti e a tempo indeterminato. Tali caratteristiche sono attribuite, ai sensi della L.R. 12/2005 solo al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi (il Documento di Piano non incide sul regime giuridico e ha validità di cinque anni).

Per le motivazioni sopra esposte, si mantiene la collocazione di tali elaborati all'interno del Piano delle Regole.

3.2 Quadro strategico

Compattazione e densificazione della forma urbana

Di concerto con l'Obiettivo O4 del PTCP vigente, il tema della compattazione della forma urbana è elemento giuda delle scelte insediative di PGT.

Osservando la tavola DdP.T04 Ambiti strategici di Piano si evince che tutti gli ambiti di trasformazione (riconfermati o aggiunti) localizzati lungo il margine della città (tessuto consolidato) hanno una specifica morfologia e perimetrazione finalizzata a ridurre la frammentazione e a ridurre il rapporto lo sviluppo lineare del limite urbanizzato e la superficie urbanizzata. Dalla medesima tavola, osservando gli ambiti AT.S01, l'AT.R2.01, l'AT.P03, l'AT.P04, l'ATE.P02 si evince facilmente che il perimetro di questi ambiti risulta

adiacente per almeno 3/4 a superfici già urbanizzate, ivi comprese naturalmente le infrastrutture ferroviarie ed autostradali.

In particolare l'ambito AT.R2.01 risulta così delimitato: a nord ovest dall'autostrada, a nord est dalla ferrovia, a sud est dall'edificato urbano di Quarto Oggiaro fino al confine comunale, ad sud ovest dalla via Fratelli Beltrami, che collega Novate e Milano e dalla contigua edificazione residenziale di Milano.

È inoltre utile sottolineare che l'ambito dell'ARU.S03 (denominazione della forma adottata, che assume la nuova denominazione AT.S02 per effetto delle successive prescrizioni), comprende una zona su cui già sono insediate delle attrezzature urbane (impianti sportivi) e il margine est dell'ambito stesso si attesta lungo una fascia già edificata.

Per questi ambiti l'obiettivo del PGT di Novate Milanese è quello di riconfigurare i tessuti di frangia e di margine e di riqualificare alcune aree che oggi sono veri e propri brani di città incompleti. In particolare, con riferimento all' AT.R2.01, l'edificazione di Quarto Oggiaro termina assumendo come limite il confine amministrativo con la conseguenza di creare un limite frastagliato e lasciare delle aree vuote inutilizzate o utilizzate impropriamente.

Analogamente per l'ARU.S03 (che assume la nuova denominazione AT.S02 per effetto delle successive prescrizioni), l'obiettivo è quello di qualificare il limite delle aree edificate poste all'estremità di via Baranzate, che oggi costituiscono il "retro" di un tessuto edificato in maniera disarmonica, disomogenea e anche disordinato.

Si recepisce la richiesta di migliorare, ulteriormente, la compattazione della forma urbana, come successivamente indicato per i Nuovi ambiti di trasformazione e gli Ambiti di riqualificazione urbana.

Verifica modalità di calcolo

Al fine di inquadrare adeguatamente la tematica è necessario fare riferimento contemporaneamente all'articolo 84 delle norme del PTCP vigente, l'articolo 18 della L.R. 12/2005 e, infine la DGP n. 332 del 24/05/2006. Inoltre, a seguito della sua adozione, è necessario fare riferimento anche al Titolo IV delle norme del nuovo PTCP della Provincia di Milano.

Tali documenti non si riportano per evidenti ragioni ma si intendono sempre interamente richiamati.

È bene sottolineare che, il capitolo 4.2 della DGP n. 332 esplicita definitivamente che le regole per il consumo di suolo hanno valore orientativo e di indirizzo.

Fatte queste premesse si riportano alcune parti della relazione (anche nella sua forma integrata a settembre 2012) allegata al PGT e trasmesso alla Provincia di Milano ai fini dell'istruttoria di compatibilità.

L'analisi dello stato di attuazione del PRG vigente secondo quanto riportato nella Tabella A – Allegato B è esplicitata nella seguente tabella che riporta tutti gli ambiti soggetti a piano attuativo suddivisi per funzioni residenziali e extraresidenziali. Il consolidamento dei dati della tabella porta a evidenziare quanto segue:

- La funzione residenziale può considerarsi verificata ai sensi del PTCP in quanto riporta come attuato il 76,05% di tutte le previsioni di Piano;
- Le funzioni extraresidenziali attuate ammontano al 58,13% del totale previsto dal PRG e quindi si deve considerare non soddisfatta in quanto inferiore al 75% previsto;
- La somma delle due funzioni equivale al 62,61% del totale previsto dal vigente piano e, come la precedente, non raggiunge l'obiettivo del 75%.

Codice Ambito	Superficie lorda di pavimento			
	Funzione residenziale		Funzione non residenziale	
	TOT	Attuata	TOT	Attuata
PII N. 3	3.000,00	3.000,00		
2	1.664,00	1.664,00		
1	2.561,00	2.561,00		
3a	1.830,00	0,00		
3b	2.955,00	2.955,00		
4	5.826,75	5.826,75		
RSA Oasi S. Giacomo	6.375,00	0,00		
PII ex Scuola el.	5.000,00	5.000,00		
PII N. 2	1.173,33	1.173,33		
F1 - 17	4.666,67	4.666,67		
PII N. 1 - 15	10.835,00	10.835,00		
8	4.000,00	4.000,00		
5a			2.486,50	0,00
10a			10.500,00	10.500,00
11a			6.460,00	0,00
2	5.659,33	0,00		
3b			9.054,00	9.054,00
1a			4.373,60	0,00
1b			4.168,00	0,00
7			6.664,00	0,00
D9 - 1			3.000,00	0,00
D8 - 9 (Metropoli)			30.900,00	30.900,00
D7 - 8			5.500,00	0,00
7			6.240,00	0,00
5			8.664,00	0,00
1A / 1B (ex I.PI.CI.)			32.650,00	32.650,00
2A			7.132,00	0,00
2B			7.142,00	0,00
3			7.250,00	0,00
1a			3.264,80	0,00
1b			4.560,00	4.560,00
PII N. 4	2.337,50	2.337,50		
D4			9.421,87	9.421,87

D5			3.712,50	3.712,50		
TOT	57.883,58	44.019,25	173.143,27	100.798,37		
Percentuale attuazione		76,05%	58,22%			
TOT funzioni		231.026,85				
TOT funzioni attuata		144.817,62				
Percentuale funzioni attuata		62,68%				

Da ciò deriva che la precondizione risulta verificata per la Funzione Residenziale ma non per la Funzione Extraresidenziale.

A commento del risultato relativo alla Funzione Extraresidenziale va sottolineato che a Novate alcuni ambiti prevalentemente a carattere produttivo hanno incontrato difficoltà nell'attuazione per le seguenti cause principali:

- congiuntura sfavorevole del mercato e indubbia flessione economica del settore produttivo, coerentemente con la tendenza nazionale (ed Europea);
- difficoltà (o mancanza) di accordo tra i diversi proprietari coinvolti all'interno dei Piano Attuativi previsti dal PRG;
- eccessiva rigidità delle previsioni del PRG in materia di destinazioni d'uso, con particolare riferimento alla definizione di attività industriale.

La prima causa non necessita di particolari commenti e non è certamente ascrivibile alla pianificazione urbanistica. Ciò nonostante, in una delicatissima congiuntura economica quale quella in cui ci si trova da alcuni anni, appare doveroso che, per quanto possibile, le amministrazioni locali pongano le condizioni per favorire la ripresa dei settori della produzione industriale.

In merito alle altre due cause è doveroso sottolineare che, sia in sede di "avvio del procedimento" e di presentazione di istanze sia nella articolata fase di partecipazione e di ascolto pubblico è emersa proprio dagli imprenditori e dagli stessi proprietari degli ambiti in esame la volontà e la conferma di attuare le previsioni contenute nel PRG vigente.

Contestualmente i medesimi imprenditori e proprietari (che in alcuni casi coincidono) hanno chiesto che in sede di PGT venissero confermate le aree "di espansione" e si procedesse a predisporre una normativa maggiormente flessibile rispetto al passato.

In estrema sintesi la scelta strategica relativa al comparto industriale può essere così formulata:

- mantenere sul territorio le attività economiche insediate, favorendone la riqualificazione, lo sviluppo e (laddove richiesto) la loro trasformazione;
- determinare le condizioni affinché alcune unità locali oggi localizzate in compatti non consoni con le proprie necessità possano trasferirsi rimanendo comunque nel territorio di Novate;

- consentire, qualora si verificassero le condizioni, la localizzazione di ulteriori attività produttive a completamento dei grandi compatti esistenti (Via Bovisasca, via Polveriera, ecc)
- attivare azioni di marketing e di promozione territoriale a supporto delle favorevoli condizioni del contesto territoriale di cui Novate fa parte (il Nord Milano).

Coerentemente, il PGT declina questa volontà attraverso un insieme sistematico di azioni che vengono di seguito descritte.

Sono state confermate le previsioni “di espansione produttiva”, avendo cura però di eliminare dalle aree coinvolte quelle che di fatto erano già edificate e utilizzate (pertanto con bassa propensione alla trasformazione). Si veda a titolo di esempio gli Ambiti indicati come ATE. P03, ATE.P04 e ATE.P05 che, rispetto al PRG, vedono stralciati i distributori di carburante, i capannoni e in generale gli edifici esistenti.

Inoltre è stata resa più flessibile la tipologia di attività economiche insediabili, agendo in due maniere:

- modificando a livello normativo la definizione di “industria” (cfr art. 18 delle norme di PGT);
- garantendo un elevato mix funzionale tra le attività insediabili (cfr Destinazione integrativa prevista per ogni singola scheda d’ambito).

Infine sono stati previsti nuovi ambiti di trasformazione a destinazione produttiva (denominati AT.P), che in alcuni casi tendono a soddisfare le esigenze di ampliamento di attività già insediate. Si citano ad esempio l’ambito AT.P03 e l’AT.P04 (che prevede al suo interno una importante area di 11.000 m² per completare le attrezzature sportive adiacenti.).

La logica insediativa per l’individuazione dei nuovi ambiti AT risulta dettata comunque dal rispetto dei principali obiettivi di PTCP in materia di assetto insediativo quali:

- la compattazione degli insediamenti;
- la riduzione della frammentazione urbana;
- la ricomposizione dei margini e delle frange urbane.

Da un punto di vista puramente dimensionale, facendo riferimento ai dati indicati nella precedente tabella si può evincere che gli ambiti industriali previsti dal PRG ma non attuati per le ragioni sopra indicate incidono per almeno 41.000 m² di slp. Pertanto se fosse stato possibile attuare queste previsioni eliminando in precedenza le cause ostative, lo stato di attuazione delle funzioni extraresidenziali avrebbe raggiunto l’82% del totale, e avrebbe permesso la piena verifica della precondizione richiesta dal PTCP.

