



Comune di Binasco

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della Legge Regionale per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n. 12 e s.m.i.

adottato: 44 delibera C.C. n. 12.11.2013

approvato: _____ delibera C.C. n. _____

pubblicato: _____ BURL n. _____

Oggetto:

Documento delle controdeduzioni

COMUNE DI BINASCO

Sindaco

Riccardo Benvegnù

Assessore all'Urbanistica

Ruggero Rognoni

Area Tecnica

Gabriella Broglia

GRUPPO DI LAVORO PGT

Progettazione urbanistica

BCG Associati

di Massimo Giuliani
via Treves, 2 - Pavia

Valutazione Ambientale Strategica

N.Q.A. Nuova Qualità Ambientale

Giovanni Luca Bisogni
via Sacco, 6 - Pavia

Piano del Commercio

**Società di ricerca e pianificazione
di Anzini Mauro & C. s.n.c.**

via degli Scipioni, 5 - Milano

Studio Geologico

Riccardo Balsotti

via Augusto Righi, 8 - Villa Cortese (MI)



BCG ASSOCIATI di Massimo Giuliani
www.massimogiuliani.eu
bcbstud@tin.it

Data: **maggio 2014**

Elaborato:

2

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****1****PROT n°****1100****Data****29.01.2014****OSSERVANTE/I**

GIUSEPPE SISTI

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. L'osservazione riguarda l'area produttiva di via Archimede che è classificata come zona urbanistica (D1) nel Piano delle Regole. Rilevando il diverso trattamento riservato dal PGT all'area in questione rispetto ad altre aree produttive adiacenti, si chiede quanto segue:
 - a) Comma 5 art. 34 Norme PdR: venga eliminata la distanza di 20.m. dal Parco Sud e dalla Roggia Bareggia in analogia alle altre aree D1 che si affacciano sul Parco Sud.
 - b) In subordine si chiede che la medesima prescrizione venga estesa a tutte le aree D1 prospicienti la roggia Bareggia e il Parco Sud. Si chiede inoltre che la medesima prescrizione venga estesa a tutte le aree inedificate ed edificabili prospicienti la roggia Bareggia o l'altro corso d'acqua principale, roggia Ticinello, a prescindere dalla zona urbanistica attribuita.
2. Sempre rilevando un diverso trattamento dell'area in oggetto, in particolare rispetto all'area D1 (ex SOCIMI/ATM) all'interno della quale permane un'area agricola, si chiede di modificare la richiesta di standard, portandola al 20% della St invece che al 50% come previsto dal PGT, allo scopo di rendere applicabili gli indici edificatori stabiliti dal PGT stesso.

CONTRODEDUZIONI

1a. Parzialmente accolta. La distanza di 20 metri dal confine del Parco e dalla roggia Bareggia verrà tolta come prescrizione ma verrà mantenuta come indicazione da verificare in sede di redazione del Piano Attuativo. A tale scopo per l'area in oggetto verrà prevista una specifica regola di negoziazione che verrà riportata nell'art.6 delle norme tecniche del Documento di Piano (elaborato A20)

1b. Non accolta. Per la motivazioni di cui al punto 1a.

2. Non accolta. L'area citata dall'osservante è frutto di un errore materiale dovuto ad una differenza di perimetro che verrà rettificato su prescrizione del Parco Agricolo Sud Milano.

MODIFICHE APPORTATE

Elaborato C8. Norme del Piano delle Regole. Integrazione normativa art.36.

Elaborato A20. Norme del Documento di Piano. Integrazione normativa art.6.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****2****PROT n°****1121****Data****11.02.2014****OSSERVANTE/I**

FONDAZIONE COLLEGIO DELLA GUASTALLA Onlus

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Si evidenzia che le scelte del PGT in materia commerciale configgono con normative di rango superiore di livello nazionale e con i principi della disciplina comunitaria, in quanto limitano la possibilità di sviluppo di attività economiche sulla base di motivazioni socioeconomiche invece che di natura territoriale, come consentirebbe la disciplina legislativa a cui ci si riferisce. A sostegno di quanto affermato si fa riferimento alla Sentenza TAR Lombardia 2271 del 10/10/2013. A tale riguardo si chiede di:
 - prevedere, tra le destinazioni ammesse nelle zone D1, anche le attività commerciali MSV1a, MSV2a, MSV1b, con particolare riferimento all'area di proprietà, in quanto dotate di parcheggi privati in grado di soddisfare il carico urbanistico derivante dalle suddette attività commerciali.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Si sottolinea che le scelte in materia commerciale non sono state determinate sulla base di motivazioni socio-economiche ma di natura urbanistica e territoriale. In parziale accoglimento dell'osservazione in oggetto verrà individuata una specifica area denominata D4 che prevederà, oltre che le destinazioni delle aree D1 anche medie strutture MSV1a e MSV1b. Gli interventi in tale zona verranno attuati tramite Permesso di Costruire Convenzionato in relazione alle problematiche relative all'accessibilità ed ai parcheggi. A tale scopo verrà prevista una specifica regola di negoziazione che verrà riportata nell'art.6 delle norme tecniche del Documento di Piano.

MODIFICHE APPORTATE

- Creazione di nuovo articolo normativo relativo alla zona D4.
- Elaborato A20. Integrazione normativa art. 6 Norme Documento di Piano
- Elaborato C02. Azionamento Piano delle Regole

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****3****PROT n°****1720****Data****13.02.2014****OSSERVANTE/I**

SOCIETA' IMMOBILIARE VERDI

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Con riferimento all'area di trasformazione TR3, di dimensioni estremamente ridotte e costituita da differenti proprietà, si chiede quanto segue:
 - a) Che venga prevista l'attuazione diretta assimilando l'area alle zone B1 di completamento, escludendola quindi dalle aree di trasformazione, rivedendo quindi anche le prescrizioni connesse al Piano attuativo (fascia alberata, asse eli termico);
 - b) Che venga aumentato l'indice edificatorio, utilizzando il parametro 0,6 mq/mq delle stesse zone B1.

CONTRODEDUZIONI

- 1a. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** l'area oggetto di osservazione verrà azzonata come Zona B1 in ragione della specificità dell'area. Nel relativo articolo delle Norme del Piano delle Regole verrà specificato:
 - che gli edifici e le aree che appartenevano in tutto o in parte a complessi industriali sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato e l'attuazione dell'intervento è subordinata all'avvenuta esecuzione delle eventuali bonifiche.
 - che per tali edifici si applica uno standard urbanistico pari a 26,5 mq/ab e che tale standard può essere monetizzato.
- 1b. **ACCOLTA.** In virtù del parziale accoglimento del punto 1a, l'area in oggetto assumerà i parametri edilizi ed urbanistici della zona B1, in particolare:

Uf = 0,6 mq /mq

H = 10 mt

Rc = 1/3

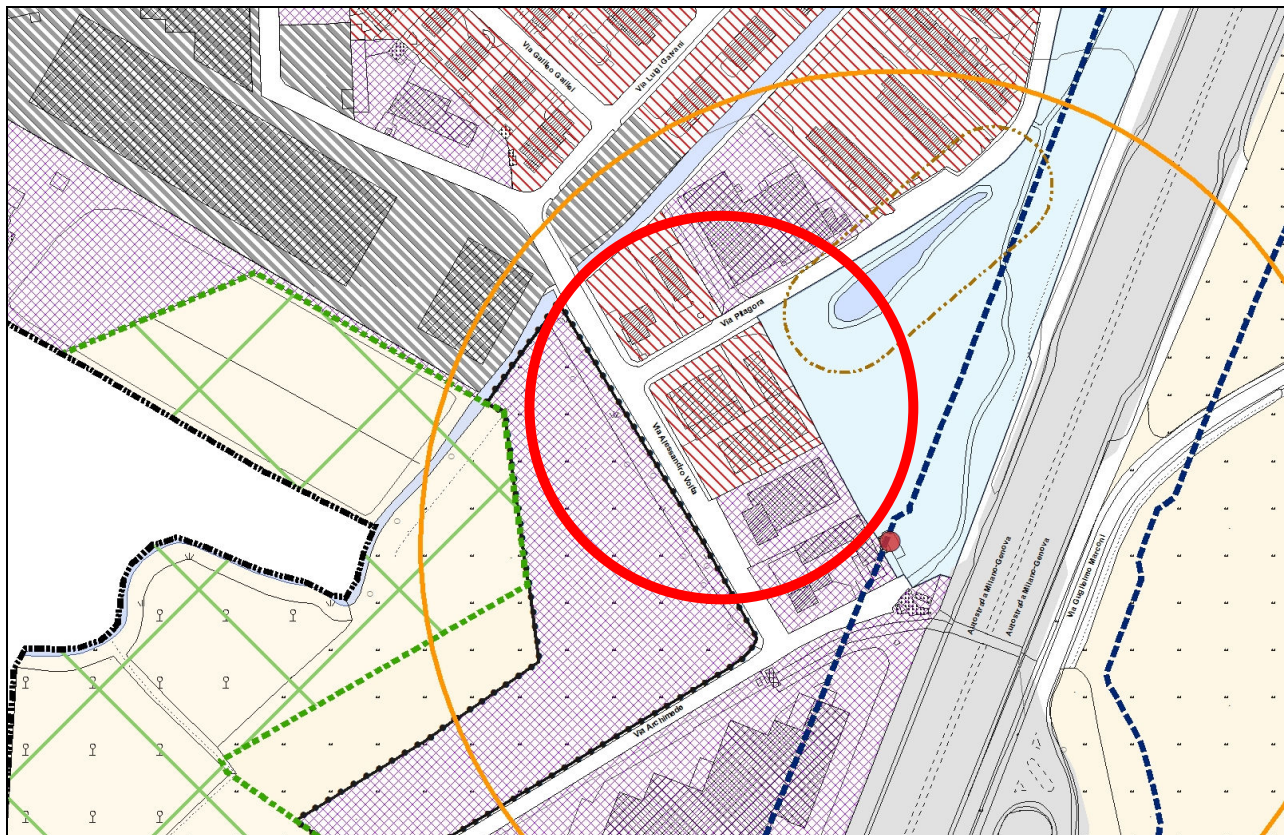
MODIFICHE APPORTATE

- stralcio dell'area in oggetto dall'Elaborato A14 - Aree di trasformazione
- stralcio dell'area in oggetto dall'Elaborato A15 - Schede delle aree di trasformazione
- Elaborato C8. Integrazione normativa dell'art.32 Norme del Piano delle Regole.
- Elaborato C02. Modifica azzonamento del Piano delle Regole.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Estratto elaborato C02. Azzonamento Piano delle Regole



SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****4****PROT n°****13.02.2014****Data****1721****OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE VERDI

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. In considerazione del fatto che l'area di proprietà dell'osservante ha una destinazione produttiva ma è da tempo dismessa; che la bonifica da effettuare ha costi notevoli e difficilmente attuabili senza una prospettiva di sviluppo; che l'area confina con la TR2, anch'essa dismessa e quindi oggetto di trasformazione con destinazione residenziale; si chiede quanto segue:
 - a) Che all'area venga attribuita una destinazione residenziale, in analogia a quanto previsto per l'area TR2;
 - b) Che l'area venga inserita nelle zone B1 con attuazione diretta, con un indice pari ad almeno 0,6 mq/mq.

CONTRODEDUZIONI

1a. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** l'area oggetto di osservazione verrà azzonata come Zona B1 - Zone residenziali esistenti e di completamento. In ragione della specificità dell'area nel relativo articolo del piano delle regole (articolo 32) verrà specificato :

- che gli edifici e le aree che appartenevano in tutto od in parte a complessi industriali sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato e l'attuazione dell'intervento è subordinato all'avvenuta esecuzione delle eventuali bonifiche.
- che per tali edifici si applica uno standard urbanistico pari a 26,5 mq/ab e che tale standard può essere monetizzato.

1b. **ACCOLTA.** In virtù del parziale accoglimento del punto 1a, l'area in oggetto assumerà i parametri edilizi ed urbanistici della zona B1, in particolare:

Uf = 0,6 mq /mq

H = 10mt

Rc = 1/3

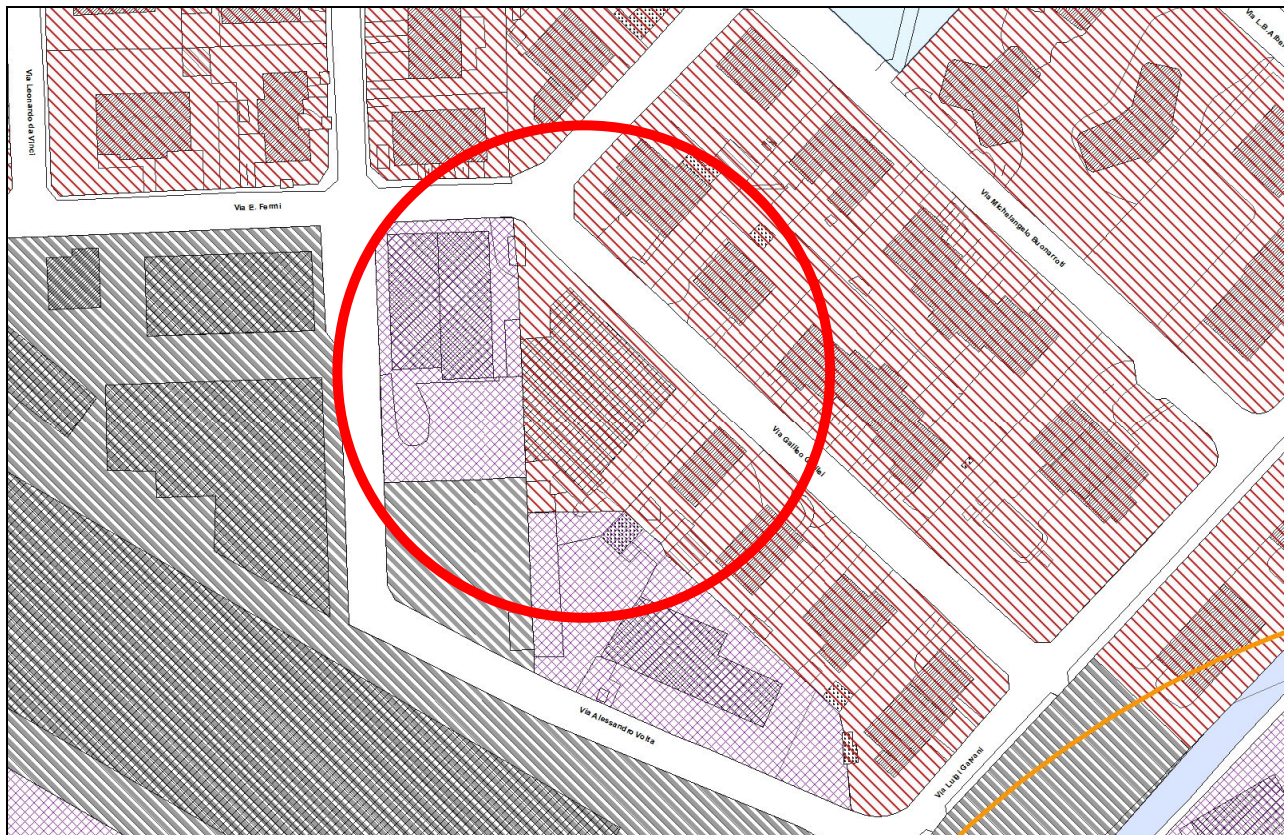
MODIFICHE APPORTATE

- stralcio dell'area in oggetto dall'Elaborato A14 - Aree di trasformazione
- stralcio dell'area in oggetto dall'Elaborato A15 - Schede delle aree di trasformazione
- integrazione normativa art.32 N.d.A. del Piano delle regole.
- integrazione elaborato C2 azzonamento Piano delle regole. (vedi stralcio allegato)

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Estratto elaborato C02. Azzonamento Piano delle Regole



SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****5****PROT n°****13.02.2014****Data****1728****OSSERVANTE/I**

CIRCOLO RICREATIVO BINASCHINO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Si chiede che vengano individuate nel PGT soluzioni funzionali atte ad adeguare le strutture in uso agli osservanti, anche mediante specifiche deroghe da inserire nelle norme del PGT. In pratica fare un bagno al posto di un accesso carraio.

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** Sulla base della richiesta effettuata e delle informazioni fornite circa le specifiche problematiche, non è possibile individuare una modalità percorribile per la soluzione della criticità segnalata.

