

1. PREMESSA

L'Elaborato PGT.06 – Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate alla Variante n° 01, raccoglie, ordina ed esamina puntualmente tutte le osservazioni che sono state presentate a seguito dell'adozione della Variante al Piano di Governo del Territorio del Comune di Masate avvenuta in data 05 ottobre 2011, con delibera di Consiglio Comunale n° 31/2011, proponendo controdeduzioni argomentate ed articolate per ciascuna richiesta formulata ad accogliere, accogliere parzialmente oppure respingere ogni singola osservazione.

Nei tempi previsti dalla normativa regionale sono state presentate 08 osservazioni, cui si aggiungono un'osservazione fuori termine, un'osservazione formulata dall'Ufficio Tecnico Comunale e finalizzata alla rettifica di alcuni errori materiali e ad alcune precisazioni normative e il parere di compatibilità con il PTCP, ai sensi dell'art. 13 comma 5 della Legge Regionale n° 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, predisposto dalla Provincia di Milano e deliberato dalla Giunta Provinciale in data 17 aprile 2012, con delibera n° 115.

Completano la documentazione disponibile, l'estratto aerofotogrammetrico e la tavola degli ambiti funzionali per ciascuna osservazione presentata, la Tabella A che riassume i dati principali di ciascuna osservazione (numero progressivo, data di presentazione, numero di protocollo, nome del soggetto richiedente, oggetto della richiesta e proposta di controdeduzione) e l'elaborato PGT.05. – Individuazione delle osservazioni presentate alla variante n° 01, che rappresenta le singole istanze su un'unica tavola in scala 1:5.000.

A seguito dell'accoglimento parziale e totale delle osservazioni, sono stati aggiornati gli elaborati interessati, tavole, relazioni e normative. Infine, successivamente alla delibera di approvazione delle controdeduzioni da parte del Consiglio Comunale, si procederà alla predisposizione della documentazione da inviare alla Regione Lombardia per la pubblicazione sul BURL e, di conseguenza, per l'entrata in vigore della Variante al Piano di Governo del Territorio.

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Tabella A - ELENCO OSSERVAZIONI PRESENTATE E PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONE

N°	Data di presentazione	N° Prot.	Nome del richiedente	Ambito/Area interessata	Proposta di controdeduzione
1	22/12/2011	3448	Circolo Ecologico la Ca' Bianca	Ambito ATU2, ARU1 e Varie	AP
2	28/12/2012	3497	Circolo Sinistra Ecologia e Libertà – Adda Martesana – Basiano e Masate	Ambiti urbanistici diversi e Varie	AP
3	16/01/201	137	Moretti Moreno	Definizioni generali – PGT	AP
4	21/01/2012	208	EFFEPIEMME s.r.l.	Ambito soggetto a piano attuativo vigente	R
5	23/01/2012	220	Gariboldi Gianrino	Ambito ATU2 e Ambito AIP2	R
6	23/01/2012	221	Circolo Intercomunale di Rifondazione Comunista - Federazione della Sinistra di Basiano e Masate	Ambiti urbanistici diversi e Varie	AP
7	28/01/2012	280	Martinelli Mario e Martinelli Pierino	Ambito ATU2 e Ambito AIP2	R
8	30/01/2012	286	Castellazzi Angelo	Ambito ATU2 e Ambito AIP2	R
9	13/04/2012	1088	Gariboldi Fiorentino	Ambito ATU1	A
10	16/04/2012	1123	Ufficio Tecnico Comunale	Correzioni errori materiali e precisazioni normative	A
11			Provincia di Milano	Valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP ex L.R. 12/2005 della Variante n° 1 al PGT relativamente al Documento di Piano adottata con delibera C.C. n°31 del 05/10/2011	A

A= Accolta

AP = Accolta Parzialmente

R = Respinta

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 01
Data di deposito	22.12.2011
Numero di protocollo	3448
Nominativo del proponente	Circolo Ecologico la Ca' Bianca Masate-Basiano
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione in via preliminare effettua una serie di considerazioni sulla situazione attuale e sulla necessità di definire un nuovo concetto di "limite" allo sviluppo del territorio, riconoscendo all'Amministrazione Comunale il lavoro positivo svolto in questa direzione. A seguire sono state formulate due osservazioni. La prima riguarda la previsione dell'area industriale ad ovest di via Risorgimento e propone di limitare l'insediamento industriale alle aree strettamente limitrofe all'attuale area industriale, fino a raggiungere l'attuale porcilaia, senza estendersi oltre. Di conseguenza, inserire l'area rimanente nel Parco del Rio Vallone, affinché rientri all'interno del progetto della Provincia di Milano "Dorsale Verde, il futuro sostenibile del Nord Milano" e mantenere l'area a prevalente vocazione agricola, da riconvertire attraverso un progetto di eccellenza a coltivazioni biologiche, orti solidali e progetti di agricoltura sostenuti dall'Unione Europea. A sostegno di questa indicazione, l'osservazione evidenzia anche che è venuta meno la necessità di utilizzare l'area per il meccanismo della perequazione. La seconda osservazione riguarda la prevista nuova zona residenziale nell'area ex-Comotti, che viene giudicata negativamente, e propone: • lo stralcio dell'area indicata ad uso residenziale tra l'area ex-Comotti e la ditta Nacco; • che l'area compresa tra il canale Villoresi, la porcilaia e via Risorgimento, indicata nella prima variante a nuova zona industriale e artigianale, venga lasciata a prevalente destinazione agricola; • che le nuove abitazioni in fase di costruzione in via Matteotti, confinanti con il canale Villoresi rispettino il più possibile le caratteristiche della zona, senza l'aggiunta di recinzioni e muri di cinta in cemento armato, che contrastino fortemente con il paesaggio circostante e l'area comunale protetta delle tre Foppe; • che rispetti quanto stabilito dalla legge 113 del 1992, che prevede "l'obbligo per il comune di residenza di porre a dimora un	In via preliminare, si prende atto delle considerazioni e delle valutazioni contenute nella premessa dell'osservazione che, tra le altre, evidenziano l'attenzione ai temi delle aree a verde, della ciclabilità e del consumo di suolo. In merito a questo argomento, occorre evidenziare che la variante propone una riduzione del consumo di suolo, rispetto a quanto previsto dal vigente PGT. La prima osservazione riguarda la "nuova area industriale ad ovest di via Risorgimento". Rispetto a questa osservazione, occorre precisare che non si tratta di una nuova area introdotta dalla variante, ma Si tratta di una variante parziale al PGT vigente che non propone di utilizzare nuovo suolo agricolo per l'edificazione, ma anzi recupera suolo agricolo rispetto al vigente PGT. Fatta questa premessa, si evidenzia che l'intervento presenta parametri urbanistici che sono finalizzati all'attuazione di un intervento che prevede una dotazione importante di aree a verde pubblico (37% del totale), prevede un'occupazione del suolo inferiore rispetto a quella delle aree produttive (37% rispetto alla superficie totale) e, mediante la scheda urbanistica, che costituisce parte integrante e prescrittiva dell'ambito, pone delle condizioni ben precise all'edificazione, tra cui la creazione di un parco lineare lungo il Villoresi, la creazione di una fascia di salvaguardia lungo il lato ovest e la necessità di garantire un'accessibilità solo ed esclusivamente da sud (via Allende-Strada per Gessate). La risposta all'osservazione propone, in ogni caso, una riduzione della capacità edificatoria dell'area (0,35 mq/mq rispetto alla superficie territoriale), ed un ulteriore incremento della dotazione di aree a verde pubbliche (40% della superficie totale). La seconda osservazione riguarda la previsione della nuova zona residenziale nell'area ex-Comotti. Si precisa che la variante prende avvio da una riflessione in merito al ruolo ed alle prospettive dell'area attualmente a destinazione produttiva lungo via Risorgimento, area che vede un utilizzo ormai minimo, rispetto alle potenzialità, e prospettive di sviluppo futuro, sempre legate al settore produttivo, ancora più ridotta. A questo si aggiunge anche la previsione del vigente PGT che assegna all'area che