Il PGT ha inoltre introdotto una specifica azione volta alla riutilizzazione e alla riattivazione degli ambiti del tessuto urbanizzato (a destinazione produttiva) che necessitano di una riqualificazione edilizia e funzionale. Tali ambiti sono denominati Ambiti di Riqualificazione Urbana (ARU). Gli ARU sono stati individuati in quelle porzioni della città che risultano dismesse o sottoutilizzate, che si configurano come aree di margine o che costituiscono dei vuoti urbani slegati dal sistema delle aree libere o inedificate.

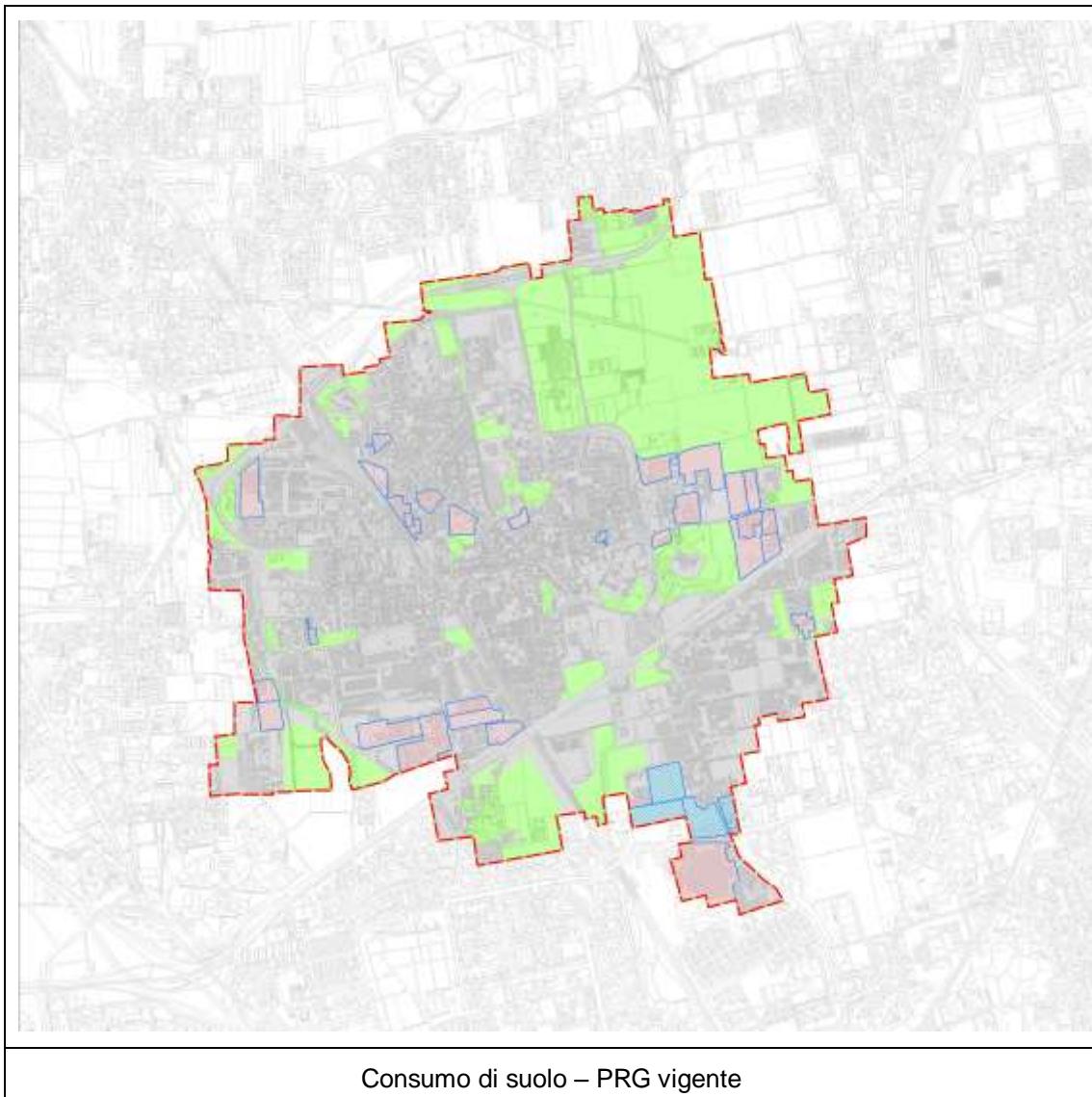
Sulla base di quanto sopra espresso e dato il quadro strategico così delineato, le scelte relative ai nuovi ambiti di trasformazione non si configurano come una semplice “aggiunta” di aree di espansione ma sono

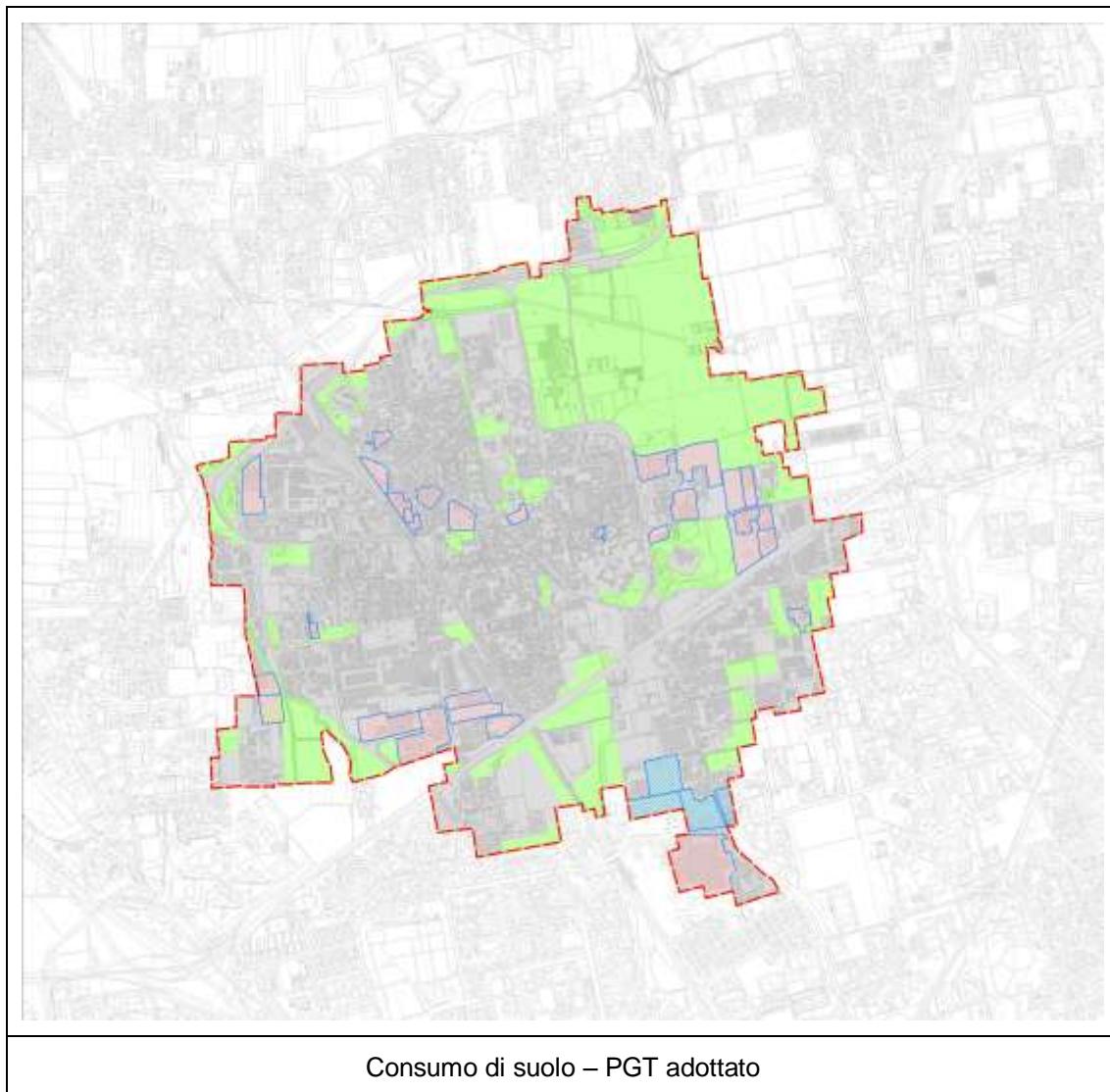
più correttamente riconducibili ad azioni finalizzate, da un lato, a garantire uno potenziale sviluppo dell'economia (non solo locale) e, dall'altro, a strutturare e completare la forma urbana nel rispetto delle logiche insediative del Nord Milano.

Anche in merito alla variazione massima ammissibile di superficie urbanizzata, si riportano alcuni stralci della suddetta relazione accompagnatoria.

La cartografia relativa al consumo di suolo comprende al suo interno sia l'evidenziazione grafica dello stato dell'attuazione degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa del vigente PRG sia una comparativa in merito all'uso del suolo nella situazione attuale e futura del PGT adottato.

Facendo riferimento alla cartografia allegata, la Superficie Urbanizzata è pari a 3.920.858 m²





Tale dato è desunto tenendo in considerazione anche il fatto che il PRG di Novate M. contiene tra le zone omogenee urbanistiche anche le “Zone F per parchi pubblici territoriali a basso grado di attrezzatura”. Tali ambiti contengono una capacità edificatoria di $0,10 \text{ m}^2$ per ogni m^2 di Superficie Territoriale.

Nel computo della superficie urbanizzata si è quindi tenuto in considerazione che alcune aree ricadenti in zone F sono state attuate e contengono attrezzature ascrivibili alla superficie già urbanizzata (esempio attrezzature sportive – accademia del Tennis – che risultano attuate e convenzionate). Altre aree, sempre indicate come zone F, risultano di fatto libere e non attuate.

In altre parole, le zone che il PRG classifica come F e che non sono state attuate occupano una superficie territoriale di 358.050 m^2 su un totale di aree F pari a 544.104 m^2 .

In questo modo il calcolo della Superficie Urbanizzata derivante dalle zone F appare ben più restrittivo rispetto alla sola valutazione delle previsioni di PRG: infatti, valutando tutte le zone F, la Superficie Urbanizzata sarebbe pari a 54.410 m^2 . Il dato utilizzato, invece, tiene conto delle effettive aree non occupate

e tiene conto, viceversa, di quelle aree destinate a zona F che sono già utilizzate per attrezzature di vario genere quali i tre grandi impianti sportivi, il canile, ecc.

I dati riportati nella successiva tabella risultano disaggregati ed esplicitati rispetto alla zonizzazione del PRG.