MODIFICHE APPORTATE*Nessuna modifica*

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****6****PROT n°****1953****Data****18.02.2014****OSSERVANTE/I**

ASSOCIAZIONE TESTIMONI DI GEOVA ZIBIDO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. In considerazione di quanto previsto dalla normativa nazionale e regionale in materia di aree di culto, e considerata la consolidata presenza della comunità dei testimoni di Geova, si chiede l'individuazione, nel Piano dei Servizi, di un'area di circa 3.000 mq da destinare a servizi religiosi, per la realizzazione di un edificio di culto. Sono state a tale fine individuate le tre proposte che seguono, fatto salvo l'interesse dell'Associazione ad altre eventuali ipotesi che l'Amministrazione volesse considerare:

- Ipotesi 1: area verde via San Siro da acquisire;
- Ipotesi 2: piccola porzione, ad Est, della Cascina Santa Maria;
- Ipotesi 3: area verde in via dell'artigianato

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** Nel dettaglio si segnala che l'area identificata dall'osservante come 1 non è una proprietà pubblica e la sua destinazione non può essere modificata in fase di controdeduzione al Piano. L'area identificata come 2 è un'area oggetto di trasformazione, disciplinata all'interno del Documento di Piano. L'area identificata dall'osservante come 3 non rientra nelle previsioni del Piano dei Servizi ma è azionata come D1 - Zone prevalentemente produttive nel Piano delle Regole. Si sottolinea che l'Amministrazione Comunale è a disposizione per ulteriori approfondimenti ricordando inoltre che il Piano dei Servizi è uno strumento sempre modificabile.

MODIFICHE APPORTATE*Nessuna modifica*

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****7.1****PROT n°****1962****Data****18.02.2014****OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Sulla base di alcune considerazioni espresse nell'osservazione, che riguardano: *Eccessivo consumo di suolo; Carenza di domanda e Eccesso di offerta; Carenza di viabilità di servizio; Contrasto con il P.T.C.P.; Danneggiamento del Reticolo Idrico Minore; Contrasto con il P.T.A. Navigli Lombardi; Non conformità con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano*; gli osservanti chiedono lo stralcio delle aree di trasformazione TR6 e TR7 con conseguente ripristino della destinazione agricola.
2. IN SUBORDINE si chiede lo stralcio dell'area TR7 e la riduzione della TR6 al solo lotto compreso tra la Strada Cerca e il Cavo Mandrugno con conseguente riduzione delle volumetrie.
3. IN TERZA ISTANZA si chiede la modifica delle schede delle due aree come segue:
 - a) sostituire le parole "ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI" con "ULTERIORI PRESCRIZIONI";
 - b) integrare l'indicazione "L'attuazione dell'intervento è subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali." con le parole "nonché alla conclusa realizzazione delle stesse.";
 - c) nella scheda del TR6 sostituire le parole "(...) alla realizzazione di un'area di interscambio (...)." con le parole "(...) alla conclusa realizzazione di un'area di interscambio (...).";
 - d) Inserire anche nella scheda del TR7 la seguente ulteriore prescrizione: "L'attuazione è altresì subordinata alla conclusa realizzazione di un'area di interscambio tra l'autostrada ed un sistema di trasporto su ferro, prevista a nord della Strada Provinciale 30 tra il tracciato autostradale ed il Naviglio Pavese."
4. A titolo collaborativo si segnala che i confini comunali in prossimità delle aree TR6 e TR7 non sono coerenti con quelli indicati in altri strumenti sovra comunali: PTCP, PTR Navigli, PTC del Parco Agricolo Sud, rendendo con ciò necessaria una verifica con Regione e Provincia al fine di uniformare il dato cartografico.

CONTRODEDUZIONI

1. NON ACCOLTA. Il quadro ambientale descritto dall'osservante delinea trasformazioni territoriali e gravi conseguenze ambientali che non corrispondono a nessuno degli interventi proposti dal PGT. Si sottolinea che il Piano è stato valutato positivamente dall'Amministrazione Provinciale e dalla Regione Lombardia nonché dal Parco Agricolo Sud Milano e da ARPA Lombardia. Tali Enti hanno innanzitutto verificato la compatibilità con gli strumenti sovraordinati e tale parere dimostra quindi l'insussistenza delle considerazioni svolte dall'osservante relativamente a:

- Contrasto con il PTCP
- Contrasto con il PTR Navigli Lombardi;
- Non conformità con il PTC del Parco Agricolo Sud Milano
- Danneggiamento del Reticolo Idrico Minore.

Per quanto riguarda inoltre il tema del consumo di suolo si evidenzia che esso è ampiamente compatibile con le previsioni del PTCP. Si evidenzia infine che le considerazioni svolte dall'osservante, in merito al tema del rapporto tra domanda e offerta, contrastano con l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale che è quello di proporre aree di carattere produttivo per favorire l'occupazione locale.

2. NON ACCOLTA. Per le motivazioni di cui al punto 1.

3a. ACCOLTA. Verranno modificate le schede delle aree TR6 e TR7 secondo quanto chiesto dall'osservante.

3b. NON ACCOLTA. L'integrazione normativa proposta non può essere accolta in quanto, come noto all'osservante, lo schema viabilistico di cui si parla è ancora a livello di progetto preliminare. Si ritiene invece importante sottolineare dal punto di vista normativo la necessità di un contributo economico da parte dei soggetti attuatori degli interventi di trasformazione.

3c. NON ACCOLTA. Si sottolinea che anche come esito di altre osservazioni l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno togliere il vincolo relativo alla realizzazione dell'area di interscambio. Ciò in relazione a quanto previsto dal nuovo PTCP (vedi estratto cartografico allegato all'osservazione num. 33) che individua come terminale del possibile proseguimento della metropolitana M2 un'area posta lungo l'autostrada A7, in un'area immediatamente a Nord del casello autostradale di progetto in una porzione di territorio che è sicuramente nel comune di Zibido San Giacomo.

3d. NON ACCOLTA. Per le motivazioni di cui al punto 3c.

4. ACCOLTA. A titolo collaborativo si informa che è stata effettuata la verifica richiesta che ha evidenziato che:

- i piani sovraordinati citati dall'osservante sono stati redatti sulla base della carta tecnica regionale, in cui sono presenti molti errori relativi ai confini comunali. I confini riportati nel P.G.T. sono invece stati verificati sulla base delle risultanze catastali e delle opportune verifiche con i comuni contermini.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione. Modifiche schede aree di trasformazione TR6 e TR7

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

7.2

PROT n°

1962

Data

18.02.2014

OSSERVANTE/I

LEGAMBIENTE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Sulla base di alcune considerazioni espresse nell'osservazione, che riguardano: *Eccessivo consumo di suolo; Carenza di domanda e Eccesso di offerta; Contrasto con il P.T.A. Navigli Lombardi*; gli osservanti chiedono lo stralcio dell'area di trasformazione TR5 con conseguente ripristino della destinazione agricola.
2. IN SUBORDINE si chiede di modificare la scheda normativa come segue:
 - a) sostituire le parole "ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI" con "ULTERIORI PRESCRIZIONI";
 - b) integrare l'indicazione "L'attuazione dell'intervento è subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali." con le parole "nonché alla conclusa realizzazione delle stesse.";
 - c) Inserire la seguente ulteriore prescrizione: "L'attuazione è altresì subordinata alla conclusa realizzazione di un'area di interscambio tra l'autostrada ed un sistema di trasporto su ferro, prevista a nord della Strada Provinciale 30 tra il tracciato autostradale ed il Naviglio Pavese."

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** Il quadro ambientale descritto dall'osservante delinea trasformazioni territoriali e gravi conseguenze ambientali che non corrispondono a nessuno degli interventi proposti dal PGT. Si sottolinea che il Piano è stato valutato positivamente dall'Amministrazione Provinciale e dalla Regione Lombardia nonché dal Parco Agricolo Sud Milano e da ARPA Lombardia. Tali Enti hanno innanzitutto verificato la compatibilità con gli strumenti sovraordinati e tale parere dimostra quindi l'insussistenza delle considerazioni svolte dall'osservante in particolare relativamente al contrasto con il PTR Navigli Lombardi; Per quanto riguarda inoltre il tema del consumo di suolo si evidenzia che esso è ampiamente compatibile con le previsioni del PTCP. Si evidenzia infine che le considerazioni svolte dall'osservante, in merito al tema del rapporto tra domanda e offerta, contrastano con l'obiettivo dell'Amministrazione Comunale che è quello di proporre aree di carattere produttivo per favorire l'occupazione locale.

2.a **ACCOLTA.** La scheda dell'area TR5 verrà modificata come richiesto dall'osservante.

2b. **NON ACCOLTA.** L'integrazione normativa proposta non può essere accolta in quanto, come noto all'osservante, lo schema viabilistico di cui si parla è ancora a livello di progetto preliminare. Si ritiene invece importante sottolineare dal punto di vista normativo la necessità di un contributo economico da parte dei soggetti attuatori degli interventi di trasformazione.

2c. **NON ACCOLTA.** Si sottolinea che anche come esito di altre osservazioni l'Amministrazione Comunale ha ritenuto opportuno togliere il vincolo relativo alla realizzazione dell'area di interscambio. Ciò in relazione a quanto previsto dal nuovo PTCP (vedi estratto cartografico allegato all'osservazione num. 33) che individua come terminale del possibile proseguimento della metropolitana M2 un'area posta lungo

l'autostrada A7, in un'area immediatamente a Nord del casello autostradale di progetto, area che è sicuramente nel comune di Zibido San Giacomo.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione. Modifiche scheda area di trasformazione TR5

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****7.3****PROT n°****1962****Data****18.02.2014****OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Si condividono gli obiettivi relativi al comparto di trasformazione TR1, che consentono di garantire la funzionalità e di riqualificare l'area di un fondamentale nodo della mobilità collettiva, e di consentire la riqualificazione dell'area della cascina Santa Maria che da troppo tempo è in stato di completo abbandono. Si condivide anche la destinazione residenziale attribuita al sub-ambito TR1b e la localizzazione della sua concentrazione edilizia.

Si ritiene tuttavia sovradimensionata la quantità insediativa prevista, in particolare in relazione ai problemi di mobilità individuale che possono generarsi, tenendo anche conto che negli edifici residenziali sarà consentito, dopo la loro realizzazione, il recupero abitativo dei sottotetti, portando la volumetria teoricamente consentita ad una volumetria reale orientativa di 12/13.000 mc. Si richiede pertanto la riduzione della volumetria ad un livello massimo di 7.000 mc., che con i sottotetti raggiungerebbe valori analoghi a quelli consentiti nel PGT adottato.

2. Si chiede inoltre un eventuale approfondimento delle prescrizioni progettuali, che si colloca a ridosso del centro storico, per limitare al massimo la circolazione privata su gomma.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** In parziale accoglimento dell'osservazione e come esito di altre osservazioni sullo stesso argomento tra cui quella dell'UT comunale verrà stralciata la quota volumetrica di 3000 mc a disposizione dell'Amministrazione Comunale. (A questo proposito vedi la scheda dell'area TR1 modificata come risposta all'osservazione num. 31)

2. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** La scheda relativa all'area di trasformazione in oggetto verrà integrata con la seguente specificazione:

“le valutazioni svolte in sede progettuale dovranno inoltre approfondire il tema relativo alle politiche da adottare per contenere al massimo il traffico veicolare”

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione. Modifiche scheda area di trasformazione TR1

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

7.4

PROT n°

1962

Data

18.02.2014

OSSERVANTE/I

LEGAMBIENTE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. In relazione all'area produttiva situata all'angolo tra le vie Archimede e A. Volta, sulla base di alcune considerazioni esposte nell'osservazione, che riguardano: *Mancata applicazione della L.R. 12/2005, art. 10, comma 1, lettera a); Collocazione palesemente esterna al tessuto urbano consolidato; Illogico consumo di suolo; Collocazione ambientalmente sconsigliata*; gli osservanti chiedono quanto segue.
- a) indicare sulla tavola C2 il perimetro del Tessuto Urbano Consolidato;
 - b) escludere il lotto in oggetto, agricolo allo stato di fatto, dal TUC di cui sopra;
 - c) modificare la destinazione del lotto da "Zona D1 – Zone prevalentemente produttive" a "Zona E – Aree agricole".

CONTRODEDUZIONI

- 1a. **ACCOLTA.** Sottolineando che nel P.G.T. adottato il T.U.C. è già ricompreso in quanto è la somma dei perimetri delle zone A/B/D e delle aree a servizi pubbliche, escluse le aree di trasformazione, si provvederà ad evidenziare questa impostazione a livello cartografico.
- 1b. **NON ACCOLTA.** Per le motivazioni di cui al punto 1a.
- 1c. **NON ACCOLTA.** La richiesta dell'osservante è in contrasto con l'impostazione generale del Piano. Oltre a questo si sottolinea che una modificazione di questa portata in sede di controdeduzioni richiederebbe una nuova pubblicazione del Piano, fatto che contrasterebbe con la disposizione regionale relativa alla conclusione dei PGT entro il 30 giugno 2014.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C02. Individuazione cartografica del T.U.C. nell'azzoneamento del Piano delle regole.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****7.5****PROT n°****1962****Data****18.02.2014****OSSERVANTE/I**

LEGAMBIENTE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Si chiede di modificare la destinazione del lotto agricolo posto sul lato ovest del capannone dismesso prospiciente via A. Volta, da “Zona D1 – Zone prevalentemente produttive” a “Zona E – Aree agricole” con i vincoli connessi all'appartenenza al Parco Agricolo Sud Milano. L'area è infatti compresa nel perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, come d'altra parte indicato nella tavola C2, ed è classificata dal PTC del Parco come parte della “proposta di Parco naturale”, così come tutta l'Oasi di Pasturago della quale è parte integrante.

CONTRODEDUZIONI

1. **ACCOLTA.** L'area in oggetto verrà modificata secondo quanto chiesto dall'osservante. In particolare all'interno dell'azzoneamento del Piano delle Regole verrà classificata come Zona agricola E.

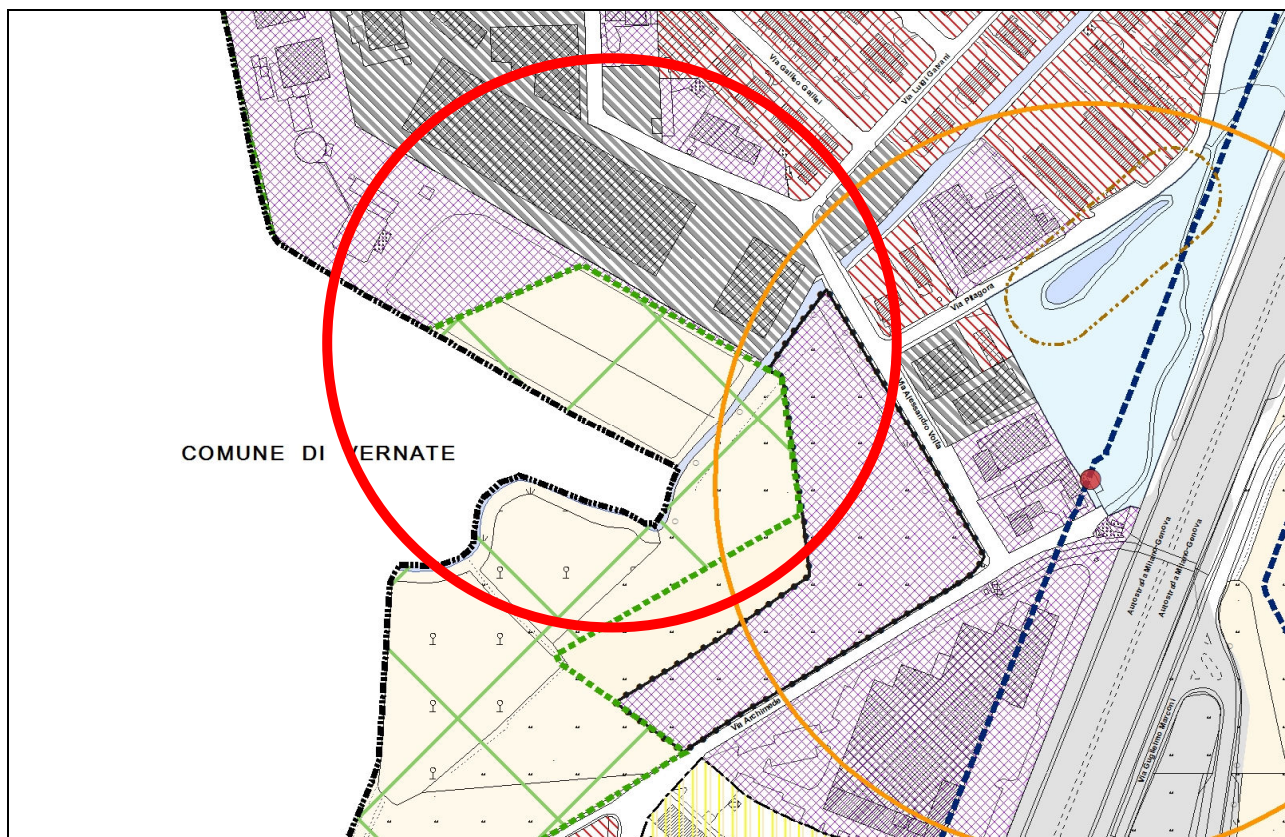
MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C02 - Azzoneamento del Piano delle Regole.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Estratto elaborato C02. Azzonamento Piano delle Regole



SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****8****PROT n°****2019****Data****19.02.2014****OSSERVANTE/I**

AUTOSTRADA MILANO SERRAVALLE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Non avendo riscontrato un pieno adeguamento del PGT a quanto evidenziato in fase di VAS, si ribadisce quanto segue:
 - a) gli elaborati del PGT devono essere adeguati recependo tutti i contenuti evidenziati dalla nota inviata in fase di VAS, in coerenza con la normativa in vigore in materia di fasce di rispetto autostradali. A tale riguardo si chiede anche di riportare il perimetro del centro abitato per rendere più comprensibile l'estensione delle fasce stesse;
 - b) le destinazioni funzionali delle aree comprese nelle fasce di rispetto devono essere definite in coerenza con l'esistenza delle fasce stesse e con il codice della strada;
 - c) deve essere rettificata la frase presente nella relazione del DdP che riguarda "lo spostamento della barriera autostradale sulla A7 e la liberalizzazione del tratto autostradale" in quanto il progetto della società scrivente riguarda "la riqualifica con ricollocazione del casello di Binasco".