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

albero per ogni neonato, a seguito della registrazione anagrafica”, argomento dimenticato nel vigente PGT, approvato dalla precedente Amministrazione; • che venga inserito nella variante il progetto di riqualificazione dell'alzaia Villoresi per la parte mancante; • che venga pubblicizzato il dato relativo al numero di immobili vuoti e non utilizzati come risulterà dalle attività di rilevazione del Censimento 2011 in fase di completamento. Infine, l'osservazione invita l'Amministrazione Comunale ad aderire al Forume nazionale “Salviamo il Paesaggio, Difendiamo i Territori” che promuove azioni concrete per fermare il consumo di suoli fertili e lo scempio del paesaggio italiano.	prospetta su via Risorgimento una destinazione terziaria/artigianale (ambito 2, all'interno ATU2). Sulla base di queste considerazioni, la variante al PGT propone una riqualificazione complessiva dell'intero fronte lungo via Risorgimento coinvolgendo aree che sono già attualmente edificate (ambito ARU1), oppure sono edificabili dal vigente PGT con destinazioni terziarie e artigianali (Ambito 2, all'interno di ATU2), prevedendo l'insediamento di destinazioni residenziali, pienamente compatibili e coerenti con le destinazioni esistenti lungo il lato destro di via Risorgimento. Pertanto, si evidenzia, che dal punto di vista urbanistico non si tratta di coinvolgere nella variante aree verdi, ma aree cui il vigente PGT assegna una destinazione urbanistica diversa, sia da quella agricola, che da quella di verde pubblico. Rispetto all'ambito ACR2, la variante inserisce la possibilità di spazi pubblici per funzioni ed attività di interesse pubblico, valutando anche il riutilizzo di edifici esistenti. Infine, occorre formulare anche le seguenti precisazioni: - per quanto riguarda le abitazioni fase di costruzione in via Matteotti, si rimanda agli atti amministrativi che regolano questo tipo di interventi; - per quanto riguarda i riferimenti alla legge 113/92, si provvede a confermare, all'interno della relazione del Documento di Piano, l'intenzione al rispetto della suddetta legge (anche se i principi e gli obiettivi del vigente PGT, sono stati integralmente richiamati ed assunti come tali); - per quanto riguarda il progetto di riqualificazione dell'alzaia Villoresi si evidenzia che il piano, tra gli obiettivi strategici, individua la riqualificazione delle aree lungo il Villoresi, mentre per quanto riguarda l'attuazione degli interventi, l'Amministrazione Comunale dovrà utilizzare altri strumenti e modalità, compreso il coinvolgimento del Consorzio Villoresi; - con la disponibilità dei dati del Censimento ISTAT 2011 verranno resi noti; - infine, l'Amministrazione Comunale valuterà la possibilità di aderire al Forum nazionale “Salviamo il Paesaggio, Difendiamo i Territori”.
<i>Sulla base di una serie di valutazioni e premesse, l'osservazione formula una serie di considerazioni in merito all'area industriale ad ovest di via Risorgimento, alla nuova zona residenziale nell'area ex-Comotti ed altre questioni varie (le nuove abitazioni in fase di costruzione su via Matteotti rispettino le caratteristiche della zona per quanto riguarda le recinzioni, la conferma degli impegni rispetto alla Legge n° 113/92,</i>	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

<i>L'inserimento del progetto di riqualificazione alzaia Villoresi, la divulgazione dei dati sul numero di immobili vuoti del Censimento 2011 e l'adesione al Forum Nazionale "Salviamo il Paesaggio, Difendiamo i Territori").</i>	
--	--

Si modificano i seguenti elaborati:

Documento di Piano - Dp.01 – Relazione illustrativa

Documento di Piano –Dp.04 – Criteri ed obiettivi per l’attuazione del Documento di Piano

Documento di Piano – Dp.05.3. – Verifica degli indicatori del PTCP

Documento di Piano – Dp.05.4. – Carta del paesaggio

Piano dei Servizi – Ps.01 – Relazione illustrativa

Piano delle Regole – Pr.01 – Relazione illustrativa

Piano delle Regole – Pr.04.7 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di riqualificazione urbana

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 02
Data di deposito	28.12.2011
Numero di protocollo	3497
Nominativo del proponente	Circolo Sinistra Ecologia e Libertà – Adda Martesana – Basiano e Masate
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione formula una serie di osservazioni sui seguenti argomenti: a) Nuova area industriale ad est di via Risorgimento – ATU2. L'osservazione propone lo stralcio dalla Variante al PGT della nuova area industriale ad est di via Confalonieri (ATU2) e che siano riportati gli indici edificatori ai valori pre-perequazione; b) Parco lineare sul Villorosi, L'osservazione propone di utilizzare la medesima superficie di verde prevista lungo il Villorosi in un'altra zona del paese per realizzare un'area verde fruibile; c) Zona residenziale ambito via Risorgimento (ACR1) - area Comotti. L'osservazione propone di eliminare la previsione della nuova zona residenziale prevista sull'area Comotti, in quanto si tratta di un intervento che si inserisce in un'area prettamente industriale e inutile in quanto sono presenti diversi appartamenti invenduti e lotti in fase di completamento. A questo si aggiunge l'incremento di traffico e la necessità di fornire nuovi servizi. In conclusione, l'osservazione chiede di non consumare altro suolo e, invece, salvaguardare in maniera più concreta il territorio attuale.	In via preliminare alla risposta alle singole osservazioni, occorre precisare che il Consiglio Comunale ha adottato una variante parziale al PGT vigente che non propone di utilizzare nuovo suolo agricolo per l'edificazione, ma anzi recupera suolo agricolo rispetto al vigente PGT. In relazione ai contenuti dell'osservazione si formulano le seguenti considerazioni: a) Si precisa che la variante non prevede alcuna nuova area industriale ad est di via Risorgimento, ma modifica i parametri di intervento, rispetto all'area industriale prevista dal vigente PGT, riducendo la capacità edificatoria, in accoglimento parziale ai contenuti dell'osservazione, si propone di ridurre ulteriormente la capacità edificatoria complessiva (da 35.200 mq a 33.000 mq) e di incrementare le aree a verde lungo il canale Villorosi. b) Si evidenzia che l'area a verde che costituirà il parco lineare lungo il lato sud del Canale Villorosi, costituirà elemento di connessione con il Parco del Rio Vallone, ed anche con la prevista area di interesse naturalistico ed ambientale prevista lungo il lato nord del canale Villorosi. A ciò si aggiunge anche la sua accessibilità che verrà garantita dalla prevista passerella pedonale di collegamento tra le due sponde del canale Villorosi; c) Si precisa che la scelta proposta dalla variante, prende avvio da una riflessione in merito al ruolo ed alle prospettive dell'area attualmente a destinazione produttiva lungo via Risorgimento, area che vede un utilizzo ormai minimo, rispetto alle potenzialità, e prospettive di sviluppo futuro, sempre legate al settore produttivo, ancora più ridotta. A questo si aggiunge anche la previsione del vigente PGT che assegna all'area che prospetta su via Risorgimento una destinazione terziaria/artigianale (ambito 2, all'interno ATU2). Sulla base di queste considerazioni, la variante al PGT propone una riqualificazione complessiva dell'intero fronte lungo via Risorgimento coinvolgendo