Classificazione del territorio da PRG vigente	Superficie urbanizzata (m ²)
B0 - Risanamento e ristrutturazione	112.914
B1a - di completamento Subzona a)	227.437
B1b - di completamento Subzona b)	373.824
B1c - di completamento Subzona c)	32.309
B2b - di completamento e trasformazione Subzona b)	13.613
B2c - di completamento e trasformazione Subzona c)	15.395
B3 - di completamento per insediamenti misti industriali e artigianali	16.189
Ca - edilizia residenziale di espansione Subzona a)	135.779
Cbef - edilizia residenziale di espansione Subzona b) - e) - f)	21.813
Ccd - edilizia residenziale di espansione Subzona c) - d)	52.461
D1a - per l'artigianato e la piccola industria Subzona a)	24.267
D2 - industriale di saturazione	484.892
D3 - nuovi insediamenti industriali o ampliamenti di esistenti	354.639
D789 - nuovi insediamenti direzionali e commerciali	100.997
E1 - agricola generica	0
E2 - agricola di rilevante interesse agronomico (PLIS della Balossa)	0
F - acquisita dall'Amministrazione Comunale*	25.980
F - convenzionata (attrezzature sportive)*	80.380
F - non acquisite ma occupate da attrezzature*	149.439
Zona per attrezzature cimieriali	51.459
Zona per impianti tecnologici	9.653
Zona per interesse comune	123.034
Zona per istruzione	127.082
Zona per verde e sport**	266.124
Zona per servizi privati per l'industria	167.732
Zona per servizi privati di pubblico interesse	16.013
Zona a verde privato	21.204
Parcheggi	56.795
Infrastrutture viarie	657.392
Zona per impianti ferroviari	166.237
Superficie Urbanizzata (m²)	3.885.053
Superficie Urbanizzata derivante da Zone F (aree non attuate = 358.050 m ²)	35.805
Totale Superficie Urbanizzata (m²)	3.920.858

* dato disaggregato rispetto alla generica voce di PRG in funzione della reale attuazione

** sono ovviamente computate le aree attrezzate e quelle rientranti nel punto 4 della definizione "perimetro dell'urbanizzato"

Sulla base di quanto sopra, il territorio di Novate Milanese, secondo le specifiche provinciali, è occupato attualmente per il 71,79% dell'intera superficie comunale. Da qui si evince che la possibilità di incremento massimo di Superficie Urbanizzata per il nuovo PGT è dell'1%, che in termini di superficie è pari a **39.610 m²**.

Le previsioni del PGT che potenzialmente generano consumo di nuovo suolo riguardano l'individuazione dei nuovi ambiti di trasformazione (AT). In realtà tali ambiti si sovrappongono a parti di territorio che già in passato erano state destinate a funzioni antropiche attuate oppure pianificate e/o programmate, o comunque già appartenenti alla definizione di Superficie urbanizzata (cfr D.G.P. 332/2006).

Dall'analisi degli AT previsti è possibile evidenziare quanto segue:

Ulteriore consumo di suolo riferito agli AT - SPECIFICHE

Ambito	Superficie ambito (ST)	Superficie che non concorre al consumo di suolo	Consumo di suolo effettivo dell'ambito
AT.R1.01	9.782	9.782	0
AT.R1.02	12.919	12.919	0
AT.R1.03a	4.759	4.759	0
AT.R1.03b	209	209	0
AT.R1.03c	2.762	2.762	0
AT.R2.01	162.082	114.982	47.100
AT.S01	14.974	14.974	0
AT.P01	18.366	0	18.366
AT.P02	8.066	8.066	0
AT.P03	7.074	7.074	0
AT.P04	17.957	8.107	9.850
	258.950	183.634	75.316

Per dovere di completezza si riporta quanto segue:

- gli ambiti AT.R1.01, AT.R1.02, AT.R1.03a, AT.R1.03b, AT.R1.03c, AT.S01 insistono su aree precedentemente riservate a servizi pubblici e quindi non concorrono ad ulteriore consumo di TU;
- l'ambito AT.R2.01 deve scomputare al suo interno una superficie di 48.774 m² di opere di compensazione ambientale, le superfici destinate a verde e la relativa quota di edificazione connessa con la precedente classificazione e zona F;
- l'ambito AT.P01 è considerato come effettivo consumo anche se sull'area in oggetto ci sono state ipotesi di Piani attuativi mai partiti;
- gli ambiti AT.P02 e AT.P03 insistono su aree già programmate per servizi per l'industria;

- *l'ambito AT.P04 insiste su un'area già programmata in parte a servizi per l'industria.*

In aggiunta a quanto detto va evidenziato come gli ambiti AT.R1.03b e AT.R1.03c oltre a non concorrere al consumo di ulteriore TU sono dal PGT destinati a verde di compensazione e comportano una diminuzione dello stesso TU rispetto allo stato attuale pari a 2.971 m².

*Il PGT però opera ulteriori azioni che concorrono al contenimento del consumo di suolo; in altre parole il PGT introduce delle trasformazioni del territorio oggi già realmente urbanizzato o già programmato per un ammontare di oltre **100.000 m²**. L'immagine sotto riportata evidenzia infatti (in colore verde) le aree che erano Superficie urbanizzata per il PRG e che il PGT riconverte in non urbanizzate.*



Le principali previsioni operate dal PGT in questo senso sono essenzialmente:

- *eliminazione di viabilità prevista denominata tangenziale ovest, sostituita dalla creazione di un sistema di aree a verde (parco lineare) lungo il Pudiga*
- *eliminazione del sistema di viabilità prevista tangenziale sud - via Polveriera bis;*
- *interventi di compensazione ambientale preventiva.*

Trascurando la prima voce, che non ha alcun bisogno di commenti in quanto considera doveroso il mantenimento del sistema lineare del Pudiga, si sottolinea che l'ultima voce prevede la creazione di ambiti di rinaturazione con interventi di compensazione su aree che erano precedentemente destinate a funzioni urbane (quali ad servizi all'industria) per circa 40.409 m².

Pertanto volendo prendere in considerazione in via assolutamente cautelativa gli interventi di compensazione che obbligatoriamente saranno da attuare con le trasformazioni, il bilancio della superficie di nuova Urbanizzazione (di espansione) è dunque il seguente:

$$75.316 \text{ m}^2 - 40.409 \text{ m}^2 = 34.907 \text{ m}^2$$

[...]

A ulteriore dimostrazione della bontà dei calcoli sopra eseguiti, è doveroso sottolineare quanto segue.

- 1) Anche se non si volesse in alcun modo tenere conto delle zone F quali aree anche parzialmente urbanizzate, la SU derivante dalla zone di PRG sarebbe pari a 3.629.254 m², ottenuta sottraendo da 3.885.053 le superfici già attuate corrispondente alle zone F (le voci evidenziate da *). In questo caso l'incremento massimo dell'1% sarebbe pari a 36.292 m² comunque superiore all'effettiva entità delle previsioni di PGT.
- 2) Qualsiasi ambito di trasformazione presente nel PGT (ATE, AT, ARU) non coinvolge in alcun modo aree a destinazione agricola.
- 3) Da quanto derivante dalla azioni di compensazione ambientale e di rivisitazione dello schema viario, il bilancio reale tra superficie urbanizzata dal PRG rispetto alla superficie urbanizzata secondo PGT sarebbe addirittura negativo (per circa 30.000 m²).

Infine è doverosa una precisazione circa le modalità di quantificazione delle aree interessate dai precedenti calcoli. Le quantificazioni numeriche riportate nel presente documento sono state eseguite mediante l'ausilio del DB topografico. E' naturale pertanto che le superfici così ricavate possano lievemente discostarsi dalle quantificazioni elaborate a partire dalla precedente base cartografica utilizzata per il PRG. Una voce rappresentativa di questa condizione può essere ascritta alle micro differenze relative al confine comunale.

Sulla base dei dati descritti puntualmente nelle precedenti frasi appare oltremodo evidente che:

- la superficie urbanizzata aggiuntiva introdotta dal PGT è abbondantemente equilibrata dalle previsioni di riduzione della superficie urbanizzata (o prevista tale dal PRG);
- se si volesse giudicare a partire dal mero valore numerico il bilancio relativo alla superficie urbanizzata tra PRG e PGT appare del tutto favorevole a quest'ultimo: circa 75.000 m² in aggiunta contro 111.466 m² in detrazione;

Pertanto, anche ad aggiungere al bilancio come ulteriore consumo di suolo gli ambiti AT.R1.02, AT.R1.03 (per le sola parte destinata all'edificazione, al netto delle aree a verde) e l'area in edificata dell'ARU.S03 (denominazione della forma adottata, che assume la nuova denominazione AT.S02 per effetto delle successive prescrizioni), sarebbero da considerare rispettivamente:

AT.R1.02 (per l'area destinata a residenza) = 4.282 m²

AT.R1.03 (per l'area destinata a residenza) = 4.759 m²

ARU.S03 (per l'area destinata a residenza nella versione adottata = 7.568 m²

Il totale della superficie urbanizzata passerebbe da 75.316 m² a (75.316+4.282+4.759+7.568 = 91.925) 91.925 m².

Tale quantità sarebbe comunque inferiore all'ammontare delle aree in detrazione:

$$\boxed{91.925 \text{ m}^2 - 111.466 \text{ m}^2 = - 19.541 \text{ m}^2}$$

Mantenendo, sempre in via assolutamente cautelativa, lo stesso metodo di calcolo relativamente alle superfici in detrazione evidenziato nella sopra citata relazione, il bilancio sarebbe pertanto il seguente:

$$91.925 - 40.409 = 51.654 \text{ m}^2$$

Se si considera inoltre quanto dalla stessa provincia prescritto circa l'ambito AT.R2.01, il consumo di suolo relativo a tale ambito viene oltremodo ridotto di ulteriori 30.000 m² necessari alla realizzazione del parco urbano fruibile. **Il bilancio complessivo di consumo di suolo sarebbe pertanto pari a 21.654 m²**, pertanto inferiore alla superficie massima ammessa pari a oltre 39.000 m².

Se si considera inoltre quanto dalla stessa provincia prescritto circa l'ambito ARU.S03 (che assume la nuova denominazione AT.S02 per effetto delle successive prescrizioni), è infine necessario detrarre dalla nuova superficie urbanizzata la porzione stralciata all'edificazione, pari a 7.568 m². Il bilancio complessivo di consumo di suolo sarebbe pertanto pari a 14.086 m²

Da quanto sopra puntualmente esposto e dimostrato, appare evidente che le previsioni del PGT rispettino abbondantemente il limite previsto dalle norme del PTCP vigente, prevedendo un **indice di consumo di suolo pari a 0,36%**

Si procede comunque a modificare la tabella contenuta nella Relazione del Documento di Piano, inserendo le nuove superfici che concorrono alla verifica dell'indice di consumo di suolo. Si precisa che i dati riportati nella relazione del Documento di Piano sono riferiti alle disposizioni del PTCP adottato in materia di

consumo di suolo. Viceversa, la verifica di compatibilità effettuata dalla Provincia si è basata sulle disposizioni del PTCP vigente e della relativa D.G.P. n. 332 del 24/05/2006.