CONTRODEDUZIONI

- 1a. **ACCOLTA.** Gli elaborati del PGT verranno verificati ed eventualmente modificati rispetto a quanto richiesto dall'osservante.
- 1b. **ACCOLTA.** Le destinazioni funzionali delle aree comprese nelle fasce di rispetto sono definite in coerenza con l'esistenza delle fasce stesse e con il codice della strada.
- 1c. **ACCOLTA.** La relazione del Documento di Piano verrà integrata come richiesto dall'osservante.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A16 Carta dei vincoli
- Elaborato A19 Relazione del documento di Piano

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****9****PROT n°****2097****Data****21.02.2014****OSSERVANTE/I**

SOCIETA' BALDER

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Con riferimento all'area di proprietà TR7 si chiede quanto segue:
 - a) Verificare l'effettivo perimetro del Parco Sud rispetto all'area di proprietà;
 - b) Modificare il perimetro dell'area come riportato in allegato;
 - c) Aumentare le possibilità operative dell'area incrementando le destinazioni d'uso possibili e in particolare:
 - destinazione residenziale;
 - interventi nel settore della produzione di energie rinnovabili derivanti dall'utilizzo di biomasse, con eventuali sistemi di teleriscaldamento;
 - vendita di prodotti agricoli provenienti dalla filiera produttiva delle aziende agricole del Parco Sud;
 - sport, cultura e tempo libero

CONTRODEDUZIONI

1a. **NON ACCOLTA.** Il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano individuato all'interno delle tavole di PGT è corretto ed è stato verificato anche in sede di istruttoria del Parco Agricolo Sud Milano.

1b. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** La perimetrazione dell'area TR7 verrà adeguata secondo quanto chiesto dall'osservante, ovvero tenendo in considerazione le effettive proprietà delle aree con l'esclusione delle porzioni a Nord che rientrano all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

1c. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** La scheda dell'area in oggetto verrà integrata con le seguenti destinazioni d'uso: sport, cultura e tempo libero, vendita di prodotti agricoli provenienti dalla filiera produttiva delle aziende agricole del Parco Sud.

La destinazione residenziale (compreso housing sociale) non è ammessa, anche in esito alle osservazioni degli enti sovraordinati.

Per quanto riguarda gli interventi nel settore della produzione di energie si rimanda alla fase di negoziazione di cui all'art. 6 delle Norme del Documento di Piano. Si precisa che le attività dovranno essere funzionali all'autonomia energetica del comparto a Nord della provinciale.

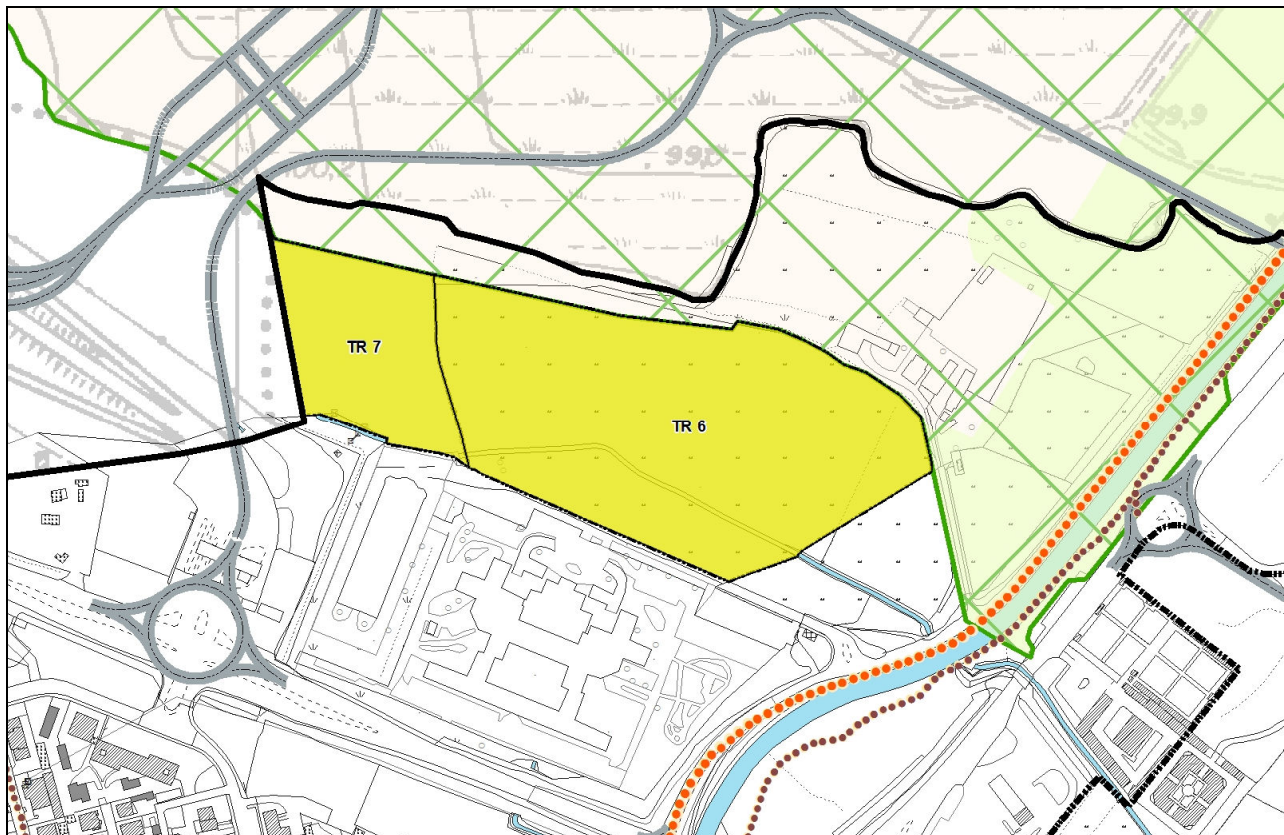
MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 scheda area di trasformazione TR7
- Elaborato A14 Aree di trasformazione
- Elaborato C02 Azzonamento del Piano delle regole

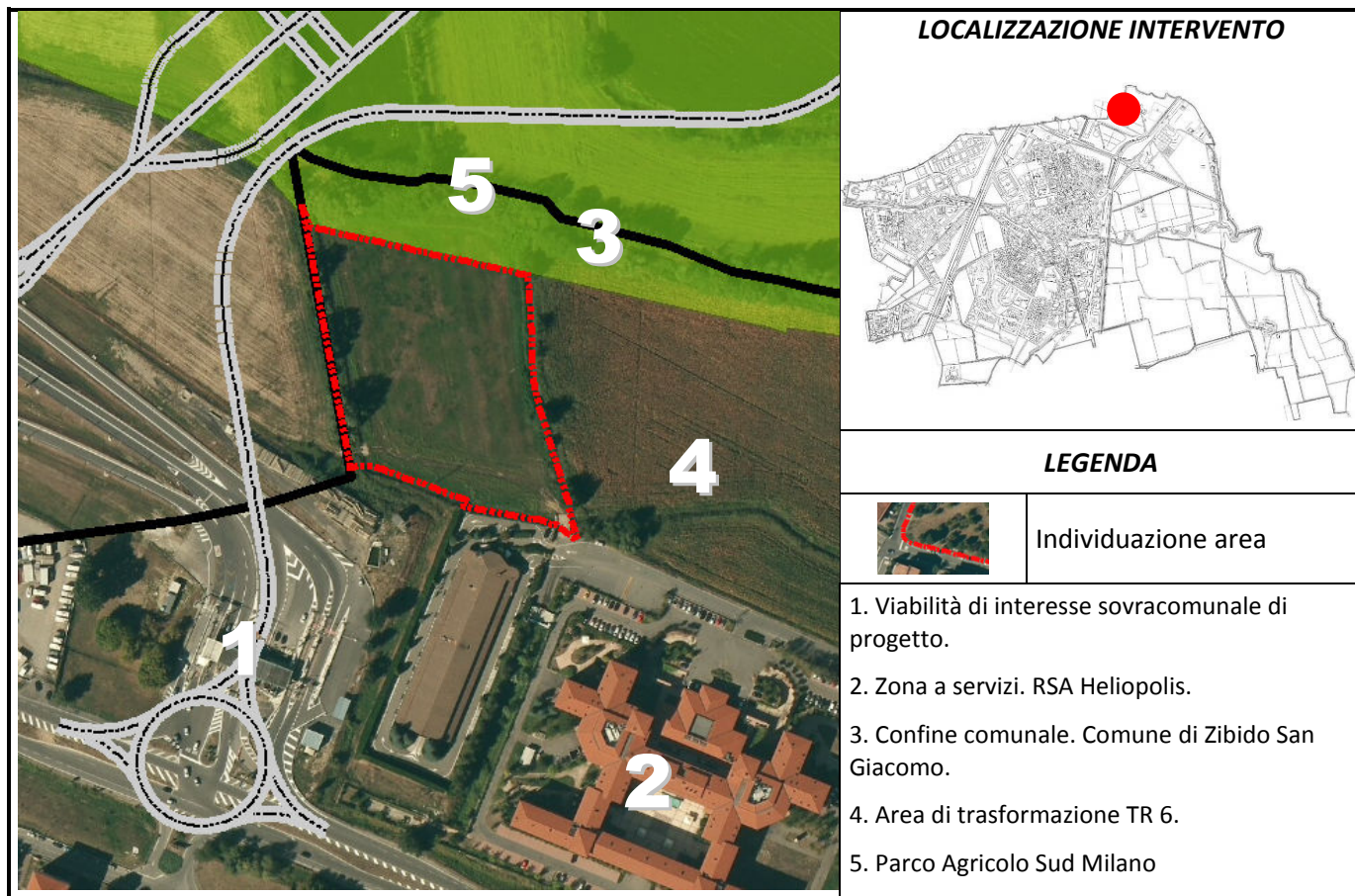
Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Estratto elaborato A14 Aree di trasformazione



Estratto Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione

TR 7 - Area Strada Cerca 2**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	11.032 mq	<i>Indice U_T min</i> <i>Indice U_T max</i>	0,50 mq/mq 0,70 mq/mq
<i>Slp indicativa min</i> <i>Slp indicativa max</i>	5.516 mq 7.722 mq	<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/2
<i>H max degli edifici</i>	15,00 m		
<i>Destinazioni d'uso</i>	- Terziario ricettivo - direzionale - Servizi socio-sanitari - Sport, cultura e tempo libero, - Vendita di prodotti agricoli provenienti dalla filiera produttiva delle aziende agricole del Parco Sud - Le caratteristiche degli eventuali impianti per la produzione di energia da fonti rinnovabili verranno determinate in sede di negoziazione. (art 6 delle norme del Documento di Piano)		

ULTERIORI PRESCRIZIONI

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali.

Si dovranno prevedere opportune misure mitigative al fine di configurarsi anche quali ambiti di ricomposizione del margine urbano. Dovrà pertanto essere prevista una fascia a verde di mitigazione di almeno 15 metri di larghezza lungo tutti i margini prospicienti l'ambito rurale.

In fase di definizione del Piano Attutivo dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art. 26 e 27 del PTCP di Milano.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

10

PROT n°

2106

Data

21.02.2014

OSSERVANTE/I

SOCIETA' MONTEBALDO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Sulla base delle considerazioni evidenziate in premessa, relative alle aree TR6 e TR7, gli osservanti chiedono di modificare le Schede delle Aree di trasformazione e la cartografia del Documento di Piano come segue:
 - a) Eliminare il riferimento alla realizzazione di un'area di interscambio ferro – gomma, come preconditione all'attuazione delle previsioni nell'area. La previsione non risulta infatti più attuale in quanto non presente negli atti di programmazione sovraordinati;
 - b) Modificare le ulteriori indicazioni progettuali come segue:
 - *l'attuazione dell'intervento partecipa agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali, nella misura prevista dalle tabelle comunali relative agli oneri di trasformazione commisurati ai volumi da edificare;*
 - c) ripерimеtrare l'area TR6 come indicato in allegato, includendo una parte della proprietà verso il naviglio pavese (parte del mapp. 32 e 8);
 - d) Integrare le destinazioni d'uso come segue:
 - Terziario ricettivo e direzionale;
 - Servizi socio-sanitari;
 - MSV;
 - Residenza (max 20% della SLP) per realizzare edifici sperimentali di bioarchitettura;
 - Housing sociale;
 - Svago e tempo libero di iniziativa privata;
 - vendita di prodotti agricoli provenienti dalla filiera produttiva delle aziende agricole del Parco Sud;
 - istruzione universitaria e media superiore

CONTRODEDUZIONI

- 1a. **ACCOLTA.** Il riferimento alla realizzazione di un'area di interscambio ferro-gomma verrà stralciato dalla scheda.
- 1b. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali del P.G.T. e con le indicazioni progettuali di tutte le aree di trasformazione previste a nord della Strada Provinciale 40 Melegnano-Binasco.
- 1c. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** L'area verrà ripерimеtrata come richiesto dall'osservante per il solo lato Ovest a confine con l'area TR7. Il perimetro Est del comparto non verrà modificato in quanto le aree per le quali si chiede l'ampliamento edificatorio rientrano nella fascia dei 100 mt del PTR A Navigli Lombardi.
- 1d. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** La scheda dell'area in oggetto verrà integrata con le seguenti destinazioni d'uso: terziario ricettivo e direzionale, servizi socio-sanitari, svago e tempo libero di iniziativa privata, vendita di prodotti agricoli provenienti dalla filiera produttiva delle aziende agricole del Parco Sud.

Non saranno invece ammesse destinazioni residenziali (compreso housing sociale) e non saranno ammesse destinazioni relative a MSV in relazione alle specificità viabilistiche dell'area.