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

	aree che sono già attualmente edificate (ambito ARU1), oppure sono edificabili dal vigente PGT con destinazioni terziarie e artigianali (Ambito 2, all'interno di ATU2), prevedendo l'insediamento di destinazioni residenziali, pienamente compatibili e coerenti con le destinazioni esistenti lungo il lato destro di via Risorgimento. Pertanto, si evidenzia, che dal punto di vista urbanistico non si tratta di coinvolgere nella variante aree verdi, ma aree cui il vigente PGT assegna una destinazione urbanistica diversa, sia da quella agricola, che da quella di verde pubblico.
<i>L'osservazione propone di stralciare l'area industriale ad est di via Risorgimento (Ambito ATU2), riportando gli indici edificatori ai valori pre-perequazione, di prevedere la medesima superficie del parco lineare lungo il Villorosi, in un'altra parte del territorio e di stralciare la nuova zona residenziale prevista nell'area Comotti.</i>	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si modificano i seguenti elaborati:

Documento di Piano - Dp.01 – Relazione illustrativa

Documento di Piano –Dp.04 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano

Documento di Piano – Dp.05.3. – Verifica degli indicatori del PTC

Documento di Piano – Dp.05.4. – Carta del paesaggio

Piano dei Servizi – Ps.01 – Relazione illustrativa

Piano delle Regole – Pr.01 – Relazione illustrativa

Piano delle Regole – Pr.04.7 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di riqualificazione urbana

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 03
Data di deposito	16.01.2012
Numero di protocollo	137
Nominativo del proponente	Moretti Moreno
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione è relativa alle norme di attuazione del PGT e, in particolare, alla definizione delle superficie orizzontali che sono escluse dal calcolo della Superficie Lorda di Pavimento (Slp), contenuta nell'elaborato PGT02 – Definizioni Generali del PGT, Titolo Secondo – Definizioni edilizie. L'osservazione chiede la riformulazione della lettera e) della definizione delle superficie orizzontali che sono escluse dal calcolo della Slp, che oggi così recita : <i>“Nel caso di edifici esistenti, qualora si verificano casi in cui i tre parametri – altezza, rapporto aeroilluminante e sporgenza dalla quota del marciapiede – sono verificati, tali superfici sono escluse dal conteggio”</i>, con la nuova dicitura: <i>“Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, qualora si verificano casi in cui almeno due dei tre parametri – altezza interna netta, rapporto aeroilluminante e sporgenza dalla quota del marciapiede – sono verificati, tali superfici sono escluse dal conteggio”</i>. In via subordinata, l'osservazione propone anche la seguente dicitura: <i>“Nel caso di edifici esistenti alla data di adozione del PGT, tali superfici sono escluse dal conteggio a condizione che sono verificati i primi due parametri – altezza interna netta e rapporto aeroilluminante – e che la loro sporgenza dalla quota del marciapiede stradale non sia superiore a metri 1,50”</i>.	Si propone di accogliere parzialmente. In particolare, si condivide la necessità di chiarire al meglio la definizione delle superfici che non concorrono al calcolo della SLP nel caso di edifici esistenti, attraverso però una diversa declinazione, rispetto a quanto suggerito dall'osservante. Nello specifico, nel caso di edifici esistenti, per quanto riguarda le superfici orizzontali da escludere dal calcolo della superficie lorda di pavimento, si provvede a modificare quanto attualmente previsto, indicando come riferimento i requisiti di abitabilità. Pertanto, si provvede a modificare la definizione contenuta all'interno del Titolo Secondo – Definizioni edilizie, comma 1, lettera e) e ad eliminare la definizione contenuta all'interno del Titolo Secondo – Definizioni edilizie, comma 1, lettera l), relative alle superfici orizzontali escluse dal conteggio della Superficie lorda di pavimento – Slp, che attualmente così recitano: - lettera e) : <i>“..... Nel caso di edifici esistenti, qualora si verificano casi in cui i tre parametri – altezza, rapporto aeroilluminante e sporgenza dalla quota del marciapiede – sono verificati, tali superfici sono escluse dal conteggio”</i>; - lettera l): <i>“piani interrati e seminterrati esistenti alla data di adozione del PGT, con altezza interna superiore a metri 2,40, se mantenuti nella destinazione originaria, ed emergenti oltre la quota del marciapiede o del piano orizzontale di riferimento esterno al fabbricato, non oltre metri 1,00”</i>. Rispetto alla definizione contenuta all'interno del Titolo Secondo – Definizioni edilizie, comma 1), lettera e), si propone la seguente modifica: - lettera e) : <i>“..... Nel caso di edifici esistenti, qualora i locali non posseggano i requisiti di abitabilità, secondo quanto previsto dalla normativa vigente, le relative superfici sono escluse dal conteggio, purchè i locali vengano mantenuti nella destinazione originaria”</i>.
Modifica/integrazione lettera e) del comma 1 – Superficie lorda di pavimento contenuta nel Titolo secondo – Definizioni edilizie dell'elaborato definizioni generali del Piano di Governo del	Osservazione Accolta Parzialmente

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

<i>Territorio.</i>	
---------------------------	--

Si modifica il seguente elaborato:
PGT.02 – Definizioni generali del PGT.

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 04
Data di deposito	21.01.2012
Numero di protocollo	208
Nominativo del proponente	Fumagalli Pierangelo – Legale Rappresentante EFFEPIEMME s.r.l.
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione è relativa ad un intervento di lottizzazione per la maggior parte realizzato (Piano "Buron") e all'avvenuto insediamento del Centro di Medicina Generale convenzionato, che ha generato la necessità di un numero di parcheggi aggiuntivi per gli utenti del centro. Al fine di rispondere positivamente alla necessità, l'osservante propone di realizzare direttamente un parcheggio con accesso diretto dalla SP207 e, come contropartita, la realizzazione di una volumetria sull'area rimasta libera, di pari valore all'area ceduta.	La valutazione dei contenuti dell'osservazione, unitamente alla verifica delle relative aree interessate, ed alla quantità e qualità delle opere proposte, suggeriscono di non accogliere l'osservazione che, peraltro non presenta un interesse pubblico tale da giustificare la concretizzazione. Inoltre, nel verificare come l'intervento sia collocato a margine di un comparto edificato con piano attuativo, secondo un proprio disegno ed un equilibrio di funzioni, si evidenziano le criticità che deriverebbero, anche a livello viabilistico, dall'apertura di tale comparto sulla rete stradale primaria costituita dalla SP207, in prossimità dell'intersezione con la SP179.
<i>Realizzazione diretta di un parcheggio con accesso dalla SP207, a fronte della concessione di una volumetria in area attualmente libera, di pari valore all'area ceduta.</i>	<i>Osservazione Respinta</i>