Con ciò assolvendo a quanto richiesto dall'articolo 84 delle Norme di attuazione del PTCP vigente, alle modalità indicate dalla DGP 332/2006 e sempre ricordando che la disposizioni relativa al consumo di suolo è da intendersi orientativa e non prescrittiva.

Qualificazione ambientale e Rete Ecologica Comunale

L'assetto strategico relativamente al sistema ambientale e alla rete ecologica (intesa di livello sovraffocale e locale) è ben articolata all'interno della relazione illustrativa del Documento di Piano.

La declinazione delle indicazioni contenute nel PTCP è riportata nel capitolo 7 della Relazione illustrativa del Documento di Piano, con riferimento agli articoli 43, 45, 46 e 47 del PTCP nella versione adottata. Il ruolo delle connessioni del sistema del verde urbano, anche in funzione del luogo fondamentale svolto dalle aree interne al PLIS della Balossa è indicato nel capitolo 8.4.

Il supporto alla realizzazione della Rete Ecologica Comunale è espresso dalle aree di compensazione, come puntualmente descritto nel capitolo 10.4. Infine il ruolo di connessione svolto dagli ambiti agricoli individuato dal PGT è dettagliato nell'apposito capitolo 13 Ambiti agricoli.

È doveroso sottolineare che, a partire dallo schema generale individuato a livello sovraffocale (Rete Ecologica Regionale come individuata nell'elaborato DdP.T02), il PGT di Novate Milanese ha inteso definire un assetto di dettaglio basato sugli ambiti agricoli di interesse paesistico (PLIS della Balossa), sugli ambiti agricoli di valore territoriale, gli ambiti dei corsi d'acqua e gli ambiti di compensazione ambientale.

In particolare il sistema delle aree di compensazione localizzate a sud dell'autostrada, si fa presente che le stesse consentono di individuare un sistema continuo tra la via della Polveriera, la via Bovisasca e la Via Moretti di Milano. Circa l'ARU.P05, che apparentemente costituisce una discontinuità in questo schema, è necessario precisare la scheda di dettaglio prescrive al suo interno l'individuazione e la sistemazione di specifiche aree di compensazione (Aree di compensazione interna al comparto) proprio al fine di garantire la continuità tra gli ambiti posti su via Polveriera e quelle poste in via Boito.

Circa la zona posta ad ovest di via Bovisasca, si precisa che:

- il PGT ha inteso mantenere libere e compatte tutte le aree adiacenti il Cimitero Parco dall'autostrada fino al confine con Milano;
- relativamente alle aree interessate dagli ambiti AT.P01, AT.P03, AT.P04 e ATE.P01, la continuità delle aree libere è garantita, per quanto possibile, dal mantenimento del sistema di pregio naturalistico individuato dalla tavola delle azioni del Documento di Piano, oltre che dal sistema delle aree libere sopra individuate;
- relativamente all'ambito AT.R2.01, si ricorda che lo stesso è completamente disgiunto dalle aree libere appena descritte per effetto della linea ferroviaria e dell'autostrada. Ciononostante, lo schema relativo alla previsione di tale area prescrive la creazione, all'interno dell'ambito, di specifiche aree di

compensazione e di aree a verde al fine di garantire (per quanto possibile in virtù dell'interferenza generata dalle stesse infrastrutture) la continuità delle aree libere esterne all'ambito.

Al fine di approfondire i presenti aspetti, si procede ad integrare la relazione illustrativa del Documento di Piano con il capitolo 14.4 – Rete ecologica.

Relativamente agli ambiti AT.P01, AT.P03 e AT.P04 si veda inoltre quanto recepito nel successivo punto 3.3.1

Individuazione del tessuto consolidato

Gli Ambiti di riqualificazione sono specificamente descritti nella relazione illustrativa del Piano delle Regole, che si riprende in alcune sue parti.

Gli Ambiti di Riqualificazione Urbana ARU rappresentano le aree nelle quali si concentrano alcune delle principali scelte operate dal PR (in accordo con il DP) per quel che concerne il tessuto edificato residenziale e produttivo.

Gli ambiti di riqualificazione sono le parti di territorio in cui gli interventi sono chiamati a valorizzare o sostituire brani di città o porzioni del patrimonio edilizio.

Tali ambiti sono suddivisi in base alle loro propensioni funzionali in: residenziali, produttivi, commerciali e per servizi.

E' utile sottolineare che alcuni ARU riguardano aree industriali dismesse per le quali il Documento di Piano ha scelto di confermare la destinazione produttiva.

In via generale gli ARU rappresentano la declinazione, in termini urbanistici, degli obiettivi definiti dal Documento di Piano: riqualificazione del patrimonio edilizio esistente; rivitalizzazione e rifunzionalizzazione dei centri storici; valorizzazione della città pubblica.

Analogamente con quanto disposto per gli ambiti di trasformazione, anche per gli Ambiti di riqualificazione urbana il PR esprime le proprie previsioni attraverso singole schede di progetto.

Alla luce di quanto sopra riportato appare evidente che il quadro strategico del PGT è delineato dal Documento di Piano non può trascurare la tematica degli ARU. Gli stessi, pur essendo specifico contenuto del piano delle Regole, sono riportati graficamente dal Documento di Piano al fine di garantire una lettura completa e maggiormente chiara dell'assetto strategico e delle principali azioni di piano. Per fare un esempio, le scelte di PGT relativamente al sistema produttivo devono essere viste nella loro totalità ovvero dall'insieme di azioni specifiche del Documento di Piano e di quelle più puntuali (ARU, Norme d'ambito, ecc) contenute nel Piano delle Regole.

Infine, poiché sia la cartografia sia la normativa raggruppano i diversi ambiti urbanistici così come puntualmente riportato nell'articolo 26 risulta ridondante l'individuazione del perimetro del tessuto consolidato. Inoltre gli elaborati grafici allegati alla relazione trasmessa alla Provincia di Milano ai fini

dell'istruttoria di compatibilità individua con il colore grigio la porzioni del territorio urbanizzato utilizzate per l'applicazione delle disposizioni provinciali in materia di assetto insediativo.

3.3 Determinazioni di Piano

Ambiti agricoli di interesse strategico.

Si prende atto del mancato richiamo e si procede ad inserirlo all'interno dell'articolo 56 delle norme di PGT (che assume il nuovo numero 55 nella forma definitiva)

Integrazione alle schede degli ambiti di trasformazione.

Si precisa che il PGT, coerentemente con i contenuti della LR 12/2005 e le relative delibere regionali circa i contenuti della pianificazione ha già provveduto a definire nelle apposite schede i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva. Le schede contenute nel PGT definiscono attraverso puntuali prescrizioni gli elementi che devono essere tenuti in considerazione in sede di attuazione, anche attraverso specifici schemi grafici che qualificano dal punto di vista geometrico e grafico le suddette disposizioni.

Sulla base di quanto sopra, appare inopportuno procedere con ulteriori prescrizioni che risulterebbero di fatto non coerenti con la scala di pianificazione e il ruolo del PGT, che è un atto di pianificazione generale e non esecutivo. Si ricorda oltremodo che il rimando al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientale del PTCP è stato più volte introdotto nell'apparato normativo, con particolare riferimento alla puntuale disciplina paesistica di cui all'articolo 87. (che assume il nuovo numero 85 nella forma definitiva).

3.3.1 Nuovi ambiti di trasformazione

Ambito AT.R2.01

È bene sottolineare che attualmente le aree ricomprese nel presente ambito non svolgono una funzione agricola ma, al contrario, sono caratterizzate da usi impropri che nulla hanno a che fare hanno con la funzione agricola produttiva. L'area non presenta alcuna relazione o collegamento con le aree agricole poste più a nord/ovest, oltre l'autostrada e oltre la via Fratelli Beltrame. Laddove libera, l'area è mantenuta a prato, anche in virtù della mancanza di collegamenti e continuità con le altre.

Circa il rispetto delle previsioni di PGT ai contenuti del PTCP ed in particolare O4 compattazione della forma urbana, si veda quanto espresso nel precedente punto 3.2 Quadro strategico. In merito all'osservanza alle disposizioni dell'Obiettivo 01, si ricorda che il PGT di Novate Milanese si distingue per l'introduzione dei meccanismi obbligatori di compensazione ambientale preventiva e che in via generale le scelte operate per il

sistema insediativo mirano alla tutela e alla valorizzazione del territorio e del paesaggio anche in virtù delle emergenze riscontrate e valutate nella fase ricognitiva e conoscitiva.

Va inoltre osservato che l'ambito presenta elevati segni di degrado sociale, oltre che urbano, anche in considerazione delle pressioni antropiche generate dal contesto urbanizzato presente al di fuori del confine amministrativo di Novate.

Come correttamente indicato anche dal Comune di Milano nella propria osservazione, appare doveroso rimandare alla fase attuativa una attenta e puntuale valutazione della definizione dell'assetto dei servizi, a favore e beneficio non solo degli abitanti di Novate ma anche per quelli di Quarto Oggiaro.

Si recepisce comunque la prescrizione di prevedere obbligatoriamente la realizzazione di un parco urbano lungo il confine sud dell'ambito in aggiunta alle fasce di compensazione ambientale, per una estensione di almeno 30.000 m². Si aggiorna conseguentemente la relativa scheda d'ambito.

Ambiti AT.P01, AT.P.03 e AT.P04

Si obietta innanzitutto sulla interpretazione data alle previsioni di piano circa il comparto posto in prossimità della via Bovisasca. Una lettura attenta del territorio ha infatti imposto al PGT di operare una serie di azioni volte a qualificare un'importante porzione del territorio di Novate che subisce forti pressioni antropiche non riducibili all'interno dei confini comunali. La via Bovisasca è utilizzata come arteria viaria per il traffico di attraversamento (anche di tipo pesante) generato e/o destinato tra Milano e Bollate. Tale condizione comporta pesanti interferenze con i flussi di traffico destinate alle attività produttive poste nel comparto della Bovisasca. Il PGT ha pertanto previsto il completamento del tessuto produttivo anche al fine di completare la maglia viaria posta alle spalle degli insediamenti produttivi. Ne è un esempio l'ambito AT.P04 che si configura come ampliamento dello stabilimento affacciato sulla Bovisasca e come riorganizzazione della viabilità di accesso.