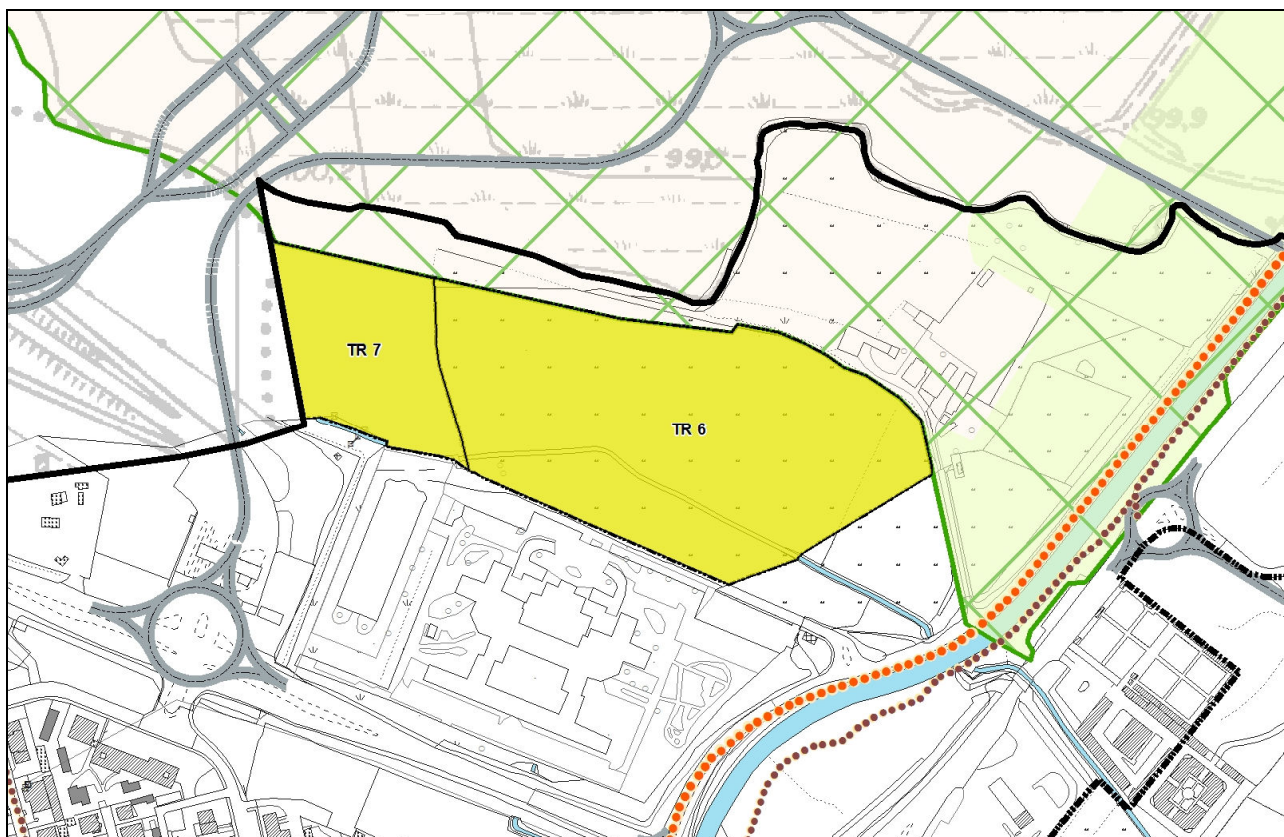
MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione. Schede TR6 e TR7
- Elaborato A14 - Aree di trasformazione

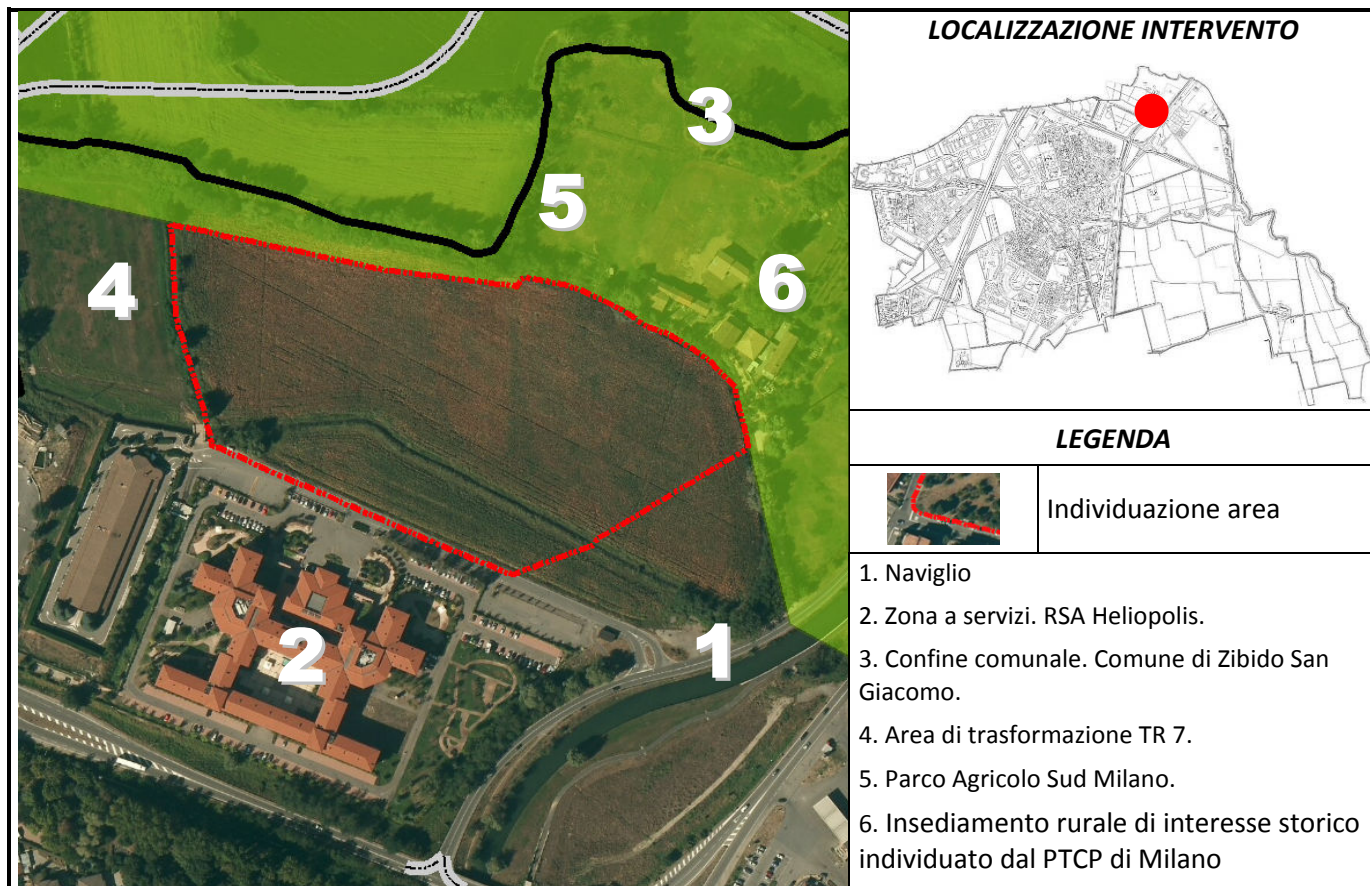
Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Estratto Elaborato A14 Aree di trasformazione



Estratto Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione

TR 6 - Area Strada Cerca 1**DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	38.513 mq	<i>Indice U_T min</i> <i>Indice U_T max</i>	0,50 mq/mq 0,70 mq/mq
<i>Slp indicativa min</i> <i>Slp indicativa max</i>	19.257 mq 26.959 mq	<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/2
<i>H max degli edifici</i>	15,00 m		
<i>Destinazioni d'uso</i>	- Terziario ricettivo - direzionale - Servizi socio-sanitari - Svago e tempo libero di iniziativa privata - Vendita di prodotti agricoli provenienti dalla filiera produttiva delle aziende agricole del Parco Sud - Istruzione universitaria e media superiore		

ULTERIORI PRESCRIZIONI

L'attuazione dell'intervento è subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali.

Si dovranno prevedere opportune misure mitigative al fine di configurarsi anche quali ambiti di ricomposizione del margine urbano. Dovrà pertanto essere prevista una fascia a verde di mitigazione di almeno 15 metri di larghezza lungo tutti i margini prospicienti l'ambito rurale, il Naviglio Pavese e l'insediamento rurale di interesse storico.

I progetti di nuove edificazioni dovranno consentire un assetto infrastrutturale adeguato anche in termini paesaggistici, favorendo la mobilità dolce e l'inserimento di idonea piantumazione, anche lungo il cavo Visconteo, che andrà mantenuto quale elemento del paesaggio agricolo.

In fase di definizione del Piano Attutivo dovranno essere rispettati gli indirizzi e le prescrizioni di cui agli art. 26 e 27 del PTCP di Milano.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****11****PROT n°****2119****Data****21.02.2014****OSSERVANTE/I**

CASSANI FRANCO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Si chiede di modificare la destinazione delle aree di proprietà dell'osservante da B3 a B1, in considerazione del fatto che il PL è già stato attuato.
2. Si chiede di ridurre la fascia di verde privato che insiste sulla particella 57, creando così una fascia omogenea di circa 30 metri di rispetto della strada provinciale e ampliando la zona B1.

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** Le aree oggetto di osservazione appartengono a un Piano Attuativo attuato. Si conferma pertanto la destinazione urbanistica B3 - Piani attuativi a prevalenza residenziale attuati o in corso di attuazione.
2. **NON ACCOLTA.** Si riconferma la destinazione verde privato in quanto l'area, già standard nel previgente PRG, rientra nella fascia di 500 mt del PTRS Navigli Lombardi.

MODIFICHE APPORTATE*Nessuna modifica*

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****12****PROT n°****2151****Data****22.02.204****OSSERVANTE/I**

EMILIO VIGO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. CENTRO STORICO - L'osservante, titolare di attività commerciali nel centro storico, presenta alcune richieste di modifica della normativa sul centro storico relativa alle Modalità di intervento. Condividendo la scelta di stabilire criteri di intervento che consentano di restituire un'immagine coerente e riconoscibile del vecchio centro storico, si propone che nei livelli di intervento interni sia inserita per entrambe le zone (zona A e zona A1) la possibilità di:
 - a. "traslazione dei solai per motivi di carattere strutturale e/o funzionale senza modificare il numero dei piano e i caratteri architettonici dell'edificio".
 - b. "modifiche nella distribuzione interna con l'introduzione di nuove scale e ascensori per il miglioramento della fruibilità dell'edificio nel rispetto dell'impianto tecnologico".Tali possibilità dovrebbero essere consentite ai soli edifici le cui esigenze di piena funzionalità della nuova destinazione d'uso, non possono diversamente essere realizzate.
2. PARCHEGGI - Considerando il valore paesistico ambientale della roggia Ticinello e, nel contempo, le limitazioni che essa impone allo sviluppo della viabilità, si auspica che l'attuazione dell'area ex SGEA abbia luogo valorizzando le potenzialità ambientali e individuando destinazioni a verde, parcheggi e altri servizi.
3. COMMERCIO – Le norme relative ai pubblici esercizi PE2 risultano restrittive per il contesto urbanistico di Binasco. In particolare:
 - a. Si considera poco utile l'obbligo di presentazione di uno studio di verifica dell'impatto per l'apertura di PE2 nel centro storico, vista l'impossibilità di realizzare interventi modificativi della struttura dello stesso centro storico;
 - b. Si rileva una contraddizione in materia di standard fra l'art 44, che consente la monetizzazione al 100% degli standard per i PE2, e l'art. 45, che impone, anche in caso di ampliamento, di garantire l'effettiva disponibilità per il pubblico di una superficie di parcheggio privato ad uso pubblico non inferiore al 50% della slp, con un minimo di 4 posti macchina.
 - c. Si ritiene oltremodo impegnativa la norma che impone il convenzionamento con l'Amministrazione per la regolamentazione dell'uso pubblico delle aree a parcheggio

CONTRODEDUZIONI

- 1a. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi di recupero e di riqualificazione della zona storica previsti dal Piano delle Regole. Si specifica inoltre che le modalità di intervento previste per le zona A e A1 consentono la realizzazione di tutte le trasformazioni funzionali compatibili con il mantenimento dei caratteri architettonici degli edifici.
- 1b. **NON ACCOLTA.** Per le motivazioni di cui al punto 1a.

2. **ACCOLTA.** Le previsioni del Documento di Piano per l'area ex SGEA (di cui alla scheda TR1) sono in linea con quanto proposto dallo scrivente. Infatti L'Amministrazione prevede per l'area ex SGEA (TR1a) la destinazione a servizi pubblici e si specifica una particolare attenzione in fase di definizione del Piano Attuativo degli aspetti ambientali legati alla presenza della roggia Ticinello e che all'interno della scheda dell'area di trasformazione TR1 (vedi scheda allegata all'osservazione 31) è prescritta l'attenzione agli aspetti ambientali legati alla presenza della roggia stessa.

3a. **NON ACCOLTA.** In contrasto con le previsioni generali e particolari del Piano delle Regole.

3b. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Verrà modificato l'articolo 45 comma 1 delle Norme del Piano delle Regole prevedendo anche la possibilità di monetizzazione.

3c. **NON ACCOLTA.** La disposizione richiamata dall'osservante rientra tra quelle considerate fondamentali per il corretto svolgimento delle attività in oggetto.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole. Articolo 45 comma 1

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

13

PROT n°

2155

Data

22.02.204

OSSERVANTE/I

INDUXIA SRL

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

La società proprietaria dell'area TR5, oggetto di un Piano Attuativo per il quale è stata sottoscritta una convenzione con il Comune di Binasco il 17 marzo 1999. Con riferimento alla convenzione la società Induxia ha:

- ceduto al Comune di Binasco le aree prospicienti il cimitero per un totale di 13.315 mq;
- avviato la sistemazione a verde dell'area limitrofa al cimitero;
- versato 493.703,02 € pari al 50% della differenza tra gli oneri dovuti in proporzione alla slp assentita.

In prossimità della scadenza del PdL, Induxia ha richiesto al Comune una proroga non concessa e di conseguenza, al termine dei dieci anni decorrenti dalla sua approvazione definitiva, il PdL ha perso definitivamente efficacia il 31 luglio 2008.

A fronte di quanto sopra si chiede:

- 1. Contraddittorietà della disciplina dell'ambito TR5:** non essendo chiari i principi in base ai quali sono state individuate l'area di concentrazione volumetrica, le volumetrie e le destinazioni, si chiede di riconoscere la precedente edificabilità e di reintrodurre le destinazioni d'uso eliminate a fronte del mantenimento delle cessioni originariamente previste.
- 2. Mancato riconoscimento di diritti edificatori ad una parte della proprietà – Travisamento della disciplina della compensazione e perequazione:** le aree esterne alle zone di concentrazione volumetrica sono prive di volumetria in quanto, contrariamente a quanto normalmente accade con la perequazione di comparto, l'indice si riferisce solo alle aree effettivamente edificabili. Tale scelta si configura come vincolo espropriativo di aree le quali, non essendo dotate di indice, dovrebbero essere cedute al comune senza generare volumetrie da ricollocare, così come previsto dall'art11 della legge 12/2005. Si chiede di applicare correttamente l'indice territoriale all'intera superficie territoriale della proprietà e non limitatamente alla sola area di concentrazione edificatoria. Si chiede pertanto una slp minima pari a 48.379 mq e massima pari a 67.730 mq.
- 3. Ridefinizione del perimetro dell'Area TR5:** si chiede di riportare l'area di concentrazione volumetrica all'originaria area D4 del PRG, aggiungendo i 3.960 mq erroneamente eliminati. Si evidenzia inoltre che nella tabella riepilogativa delle quantità interessate da trasformazioni compresa nella relazione del DdP, l'area TR5 è quantificata in 52.978 mq, mentre nella Scheda dell'elaborato A15, il comparto è identificato come pari a 110.990 mq.
- 4. Riconoscimento del precedente indice Ut pari a 1mq/mq:** tenuto conto che, ignorando le quantità di standard già cedute, oltre alla diminuzione della superficie dell'area è stato diminuito anche l'indice edificatorio, se ne chiede il ripristino riportandolo a 1mq/mq.
- 5. Mancata possibilità di insediare la funzione commerciale:** considerando che l'area TR5 è posta in buone condizioni di accessibilità e considerata la normativa comunitaria e nazionale entrambe finalizzate alla liberalizzazione dei mercati, si chiede di ripristinare la destinazione commerciale originariamente prevista nel piano convenzionato.