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 05
Data di deposito	23.01.2012
Numero di protocollo	220
Nominativo del proponente	Gariboldi Gianrino
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione è relativa ad un'area di proprietà, ed è destinata dal vigente PGT a "<i>Città pubblica. Sistema del verde, dei servizi, delle infrastrutture e degli impianti. Ambito AIP_2. Parco urbano in progetto. L'ambito genera capacità edificatoria di compensazione con atterraggio nell'ambito 1 dell'ATU2</i>". L'osservazione sostiene che la scelta della destinazione impressa all'area di proprietà, come ad altre aree circostanti, fosse basata su un'attenta analisi e valutazione concreta di quanto esistente, ed evidenzia che l'area sia priva di una reale vocazione agricola, per la qualità del terreno e per l'impossibilità di irrigazione trovandosi a monte del Villoresi e che sia stata inserita dal PGT all'interno di un comparto che avrebbe consentito la realizzazione di un intervento a carattere polivalente, con particolare attenzione alla tutela ambientale, ed alle aree di interesse pubblico. Comparto che, ben armonizzandosi con il tessuto urbanistico esistente, consentiva ai proprietari delle aree che avrebbero ceduto la capacità edificatoria, una possibilità di edificare. La Variante adottata prevede per queste aree una destinazione agricola che risulta oggi, secondo le indicazioni del PTCP, attigua ad altre aree incluse nel corridoio ecologico dell'alveo del torrente Trobbia, che vanno valorizzate per funzioni ambientali e paesaggistiche, di cui è quindi logica la cessione pubblica. Sulla base di queste considerazioni, l'osservazione propone che per l'area di proprietà, venga mantenuta la destinazione urbanistica prevista dal vigente PGT.	La valutazione e l'esame dei contenuti dell'osservazione, unitamente alla verifica dei riferimenti di carattere programmatico contenuti nel PTCP vigente della provincia di Milano, propongono di respingere quanto richiesto dall'osservante in considerazione delle motivazioni formulate a seguire. Si evidenzia come la riclassificazione dell'area oggetto dell'osservazione sia pienamente coerente con il ruolo e la funzione che la stessa potrà svolgere all'interno del sistema delle aree di valore ambientale e paesaggistico della parte est della Provincia di Milano, compreso il fatto che l'area possa continuare ad essere utilizzata per lo svolgimento dell'attività agricola, ed è confermata anche dagli strumenti urbanistici, nelle aree immediatamente confinanti ad est, situate nel territorio del Comune di Pozzo D'Adda e di Inzago e a nord, situate nel territorio del Comune di Basiano. Sempre in relazione alla scelta urbanistica assunta dalla variante al vigente PGT, si formulano le ulteriori considerazioni: - non vi è la necessità, e neppure l'opportunità, di procedere all'acquisizione pubblica delle aree con valenza ambientale e paesaggistica, tanto più che tali aree possono comunque rimanere di proprietà privata e svolgere il ruolo loro assegnato dagli strumenti urbanistici comunali e territoriali. Inoltre, il mantenimento alla proprietà privata è anche, ulteriore garanzia di utilizzo per lo svolgimento dell'attività agricola, di presidio del territorio e di manutenzione e cura delle aree; - la destinazione assegnata all'area dal vigente PGT era compatibile con gli obiettivi di carattere ambientale e paesaggistico, ma avrebbe comunque comportato la necessità di interventi, seppure leggeri, di sistemazione delle aree e di messa a dimora di alberi ed arbustiva, con una conseguente modifica, seppure senza edificazioni, delle caratteristiche dell'area. Viceversa, con la proposta contenuta nella variante, vengono confermate le peculiarità e le caratteristiche di area libera, che mantiene una destinazione coerente con lo stato di fatto, senza la necessità di interventi aggiuntivi;

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

	- da ultimo occorre rilevare, che in ogni caso, anche con la modifica di destinazione proposta dalla variante, e quindi l'eliminazione della previsione del parco urbano, la dotazione di aree di interesse pubblico proposta dalla variante PGT è ben superiore a quella stabilita dalla legge regionale (18 mq/abitante), ed è comunque prossima a quella del vigente PGT (80,64 mq/abitante della variante, contro 109,02 mq/abitante del vigente PGT).
<i>Sulla base di una serie di considerazioni e valutazioni, l'osservazione propone di mantenere per l'area di proprietà la destinazione urbanistica prevista dal vigente PGT (AIP_2 – Ambito di interesse pubblico a parco urbano), in luogo di quella proposta dalla variante (ambito a destinazione agricola).</i>	Osservazione Respinta

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 06
Data di deposito	23.01.2012
Numero di protocollo	221
Nominativo del proponente	Circolo Intercomunale di Rifondazione Comunista della Federazione della Sinistra di Masate - Basiano
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione formula una serie di osservazioni sui seguenti argomenti: d) Nuova area industriale ad est di via Risorgimento – ATU2. L'osservazione evidenzia la contrarietà alla realizzazione di un'area industriale di 32.000 mq, in quanto risulta prossima alla residenza, riduce eccessivamente la fascia cuscinetto tra canale Villoresi e zona industriale, oltre a generare un aumento del transito dei mezzi pesanti. Pertanto, propone di stralciare l'area dalla variante, riportando gli indici edificatori ai valori pre-perequazione. e) Zona residenziale area Comotti – ARU1 e ACR1. L'osservazione propone di eliminare la previsione della nuova zona residenziale prevista sull'area Comotti, in quanto si tratta di un intervento troppo massiccio, in un'area che non è collegata al resto del paese, nelle vicinanze di un'area e in un'area di intervento, già notevolmente estesa. Inoltre, l'osservazione evidenzia la necessità di una corretta perequazione tra zona Comotti e area produttiva (Nacco) al fine di salvaguardare un'ampia area di territorio all'interno del comune, stralciando la variante attuale e lasciando un'area verde fruibile da parte di tutti i cittadini; f) AR2 – ACR3 – Acquisto di Villa Staurengi. L'osservazione evidenzia che l'acquisto e il recupero può essere utile, se lo scopo è quello di creare una struttura organica ed essenziale per i cittadini di Masate, attraverso la creazione di una scuola materna comunale e laica, rispondendo ad una domanda, oggi costretta a rivolgersi all'esterno. g) Ampliamento area di pertinenza dell'impianto di distribuzione carburanti esistente, ad est del tracciato della SP Villa Fornaci/Trezzo sull'Adda. L'osservazione propone di non concedere ulteriori perdite di territorio agricolo, al di là della SP179, in quanto l'osservante ritiene non necessario l'ampliamento dell'area, che presume sia di	In via preliminare alla risposta alle singole osservazioni, occorre precisare che il Consiglio Comunale ha adottato una variante parziale al PGT vigente che non propone di utilizzare nuovo suolo agricolo per l'edificazione, ma anzi recupera suolo agricolo rispetto al vigente PGT. In relazione ai contenuti dell'osservazione si formulano le seguenti considerazioni: d) Si precisa che la variante non prevede alcuna nuova area industriale ad est di via Risorgimento, ma modifica i parametri di intervento, rispetto all'area industriale prevista dal vigente PGT, riducendo la capacità edificatoria, in accoglimento parziale ai contenuti dell'osservazione, si propone di ridurre ulteriormente la capacità edificatoria complessiva (da 35.200 mq a 33.000 mq) e di incrementare le aree a verde lungo il canale Villoresi. e) Si precisa che la variante prende avvio da una riflessione in merito al ruolo ed alle prospettive dell'area attualmente a destinazione produttiva lungo via Risorgimento, area che vede un utilizzo ormai minimo, rispetto alle potenzialità, e prospettive di sviluppo futuro, sempre legate al settore produttivo, ancora più ridotta. A questo si aggiunge anche la previsione del vigente PGT che assegna all'area che prospetta su via Risorgimento una destinazione terziaria/artigianale (ambito 2, all'interno ATU2). Sulla base di queste considerazioni, la variante al PGT propone la riqualificazione dell'intero fronte lungo via Risorgimento coinvolgendo aree che sono già edificate (ambito ARU1), oppure sono edificabili secondo il vigente PGT con destinazioni terziarie e artigianali (Ambito 2, all'interno di ATU2), prevedendo l'insediamento di destinazioni residenziali, pienamente compatibili e coerenti con le destinazioni esistenti lungo il lato destro di via Risorgimento. Pertanto, si evidenzia, che dal punto di vista urbanistico non si tratta di coinvolgere nella variante aree verdi, ma