Inoltre l'AT.P01 è da considerarsi un vuoto urbano, intercluso tra l'autostrada a nord, la Bovisasca e il comparto di via Polveriera ad est, gli ambiti edificati a sud e ad ovest.

Tutti gli ambiti in oggetto si provano comunque all'interno di un ipotetico confine individuato dalla retta immaginaria che collega i limiti occidentali del centro sportivo Garden, del canile e del tessuto consolidato fino all'autostrada.

Si fa inoltre notare che gli elementi di pregio naturalistico puntualmente segnalati nel Documento di Piano risultano esterni sia all'ambito AT.P03 sia all'Ambito AT.P04, ricadendo infatti all'interno delle aree classificate ad ambiti per servizi.

Infine, per l'ambito AT.P04, si fa presente che l'intera area posta ad ovest della futura strada (circa 11.000 m² su quasi 18.000) è destinata ad attrezzature sportive, pertanto con ridotta edificazione (3.000 m²)

Si recepisce comunque la prescrizione apportando le seguenti modifiche nelle schede d'ambito:

- AT.P01: individuazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 20 m lungo i confini nord ed ovest dell'ambito;

- AT.P03: individuazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 10 m lungo il confine ovest dell'ambito;
- AT.P04: individuazione di una fascia a verde alberato di larghezza minima di 15 su confine nord ed ovest.

Ambito AT.S01

Si precisa innanzitutto che l'ambito non interferisce in alcun modo con gli elementi di II livello della Rete Ecologica Regionale, che in ogni caso sono più prossimi al margine orientale, per effetto della presenza del PLIS della Balossa. Come indicato nella Tavola 4 del PTCP, il corridoio della RER passa a nord della porzione di edificato ricadente nel comune di Bollate.

Inoltre l'ambito è destinato ad accogliere attrezzature sportive, con una capacità edificatoria totale di 2.000 m² a fronte di una superficie territoriale di circa 15.000. si fa presente infatti che per mero errore materiale, lo schema grafico contenuto nella scheda d'ambito riporta erroneamente la dizione residenza invece di servizi.

Ciononostante si recepisce la prescrizione, introducendo nelle prescrizioni specifiche della scheda d'ambito la realizzazione di una fascia arboreo-arbustiva (denominata nello schema fascia a verde alberato) di larghezza minima di 20 m lungo il confine nord dell'ambito.

3.3.2 Ambiti del PRG riconfermati

Ambito ATE.P01

Si precisa che l'ambito non presenta in alcun modo boschi o fasce alberate. Sono riscontrabili orti, prati e alcuni elementi vegetazionali di alto fusto a separazione tra le proprietà.

Si recepisce comunque la prescrizione, introducendo nelle prescrizioni specifiche della scheda d'ambito l'obbligo di localizzare l'edificazione solo nella parte est dell'ambito.

Ambito ATE.P02

Si precisa che attualmente infatti l'area presenta una superficie sterrata utilizzata come deposito automezzi. Ad ovest, nel territorio di Milano sono presenti edifici con tipologia a capannone, mentre a sud, sempre nel comune di Milano, prosegue la zona destinata a deposito automezzi.

Si recepisce comunque la prescrizione, introducendo nelle prescrizioni specifiche della scheda d'ambito l'obbligo di realizzare una fascia a verde alberato di larghezza minima di 15 m lungo i confini ovest e sud dell'ambito.

3.3.3 Ambiti di Riqualificazione Urbana

Valenza degli ARU

Relativamente a questa tematica, si veda quanto già puntualmente espresso nel precedente punto 3.2 Quadro strategico

Ambito ARU.R01 e aree localizzate a nord della Rho-Monza

È necessario premettere che la previsione dell'ambito ARU.R01 è stralciata dal PGT a seguito di numerose e specifiche osservazioni finalizzate anche al mantenimento delle attuali attività produttive in essere ricadenti all'interno dell'ambito stesso.

Nello specifico pertanto le aree precedentemente soggette a intervento di riqualificazione sono classificate come ambiti produttivi riconfermando, da una parte, le previsioni del precedente strumento urbanistico e, dall'altro, lo stato di fatto dei luoghi.

Per l'insieme delle aree poste a Novate Milanese a nord della Rho-Monza, è necessario stabilire in maniera definitiva che l'intero ambito territoriale non può prescindere da quanto verrà finalmente definito nelle opportune sedi relativamente al progetto di potenziamento della Rho-Monza. Poiché, a tutt'oggi non è ancora chiaro l'iter procedurale ed autorizzativo dell'opera infrastrutturale, il Documento di Piano ha ritenuto doveroso non avanzare alcuna ipotesi che potesse con essa contrastare.

In particolare l'assetto e le caratteristiche piano-altimetriche della futura sede viaria saranno fondamentali per valutare il grado di relazione fisica, funzionale, ecologia ed ambientale tra le aree del PLIS della Balossa e le aree agricole poste a nord della Rho-Monza e a confine con il tessuto edificato di Bollate.

Il Documento di Piano disciplina pertanto le aree in considerazione di queste condizioni, anche esterne alla realtà locale, e tratta le aree inedificate come elementi di importanza strategica per il futuro assetto delle aree di interesse ambientale, coerentemente con lo schema di rete ecologica sopra descritto ed individuato.

Infine, ma non di secondaria importanza, si ricorda che la scelta strategica del PGT che inizialmente prefigurava la trasformazione del tessuto produttivo in ambito residenziale vedeva il suo fondamento anche nella volontà di mantenere libere le aree poste al confine con il tessuto edificato di Bollate, nel rispetto degli obiettivi strategici di PTCP già ricordati nel presente parere per le previsioni riguardanti l'ambito AT.R2.01 e l'ARU.SO3 (nella denominazione adottata).

In particolare, anche in funzione delle necessità di garantire adeguate fasce di mitigazione all'infrastruttura viaria, qualsiasi previsione di nuova edificazione, anche finalizzata alla riqualificazione dell'intero ambito sarebbe necessariamente stata prevista a ridosso del confine comunale, in palese contrasto con l'obiettivo O4 Compattazione della forma urbana del PTCP di Milano.

Il Documento di Piano pertanto, disciplinando l'ambito all'interno della Rete Ecologica Comunale (cfr precedente punto 3.2 – Quadro strategico) recepisce quanto indicando e rimanda ulteriori decisioni in merito all'ambito in oggetto quando saranno note le decisioni definitive circa il tracciato della Rho-Monza.

Ambito ARU.S01

L'importanza del presente ambito e il suo ruolo strategico all'interno dello schema complessivo di PGT è puntualmente descritto sia nella relazione del Documento di Piano e, soprattutto nella relazione del Piano dei Servizi (capitolo 6).

Si ricorda infatti che i principali obietti sono:

- riqualificazione della Piazza Testori come fatto urbano e spazio di aggregazione;
- ricucitura del tessuto centrale attualmente frazionato dalla linea ferroviaria;
- ampliamento del Parco urbano esistente;
- riorganizzazione degli spazi a parcheggio al servizio della ferrovia.

Nelle prescrizioni specifiche la scheda indica gli obiettivi da raggiungere relativi al ruolo di interscambio, con particolare riferimento all'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare.

Circa le funzioni residenziali, si fa presente che, come è prioritario il potenziamento del centro di interscambio, è parimenti prioritaria la riqualificazione di un luogo oggi decontestualizzato e ridotto ad un semplice parcheggio a raso. Si ribadisce la necessità di una maggiore integrazione funzionale con l'adiacente tessuto urbano al fine di sostituire la percezione di uno spazio a parcheggi con un luogo della città centrale. In virtù delle caratteristiche dell'edificazione esistente a margine, solo attraverso l'insediamento di nuove funzioni urbane sarà possibile renderlo partecipe ai momenti di aggregazione e socializzazione della comunità.

Per rafforzare l'importanza del ruolo di interscambio svolto dalla stazione ferroviaria, si procede ad integrare la scheda richiedendo, in fase attuativa, uno studio relativo alle specifiche esigenze funzionali, con particolare riferimento agli spazi da destinare a parcheggio d'interscambio e alle modalità di accesso ciclopedonale.

Ambito ARU.S03

È necessario esprimere una doverosa premessa al fine di inquadrare adeguatamente la previsione contenuta nel PGT relativa a questo ambito.

Il contesto territoriale presenta alcune criticità che possono essere riassunte qui brevemente come segue.

- 1) Il sistema ambientale ed ecologico rappresentato dal Pudiga, attraversa, nel territorio di Novate Milanese, un ambito produttivo consolidato, con conseguente rischio di ridurre il suo ruolo ecosistemico e la sua importanza di emergenza ambientale.

- 2) Al termine di via Baranzate (all'estremità sud) sono presenti delle edificazioni di vario genere, che si addossano al limite orientale dell'impianto sportivo esistente (Jolly Club) e che risultano particolarmente frammentati anche dal punto di vista dell'assetto proprietario.
- 3) Le precedenti previsioni urbanistiche prevedevano la realizzazione di un tratto della cosiddetta tangenziale ovest proprio in corrispondenza di alcuni tratti del corso d'acqua.
- 4) Sono riscontrabili alcuni fenomeni di degrado territoriale e urbano acuiti anche dalla inadeguata rete infrastrutturale.

Al fine di affrontare le suddette criticità, il PGT ha inteso prevedere un importante intervento di riqualificazione, coinvolgendo anche le aree dell'impianto sportivo esistente, la cui attuazione avrebbe permesso, seppur in parte, di adeguare finalmente la rete viaria che collega Baranzate, il presente ambito e il restante territorio di Novate. L'obiettivo ultimo di questa previsione è inoltre rappresentato dalla possibilità che si possano innescare degli interventi virtuosi che qualificassero anche l'edificazione che vengono oggi a beneficiare di una propria disciplina urbanistica.

Si ricorda infine che l'intervento relativo al presente ambito deve essere messo in relazione con la previsione del PGT riguardante la creazione di un sistema di aree a verde finalizzate alla valorizzazione e alla riqualificazione del sistema lineare che Pudiga.

Circa il mancato rispetto di tale previsione con le indicazioni di PTCP espresse dall'Obiettivo 01 Compattazione della forma urbana, si rimanda a quanto già puntualmente espresso nel precedente punto 3.2 Quadro strategico.

Circa il mancato rispetto con le indicazioni di PTCP espresse dall'Obiettivo O1 Compatibilità ecologica e paesistico-ambientale delle trasformazioni, si ricorda l'attivazione, in questo PGT, degli interventi di compensazione ambientale preventiva, già richiamati in precedenza al punto 3.2 e 3.3.1.

Relativamente al rischio di saldatura, si fa presente che la previsione prevede il riuso delle aree già oggi destinate alle attrezzature sportive (oltre i 2/3 dell'ambito) e la trasformazione per funzioni residenziali di un'area libera comunque alle spalle delle edificazioni esistenti posti lungo la via Baranzate.