6. **Reintroduzione della funzione artigianato in precedenza ammessa:** L'eliminazione della destinazione artigianale dalle funzioni ammesse appare contraddittoria e non motivata; si chiede pertanto il ripristino della destinazione così come originariamente previsto.
7. **Inserimento della destinazione d'uso residenziale:** considerando la validità dei mix funzionali, che meglio rispondono alle esigenze di mercato, si chiede di individuare la residenza fra le funzioni ammissibili
8. **Inserimento di una quota di interventi di housing sociale:** si chiede di individuare una quota di housing sociale (non superiore al 15% della SLP) così da recuperare la volumetria persa con il passaggio dall'indice originario pari a 1 mq/mq al nuovo indice pari a 0,7 mq/mq.
9. **Disparità di trattamento fra diversi ambiti:** si chiede di riconoscere all'area un adeguato mix funzionale, in coerenza con quanto previsto per gli altri ambiti di trasformazione. Si consideri a riguardo che il PGT, pur avendo ancora delle previsioni inattuato, ha proceduto con l'individuazione di nuove aree di trasformazione (TR6, TR7, TR2).
10. **Esclusione della richiesta di quote di compensazione per il raggiungimento dell'indice volumetrico e dell'obbligo di partecipare ai costi di realizzazione delle nuove infrastrutture stradali.** si chiede di:
 - 10a. poter utilizzare l'indice premiale esclusivamente con riferimento ad elevate qualità prestazionali dell'edificato;
 - 10b. eliminare l'obbligo di partecipare al costo di realizzazione delle infrastrutture sovracomunali, rimandando, nel caso, ad una eventuale accordo nel merito fra proprietà e amministrazione.
11. **Scomputo delle aree già cedute al comune rispetto alle cessioni previste per l'attuazione del PGT:** si chiede di inserire i 13.315 mq (già ceduti all'Amministrazione), che il Comune dovrà retrocedere alla Società, all'interno dell'area di trasformazione TR5.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** E' stata modificata l'area di concentrazione volumetrica assumendo il perimetro del Piano originario. Sono state inoltre previste nuove destinazioni d'uso comprendendo molte di quelle originariamente previste e oggi sostenibili rispetto alle modificazioni legislative intervenute ed alla nuova condizione urbanistica presente nell'area.
2. **NON ACCOLTA.** I criteri per l'individuazione delle aree edificate all'interno dell'area TR5 costituiscono un elemento fondamentale per garantire la sostenibilità dell'intervento. A tale scopo si rimanda alle osservazioni svolte dalla Provincia di Milano e dalla Regione Lombardia in relazione agli impatti derivanti dalla trasformazione edilizia dell'area stessa.
3. **ACCOLTA.**
4. **NON ACCOLTA.** Per le motivazioni di cui al punto 2.
5. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Nella scheda dell'area di trasformazione è stata prevista la possibilità di destinazioni di carattere artigianale e di carattere commerciale così come disciplinato dall'art. 43 comma 9 delle Norme del Piano delle Regole.
6. **ACCOLTA.** Le destinazioni d'uso verranno integrate con l'aggiunta della destinazione artigianale.
7. **NON ACCOLTA.** Non saranno ammesse destinazioni residenziali (compreso housing sociale) in relazione alle specificità viabilistiche dell'area e in esito delle osservazioni degli enti sovraordinati.
8. **NON ACCOLTA.** Per quanto specificato al punto 7.
9. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Vedi in particolare quanto previsto dalla risposta al punto 5 della presente osservazione.

10. a. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Per l'area TR5 è stato eliminato il doppio indice portando la volumetria a 0,70 mq/mq in ragione del fatto che sono state effettuate le cessioni delle aree a standard e sono stati assolti gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria nella misura allora determinata sulla base del precedente Piano Attuativo mai realizzato.

b. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali del P.G.T. e con le indicazioni progettuali di tutte le aree di trasformazione previste a nord della Strada Provinciale 40 Melegnano-Binasco.

11. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Secondo le indicazioni di cui al punto 10a.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole. (Vedi stralcio allegato)
- Elaborato A14 Aree di trasformazione
- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione (vedi scheda allegata)

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

Estratto elaborato C08. Norme del Piano delle Regole

art. 43 Disposizioni relative alle attrezzature commerciali

Modifiche al comma 9.

"Nella tabella riepilogativa che segue sono indicate le zone in cui le attività di cui ai precedenti commi 7 e 8 sono ammissibili. Sono inoltre indicate le modalità di attuazione, che sono diverse in funzione del contesto specifico di insediamento e delle caratteristiche della struttura da insediare."

	Zona A, B e D	Ambiti TR1, TR3, TR4	Zone B3 e D2	Ambito TR2 e TR5	Zone D3 delle vie Copernico, delle Scienze, Edison, Newton e dell'Artigianato; ambiti TR6, TR7
Vicinato	SI*	SI***	SI*	SI***	SI***
MSV1a	NO	NO	SI**	SI***	NO
MSV1b	SI**	NO	SI**	SI***	NO
MSV2a	NO	NO	NO	SI***	NO
MSV2b	NO	NO	SI***	SI***	NO
MSV3a	NO	NO	NO	NO	NO
MSV3b	NO	NO	NO	SI	NO
GS	NO	NO	NO	NO	NO
PE1	SI*	SI***	SI*	SI***	SI***
PE2	SI****	NO	SI**	SI***	SI***
PE3	NO	NO	NO	NO	SI***

* Da attuarsi attraverso Permesso di Costruire

** Da attuarsi attraverso Permesso di Costruire Convenzionato

*** Da attuarsi attraverso Piano Attuativo

**** **Zona A:** subordinato alla presentazione di Piano Attuativo e alla presentazione di uno studio, da predisporre a carico del richiedente, di verifica dell'impatto territoriale e socio occupazionale – **Altre zone:** solo Permesso di Costruire Convenzionato

Estratto Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione

TR 5 - Area Molino Nuovo**ANALISI TERRITORIALE****DESCRIZIONE DELL'AREA ED ELEMENTI NOTEVOLI****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa area S_T</i>	110.990 mq	<i>Indice U_T</i>	0,70 mq/mq
<i>Superficie indicativa area di concentrazione delle costruzioni</i>	56.938 mq	<i>Rapporto di copertura R_C</i>	1/2
<i>Slp indicativa</i>	39.857 mq	<i>Destinazioni d'uso</i>	Terziario ricettivo direzionale
<i>H max degli edifici</i>	15,00 m		Artigianale Commerciale (art. 34 Norme PdR)

ULTERIORI PRESCRIZIONI

L'attuazione del Piano riconferma la cessione all'Amministrazione Comunale delle aree ricomprese nel perimetro del comparto di trasformazione ed esterne all'area di concentrazione delle costruzioni.

L'attuazione dell'intervento è inoltre subordinata alla partecipazione agli oneri derivanti dalla realizzazione delle nuove infrastrutture stradali sovracomunali.

Dovrà essere curata la progettazione delle aree di confine poste a sud e ad ovest mantenendo i caratteri del paesaggio agricolo esistente mediante la realizzazione di fasce a verde (di almeno 15 mt di larghezza) lungo tutti i margini prospicienti l'ambito rurale in particolare lungo il cavo Visconteo, al fine di creare un corridoio verde di connessione con il Naviglio, da valorizzare anche mediante un percorso ciclopedonale.

L'ambito risulta adiacente ad un insediamento rurale di interesse storico individuato dal PTCP di Milano. In fase di definizione del Piano Attuativo si dovrà porre particolare attenzione a questo aspetto al fine di garantire un corretto inserimento degli interventi nel rispetto degli edifici storici presenti.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****14****PROT n°****2117****Data****24.02.2014****OSSERVANTE/I**

ARIOLI VITTORIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Si chiede il cambio di destinazione delle aree di proprietà da agricolo a residenziale da attuarsi con piano attuativo o con permesse di costruire, in considerazione della presenza di opere di urbanizzazione primaria e secondaria. Le aree si trovano infatti fra l'Autostrada A7 e altre aree residenziali

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** Si conferma, per le aree in oggetto, la destinazione agricola in quanto in linea con gli obiettivi di carattere generale dell'Amministrazione Comunale tesi a ridurre il consumo di suolo previsto dal PGT.

MODIFICHE APPORTATE*Nessuna modifica*

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****15****PROT n°****2172****Data****24.02.2014****OSSERVANTE/I**

CATENACCI PIERINO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si evidenziano le seguenti richieste di modifica e di integrazione agli articolati normativi del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

1. ART 5 NORME PDR:

- a) nel 2° capoverso dell'art. 5, comma 3, venga eliminato l'inciso iniziale "Nelle zone soggette a piano attuativo", e che venga introdotto un nuovo capoverso che, con esclusivo riferimento ai fabbricati esistenti in zona "A", riproduca esattamente la previsione di cui all'art. 9, n. 1), D.M. n. 1444/1968 e s.m.i.
- b) in alternativa all'introduzione del testo integrale, che ne sia espressamente richiamata l'applicazione; ferma, comunque, l'espunzione dell'inciso "Nelle zone soggette piano attuativo".
- c) sia integralmente espunto l'ultimo capoverso dell'art. 5, comma 3, atteso che, illegittimamente, in evidente violazione delle suindicate previsioni del D.M. n. 1444/68 e s.m.i., anziché limitare la riduzione delle distanze ai soli interventi di risanamento conservativo e ristrutturazione in zona "A", la norma di piano adottato consente indistintamente, in qualunque zona, una riduzione delle distanze, subordinandole esclusivamente ad un intervento urbanistico preventivo, "quando le distanze risultino da progetto planivolumetrico facente parte degli elaborati, e limitatamente alle strade interne".

2. ART. 21 COMMI 2 e 3 NORME PDR: si chiede l'eliminazione dei commi per l'illegittimità di prevedere l'obbligo di Piano Attuativo o permesso di costruire convenzionato nei casi specificamente individuati

3. ART. 21 COMMA 6 NORME PDR: si chiede l'eliminazione del comma per il riferimento alle prerogative dell'ufficio tecnico in relazione alla possibilità di estendere il Piano Attuativo a più proprietà.

4. ART. 25 NORME PDR: si chiede l'eliminazione della disposizione relativa alla ristrutturazione edilizia ai soli "edifici di recente costruzione e a edifici storici che hanno già subito interventi di ristrutturazione e trasformazione".

5. ART. 25 COMMA 2 NORME PDR: si chiede la revisione della definizione di ristrutturazione edilizia, difforme da quella del DPR 380/2001 e dell'art. 27 della legge 12/2005. In particolare deve essere ricompresa anche la modifica della volumetria esistente, ovvero, quantomeno, l'espunzione dell'inciso "con il mantenimento della volumetria esistente".

6. ART 24 NORME PDR: si chiede l'eliminazione dell'articolo che fa riferimento alla ristrutturazione parziale, definizione questa non presente nella normativa vigente e dai contenuti arbitrari. Conseguentemente dovrà essere attribuita la Ristrutturazione edilizia all'edificio di proprietà individuato nella tavola C3.

7. ART 25 COMMA 4 NORME PDR: si chiede di eliminare il riferimento all'obbligo di mantenimento della sagoma dell'edificio, come previsto dalla normativa recente (Decreto del fare).

8. ART 26 COMMA 1 NORME PDR: si chiede di eliminare il comma che limita le prerogative di utilizzo della demolizione con ricostruzione.

9. ART 30 COMMI 2 E 5 NORME PDR: si chiede che vengano eliminati i commi 2 e 5 e che l'articolo venga integrato con un nuovo comma che contempli espressamente il diritto dei proprietari delle aree ricadenti negli ambiti non attuati di procedere, alla scadenza del vigente Piano di recupero, ed indipendentemente dalla scadenza della relativa Convenzione, nel caso specifico mai sottoscritta, all'esecuzione degli interventi di cui alla Tavola C3 "Modalità d'intervento e relativa normativa", nelle forme di cui agli artt. 25 e 26 del P.d.R., così come modificati in base alle presenti osservazioni.
10. ART 31 COMMA 1, TERZO ALINEA, NORME PDR: si chiede l'eliminazione della disposizione che esclude la possibilità di recupero dei sottotetti in aree già sottoposte a Piano di recupero.
11. ART 19 COMMA 1 NORME PDR: al fine di rendere fra loro coerenti le previsioni normative e la cartografia si chiede che venga inserito un ulteriore capoverso 3, che potrebbe avere le seguenti caratteristiche: "Nelle aree, sempre ricomprese nell'Ambito del Centro Storico, così come definito dall'art.15, comma 1, letto a), che, tuttavia, ricadano nel vigente Piano di recupero, gli interventi edilizi consentiti per ambiti attuati/convenzionati e non attuati/non convenzionati sono quelli di cui all'art. 30, così come individuati nella Tavola C3 "Modalità di intervento nel Centro Storico".
12. TAVOLA C3: si chiede che la tavola C3 del P.d.R. venga modificata, sottoponendo il mappale 289 alla ristrutturazione edilizia, nel senso più ampio accolto dal nuovo testo dell'art. 3, comma 1, letto d), ultimo periodo, D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i., così come modificato ed integrato dal D.L. 21 giugno 2013, n. 69 (c.d. "Decreto del fare"), al fine di intervenire nei termini meglio descritti in premesse al presente paragrafo.
13. ART. 4, COMMA 2: si chiede che venga modificata la disposizione relativa agli standard nei piani Attuativi, nel senso di ridurre sensibilmente l'incidenza, e di svincolare la trasformazione delle aree dalle descritte modalità attuative.
14. TAVOLA B1 DEL P.D.S.: si chiede di chiarire esattamente quale sia la destinazione urbanistica impressa al mappale 291, apparentemente diversamente identificato nelle tavole B1 e B4, anche perché sembrerebbe che su di esso si sia inteso costituire uno standard. A tale riguardo si chiede di considerare l'introduzione della possibilità di un intervento diretto di ristrutturazione edilizia totale, anche di tipo "pesante" (ex art. 3, lett. d), D.P.R. n. 380/2011), in particolare, accorpendo i box esistenti, e creando due garages doppi, previa eliminazione dell'eventuale standard costituito sull'area, anche in considerazione del fatto che già il vigente piano di recupero prevede, nel cortile di proprietà - su cui i box affacciano - una rilevante area di cessione.

CONTRODEDUZIONI

- 1a. **NON ACCOLTA.** La norma citata dall'osservante è ritenuta indispensabile per salvaguardare il tessuto urbano dal punto di vista morfotipologico consentendo il mantenimento della stratificazione culturale e architettonica avvenuta nel corso del tempo.
- 1b. **NON ACCOLTA.** Per le motivazioni di cui al punto a1.
- 1c. **NON ACCOLTA.** La norma indicata dall'osservante è di fondamentale importanza per tutti gli interventi complessi dove devono essere realizzate nuove parti di città.
2. **NON ACCOLTA.** La norma indicata dall'osservante è di primaria importanza nella salvaguardia del tessuto del centro storico. Risulta infatti evidente che interventi in grado di trasformare significativamente edifici e spazi storici devono essere realizzati sulla base di una attenta valutazione del contesto urbano e dimostrando la salvaguardia delle informazioni architettoniche e storiche presenti.
3. **ACCOLTA.** Si provvederà a stralciare il comma 6 dell'art. 21 delle Norme del Piano delle Regole.
4. **NON ACCOLTA.** Tale norma è di fondamentale importanza per consentire la salvaguardia del tessuto del centro storico.

5. **NON ACCOLTA.** Tale normativa è assolutamente indispensabile per mantenere l'immagine architettonica del centro storico e salvaguardare le relazioni spaziali tra le sue parti.

6. **NON ACCOLTA.** La normativa relativa alla ristrutturazione edilizia parziale ha dei contenuti prescrittivi chiari ed ha lo scopo di permettere un adeguato intervento sull'edificio stesso senza compromettere i rapporti spaziali e formali con gli altri edifici che costituiscono il tessuto edilizio storico. D'altra parte è evidente che le norme relative alle modalità di intervento devono consentire, da una parte la possibilità di recupero del manufatto ma dall'altra la salvaguardia delle informazioni storiche e identitarie presenti negli edifici ed inoltre la salvaguardia delle relazioni spaziali con gli altri edifici che costituiscono il tessuto storico. L'edificio di proprietà individuato nella tavola C3 manterrà la modalità di intervento ristrutturazione edilizia parziale. Tuttavia si fa presente che nel caso in esame è possibile richiedere la realizzazione di un piano di recupero all'interno del quale è possibile valutare interventi di maggiore complessità garantendo al contempo un'adeguata valutazione delle relazioni con il tessuto dell'intorno urbano.

7. **NON ACCOLTA.** Si sottolinea che gli interventi sugli edifici all'interno del centro storico, richiedono particolari attenzioni che necessitano di specifiche indicazioni circa le modalità di intervento che quindi portano a una classificazione dettagliata degli interventi con lo scopo di soddisfare le specifiche necessità morfotipologiche delle complesse tipologie presenti nel centro storico.

8. **NON ACCOLTA.** Per le motivazioni di cui al punto 7.

9. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Verranno eliminati i commi 2 e 5 e l'articolo verrà integrato con un nuovo comma che contempli espressamente il diritto dei proprietari delle aree ricadenti negli ambiti non attuati di procedere, alla scadenza del vigente Piano di Recupero, ed indipendentemente dalla scadenza della relativa convenzione all'esecuzione degli interventi di cui alla tavola C3 Modalità di intervento.

10. **ACCOLA.** Si provvederà a stralciare il comma 1 dell'art. 31 delle Norme del Piano delle Regole.

11. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali del Piano relativamente agli interventi nelle zone A. Tuttavia tenendo conto delle problematiche emerse nella realizzazione degli interventi relativi al Piano di Recupero in oggetto, l'Amministrazione è disponibile a valutare una procedura di revisione dei contenuti e delle impostazioni del Piano di Recupero stesso.

12. **NON ACCOLTA.** Per le motivazioni di cui al punto 6.

13. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali del Piano e con la necessità di garantire adeguati standard funzionali alla città esistente ed alle zone di riqualificazione previste nel piano stesso.