notevoli dimensioni, considerando che in zona (ad Inzago) sono già presenti altri distributori di gpl. h) Zona di compostaggio. L'osservazione propone di esprimere, all'interno della variante, la contrarietà alla realizzazione dell'impianto di compostaggio nel territorio di Masate, in quanto aggraverebbe la già difficile situazione del territorio, che vede la presenza di diversi impianti e cave, oltre a non avere sufficienti garanzie per la salute dei cittadini. i) Parcheggi, viabilità, piste ciclabili e attività commerciali. Rispetto a questi argomenti, l'osservazione chiede di non creare nuovi parcheggi, uno sforzo per rendere più omogenea e sostenibile la viabilità, con attenzione ai pedoni e prevedere la realizzazione di piste ciclabili. Per quanto riguarda le attività commerciali si evidenzia la necessità di un loro recupero all'interno del centro storico, senza creare nuove attività commerciali (vedi i previsti 600 mq lungo via Matteotti/via Roma). In conclusione, l'osservazione chiede di non consumare altro suolo e, invece, salvaguardare in maniera più concreta il territorio attuale, concentrandosi sull'ampliamento dei servizi per i cittadini.	aree cui il vigente PGT assegna una destinazione urbanistica diversa, sia da quella agricola, che da quella di verde pubblico. Inoltre, si evidenzia che le previsioni contenute nella variante sono indirizzate all'attuazione di un intervento che si inserisca in modo adeguato, creando un parco urbano attrezzato lungo via Risorgimento, introducendo adeguate fasce di salvaguardia ambientale nei confronti delle attività artigianali esistenti (a sud) e previste (ad ovest). f) Si evidenzia che la variante al PGT è intervenuta solamente per modificare le modalità di acquisizione di Villa Staurenghi. Infatti, il Piano conferma l'acquisizione pubblica dell'edificio, seppure con modalità diverse rispetto al vigente PGT, e, di conseguenza, tra le possibili destinazioni da assegnare all'edificio e alle aree di pertinenza, l'Amministrazione Comunale potrà optare anche per quella indicata nell'osservazione; g) Si evidenzia che la proposta di ampliamento deriva dalla necessità di un adeguamento/ampliamento dell'offerta di servizi forniti agli automobilisti in un'area appositamente a ciò dedicata, tra l'altro, collocata in una posizione adeguata. Si fa presente inoltre che l'area interessata è prevalentemente collocata in fascia di rispetto stradale, ed interessa una superficie di 650 mq, per un totale di 2.350 mq destinati ad impianto di distribuzione carburanti; h) Rispetto a questo argomento, la variante al PGT non formula alcuna valutazione di merito, ma recepisce i contenuti di accordi ed atti già deliberati dall'Amministrazione Comunale di Masate e dagli enti competenti. In ogni caso occorre ricordare che l'area che ospita l'impianto continuerà a mantenere una destinazione agricola, considerato il carattere di provvisorietà dello stesso e che, all'interno dell'art. 29 – Ambito agricolo, delle norme del Piano delle regole, sono stati inseriti due nuovi punti con l'obiettivo di tutelare l'Amministrazione Comunale; i) Anche per questa osservazione occorre evidenziare che la variante al PGT non propone la realizzazione di nuovi parcheggi (se non quelli strettamente necessari agli interventi di riqualificazione urbanistica) e neppure di nuove attività commerciali (l'attività indicata è presente nel PGT vigente), così come si evidenzia che il
--	--

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

	vigente PGT ha individuato una rete di percorsi ciclabili estesa ed articolata all'interno del territorio comunale, ed in connessione con il territorio di Basiano e degli altri comuni circostanti.
<i>L'osservazione formula una serie di valutazione in merito a diversi argomenti, tra cui l'area industriale ad est di via Risorgimento (Ambito ATU2), la prevista zona residenziale lungo via Risorgimento (Ambito ARU1 e ACR1, l'acquisto di Villa Staurenghi, l'ampliamento dell'impianto di distribuzione carburanti lungo la SP Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda, l'impianto di compostaggio e, infine, i parcheggi, la viabilità, le piste ciclabili e le attività commerciali.</i>	<i>Osservazione Accolta Parzialmente</i>

Si modificano i seguenti elaborati:

Documento di Piano - Dp.01 – Relazione illustrativa

Documento di Piano –Dp.04 – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano

Documento di Piano – Dp.05.3. – Verifica degli indicatori del PTCP

Documento di Piano – Dp.05.4. – Carta del paesaggio

Piano dei Servizi – Ps.01 – Relazione illustrativa

Piano delle Regole – Pr.01 – Relazione illustrativa

Piano delle Regole – Pr.04.7 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di riqualificazione urbana

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 07
Data di deposito	28.01.2012
Numero di protocollo	280
Nominativo del proponente	Martinelli Mario – Martinelli Pierino
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione è relativa ad aree comprese all'interno dell' "Ambito di interesse pubblico a parco urbano", definito come AIP_2, cui è stato attribuito dal vigente PGT un indice di perequazione pari a 0,16 mq/mq, da utilizzare all'interno dell'ambito di trasformazione ATU2, in prossimità di via Confalonieri e via Risorgimento. Gli osservanti affermano che le scelte operate dalla variante attribuiscono un ingiustificato vantaggio economico ai proprietari dell'ambito ATU2, a scapito delle aspettative già maturate in seno agli osservanti e, peraltro, riducano di ben 77.185 mq la dotazione di aree pubbliche, rinunciando a supportare il corridoio ecologico posto ad est della statale, senza che vi sia stata una completa valutazione ambientale delle alternative, a causa del mancato assoggettamento a VAS della Variante. L'osservazione propone una diversa soluzione pianificatoria, che consenta un equo contemperamento degli interessi coinvolti e formula le seguenti richieste: - mantenere accanto all'ambito AIP_2 – seconda ipotesi (45.680 mq), anche l'AIP_2 – prima ipotesi (122.875 mq, comprensivo dei terreni degli osservanti), da re-individuare come AIP_3; - mantenere per l'ambito AIP_3 un indice 0,10 mq/mq (pertanto inferiore a quello riconosciuto dal PGT vigente), che genera 12.287 mq di Slp da trasferire all'interno dell'ambito ATU2"; - mantenere per l'ambito ATU2 (ex-Comparto 1) una quantità di SLP generata dal sito stesso analoga a quella prevista dal PGT vigente (13.778 mq); - procedere ad ogni conseguente modifica cartografica e normativa. L'osservazione evidenzia che la proposta consente all'Amministrazione Comunale di acquisire a costo zero e senza frustrare le legittime aspettative di terzi, un'ulteriore area (122.875 mq), il cui valore ambientale e paesistico è confermato anche dalla Variante, da destinare a parco o ad ogni più opportuna funzione pubblica. Peraltro l'ipotesi dell'osservazione non modificherebbe in alcun modo i parametri urbanistici complessivi dell'ambito ATU2, che verrebbero solamente rimodulati al loro	La valutazione e l'esame dell'osservazione, unitamente alla verifica dei contenuti delle premesse e delle considerazioni che accompagnano l'osservazione stessa, propongono di respingere quanto richiesto in considerazione delle motivazioni formulate a seguire. Si evidenzia come la riclassificazione dell'area oggetto dell'osservazione sia pienamente coerente con il ruolo e la funzione che la stessa potrà svolgere all'interno del sistema delle aree di valore ambientale e paesaggistico della parte est della Provincia di Milano, compreso il fatto che l'area possa continuare ad essere utilizzata per lo svolgimento dell'attività agricola. Tale vocazione dell'area è confermata anche dagli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi, nelle aree immediatamente confinanti ad est nel Comune di Pozzo D'Adda e di Inzago e a nord nel territorio del Comune di Basiano. Pertanto all'interno di questo scenario di livello sovracomunale, non vi è alcuna necessità di procedere all'acquisizione dell'area oggetto dell'osservazione, anzi il mantenimento della vocazione agricola, risulta di maggior sostegno alla previsione di corridoio ecologico di livello territoriale, previsto ad est del tracciato della Strada provinciale Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda, in quanto non è previsto alcun tipo di intervento, se non a sostegno dell'attività agricola. Sempre in relazione alla scelta urbanistica assunta dalla variante al vigente PGT, si formulano le seguenti ulteriori considerazioni: - non vi è la necessità, e neppure l'opportunità, di procedere all'acquisizione pubblica delle aree con valenza ambientale e paesaggistica. Inoltre, il mantenimento alla proprietà privata è anche ulteriore garanzia di utilizzo per lo svolgimento dell'attività agricola, di presidio del territorio e di manutenzione e cura delle aree; - la destinazione assegnata all'area dal vigente PGT era compatibile con gli obiettivi di carattere ambientale e paesaggistico, ma avrebbe comunque comportato la necessità di interventi, seppure leggeri, di sistemazione delle aree e di messa a dimora di alberi ed arbustiva, con una