Circa la preclusione della continuità degli ambiti agricoli lungo il Pudiga in Baranzate, operata dalla localizzazione delle destinazioni residenziali, si fa notare come la continuità delle aree è già oggi interrotta dall'edificazione esistente nella parte terminale di via Baranzate. Non è infatti un puro caso che il PGT ha inteso garantire la continuità delle aree libere lungo il corso del Pudiga al fine di connettere le aree libere poste in Novate Milanese con quelle poste in territorio di Baranzate. Tale disegno è infatti l'unico che, date le attuali condizioni, possa realmente garantire la connessione tra le aree agricole di Novate (ad ovest di via Fratelli Beltrame) e quelle ad ovest di via Baranzate.

Si recepiscono comunque le prescrizioni espresse ed in particolare:

- l'Ambito ARU.S03 viene stralciato dagli ambiti speciali del Piano delle Regole ed inserito come Ambito di Trasformazione AT.S02 nel Documento di Piano;

- l'area a nord dell'ambito, ovvero a nord della viabilità, viene destinata a verde urbano per complessivi 7.500 m²;
- la capacità edificatoria viene ridotta da 10.000 m² a 8.000 m², di cui al massimo 6.400 m² per la Residenza.

Infine, è necessario specificare che originariamente l'ambito è stato inserito come contenuto del Piano delle regole e quindi, durante la procedura di VAS, è stato valutato solamente in termini generali. Data la trasformazione in Ambito di Trasformazione è opportuno prevedere, in sede di attuazione, un approfondimento specifico in materia di Valutazione ambientale strategica. Ciò comporta una specifica puntualizzazione nell'articolo 10 comma 19.

Si prende infine atto del contrasto segnalato tra la cartografia del Documento di Piano e quella del Piano delle Regole, indicando, sulla prima, la destinazione agricola dell'area posta al confine con Baranzate.

3.3.4 PLIS della Balossa

A seguito di ulteriori verifiche, si conferma che le aree indicate nel PLIS dal PGT di Novate coincidono con quelle indicate in fase di riconoscimento.

In particolare si fa presente che la porzione decentrata al confine con Cormano non è infatti collegata direttamente con le altre aree del parco ricadenti in Novate.

Si fa presente però che quanto segnalato nel parere può derivare dalla diversità dei confini utilizzati, che sono infatti diversi tra Carta Tecnica Regionale e DataBase Topografico, utilizzato a supporto del PGT.

In merito alla rappresentazione grafica, si procede a evidenziare nell'elaborato PdR.T02 il perimetro del parco con apposito simbolo grafico (bordo del grafismo).

3.3.5 Aspetti infrastrutturali

Si prende atto che le incoerenze rilevate circa la viabilità nella zona sud del territorio di Novate saranno prese in considerazione in sede di controdeduzioni al PTCP della Provincia.

Si conferma inoltre che, qualora l'iter procedurale relativo al progetto della Rho-Monza sarà completato, il PGT di Novate recepirà le specifiche indicazioni. A supporto di quanto espresso, si ricordano le considerazioni espresse precedentemente in merito alla previsione dell'ARU.R01 (precedente punto 3.3.3).

3.3.6 Housing sociale

Il tema dell'housing sociale è stato oggetto di una approfondita valutazione all'interno del PGT di Novate Milanese, anche in virtù delle particolari condizioni economiche e sociali di cui la pianificazione urbanistica deve necessariamente tenere in considerazione.

La risposta alle specifiche richieste del contesto territoriale hanno comportato due diverse risposte:

- l'individuazione di specifici contesti dove prevedere importanti quote di housing, all'interno di una definizione più ampia dell'assetto urbano e residenziale (cfr AT.R2.01);
- consentire l'insediamento di funzioni di housing sociale in maniera diffusa all'interno del tessuto consolidato con vocazione residenziale (cfr. articoli 30, 34, 35 e 36).

Infine è necessario ricordare che all'interno degli AT, degli ATE e degli ARU a destinazione residenziale è sempre possibile insediare liberamente l'housing sociale

Pertanto, data l'elevata flessibilità al suo insediamento, non appare necessario prevedere obbligatoriamente una quota di edilizia pubblica che, in alcuni casi, potrebbe risultare anche un impedimento all'attuazione delle previsioni.

Si prende spunto da questa osservazione per inserire, tra le destinazioni integrative dell'Ambito Residenziale misto R5, la destinazione Housing sociale che, per errore materiale non compare né come destinazione integrativa né come vietata.

3.3.7 Alberi monumentali

A seguito delle indagini condotte non sono stati riscontrati sul territorio alberi con le caratteristiche di monumentalità, come definite dalle disposizioni provinciali.

Di tale indagine è stata reso conto nella relazione illustrativa del Documento di Piano al capitolo 6.

3.4 Difesa del suolo

A seguito di quanto rilevato nella Tavola di Fattibilità geologica (TAV. 5) si è provveduto a sovrapporre il retino che individua lo scenario di pericolosità sismica così come riconosciuto in TAV 2.

Per quanto riguarda la Carta di sintesi (TAV 4), i poligoni riportati individuano tutte le aree che ricadono in condizioni omogenee di vulnerabilità idrogeologica o idrica e le aree potenzialmente pericolose dal punto di vista ambientale rappresentate da aree di bonifica e/o da MIS eseguite o in corso.

In ogni caso, in accoglimento di quanto richiesto nel parere provinciale, si è provveduto alla revisione parziale della tavola inserendo maggiori indicazioni e chiarimenti per almeno una delle aree individuate che risulta effettivamente classificabile anche come area con particolari caratteristiche geotecniche in quanto risultante da ritombamento avvenuto.

3.4.1 Acque superficiali

Il capitolo 1.5 della Relazione illustrativo dello Studio geologico è stato integrato con i riferimenti richiesti per quanto riguarda gli studi di fattibilità dei corsi d'acqua Pudiga e Garbogera; nello stesso Capitolo sono inoltre state riportate integralmente le disposizioni dell'art. 46 delle NdA del PTCP come suggerito dal parere.

3.4.2 Classi di fattibilità

Premesso che tutte le classi di fattibilità rappresentate in TAV. 5 (Carta di Fattibilità geologica) sono state individuate nel rispetto delle indicazioni di cui alla DGR IX/2616 del 30/11/2011 e derivate dalle caratteristiche geologico-tecniche, idrogeologiche e idrografiche delle singole porzioni di territorio, si ritiene di poter accogliere le richieste espresse escludendo la rappresentazione in classe di fattibilità 3 delle fasce di rispetto dei pozzi e inserendo al tempo stesso le fasce di rispetto del reticolo idrico nella suddetta Tavola.

3.2 Recepimento Parere di Compatibilità della Regione Lombardia

Oggetto: Parere in merito al Documento di Piano del PGT del Comune di Novate Milanese – Articolo 20 della L.R. 12/2005

Regione Lombardia ha espresso parere di coerenza condizionata rispetto al quadro programmatico di livello regionale riferito all'obiettivo prioritario di interesse regionale Collegamento Rho-Monza, Autostrada A4 – 4° corsia dinamica tratta urbana. Lo stesso parere richiama orientamenti ed indirizzi per rendere il PGT maggiormente coerente con il Piano Territoriale Regionale approvato con DCR 951 del 19/01/2010.

Si riportano di seguito in forma sintetica i contenuti del parere.

RELAZIONE CON IL PTR, INQUADRAMENTO NEL SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO E COERENZA DELLE STRATEGIE DEL PGT CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO REGIONALE

- 1) Si segnala la necessità di verificare gli obiettivi di piano indicando esplicitamente la rispondenza delle linee programmatiche del PGT agli obiettivi del sistema Territoriale e le azioni e le modalità per la loro attuazione.
- 2) Si ritiene necessario definire gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del piano nonché completare le valutazioni circa gli obiettivi del comparto produttivo, terziario e commerciale, anche in riferimento alla sostenibilità degli ambiti di trasformazione.
- 3) Appare opportuno identificare il Tessuto Urbano consolidato e, viceversa, disciplinare nel DdP le aree per le quali le trasformazioni non sono ancora avvenute.
- 4) Si suggerisce che il comune si doti di uno strumento normativo per definire le priorità di azione, disincentivando le trasformazioni che comportano consumo di suolo e sostenendo le trasformazioni finalizzate alla compattazione della forma urbana.
- 5) Si richiede una precisa progettazione della Rete Ecologica Comunale e Rete Verde Regionale.
- 6) Si chiedono chiarimenti circa la trattazione degli AT, ATE ed ARU.
- 7) Si chiedono specificazioni riguardo i criteri di negoziazione relativi al fondo di compensazione e ai servizi immateriali.
- 8) All'interno della prospettiva di EXPO 2015, si segnalano alcuni ulteriori obiettivi del PTR integrativi alle possibilità offerte dal territorio.
- 9) Con riferimento alle modalità per la pianificazione comunale e ai contenuti del PGT, si ritiene necessario:
 - a. stimare il fabbisogno abitativo sulla base delle analisi demografiche;
 - b. prevedere un sistema di monitoraggio per verificare il rispetto degli obiettivi;

- c. prevedere uno strumento normativo per definire criteri di priorità
- d. integrare le schede d'ambito con l'indicazione degli elementi da tenere in considerazione per la fase attuativa
- e. individuare il perimetro di TUC e integrare le previsioni generate dagli AT con quelle derivanti dal TUC
- f. valutare l'opportunità di rafforzare l'obiettivo tendente alla valorizzazione del patrimonio storico esistente
- g. individuare le aree dove attuare interventi forestali a rilevanza ecologica attraverso l'utilizzo delle risorse attivabili ai sensi dell'articolo 43 della L.R. 12/2005
- h. individuare e disciplinare le aree dismesse, degradate e gli ambiti da riqualificare
- i. chiarire i criteri di negoziazione riguardanti l'istituto della compensazione ambientale
- j. definire nella Dichiarazione di sintesi finale l'incongruenza relativa alle quote volumetriche indicate nelle schede degli Ambiti di Trasformazione contenute nel Rapporto Ambientale.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPONENTE GEOLOGICA

Si invita il comune a considerare il progetto per la realizzazione di una vasca di laminazione delle piene lungo il torrente Pudiga e pertanto a mantenere libere le aree interessate.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLE PREVISIONI COSTITUENTI L'OBIETTIVO PRIORITARIO INFRASTRUTTURALE DI INTERESSE REGIONALE (DG INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ)

Si prescrive l'adeguamento degli elaborati di Piano al fine di recepire, relativamente al **Collegamento Rho-Monza**, il progetto preliminare approvato da ANAS nel dicembre 2008, con l'integrale trasposizione delle fasce di salvaguardia urbanistica. Nelle more del perfezionamento dell'iter di approvazione, il PGT deve recepire la progettazione di maggior dettaglio, ovvero il progetto definitivo lotto 3 Variante di Baranzate e il progetto esecutivo "di offerta" lotti 1 e 2 sottoposto a settembre 2012 a procedura di VIA.