14. **ACCOLTA.** Trattasi di errore materiale. E' un'individuazione di un edificio accessorio (come indicato nella tavola C3 delle modalità di intervento) rappresentato in modo differente nelle tavole B1 e B4. Si provvederà a uniformare la rappresentazione in tutti gli elaborati. Non si tratta di un'area a standard.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole.
- Elaborato B01.
- Elaborato B04. Azzonamento del Piano dei Servizi

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

16

PROT n°

2178

Data

24.02.2014

OSSERVANTE/I

LISTA CIVICA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Area di trasformazione di iniziativa pubblica TRP1. Si propone che vengano realizzati edifici destinati a servizi pubblici (biblioteca, asilo...) salvaguardando il verde esistente. Non si ritiene opportuno prevedere residenza.
2. Si ritiene del tutto inopportuno adibire una parte della cascina (TR1b) ad insediamento residenziale a fronte del trasferimento di volumetrie da TR1a.
3. Si chiede che venga richiesta preliminarmente una valutazione culturale dell'area Cascina Santa Maria alla direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici.
4. Attuazione delle previsioni residenziali nell'area TR1a, eliminando l'obbligo di trasferimento delle volumetrie all'area TR1b ed eliminando le previsioni di servizi pubblici.
E' allegata all'osservazione la raccolta firme contenente le proposte delle forze politiche di minoranza.
5. AREA TR2: in considerazione delle lavorazioni che venivano eseguite nell'area e della presenza di amianto si ritiene necessario prevedere l'obbligo di bonifica dell'area o di verifica della necessità di bonifica, prima dell'attuazione delle previsioni e in particolare prima della cessione del sub ambito A all'Amministrazione, come peraltro previsto per legge.
6. Il sub ambito TR2 D dovrebbe essere mantenuto a parcheggio in quanto una sua eliminazione svaluterebbe la possibilità di recupero di tutto l'ambito.
7. Area TR2. Individuazione di un perimetro minimo di attuazione corrispondente a tutte le aree inserite nei sub ambiti e la realizzazione di filtri verdi fra le diverse destinazioni e di parcheggi da distribuire nelle diverse zone.
8. Area TR2. Modifica delle destinazioni dei sub ambiti A e B, invertendone le funzioni in modo da favorire una maggiore fruizione del verde da parte della cittadinanza. Nell'attuale configurazione, infatti, parte dell'area verde potrebbe essere utilizzata per la realizzazione del collegamento viabilistico tra la strada comunale di via Roma e gli insediamenti previsti nel sub ambito B.
9. Area TR2. Riduzione dell'altezza degli edifici con PT 2,50 + 2 piani e RC pari a 1/3..
10. AREA TR5: vincolare l'attuazione dell'area alla realizzazione di previsioni viabilistiche quali l'uscita del casello autostradale e la rotatoria per l'intersezione tra S.P. dei Giovi 35 e Strada Cerca.
11. AREA TR6 – TR7: in considerazione dei vincoli di livello sovracomunale che subordinano l'attuazione degli interventi alla realizzazione di un'area per il trasporto su ferro e della separazione delle aree stesse ai servizi residenziali, condizioni queste che hanno determinato la mancata attuazione delle previsioni, si ritiene strategico prevedere in queste aree interventi di housing sociale, subordinandoli alla creazione di un collegamento pedonale con il centro abitato e ad una soluzione viabilistica per l'accesso alle aree interessate.
12. Tavola B4 Azzonamento del Piano dei Servizi: si chiede di ripristinare la destinazione a verde pubblico dell'area destinata dal Piano dei Servizi ad area cani, non essendo il PGT competente a riguardo.
13. Piano dei servizi. Si chiede di uniformare le tabelle relative alle aree da acquisire, come derivanti dalle tavole B1 e B4.

CONTRODEDUZIONI

1. **ACCOLTA.** Verrà modificata la scheda dell'area TRP1 specificando che l'edificio della cascina verrà destinato a servizi pubblici.
2. **NON ACCOLTA.** La possibile ricollocazione di parte della volumetria dell'area TR1a è prevista in un'area esterna alla Cascina e sono stati individuati tutti gli aspetti ambientali da valutare per un corretto inserimento della nuova volumetria. Nella scheda dell'area TR1 (allegata all'osservazione 31) così come modificata a seguito delle numero osservazioni pervenute prevede inoltre la possibilità di valutare in sede di Piano Attuativo la quantità effettiva di volumetria da insediare in quella zona per garantire il rispetto dei caratteri ambientali dell'insediamento stesso.
3. **NON ACCOLTA.** La direzione regionale per i beni culturali e paesaggistici ha già trasmesso all'Amministrazione Comunale una nota (allegata alla dichiarazione di sintesi) relativa alle procedure da seguire in relazione all'intervento in oggetto. Tali indicazioni rientrano nella sfera delle attività che verranno svolte in sede di realizzazione del Piano Attuativo.
4. **NON ACCOLTA.** Tale impostazione è in contrasto con le indicazioni generali del PGT anche per il forte impatto ambientale dovuto alla coesistenza tra eventuale nuova residenza e la stazione stessa. In riferimento alla raccolta di firme citata dall'osservante (vedi dichiarazione di sintesi) si sottolinea che tale documento è già stato valutato dal Consiglio Comunale.
5. **ACCOLTA.** La scheda sarà integrata prevedendo che la cessione dell'area citata dall'osservante avvenga successivamente all'esecuzione delle eventuali bonifiche.
6. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Le previsioni delle destinazioni riportate nella scheda dell'area di trasformazione TR2 sono da considerarsi indicative e verranno definite in sede di Piano Attuativo.
7. **NON ACCOLTA.** Tale norma è già prevista nell'art. 6 delle Norme del Documento di Piano.
8. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Per quanto già sottolineato al punto 6. Inoltre si sottolinea che lo schema riportato nella scheda dell'area di trasformazione tiene conto della presenza ad Ovest del comparto di un'azienda della quale dovranno essere valutati definitivamente gli aspetti ambientali.
9. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Le altezze delle nuove costruzioni saranno individuate in linea di massima in relazione all'intorno urbano circostante, tenendo conto tuttavia degli specifici aspetti attuativi legati all'intervento. Tali aspetti verranno determinati secondo quanto previsto dall'articolo 6 delle Norme del Documento di Piano.
10. **NON ACCOLTA.** Le prescrizioni relative agli aspetti viabilistici verranno determinate in sede di Piano Attuativo tenendo conto delle specifiche destinazioni dell'area e anche dall'eventuale sviluppo dei progetti viabilistici previsti per la Strada Provinciale 40 Binasco-Melegnano.
11. **NON ACCOLTA.** Sottolineando che a seguito di osservazioni da parte della proprietà dell'area è stata eliminata la prescrizione relativa alla subordinazione all'attuazione della realizzazione di un'area per il trasporto su ferro, si riafferma che la previsione di qualunque tipo di residenza in tali aree è in contrasto con gli obiettivi del PGT.
12. **NON ACCOLTA.** Il piano dei servizi deve individuare le destinazioni prevalenti delle aree a servizi per tutte le funzioni di interesse dei cittadini, comprese le aree cani. Si sottolinea come dalle analisi contenute all'interno della relazione del Piano dei Servizi le aree a standard procapite risultano ampiamente superiori rispetto a quanto previsto dalla normativa vigente.
13. **NON ACCOLTA.** Non si rileva alcuna contraddizione negli elaborati di Piano in quanto le tabelle di cui alla tavola B1 del Piano dei Servizi riguardano le previsioni del previgente PRG e quindi rappresentano una "fotografia" al momento in cui è stato redatto il PRG. Mentre la tavola B4 ed i servizi in essa rappresentati riguardano le previsioni del PGT. Il raffronto tra le due è fondamentale per capire la nuova impostazione del PGT che tiene conto, proprio come rilevato dall'osservante, che le previsioni del PRG erano sovradimensionate rispetto alle possibilità economiche e gestionali dell'Amministrazione Comunale.

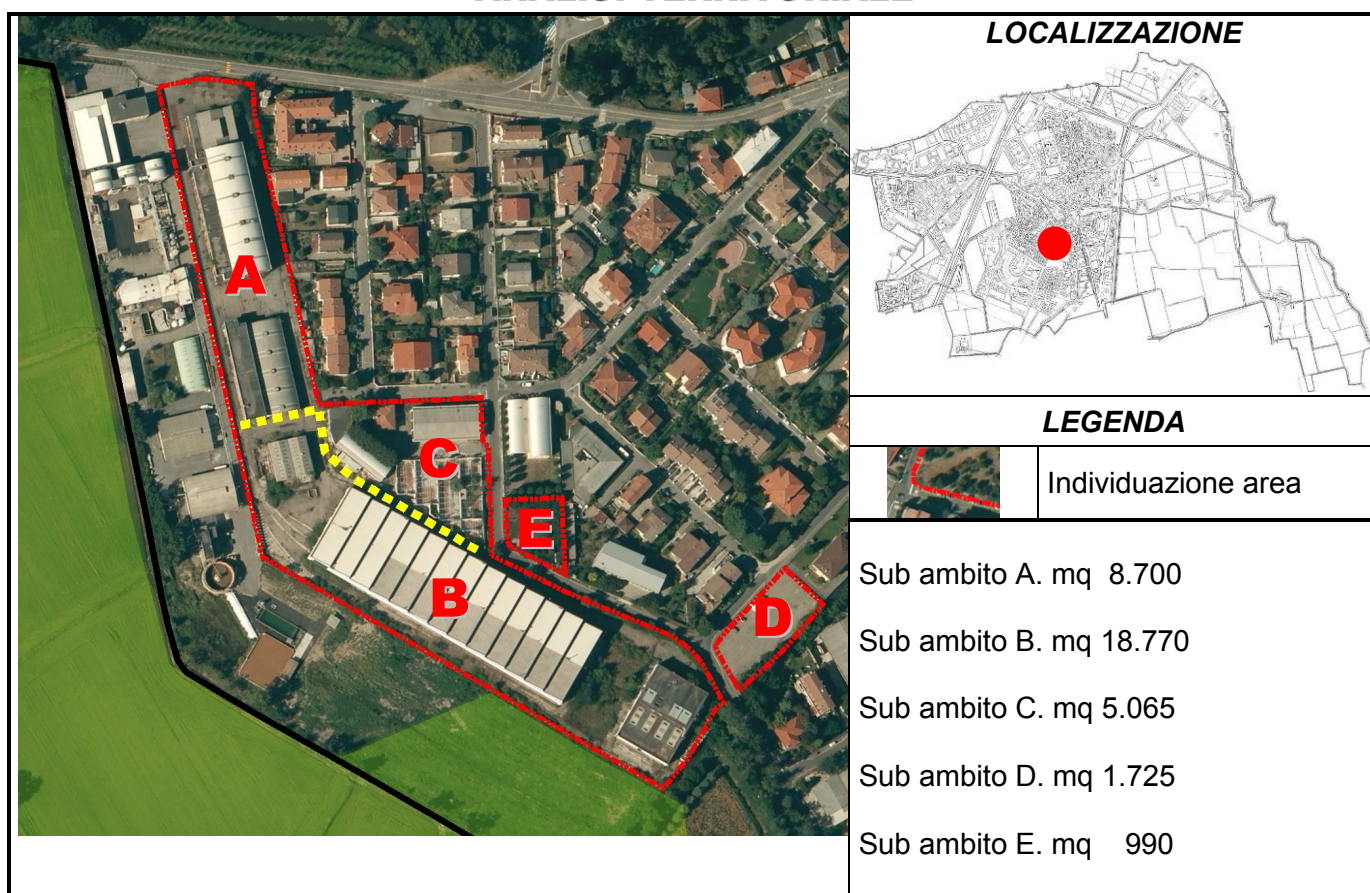
MODIFICHE APPORTATE

- Estratto elaborato A14 Schede delle aree di trasformazione (Vedi stralcio allegato)

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

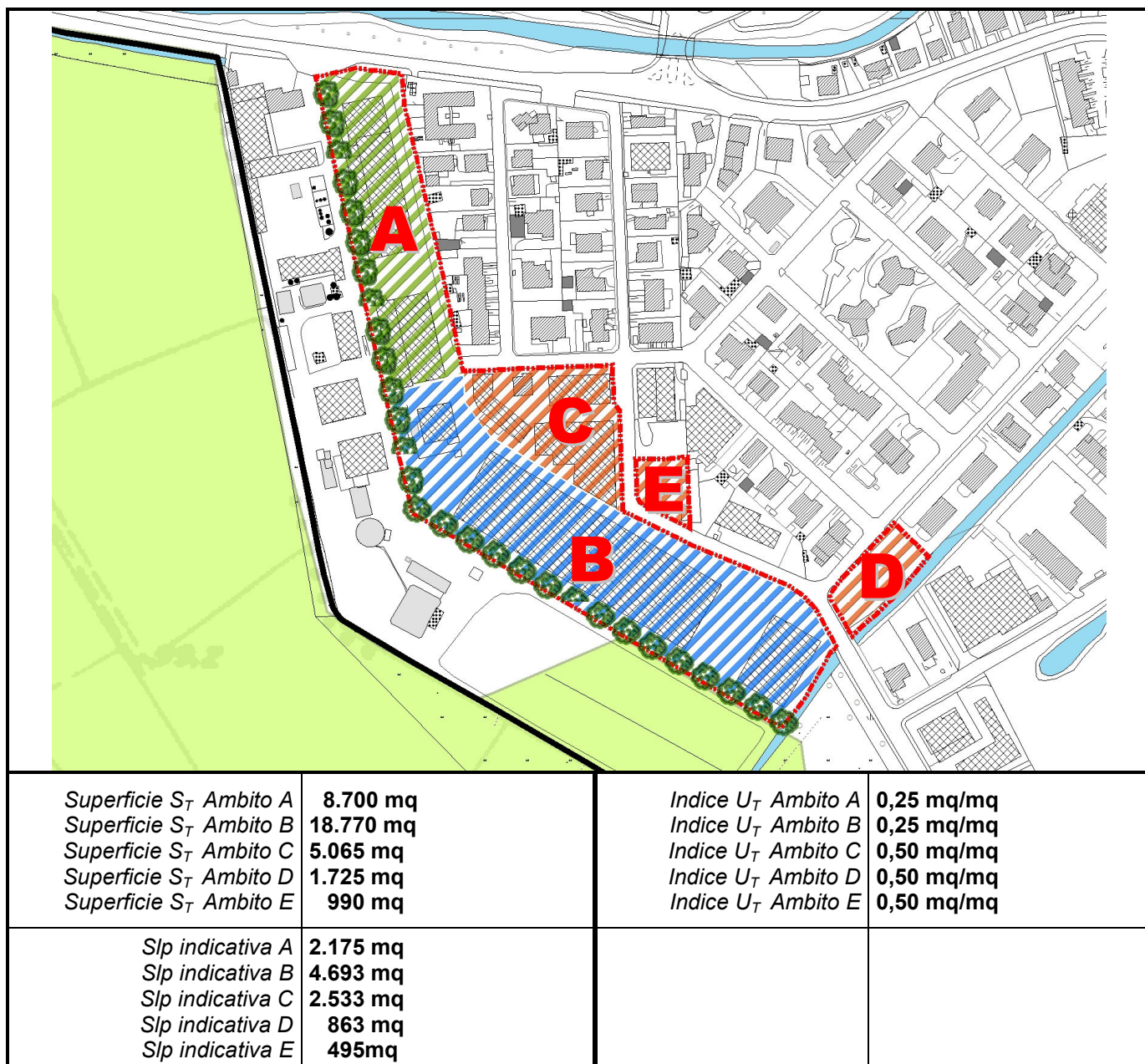
Estratto Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione

TR 2 - Ambito ATM**ANALISI TERRITORIALE****DATI PROGETTUALI**

Superficie indicativa tot S_T	35.250 mq	Destinazione d'uso	A: verde pubblico B: terziario/direzionale produttivo C: residenziale D: residenziale E: residenziale
---------------------------------	------------------	--------------------	--

TR 2 - Ambito ATM

CRITERI PER L'UTILIZZO DELL'AMBITO



INDICAZIONI PROGETTUALI

L'area indicata con la lettera A sarà destinata a verde e dovrà essere ceduta alla Pubblica Amministrazione. La slp generata dovrà essere collocata all'interno del sub ambito B.

Il sub ambito B, a destinazione terziario/direzionale produttiva, dovrà ospitare la slp generata all'interno del sub ambito A .

Le Aree C, D ed E saranno a destinazione residenziale

Lungo il perimetro Ovest dell'area dovrà essere realizzato un corridoio a verde alberato, di circa 10 metri di profondità, come opportunità di connessione ecologica fra l'area agricola a Est dell'Oasi di Pasturago e il tratto della roggia Ticinello su via Roma. Le caratteristiche tecniche del verde saranno definite nel Regolamento del verde parte integrante del Piano Ecologico Comunale.