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

interno, garantendo un più equo temperamento dei diritti acquisiti e delle aspettative già maturate.	conseguente modifica, seppure senza edificazioni, delle caratteristiche dell'area. Viceversa, con la proposta contenuta nella variante, vengono confermate le peculiarità e le caratteristiche di area libera, che mantiene una destinazione coerente con lo stato di fatto, senza la necessità di interventi aggiuntivi; - occorre rilevare, che in ogni caso, anche con la modifica di destinazione proposta dalla variante, e quindi l'eliminazione della previsione del parco urbano, la dotazione di aree di interesse pubblico proposta dalla variante al PGT è ben superiore a quella stabilita dalla legge regionale (18 mq/abitante), ed è comunque prossima a quella del vigente PGT (80,64 mq/abitante della variante, contro 109,02 mq/abitante del vigente PGT); - infine, si rileva che per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'ambito ATU2, la variante ha proposto una riduzione dell'indice di compensazione (da 0,16 mq/mq a 0,10 mq/mq), ed una riduzione della capacità edificatoria massima dell'ambito (da 39.288 mq a 35.200 mq) e che, in accoglimento parziale di altre osservazioni, in sede di approvazione finale, si propone una ulteriore riduzione della capacità edificatoria massima (da 35.200 mq a 33.000 mq).
<i>Sulla base di una serie di considerazioni e valutazioni, l'osservazione propone di mantenere per l'area di proprietà la destinazione urbanistica prevista dal vigente PGT (AIP_2 – Ambito di interesse pubblico a parco urbano), in luogo di quella assegnata dalla variante (ambito a destinazione agricola), proponendo comunque una soluzione alternativa, rispetto al vigente PGT, che prevede la riduzione dell'indice di perequazione, mantenendo come ambito di atterraggio della capacità edificatoria l'ambito ATU2.</i>	Osservazione Respinta

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 08
Data di deposito	30.01.2012
Numero di protocollo	286
Nominativo del proponente	Castellazzi Angelo
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione è relativa ad aree comprese all'interno dell' "Ambito di interesse pubblico a parco urbano", definito come AIP_2, cui è stato attribuito dal vigente PGT un indice di perequazione pari a 0,16 mq/mq, da utilizzare all'interno dell'ambito di trasformazione ATU2, in prossimità di via Confalonieri e via Risorgimento. Gli osservanti affermano che le scelte operate dalla variante attribuiscono un ingiustificato vantaggio economico ai proprietari dell'ambito ATU2, a scapito delle aspettative già maturate in seno agli osservanti e, peraltro, si riducano di ben 77.185 mq la dotazione di aree pubbliche, rinunciando a supportare il corridoio ecologico posto ad est della statale, senza che vi sia stata una completa valutazione ambientale delle alternative, a causa del mancato assoggettamento a VAS della Variante. L'osservazione propone una diversa soluzione pianificatoria, che consenta un equo contemperamento degli interessi coinvolti e formula le seguenti richieste: e) mantenere accanto all'ambito AIP_2 – seconda ipotesi (45.680 mq), anche l'AIP_2 – prima ipotesi (122.875 mq, comprensivo dei terreni degli osservanti), da re-individuare come AIP_3; f) mantenere per l'ambito AIP_3 un indice 0,10 mq/mq (pertanto inferiore a quello riconosciuto dal PGT vigente), che genera 12.287 mq di Slp da trasferire all'interno dell'ambito ATU2"; g) mantenere per l'ambito ATU2 (ex-Comparto 1) una quantità di SLP generata dal sito stesso analoga a quella prevista dal PGT vigente (13.778 mq); h) procedere ad ogni conseguente modifica cartografica e normativa. L'osservazione evidenzia che la proposta consente all'Amministrazione Comunale di acquisire a costo zero e senza frustrare le legittime aspettative di terzi, un'ulteriore area (122.875 mq), il cui valore ambientale e paesistico è confermato anche dalla Variante, da destinare a parco o ad ogni più opportuna funzione pubblica. Peraltro l'ipotesi dell'osservazione non modificherebbe in alcun modo i parametri urbanistici complessivi dell'ambito ATU2, che verrebbero solamente rimodulati al loro	La valutazione e l'esame dell'osservazione, unitamente alla verifica dei contenuti delle premesse e delle considerazioni che accompagnano l'osservazione stessa, propongono di respingere quanto richiesto in considerazione delle motivazioni formulate a seguire. Si evidenzia come la riclassificazione dell'area oggetto dell'osservazione sia pienamente coerente con il ruolo e la funzione che la stessa potrà svolgere all'interno del sistema delle aree di valore ambientale e paesaggistico della parte est della Provincia di Milano, compreso il fatto che l'area possa continuare ad essere utilizzata per lo svolgimento dell'attività agricola. Tale vocazione dell'area è confermata anche dagli strumenti urbanistici dei comuni limitrofi, nelle aree immediatamente confinanti ad est nel Comune di Pozzo D'Adda e di Inzago e a nord nel territorio del Comune di Basiano. Pertanto all'interno di questo scenario di livello sovracomunale, non vi è alcuna necessità di procedere all'acquisizione dell'area oggetto dell'osservazione, anzi il mantenimento della vocazione agricola, risulta di maggior sostegno alla previsione di corridoio ecologico di livello territoriale, previsto ad est del tracciato della Strada provinciale Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda, in quanto non è previsto alcun tipo di intervento, se non a sostegno dell'attività agricola. Sempre in relazione alla scelta urbanistica assunta dalla variante al vigente PGT, si formulano le seguenti ulteriori considerazioni: - non vi è la necessità, e neppure l'opportunità, di procedere all'acquisizione pubblica delle aree con valenza ambientale e paesaggistica. Inoltre, il mantenimento alla proprietà privata è anche ulteriore garanzia di utilizzo per lo svolgimento dell'attività agricola, di presidio del territorio e di manutenzione e cura delle aree; - la destinazione assegnata all'area dal vigente PGT era compatibile con gli obiettivi di carattere ambientale e paesaggistico, ma avrebbe comunque comportato la necessità di interventi, seppure leggeri, di sistemazione delle aree e di messa a dimora di alberi ed arbustiva, con una

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

interno, garantendo un più equo temperamento dei diritti acquisiti e delle aspettative già maturate.	conseguente modifica, seppure senza edificazioni, delle caratteristiche dell'area. Viceversa, con la proposta contenuta nella variante, vengono confermate le peculiarità e le caratteristiche di area libera, che mantiene una destinazione coerente con lo stato di fatto, senza la necessità di interventi aggiuntivi; - occorre rilevare, che in ogni caso, anche con la modifica di destinazione proposta dalla variante, e quindi l'eliminazione della previsione del parco urbano, la dotazione di aree di interesse pubblico proposta dalla variante al PGT è ben superiore a quella stabilita dalla legge regionale (18 mq/abitante), ed è comunque prossima a quella del vigente PGT (80,64 mq/abitante della variante, contro 109,02 mq/abitante del vigente PGT); - infine, si rileva che per quanto riguarda la capacità edificatoria dell'ambito ATU2, la variante ha proposto una riduzione dell'indice di compensazione (da 0,16 mq/mq a 0,10 mq/mq), ed una riduzione della capacità edificatoria massima dell'ambito (da 39.288 mq a 35.200 mq) e che, in accoglimento parziale di altre osservazioni, in sede di approvazione finale, si propone una ulteriore riduzione della capacità edificatoria massima (da 35.200 mq a 33.000 mq).
<i>Sulla base di una serie di considerazioni e valutazioni, l'osservazione propone di mantenere per l'area di proprietà la destinazione urbanistica prevista dal vigente PGT (AIP_2 – Ambito di interesse pubblico a parco urbano), in luogo di quella assegnata dalla variante (ambito a destinazione agricola), proponendo comunque una soluzione alternativa, rispetto al vigente PGT, che prevede la riduzione dell'indice di perequazione, mantenendo come ambito di atterraggio della capacità edificatoria l'ambito ATU2.</i>	Osservazione Respinta