Per la realizzazione della quarta corsia dinamica della **Autostrada A4**, si prescrive il recepimento del progetto definitivo assicurando la coerenza su scala puntuale tra l'intervento e lo strumento pianificatorio. Inoltre, nelle more del completamento dell'iter approvativo, è necessario che i compatti posti in fregio sud siano temporaneamente preservati da trasformazioni non compatibili con la localizzazione dei cantieri al servizio dell'opera.

Si rileva che, data la localizzazione dell'ambito **ARU.R01**, la sua attuazione non dovrà comportare oneri aggiuntivi (riconducibili alla mitigazione di impatto) a carico del soggetto attuatore.

PROPOSTA DI RECEPIMENTO PARERE E DETERMINAZIONI DEFINITIVE IN MERITO ALLE CONSIDERAZIONI DI CARATTERE ORIENTATIVO

RELAZIONE CON IL PTR, INQUADRAMENTO NEL SISTEMA TERRITORIALE DI RIFERIMENTO E COERENZA DELLE STRATEGIE DEL PGT CON GLI OBIETTIVI DEL PIANO REGIONALE

1)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) nelle sue diverse componenti ha costituito elemento di riferimento, al pari del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, per la definizione dell'assetto territoriale dell'intero PGT di Novate Milanese almeno rispetto alla sua coerenza esterna.

Lo schema concettuale declinato dallo strumento urbanistico comunale trova infatti precisa corrispondenza con i contenuti del Documento di Piano del PTR, con particolare riferimento alle valutazioni espresse in chiave di forza/Debolezza, Opportunità/Minacce, declinate alla scala locale come Potenzialità e Criticità.

Per meglio esplicitare la coerenza tra gli obiettivi del PTR e gli obiettivi e le azioni di PGT si procedere ad integrare la Relazione illustrativa del documento di Piano introducendo il capitolo 6.1 Rapporti tra PGT e Piano Territoriale Regionale.

Nel suddetto capitolo vengono elencati gli obiettivi del PTR per il sistema Territoriale Metropolitano (ovest) a cui sono associate le specifiche azioni e previsioni di PGT. È però necessario sottolineare che, proprio data l'unicità del processo di pianificazione (citata nello stesso parere), appare particolarmente complesso, oltre che soggettivo, individuare le specifiche ricadute nei diversi atti di Piano. L'architettura del PGT di Novate, non trattandosi di variante ma del primo atto di pianificazione ai sensi della L.R. 12/2005, si fonda infatti su una totale integrazione tra i diversi strumenti. Appare quasi impossibile, in questa fase, distinguere tra le azioni del Documento di Piano e le loro declinazioni all'interno del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

2)

Gli obietti quantitativi sono già stati puntualmente definiti con precisione, a partire dalle potenzialità edificatorie complessivamente generate dal Piano. Si ricorda infatti che nel Documento di Piano sono esplicate le singole voci, ovvero le capacità edificatorie relative alle funzioni residenziali e le quantità di sviluppo relative al sistema produttivo, terziario e commerciale.

Rimandando a quanto già espresso nelle relazioni illustrate del PGT e a quanto espresso in sede di parere provinciale, è doveroso ricordare che sul territorio si è rilevata una particolare dinamicità del sistema produttivo.

Si sottolinea infatti che la maggior parte delle previsioni all'interno degli ambiti di trasformazione riguarda la destinazione produttiva e in alcuni di questi casi si configurano come ampliamenti di insediamenti già esistenti sul territorio. Si ricorda inoltre che anche gli ambiti ATE, ovvero le aree di espansione del precedente PRG non ancora attuate hanno evidenziato che l'attuazione stessa è stata condizionata da una serie di esternalità ascrivibili alla precedente disciplina urbanistica e dalla perimetrazione stessa degli ambiti, non imputabili pertanto agli operatori stessi.

Inoltre si ricorda che il PGT ha valutato con particolare attenzione il settore industriale, terziario e commerciale e ha definito azioni strategiche e puntuale per sostenere il consolidamento delle attività insediate e lo sviluppo del settore in senso generale.

È in questo senso che si deve intendere la coerenza tra le previsioni del PGT di Novate (le esigenze di trasformazione) e trend demografici e dinamiche territoriali in essere.

Gli ambiti di trasformazione (AT o ATE) si sono concentrati prevalentemente all'interno del territorio consolidato (Ambiti di carattere residenziale) o al completamento del sistema di via Bovisasca – Polveriera, con l'intento di completare e definire il margine urbano ovest del sistema urbano bovisasca.

Considerazioni specifiche merita invece l'ambito AT.R2.01 – Città Sociale che, come desumibile facilmente dagli atti di PGT, costituisce previsione centrale e strategica quale risposta alle nuove esigenze di servizi espresse dalla cittadinanza. L'ambito dovrà infatti concentrare al suo interno una consistenza quota di attività pubblica, rivolta alle diverse componenti sociali e demografiche della comunità di Novate Milanese.

Ciononostante, si ritiene interessante introdurre, all'interno del Documento di Piano, dei sistemi di controllo, verifica e autoregolamentazione finalizzati al monitoraggio dell'attuazione del Piano, almeno nelle sue componenti fondamentali: il meccanismo di compensazione ambientale preventiva e l'adeguatezza delle scelte di Piano rispetto alle dinamiche demografiche e sociali. Si procede quindi ad inserire nella relazione illustrativa del Documento di Piano il capitolo 15.2 Strumenti di controllo e autoregolamentazione.

3)

Il PGT è già strutturato separando gli ambiti dal Tessuto Urbano Consolidato da quegli ambiti di trasformazione, previsti dal PGT stesso o confermati rispetto alle previgenti discipline urbanistiche. Non ultimo infatti, l'articolo 26 delle norme di Piano individua e classifica gli ambiti appartenenti al Tessuto Urbano Consolidato. Come si può osservare, appartengono al TUC anche gli Ambiti di Riqualificazione Urbana, ovvero quelle parti della città già urbanizzata e parzialmente interclusa, che necessita di specifiche azioni volte alla sua qualificazione, riutilizzazione o trasformazione edilizia e funzionale.

Coerentemente gli Ambiti di trasformazione, compresi quelli previsti nel vigente PRG, afferiscono esplicitamente al documento di Piano e da esso sono puntualmente disciplinati.

4)

In merito alle priorità di intervento, al sostengo di interventi finalizzati alla compattazione della forma urbana, si sottolinea che di fatto già esiste nel PGT un disposto normativo in tal senso. Ciò è riconducibile al sistema di compensazione ambientale preventivo, che impone, ad ogni trasformazione, l'attuazione di una serie di interventi finalizzati all'incremento del valore ecologico del territorio. I meccanismi introdotti dal PGT di fatto incentivano gli interventi di riuso e riqualificazione ricadenti negli Ambiti di Riqualificazione Urbana a svantaggio degli ambiti di trasformazione, per i quali gli interventi di compensazione dovuti sono, in proporzione, ben maggiori.

Appare infatti doveroso ribadire, ancora una volta, come il PGT sia stato particolarmente attento all'introduzione di alcuni temi rilevanti e oggi irrinunciabili. Si riportano ad esempio:

- i suddetti meccanismi di compensazione ambientale preventiva;
- il disincentivo edificatorio in caso di non rispondenza ai parametri di classi energetica A per gli edifici ricadenti negli ambiti di trasformazione;
- il riutilizzo delle aree dismesse o sottoutilizzate;
- il sostegno e il potenziamento della rete ciclopedinale anche in ragione di un sistema di mobilità dolce intercomunale;
- il sostegno all'attuazione del progetto di rete ecologica e di rete verde.

5)

Relativamente alla definizione della Rete Ecologica Comunale (REC), si precisa, come già espresso in sede di recepimento del parere regionale, che la tematica è stata abbondantemente trattata sia nel Documento di Piano sia nel Piano delle Regole, a partire dallo schema di rete ecologica Regionale e Provinciale. In particolare nell'elaborato DdP.T02 sono stati evidenziati e valutati gli elementi della Rete Ecologica Regionale (corridoi regionali, elementi del secondo livello, varchi, ecc) all'interno di un quadro di valori ecologici ed ambientali di scala locale.

A partire dallo schema regionale, il PGT ha inoltre recepito le disposizioni in materia di rete ecologica provinciale, che hanno condotto ad uno schema comunale incentrato sul PLIS della Balossa (elemento di secondo livello della RER), sul sistema delle aree agricole e sul sistema delle connessioni locali tra il Comune di Novate e i comuni di Milano e Baranzate.

A livello locale, il PGT intende garantire, per quanto possibile, la creazione di corridoi di connessione tra il territorio di Novate (a partire dal PLIS della Balossa – Elemento di secondo livello della RER) fino al confine comunale di Milano. A partire dal corridoio verde di Via Cavour (ad est del tessuto consolidato), le aree a verde pubblico garantiscono infatti una certa continuità fino alla via Cornicione e alla via Boccaccio. Superando l'autostrada (che costituisce una barriera a tale continuità) il PGT prevede il mantenimento delle aree libere intorno al Cimitero Parco fino a raggiungere il tessuto edificato di Quarto Oggiaro. Ad est di via Bovisasca, a partire da Via Polveriera, il PGT prevede il mantenimento di una serie di aree inedificate da sottoporre ad interventi di compensazione ambientale fino raggiungere la via Amoretti di Milano. Gli ambiti che quindi partecipano al progetto di rete ecologica sono pertanto i seguenti:

- Ambiti agricoli di interesse paesistico – AG1
- Ambiti agricoli di valore territoriale – AG2
- Corsi d'acqua
- Ambiti di compensazione ambientale (interno ed esterno agli ambiti di trasformazione)
- Ambiti per servizi (verde urbano);

- Fasce verdi alberate di progetto

A maggior chiarezza, anche in virtù di quanto contenuto nel parere provinciale, si procede ad integrare la relazione del Documento di Piano con un apposito capitolo dedicato alla rete ecologica comunale.

6)

Come già indicato sopra gli ambiti AT ed ATE sono gli ambiti di trasformazione ascrivibili al Documento di Piano, mentre gli ARU sono gli interventi di riqualificazione del tessuto consolidato ascrivibili al Piano delle Regole. Di conseguenza gli AT e gli ATE sono disciplinati nel Documento di Piano (articoli 8 e 9 delle norme di PGT) mentre gli ARU sono disciplinati nel Piano delle Regole.

Al fine di non compromettere l'attuazione degli AT e degli ATE, il Piano delle Regole dispone le norme transitorie, ovvero disciplina cosa è consentito e cosa è vietato in attesa dell'attuazione degli ambiti di trasformazione. Questo disposto appare ormai necessario in ragione del fatto che non è possibile stabilire nel Documento di Piano la temporalità delle trasformazioni.