L'altezza degli edifici di nuova costruzione sarà in linea di massima uniformata a quella degli edifici presenti nell'intorno urbano e verrà determinata secondo quanto previsto dall'art. 6 delle norme del Documento di Piano

ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

Lo stato dei suoli dovrà essere verificato preventivamente a qualsivoglia intervento di trasformazione. La cessione dell'area alla Pubblica Amministrazione è altresì subordinata alla conclusione dell'eventuale bonifica dell'area stessa.

A tale fine dovrà essere predisposto un unico Piano Attuativo, da attuarsi anche per lotti funzionali programmati, all'interno del quale dovranno essere chiaramente individuate:

- le disposizioni e gli orientamenti degli edifici di tutti i lotti;
- le caratteristiche e la consistenza del corridoio ecologico;
- la posizione degli accessi veicolari considerando le diverse necessità delle funzioni insediabili

In fase di cantiere si renderà necessario disporre una adeguata protezione delle aree circostanti per salvaguardarle dalle esternalità negative determinate dalla presenza del cantiere stesso (rumori, presenza di mezzi pesanti su viabilità locale, presenza di polveri ecc.).

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

17

PROT n°

2179

Data

24.02.2014

OSSERVANTE/I

ZEUS IMMOBILIARE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con riferimento all'area di Trasformazione TR3 si evidenziano le seguenti richieste di modifica:

1. Consentire alle due diverse proprietà di intervenire disgiuntamente, con tempi e modi differenti, attribuendo ad ognuno la specifica disponibilità volumetrica;
2. Eliminare il riferimento all'asse eliotermico in quanto sembra più proficuo il rispetto dell'orientamento lungo la via Pitagora, in sintonia con il contesto edificato;
3. Eliminare il mantenimento di un cono visivo in quanto ormai inapplicabile, essendo il lotto vicino in corso di edificazione.
4. Art. 9 comma 4 lettera a) delle norme del Documento di Piano. Si segnala che la non definizione della quota di compensazione da versare all'Amministrazione Comunale rende aleatorio il quadro economico dell'intervento.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** l'area oggetto di osservazione verrà azionata come B1 in ragione della specificità dell'area. Nel relativo articolo delle Norme del Piano delle Regole verrà specificato :
 - che gli edifici e le aree che appartenevano in tutto od in parte a complessi industriali sono sottoposti a permesso di costruire convenzionato e l'attuazione dell'intervento è subordinato all'avvenuta esecuzione delle eventuali bonifiche.
 - che per tali edifici si applica uno standard urbanistico pari a 26,5 mq/ab e che tale standard può essere monetizzato. In virtù del parziale accoglimento del punto 1a, l'area in oggetto assumerà i parametri edilizi ed urbanistici della zona B1, in particolare:

$$U_f = 0,6 \text{ mq /mq}$$

$$H = 10\text{mt}$$

$$R_c = 1/3$$

2 ACCOLTA. In relazione all'accoglimento del punto 1 l'area in oggetto non sarà più sottoposta a questa specifica disposizione normativa.

3 ACCOLTA. In relazione all'accoglimento del punto 1 l'area in oggetto non sarà più sottoposta a questa specifica disposizione normativa.

4 ACCOLTA. In relazione all'accoglimento del punto 1 l'attuazione dell'area in oggetto non è più sottoposta a quanto previsto dall'art. 9 comma 4 lettera a) delle Norme del Documento di Piano.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A14 Aree di trasformazione. Stralcio dell'area in oggetto;
- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione. Stralcio dell'area in oggetto;
- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole integrazione normativa art.32 N.d.A.
- Elaborato C02 Azzonamento del Piano delle Regole. Integrazione zone B1.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****18****PROT n°****2180****Data****24.02.2014****OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE LA QUERCIA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con riferimento all'area TR1 si evidenziano le seguenti richieste:

1. Modificare i dati progettuali che devono tener conto dell'esistenza di una volumetria costituita dall'hangar (circa 652 mq), da aggiungere quindi al volume trasferibile, modificando i dati della scheda TR1 a come segue:

St	mq 7.080
Indice Ut	min 0,35 mq/mq
Indice Ut	max 0,50 mq/mq
Slp indicativa	min 2.478 mq
Slp indicativa	max 3.540 mq

Si modificano di conseguenza i dati progettuali TR1b come segue:

Slp massima mq 3.470 (di cui da 2.478 a 3.470 mq trasferimento volumetrico di volumetria da area TR1a in funzione dell'utilizzo dell'indice premiale)

H_{max} degli edifici min P.T. 2,50 mt + 2 piani
max P.T. 2,50 mt + 3 piani

2. In subordine al punto 1. Aumentare l'indice Ut dell'area TR1a almeno a 0,40 mq/mq, oltre alla volumetria incrementale, per garantire la redditività dell'intervento. La scheda TR1a verrebbe così modificata:

St	7.080 mq
Indice Ut	0,43 mq/mq
Slp indicativa	3.044 mq (9.133 mc)

3. Considerata la particolarità dell'area, eliminare le ulteriori previsioni volumetriche che ricadono sull'area. In particolare i 3.000 mc a disposizione dell'Amministrazione Comunale.
4. Individuare le ulteriori indicazioni progettuali come non vincolanti, per favorire un buon inserimento nel contesto senza introdurre espliciti vincoli. Eliminare il riferimento alle caratteristiche del cantiere, già disciplinate dalla normativa vigente.
5. Norme del Documento di Piano. Eliminare il comma 4 dell'art. 6 in quanto introduce elementi di aleatorietà e indeterminatezza con riferimento agli indici edificatori e ad altre condizioni come le richieste di bonifica.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** La volumetria prevista nella scheda relativa all'area in oggetto tiene già conto dello stato di fatto dell'area e quindi anche della presenza dell'Hangar. Tuttavia in sede di negoziazione, prevista dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano, potrà essere valutata una volumetria premiale pari, al massimo, all'SLP dell'hangar sulla base del progetto complessivo, con particolare riferimento ai criteri di dislocazione delle volumetrie previste nelle aree di proprietà.
2. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi specifici che il P.G.T. assegna all'intervento.

3. **ACCOLTA.** A seguito della presente osservazione e di altre osservazioni analoghe verrà ridotta la volumetria insediabile all'interno dell'area TR1b.
4. **NON ACCOLTA.** Le ulteriori indicazioni progettuali contenute nella scheda costituiscono un elemento irrinunciabile per garantire la qualità dell'insediamento anche in relazione alla presenza della cascina Santa Maria che rappresenta un elemento ambientale con cui il nuovo insediamento dovrà confrontarsi per garantire un'alta compatibilità.
5. **NON ACCOLTA.** L'articolo citato dall'osservante riporta una serie di attenzioni progettuali che dovranno essere osservate dall'intervento. Esse rappresentano un elemento strategico irrinunciabile del P.G.T.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A20 Norme del Documento di Piano. integrazione dell'art.6 N.d.A. individuando la volumetria premiale secondo quanto previsto dalla controdeduzione al punto 1.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****19****PROT n°****2181****Data****24.02.2014****OSSERVANTE/I**

PIRAS FRANCO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Con riferimento all'area del Centro Storico come disciplinata dalla cartografia e dalla normativa del PGT, si propone:
 - a) la ricostituzione della cortina edilizia di via Matteotti (vedi oss. per dettagli);
 - b) l'esclusione del mappale 200 dal perimetro del Centro Storico.
 - c) la realizzazione di un intervento di ricostituzione della cortina in corrispondenza del mappale 200 con U_f 0,6 mq/mq e altezza max 3 piani (2 sul fronte di via Matteotti) con modifica delle modalità d'intervento consentendo demolizione con ricostruzione.
2. Per l'attuazione di quanto sopra esposto si chiede inoltre la modifica del comma 1 dell'art. 5 come segue: le distanze minime dei fabbricati dai confini di proprietà e dai limiti di zona non possono essere inferiori a quelle esistenti. Sono consentite costruzioni sul confine stradale per edifici in cortina inseriti nel centro abitato solo se in prosecuzione di fronti stradali esistenti".

CONTRODEDUZIONI

1a. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** vedi punto 1c.

1b. **NON ACCOLTA.** Vedi punto 1c.

1c. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** A parziale accoglimento dell'osservazione il PGT prevederà la possibilità della realizzazione di un Piano di Recupero esteso all'area di proprietà con i seguenti indici e parametri edilizi:

- $U_f = 1$ mq/mq
- Nel caso di U_t preesistente maggiore rispetto a 1 mq/mq è consentito realizzare tale incremento; per il calcolo dell' U_t preesistente si considera la superficie lorda dei fabbricati esistenti computata dividendo per 3,00 il volume vuoto per pieno riferito alla sagoma degli stessi fabbricati;
- H = da valutare in relazione a quelle dei fabbricati adiacenti e comunque non superiore a quelle preesistenti nello stesso isolato.

Questa possibilità di intervento si unisce a quella prevista dal Piano adottato ovvero ristrutturazione edilizia come definito dall' articolo 25 delle Norme del Piano delle Regole.

2. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali del PGT e in particolare con il progetto di riqualificazione previsto per le zone storiche.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C03 Modalità di intervento. Definizione del perimetro del nuovo Piano di Recupero denominato PdR di nuova previsione.

- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole. Previsione di un nuovo articolo normativo (art. 30 bis) in cui sono riportati i parametri urbanistici ed edilizi del Piano di Recupero di nuova previsione.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****20****PROT n°****2244****Data****24.02.2014****OSSERVANTE/I**

ATM SPA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

La società ATM spa ribadisce le osservazioni già presentate in sede di VAS e in particolare:

1. Proposta di modifica del layout distributivo al fine di migliorare le relazioni tra le funzioni previste;
2. Inserimento nell'ambito TR2 di una nuova area pari a 982 mq, contrassegnata dalla lettera F, di proprietà ATM.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** La definizione del layout interno dell'ambito di trasformazione indicata nella scheda del Documento di Piano è indicativa. La reale organizzazione interna dell'ambito sarà definita in fase di pianificazione attuativa e sottoposta a negoziazione come previsto all'art. 6 delle norme del Documento di Piano.
2. **ACCOLTA.** L'area richiesta dall'osservante è già compresa all'interno dell'ambito di trasformazione TR2.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A20 Norme del Documento di Piano

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****21****PROT n°****2251****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

BINASCO AL CENTRO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Il gruppo consiliare esprime la propria contrarietà alle scelte di trasformazione della Cascina Santa Maria, con particolare riferimento all'area TR1b, dove si chiede di:
 - a) prevedere interventi di uso pubblico, con eventuale apporto di privati per limitati interventi di carattere residenziale;
 - b) diminuire l'indice volumetrico previsto;
 - c) chiarire, per la parte delle strutture storiche della Cascina Santa Maria esterne al comparto TR1b, quali siano le condizioni di intervento (soggetto, indici, prescrizioni), considerato che dal Piano di deduce che dovranno essere oggetto di intervento per edilizia privata benché escluse dal comparto TR1b.
2. Non si condivide inoltre lo scambio di aree fra la TR1a e TR1b e si evidenziano le seguenti criticità:
 - a) La difficoltà di accesso all'area a parcheggio identificata con il numero 3;
 - b) La concentrazione dell'autostazione al solo ambito 1 necessita di interventi onerosi (consolidamento sponda Ticinello e del ponte esistente sulla ex SS dei Giovi) che andrebbero a gravare sul bilancio comunale, benché tali costi non siano evidenziati nel Piano; non accolta
 - c) Non sono evidenziati i costi stimati per la realizzazione delle funzioni pubbliche previste (parcheggio, nuova stazione, verde, hangar).
3. In considerazione di quanto sopra detto si avanza, per l'area Ex SGEA, la seguente proposta, da approfondire successivamente:
 - a) Parametri edilizi:
 - Residenza con Uf 0,35 mq/mq;
 - Zona a verde in corrispondenza della riva sud del Ticinello;
 - Nuova stazione autobus come da proposta TR1a;
 - Parcheggio pubblico per 30 posti auto
 - b) Accessibilità
 - Nuova strada di collegamento fra p.zza Beato Gandolfo Sacchi e l'area della nuova stazione;
 - Collegamento della p.zza Beato Gandolfo Sacchi con l'asse di via Matteotti/via Garibaldi;
 - Creazione di una pista ciclopeditonale lungo la nuova strada;
 - c) Progetto paesaggio:
 - Si veda per i dettagli l'osservazione
 - d) Sostenibilità:

-Ai fini di reperire le risorse necessarie, si propone di offrire all'operatore un premio volumetrico, da realizzarsi sull'area ceduta al comune nell'ambito del PII di via Marconi in corso, in cambio di ulteriori oneri. L'edificazione nell'area di cessione di via Marconi (area 167) dovrebbe essere pertanto trasferita sul lotto in fondo a Via San Siro.

4. Osservazioni al Piano dei Servizi:

- a) Non sono rappresentate le stime di costi degli interventi pubblici previsti e non è pertanto possibile verificarne la sostenibilità;
- b) Il totale delle entrate previste può essere incassato solo a conclusione di tutti gli interventi, e non è indicato il flusso delle entrate nelle diverse fasi e le conseguenti esigenze di cassa nei 5 anni;
- c) Si osservano alcuni lievi errori nella tabella di pag. 5 della Relazione;
- d) Con riferimento alla tab. 4 di pag. 7 non si capisce perché è prevista l'acquisizione dell'area della stazione di servizio (indicata col n.15) e del centro rifiuti (n.12);
- e) Con riferimento alla figura di pag. 19, l'ambito indicato col n. 5 è in parte di proprietà privata, e non sono pertanto chiare le modalità di cessione dell'area;
- f) Per le tab. di pagg. 23 e 24 si evidenzia:
 1. Nelle tab. 11 e 14 non sempre sono specificate le unità di misura;
 2. Nella tab 14 i totali della popolazione e dei servizi non sono corretti se calcolati con il dato di 7.303 abitanti;
 3. La tab. 12 è incompleta perché non sono inseriti i dati dell'ultima colonna

5. Si richiama il contenuto di cui alla proposta per la salvaguardia della cascina del ferro depositata in data 24/02/2014 dalle forze di minoranza e firmata da 463 cittadini.

CONTRODEDUZIONI

Nota. Tutte le osservazioni sono state fatte sulla base delle versioni dei documenti pubblicati per le forze economiche e sociali. I riferimenti alle pagine sono tutti sbagliati

1a. **NON ACCOLTA.** Il progetto complessivo dell'area TR1 rappresenta un elemento strategico del Piano che non può essere modificato.

1b. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Anche ad esito di altre analoghe osservazioni la volumetria ricollocabile all'interno dell'area TR1b verrà ridotta di circa 3.000 mc e la nuova indicazione progettuale prevede una possibilità di ricollocazione di 7.350 mc.

1c. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Nella scheda verrà specificato che la cascina Santa Maria sarà destinata alla realizzazione di servizi pubblici in particolare nella scheda dell'ambito TRP1 verrà sottolineato nella parte delle "indicazione progettuali":

1. Restauro/Risanamento conservativo per la realizzazione di servizi pubblici.

2a. **NON ACCOLTA.** Si specifica che lo schema grafico a cui si riferisce l'osservante era puramente indicativo. Si è ritenuto tuttavia opportuno modificare l'impostazione eliminando i perimetri delle sottodestinazioni per evitare fraintendimenti.

2b. **NON ACCOLTA.** Per le motivazioni di cui al punto 2a.

2c. **NON ACCOLTA.** La valutazione economica degli interventi costituisce parte integrante del Piano Attuativo previsto per l'intervento.

3a. **NON ACCOLTA.** Si confermano le previsioni quantitative previste nella scheda dell'area TR1 in quanto valutate in relazione agli obiettivi strategici e alle condizioni specifiche dell'area.

3b. **NON ACCOLTA.** Il tema dell'accessibilità verrà valutato all'interno del Piano Attuativo secondo i criteri previsti dall'art. 6 delle Norme del Documento di Piano.

3c. **NON ACCOLTA.** Si riafferma la validità delle indicazioni progettuali relative agli aspetti paesistico ambientali che, tra l'altro, a seguito dell'accoglimento di altre osservazioni e del recepimento dei pareri degli Enti, sono state ulteriormente approfondite e specificate.

3d. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali del PGT.

4a. **NON ACCOLTA.** Nella relazione del Piano dei Servizi sono riportati gli elementi utili per una valutazione economica degli interventi previsti per quanto riguarda il livello urbanistico.

4b. **NON ACCOLTA.** Si vedano le motivazioni di cui al punto 4a.