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 09
Data di deposito	13.04.2012
Numero di protocollo	1088
Nominativo del proponente	Gariboldi Fiorentino
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
L'osservazione si propone di recepire ed inserire nelle tavole del PGT le indicazioni e le perimetrazioni dello Studio Unitario relativo all'Ambito di Trasformazione ATU1, approvato dal Consiglio Comunale di Masate con delibera n° 12 del 22 marzo 2011, al fine di ridurre i tempi di approvazione dei singoli piani attuativi.	Valutati i contenuti dell'osservazione, si propone di accogliere la richiesta formulata dall'osservante e, di conseguenza, si provvede ad aggiornare/integrare tutti gli elaborati grafici, cartografici e tabellari relativi all'ambito di trasformazione ATU1, riportando quanto contenuto nello Studio Unitario approvato dal Consiglio Comunale. Si evidenzia che trattandosi di intervento che interessa anche il territorio de Comune di Basiano, per quanto riguarda i numeri totali, si riportano quelli contenuti nel piano urbanistico attuativo recentemente approvato dal Consiglio Comunale di Basiano.
<i>Aggiornamento degli elaborati di PGT in coerenza con i contenuti dello Studio Unitario relativo all'ambito di trasformazione ATU1, approvato dal Consiglio Comunale.</i>	<i>Osservazione Accolta</i>

Si modificano i seguenti elaborati:

Documento di Piano – Relazione e tavole varie

Piano delle Regole – Relazione e tavole varie

Piano dei Servizi – Relazione e tavole varie

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 10
Data di deposito	14.04.2012
Numero di protocollo	1123
Nominativo del proponente	Ufficio Tecnico Comunale
Richieste del proponente	Proposta di controdeduzione
La nota predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale è finalizzata alla correzione cartografica di alcune imprecisioni riscontrate sugli elaborati cartografici relativi agli ambiti funzionali del Piano delle regole, oltre a due precisazioni per ciò che riguarda la normativa di Piano. In particolare l'Ufficio Tecnico propone di correggere le seguenti situazioni: - indicazione della viabilità pubblica in corrispondenza del tratto finale di via F.lli Kennedy, fino all'uscita in corrispondenza della SP179 Villa Fornaci-Trezzo sull'Adda; - riduzione della fascia di rispetto stradale a 5 metri lungo via Roma; - sulla base della cartografia catastale, definizione dell'esatto perimetro dell'area di ampliamento del distributore di carburanti lungo il lato est della SP179, mantenendo lungo i lati sud ed est la possibilità di realizzare un percorso ciclabile, in continuità con l'esistente; - indicazione del tratto conclusivo di via Venezia, come strada pubblica; - indicazione lungo il lato est di via Montegrappa, in adiacenza ai parcheggi pubblici, di un tratto di viabilità pubblica e di un'area a verde pubblico. Per quanto riguarda le precisazioni rispetto alla normativa di piano, si propongono le seguenti: - inserire nell'elaborato generale PGT.02, Definizioni generali del PTG un paragrafo relativo ai Sottotetti utilizzabili e non abitabili, che equipari i sottotetti esistenti alla data di adozione del Piano, con le caratteristiche di utilizzabilità e non abitabilità, a quelli introdotti dalla variante, per quanto riguarda la corresponsione di oneri e di standard nel caso di interventi di suddivisione dei locali, di formazione di impianti e di locali accessori; - eliminare, all'interno delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole - Titolo II – Classificazione del territorio e relative prescrizioni delle norme del Piano delle Regole, la necessità di utilizzare il riferimento agli edifici contermini, nella verifica del parametro edilizio "H";	In relazione ai contenuti della nota di carattere tecnico predisposta dall'Ufficio Tecnico Comunale, si propone di accogliere le richieste contenute nella nota, sulla base delle considerazioni e motivazioni di seguito articolate. Per quanto riguarda la correzione degli errori materiali e/o imprecisioni relative alla cartografia: - si modifica la viabilità pubblica evidenziando il tratto finale di via F.lli Kennedy, fino all'uscita sulla SP179; - si provvede a ridurre la fascia di rispetto lungo il tratto di via Roma, dalla SP179 al Cimitero, a 5 metri; - si provvede a perimetrare l'ampliamento dell'impianto di distribuzione carburanti sulla base della cartografia catastale, con la possibilità di realizzare lungo i lati sud ed est un percorso ciclabile; - si indica il tratto conclusivo di via Venezia come strada pubblica; - si individua, lungo il lato est di via Montegrappa, un tratto di viabilità pubblica e un'area a verde pubblico. Per quanto riguarda le precisazioni in merito alla normativa di piano: - si propone di inserire all'interno dell'elaborato PGT.02 – Definizioni generali del PGT, Titolo Secondo – Definizioni edilizie, punto 4), secondo alinea relativo ai Sottotetti utilizzabili e non abitabili, il seguente nuovo comma che così recita: “ <i>Nel caso di sottotetti esistenti alla data di adozione del presente Piano, aventi le caratteristiche di cui al presente paragrafo, si precisa che ogni intervento volto alla suddivisione dei locali, formazione di accessori e inserimento di nuovi impianti e/o finiture, comporterà la corresponsione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e la determinazione del fabbisogno indotto di aree e servizi di interesse pubblico (standard)</i>”; - si provvede ad eliminare, all'interno delle diverse classificazioni del tessuto consolidato, il riferimento agli edifici contermini, nella verifica del parametro

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

- inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole la possibilità, all'interno dell'ambito della Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a media/bassa densità e per i lotti confinanti direttamente con aree a destinazione agricola, di realizzare strutture all'aperto, piscine ed elementi di arredo, definendo comunque una superficie massima di area agricola su cui realizzare le suddette strutture; - inserire nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole un criterio di carattere generale che preveda, per il calcolo degli oneri di urbanizzazione, l'utilizzo dei valori tabellari riferiti alle "effettive" destinazioni, comprese quelle compatibili ed ammissibili, degli spazi all'interno dell'edificio principale.	edilizio relativo all'altezza dell'edificio - "H"; - si propone di inserire un nuovo punto all'interno dell'articolo 24, comma e) della normativa del Piano delle regole, che così recita: <i>"Nel caso di edifici unifamiliari e bifamiliari inseriti in lotti confinanti con aree agricole, è consentita la possibilità di realizzare strutture all'aperto per lo svolgimento di attività sportive e per il tempo libero ad uso privato, utilizzando fino ad un massimo di 2.000 mq di area agricola, che in ogni caso dovrà essere contigua al lotto avente destinazione residenziale. Per la realizzazione di tali opere dovrà essere richiesto il necessario titolo abilitativo"</i>; - si propone di inserire un nuovo comma all'interno dell'articolo 6 della normativa del Piano delle regole, che così recita: <i>"Il calcolo degli oneri di urbanizzazione dovrà essere effettuato utilizzando l'importo unitario degli oneri tabellari in vigore al momento del rilascio del titolo abilitativo, per ciascuna delle destinazioni funzionali in progetto, anche se inserite all'interno del medesimo comparto, lotto e/o edificio e diverse da quella principale"</i>.
<i>L'osservazione è finalizzata a richiedere la correzione di alcuni errori materiali e/o imprecisioni sulle tavole del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, unitamente a due precisazioni per quanto riguarda la normativa tecnica (eliminazione del riferimento agli edifici contermini nella verifica del parametro edilizio "H", possibilità di realizzare strutture all'aperto, definendo comunque una superficie massima, all'interno dell'ambito della Città consolidata – Insediamenti con edifici in linea e isolati a media bassa densità, per le zone a destinazione produttiva precisare la necessità di determinazione degli oneri di urbanizzazione in relazione alla destinazione effettiva degli spazi interessati).</i>	Osservazione Accolta