7)

In merito ai criteri di negoziazione, è bene precisare che il fondo di compensazione costituisce alternativa all'attuazione diretta degli interventi di compensazione preventiva da parte dei soggetti proponenti la trasformazione. In altre parole, il PGT impone l'attuazione di interventi compensativi in occasione dell'attuazione degli ambiti di trasformazione o riqualificazione, quale precondizione alla sostenibilità delle trasformazioni in un ambito fortemente antropizzato. Il principio di sostenibilità è che non sia possibile trasformare o costruire come si è sempre fatto, facendo ricadere le negatività sul territorio a carico della collettività. Il fondo di compensazione è finalizzato a garantire che l'Amministrazione Comunale possa adoperarsi per garantire l'acquisizione delle aree necessarie e l'effettiva realizzazione degli interventi di riequipaggiamento ambientale.

Circa i servizi immateriali, la tematica è ascrivibile alle attuali criticità e ai bisogni diffusi della collettività (terzo settore). È innegabile che i servizi non sono riconducibili solo ed esclusivamente a quantità ma devono rispondere anche al requisito qualitativo. I servizi non sono solo materiali (parchi, scuole, ecc) ma anche immateriali (assistenza, sostegno, prestazione). È in questa ottica, peraltro fortunatamente introdotta dalla L.R. 12 che si prevede, come alternativa, la possibilità di ricorrere alla fornitura di servizi immateriali. È bene sottolineare che comunque tutte le previsioni di Piano sono esplicitate e parametrerate in termini di quantità di servizi (cfr schede d'ambito).

8)

Gli obiettivi segnalati risultano già ampiamente recepiti dal PGT anche senza un effettivo ed esplicito rimando al tema di EXPO, in quanto rivestono anche un ruolo di carattere generale e trasversale alle diverse tematiche affrontate dal piano comunale. È doveroso infatti citare le scelte e le conseguenti azioni intraprese

per garantire il patrimonio culturale e paesaggistico, a partire dal sostegno al PLIS della Balossa, dalla qualificazione e valorizzazione del tessuto storico, degli elementi di riconoscibilità del territorio. Per quanto possibile in uno strumento urbanistico, sono stati finalmente introdotti dei temi di sensibilizzazione circa il rapporto con l'ambiente, primi tra tutti i meccanismi di compensazione ambientale preventiva. Appare inoltre necessario ricordare l'introduzione della specifica disciplina paesaggistica, trasversale alle diverse componenti del PGT, sottolineando quindi il ruolo imprescindibile che la disciplina stessa svolge in termini innalzamento della qualità diffusa del territorio.

Una riflessione a parte merita la tutela dei sistemi ambientali ed in particolare il corso d'acqua del Pudiga. Il PGT ha finalmente operato scelte forti a sostegno della valorizzazione della riqualificazione del corso d'acqua privilegiando la tutela del suo sistema lineare rispetto al completamento della viabilità della porzione ovest del territorio.

9)

Lettera a): in merito al fabbisogno abitativo e la coerenza tra dimensionamento e crescita effettiva, si faccia riferimento a quanto esposto nel precedente punto 2 e ai contenuti puntuali del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Lettera b): in merito al sistema di monitoraggio, si faccia riferimento a quanto espresso nel precedente punto 2 e all'introduzione, nel Documento di Piano di un sistema di controllo e autoregolamentazione dell'attuazione del PGT.

Lettera c): in merito ai criteri di priorità, si faccia riferimento a quanto espresso nel precedente punto 4 e ai meccanismi di incentivazione previsti in relazione alle necessarie compensazioni preventive

Lettera d): si considera che le schede d'ambito riportano quanto necessario per la fase attuativa anche in considerazione che il PGT è uno strumento complesso e, seppur articolato, deve essere preso nella sua unicità. Esistono infatti specifici elaborati testuali e grafici che devono essere presi in considerazione contemporaneamente. Deve infatti essere effettuata sempre una lettura sistematica e sinottica del PGT in quanto, data la complessità dei temi, non è possibile riportare in un unico elaborato la totalità delle informazioni necessarie. Inoltre, essendo già il PGT uno strumento complesso, non appare utile duplicare le medesime informazioni in più elaborati.

In merito all'ARU.R05, si specifica che, anche a seguito di specifiche osservazioni, il PGT ha ridotto il carico insediativo massimo previsto e rimanda alla fase attuativa le necessarie valutazioni dell'intervento per garantirne il corretto inserimento nel contesto urbano.

Lettera e): in merito all'identificazione del TUC, si rimanda a quanto espresso nel precedente punto 3 e alla specifica articolazione degli ambiti urbanistici come classificati e disciplinati dei diversi atti di PGT. Si ricorda inoltre che già il dimensionamento di PGT specifica puntualmente le previsioni connesse con la pianificazione attuativa in corso (Piani di recupero, PII, ecc), quelle derivanti dalle trasformazioni del tessuto urbano (ARU) e quelle derivanti dagli Ambiti di Trasformazione (AT, ATE). Si vedano i relativi capitoli del dimensionamento.

Lettera f): la riqualificazione e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente è da considerarsi tematica prioritaria e sufficientemente approfondita dal PGT, con particolare riferimento alle disposizioni contenute nel Piano delle Regole. Le forme di incentivazione per il riuso del territorio sono da ricercare nella disciplina d'ambito specifica per gli ARU, che risultano spesso più favorevoli rispetto a quelle degli Ambiti di trasformazione.

Lettera g): il PGT ha individuato specifiche aree dove concentrare gli interventi forestali a rilevanza ecologica; tali aree coincidono con gli Ambiti di Compensazione e il territorio compreso nel PLIS della Balossa. Si rimanda alle giuste determinazioni dell'Amministrazione Comunale le decisioni in materia di contributo costruzione.

Lettera h): la disciplina delle aree dismesse, degradate e da riqualificare è materia centrale del PGT, con particolare riferimento alla sua declinazione nel Piano delle Regole. Oltre all'individuazione, si ricorda che gli ARU riguardano esplicitamente questa tipologia di aree e che sono state disciplinate singolarmente con il supporto di una specifica scheda d'ambito.

Lettera i): in merito ai criteri di negoziazione relativi alla compensazione ambientale, si rimanda a quanto espresso nel precedente punto 7.

Lettera j): Si specifica che l'incongruenza relativa alla capacità edificatoria degli Ambiti di Trasformazione tra schede d'ambito e Rapporto ambientale deriva da una riperimetrazione degli ambiti stessi in sede di adozione. Si provvede ad integrare come richiesto la Dichiarazione di Sintesi Finale.

CONSIDERAZIONI IN MERITO ALLA COMPONENTE GEOLOGICA

Si specifica che le aree interessate dal progetto della vasca di laminazione del Torrente Pudiga sono state mantenute libere, in quanto il PGT le classifica all'interno degli Ambiti agricoli.

PREVISIONI COSTITUENTI L'OBBIETTIVO PRIORITARIO INFRASTRUTTURALE DI INTERESSE REGIONALE (DG INFRASTRUTTURE E MOBILITÀ)

Appare doveroso premettere che, all'interno del capitolo 12, relativo alle azioni di Piano per il sistema della mobilità, è esplicitato il recepimento del progetto di potenziamento della Rho-Monza.

Inoltre lo stesso progetto relativo al potenziamento della Rho-Monza è stato più volte citato negli elaborati di PGT, anche in riferimento alle specifiche interferenze e relazioni con il contesto territoriale in cui ricade. Al fine di meglio identificare il progetto in osservanza a quanto previsto dall'articolo 102 bis della L.R. 12/2005 si procede a:

- evidenziare l'opera nella tavola DdP.T03 Azioni di Piano del Documento di Piano;
- inserire il tracciato nella tavola PdR.T02 Vincoli e tutelle del Piano delle Regole;
- esplicitare le norme di salvaguardia nell'articolo 71 – Fasce di rispetto stradale nell'elaborato Norme di Attuazione.

In particolare sono stati recepiti e riportati negli elaborati: il progetto preliminare approvato da ANAS nel 2008 e le relative fasce di salvaguardia urbanistica; il progetto definitivo 2009 relativo al lotto 3 Variante di Baranzate e le relative fasce di rispetto, il progetto esecutivo “di offerta” 2012 relativo ai lotti 1 e 2 e le relative fasce di rispetto. L’individuazione comprende anche le relative opere di viabilità connesse.

È doveroso puntualizzare che anche il progetto di potenziamento dell’Autostrada A4 è stato richiamato, al pari della Rho-Monza, nel Capitolo 7.4 della relazione illustrativa del Documento di Piano.

Al fine di rendere maggiormente evidente il recepimento del progetto, si procede ad integrare il capitolo 12 – Mobilità della stessa relazione illustrativa. Inoltre, coerentemente con quanto eseguito per il progetto del potenziamento della Rho-Monza, si procede a:

- evidenziare l’opera nella tavola DdP.T03 Azioni di Piano del Documento di Piano;
- inserire il tracciato nella tavola PdR.T02 Vincoli e tutele del Piano delle Regole;
- esplicitare le norme di salvaguardia nell’articolo 71 – Fasce di rispetto stradale nell’elaborato Norme di Attuazione.

Si è inoltre proceduto ad una ulteriore valutazione puntuale dell’intervento infrastrutturale che ha comportato la rettifica parziale della perimetrazione di alcuni ambiti produttivi.

In merito ai “comparti in fregio sud”, al fine di garantire l’esecuzione dell’infrastruttura e la localizzazione dei cantieri si procede a introdurre una specifica disposizione prescrittiva per l’Ambito AT.R2.01 (nella scheda d’ambito) e per gli ambiti produttivi P2 interessati.

In merito all’effetto prodotto dall’apposizione dei vincoli sopra indicati, si fa presente che l’ambito produttivo ex articolo 40 delle Norme di PGT costituisce una sorta di pertinenza di un insediamento che ricade principalmente all’interno del territorio di Bollate. Per quanto riguarda l’ARU.R01 è necessario precisare che, a seguito di specifiche osservazioni, l’ambito è stato stralciato dalle previsioni di PGT che si limita a riclassificare gli insediamenti esistenti all’interno degli ambiti produttivi, riconoscendo pertanto lo stato di fatto. Decade pertanto la necessità di integrare la disciplina d’ambito ponendo a carico dei soggetti attuatori gli oneri aggiuntivi per le opere di mitigazione.

Il PGT recepisce le prescrizioni afferenti l’obiettivo prioritario e adegua conseguentemente il Piano adottato; integra i suoi contenuti laddove in merito agli orientamenti e agli indirizzi così come indicato nei singoli punti analizzati al fine di rendere lo strumento maggiormente coerente con il Piano Regionale.