Si modificano i seguenti elaborati:

Piano dei Servizi – Ps.04.1 – Assetto progettuale del sistema dei servizi

Piano delle Regole – Pr.01 – Relazione illustrativa

Piano delle Regole – Pr.03 – Norme Tecniche di Attuazione

Piano delle Regole – Ambiti funzionali di applicazione delle regole

Piano delle Regole – Ambiti funzionali di applicazione delle regole – Masate – Settori urbani (scala 1.2.000)

Piano delle Regole – Pr.04.7 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di riqualificazione urbana

Comune di Masate – Variante al Piano di Governo del Territorio
Esame e controdeduzioni alle osservazioni presentate

Numero dell'osservazione	N. 11
Data di deposito	-
Numero di protocollo	-
Nominativo del proponente	Provincia Milano
Parere di compatibilità	Proposta di controdeduzione
La Giunta Provinciale con delibera n° 115 del 17 aprile 2012 ha formulato parere di compatibilità condizionato con il PTCP, ex L.R. 12/2005 alla Variante n° 1 al PGT relativamente al Documento di Piano adottato con delibera di Consiglio Comunale n° 31 del 05 ottobre 2011. Nella premessa del parere di compatibilità vengono richiamati i riferimenti normativi e deliberativi, mentre il punto relativo ai principali contenuti dello strumento urbanistico riassume e confronta le previsioni relative agli ambiti di trasformazione, il consumo di suolo e la previsione insediativa del vigente PGT e della proposta di Variante. L'ultima parte, valutazione di compatibilità con il PTCP, formula il parere di compatibilità condizionato alle seguenti prescrizioni e osservazioni alle quali il Comune di Masate si dovrà uniformare in sede di definitiva approvazione della Variante, con conseguente adeguamento degli atti che costituiscono il PGT. Si tratta delle seguenti prescrizioni: a) si chiede di specificare gli elaborati che compongono complessivamente il PGT ed in particolare si chiede di richiamare negli atti deliberativi tutti gli elaborati e gli studi di settore, che pur non essendo stati modificati dalla variante vengono confermati; b) si chiede che la disciplina delle aree, classificabili quali ambiti di trasformazione ai sensi della L.R. 12/05, con particolare riferimento all'elaborato PR04.9 "Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di riqualificazione urbana", sia contenuta nel Documento di Piano; c) Aspetti naturalistici. Relativamente a questi aspetti, tenendo conto delle indicazioni espresse nel capitolo 5 "Le reti ecologiche comunali (REC)" del documento "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli enti locali" allegato alla DGR 8/8515 del 26 novembre 2008 "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali", si ricorda che in sede di	In relazione ai contenuti del parere di compatibilità condizionato formulato dalla Provincia di Milano, si formulano le seguenti valutazioni/considerazioni: a) si provvede ad inserire, all'interno delle premesse della delibera di approvazione della variante al PGT le indicazioni precise rispetto agli elaborati che compongono complessivamente il PGT, facendo riferimento a quelli che vengono assunti dal vigente PGT e quelli che vengono inseriti con la variante; b) si provvede ad inserire, all'interno degli elaborati del Documento di Piano, un nuovo elaborato – Dp.06 – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana; c) si provvede ad integrare gli elaborati del PGT inserendo, dove necessario, gli elementi della RER e della REP, integrando la Tavola Dp.02.1. – Sistema paesistico-ambientale di livello sovracomunale e la relazione illustrativa, evidenziando gli aspetti di correlazione con gli elementi ambientali della rete ecologica comunale, che comunque erano già stati adeguatamente evidenziati ed illustrati in sede di elaborazione del vigente Piano di Governo del Territorio; d) si precisa che la presente variante non modifica i parametri urbanistici, i criteri e le modalità di intervento relativi all'ambito di trasformazione ATU1, mentre per quanto riguarda l'ambito ATU2 la variante, in accoglimento parziale di un'osservazione, riduce la capacità edificatoria complessiva ed incrementa la dotazione di aree a verde pubblico. Si evidenzia, inoltre, che già in sede di procedura per l'approvazione del vigente PGT erano state completamente recepite le indicazioni della Provincia di Milano, in merito alle attenzioni da riservare agli aspetti ambientali e paesaggistici in fase di elaborazione degli strumenti urbanistici attuativi dei due ambiti di trasformazione. A questo si aggiunge, che in data 4 ottobre 2011, con delibera di Giunta Provinciale n°

approvazione gli elaborati del PGT dovranno essere integrati, anche cartograficamente, con gli elementi della Rete Ecologica Regionale (RER) e con delle analisi relative contemplino altresì la Rete Ecologica Provinciale (REP). Da tali approfondimenti, che dovranno avere un dettaglio di scala locale, è opportuno che derivino considerazioni di carattere ambientale-ecologico da integrare con le scelte localizzative e con le modalità realizzative di massima degli interventi indicati dal PGT; d) in merito alle previsioni specifiche, si rileva che gli ambiti di trasformazione ATU1 e ATU2 presentano delle parziali interferenze con la RER e con la REP. In particolare l'ATU1 ricade in buona parte in corridoio primario della RER e completamente in un ganglio II° della REP, mentre l'ATU2 ricade parzialmente nello stesso corridoio RER e nel medesimo ganglio REP. Si richiede che le schede della variante di PGT, che pur prevedono opere di mitigazione di un certo rilievo, siano rivalutate alla luce delle analisi di cui sopra; e) housing sociale. Le previsioni relative all'housing sociale appaiono complessivamente compatibili con le indicazioni contenute all'interno del PTCP; f) aspetti infrastrutturali. Le previsioni infrastrutturali del PGT appaiono complessivamente compatibili con le indicazioni contenute all'interno del PTCP.	338 veniva formulato parere di compatibilità condizionata con il PTCP al Piano Attuativo ATU1 in Variante al PGT del Comune di Basiano, adottato con delibera C.C. n° 22 del 20 luglio 2011. Pertanto, si provvede ad integrare ed aggiornare, anche in relazione al recente parere formulato dall'Amministrazione Provinciale, il paragrafo 3.3. – Indicazioni progettuali e criteri intervento per gli ambiti di trasformazione, all'interno della relazione illustrativa del Documento di Piano; e) si prende atto dei contenuti del parere di compatibilità della Provincia di Milano; f) si prende atto dei contenuti del parere di compatibilità della Provincia di Milano.
<i>Il parere di compatibilità condizionato evidenzia la necessità di chiarire gli elaborati che compongono complessivamente il PGT, di inserire all'interno del Documento di Piano un elaborato relativo alle schede degli ambiti di trasformazione, di integrare gli elaborati di Piano rispetto agli elementi della RER e della REP, di rivalutare le schede degli ambiti ATU1 e ATU2 in relazione alle parziali interferenze con RER e REP e, infine, si acquisiscono le indicazioni di compatibilità della variante rispetto al tema dell'housing sociale e degli aspetti infrastrutturali.</i>	<i>Osservazione Accolta</i>

Si modificano i seguenti elaborati:

Documento di Piano - Dp.01 – Relazione illustrativa

Documento di Piano – Dp.02.1. – Sistema paesistico-ambientale di livello sovracomunale

Documento di Piano – Dp.06. – Schede degli ambiti di recupero, di completamento e di trasformazione urbana