4c. **NON ACCOLTA.** Le osservazioni relative alle tabelle si riferiscono probabilmente ad una versione superata della relazione che non corrisponde alla versione adottata.

4d. **NON ACCOLTA.** Si sottolinea che la tabella citata fa riferimento al previgente PRG e come tale è da intendersi come puro documento di valutazione della precedente pianificazione.

4e. **NON ACCOLTA.** La figura a pagina 19 della Relazione del Piano dei Servizi è uno schema di massima dai contorni puramente indicativi.

4f 1. **ACCOLTA.** Verranno integrate le tabelle come proposto dal richiedente.

4f 2. **NON ACCOLTA.** La versione della relazione utilizzata per le valutazioni dell'osservante non è quella pubblicata a seguito dell'adozione.

4f 3. **NON ACCOLTA.** I dati riportati nella tabella 12 sono corretti.

5. **NON ACCOLTA.** In riferimento alla raccolta di firme citata dall'osservante (vedi Dichiarazione di Sintesi) si sottolinea che tale documento è già stato valutato dal Consiglio Comunale.

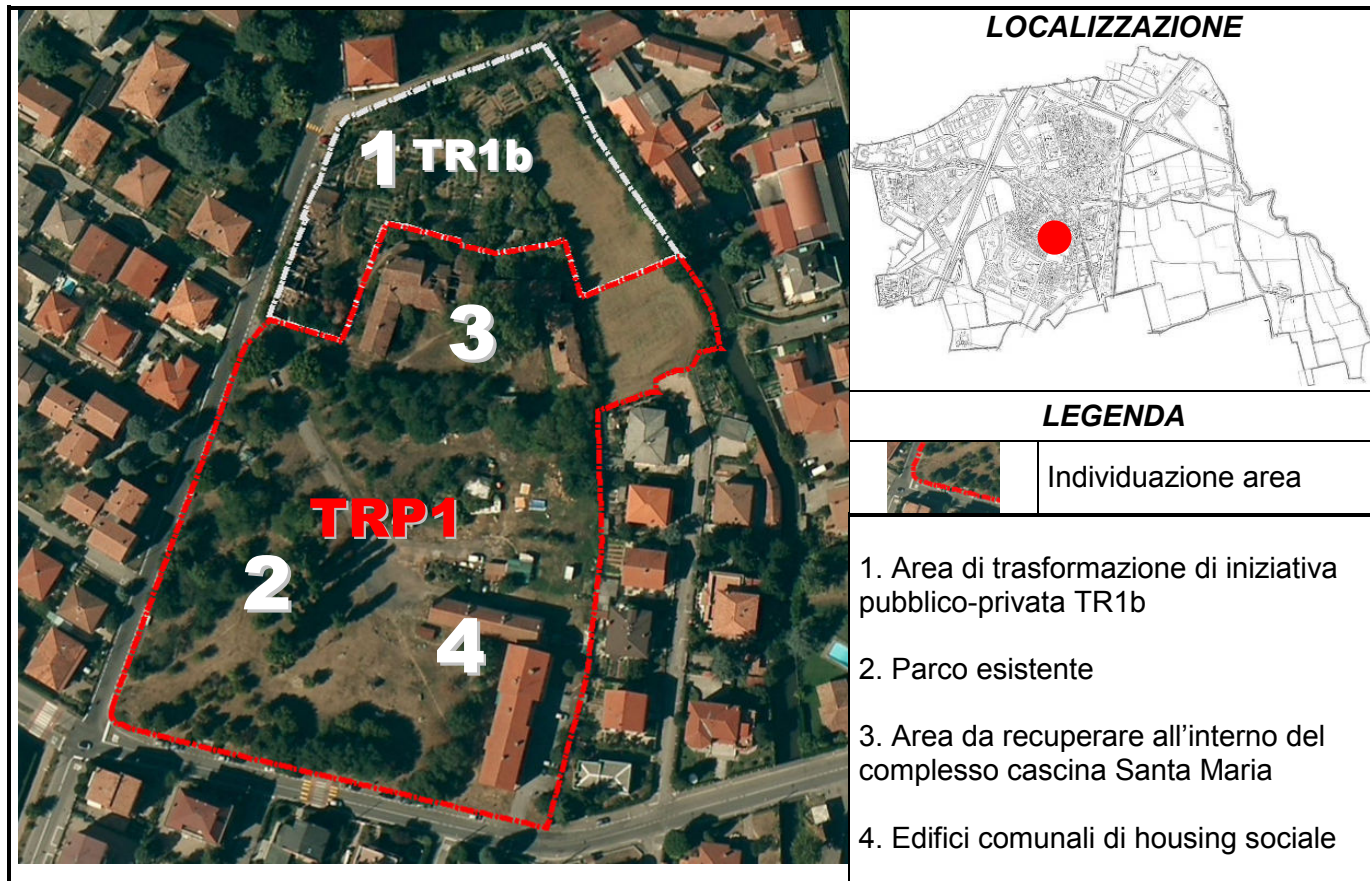
MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione. Vedi stralcio allegato

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Estratto Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione

Ambito TRP 1 - Area di trasformazione pubblica Cascina Santa Maria**ANALISI TERRITORIALE****DATI PROGETTUALI**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	20.375 mq	<i>Destinazioni d'uso</i>	Servizi
--	------------------	---------------------------	----------------

DESCRIZIONE DELL'INTERVENTO

L'Area del complesso della Cascina Santa Maria rappresenta il nuovo polo di servizi della zona sud di Binasco.

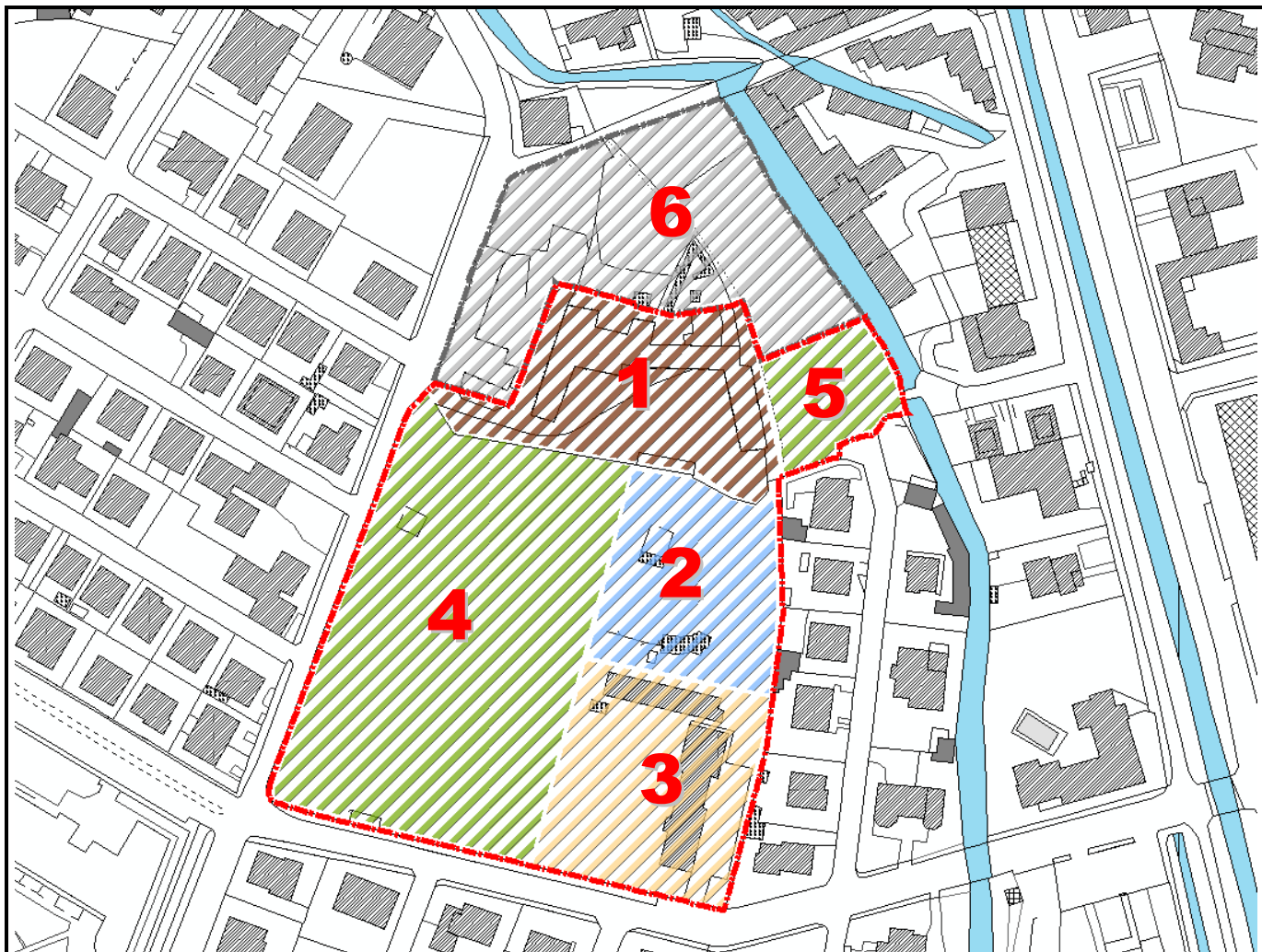
Oltre alla riqualificazione del parco esistente, è previsto il recupero della cascina Santa Maria, il recupero e l'ampliamento degli edifici posti lungo via dei Mille e la realizzazione di un nuovo asilo nido nella zona compresa tra il parco esistente e l'edificio della cascina.

L'area a Nord della Cascina Santa Maria verrà in parte utilizzata per il trasferimento delle volumetrie previste dal Piano nell'area **TR1a** che verrà destinata a stazione delle autocorriere e parcheggio pubblico a servizio del centro storico.

Gli interventi edificatori dovranno avvenire nel rispetto del fabbricato rurale e dovranno pertanto risultare con esso compatibili.

Nell'area è presente una colonia felina tutelata ai sensi della Legge n. 281 del 1991 e Legge regionale n. 16 del 11 luglio 2006.

Gli interventi relativi alla cascina Santa Maria devono essere compatibili con quanto previsto dall'art. 32 del PTCP di Milano relativamente agli edifici rurali di interesse storico.

Ambito TRP 1 - Area di trasformazione pubblica Cascina Santa Maria**CRITERI PER L'UTILIZZO DELL'AMBITO****INDICAZIONI PROGETTUALI**

1. Restauro/Risanamento conservativo per la realizzazione di servizi pubblici
2. Area da destinare alla realizzazione del nuovo asilo nido comunale e della scuola materna.
3. Riqualificazione e ampliamento degli edifici comunali adibiti ad *housing sociale*.
4. Parco urbano esistente.
5. Parco urbano di progetto.
6. Sub ambito di trasformazione **TR1b**. L'area verrà utilizzata per il trasferimento delle volumetrie previste dal Piano all'interno del sub ambito **TR1a**.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****22****PROT n°****2259****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

GRECO - ZAPPIA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Gli osservanti evidenziano che parte dell'area di proprietà (utilizzata per attività di ristorazione e abitazione) è identificata col retino delle attività produttive. Si chiede pertanto di adeguare la destinazione di piano, prevedendo per tutta l'area una destinazione B residenziale ad usi compatibili.

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** Si conferma la previsione del PGT anche in ragione della complessa situazione viabilistica della zona.

MODIFICHE APPORTATE*Nessuna modifica*

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****23****PROT n°****2260****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

GUERINONI CATERINA, ROBERTO RIZZOTTI

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Gli osservanti, proprietari di immobili localizzati in zona B2, utilizzati come residenza, esposizione autovetture, officina meccanica e depositi, in funzione del cambio di destinazione d'uso (ammesso all'art. 31 delle norme Piano delle Regole) chiedono che nelle zone B2 sia consentito un bonus volumetrico pari al 30% della S.L. esistente nei casi di cambi di destinazione d'uso.

CONTRODEDUZIONI

Si precisa che il riferimento contenuto all'interno dell'osservazione all'articolo delle Norme del Piano delle Regole non è corretto in quanto l'art. 31 si riferisce al recupero dei sottotetti.

1. **NON ACCOLTA.** La richiesta di modificazione normativa avanzata dall'osservante creerebbe dal punto di vista urbanistico (se estesa a livello generale) forti problematiche in quanto i criteri di realizzazione degli edifici industriali sono totalmente diversi da quelli degli edifici residenziali e l'utilizzo volumetrico dei primi non può essere utilizzato in caso di trasformazione di destinazione d'uso. Si informa tuttavia che, a seguito delle osservazioni della Regione Lombardia, l'area in oggetto verrà riportata alla destinazione B1 in cui non sono previste specifiche limitazioni rispetto alla presenza ambientale del Naviglio.

MODIFICHE APPORTATE*Nessuna modifica*

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

24

PROT n°

2262

Data

25.02.2014

OSSERVANTE/I

BRAMBILLA MARCO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Si segnala che gli immobili di proprietà risultano erroneamente identificati come “corso d’acqua” e “viabilità”. Si chiede il ripristino delle corrette destinazioni in coerenza con le aree limitrofe.

CONTRODEDUZIONI

1. **PAZIALMENTE ACCOLTA.** Il perimetro del Piano Attuativo (Zona B3) è stato determinato sulla base del PRG previgente e pertanto non si ritiene debba essere modificato. L'individuazione del corso d'acqua non è da intendersi come errore materiale in quanto è esistente (Presa d'acqua dal Naviglio denominata “Santa Maria”) e verificato all'interno del Reticolo Idrico Minore. A parziale accoglimento dell'osservazione la parte non occupata dalla presa d'acqua verrà destinata a verde privato (art. 34 delle Norme del Piano delle Regole).

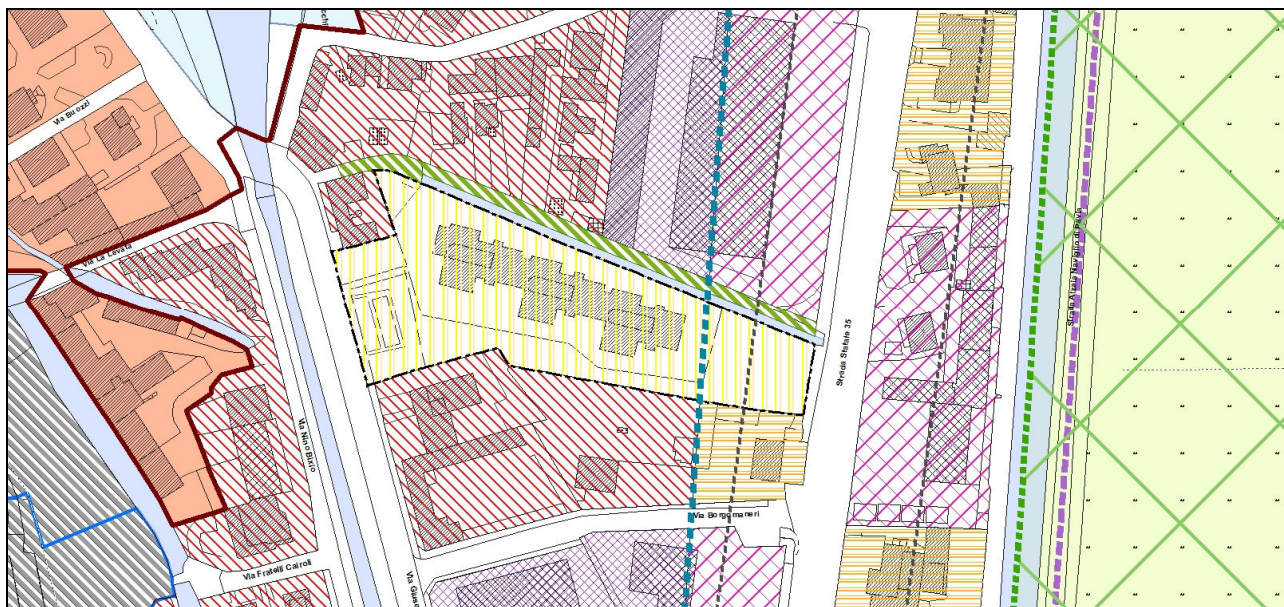
MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C02 Azzonamento del Piano delle Regole. (Vedi stralcio allegato)

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Estratto elaborato C02. Azzonamento Piano delle Regole



SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****25****PROT n°****2264****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

VIGO LUIGI

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. L'osservante, proprietario di un terreno compreso in zona B3, non ancora edificato, e interessato da una zona del parco Sud che di fatto ne riduce l'edificabilità per più di metà della sua estensione, chiede che venga modificato l'art. 5 punto 1 settimo capoverso delle Norme del Piano delle Regole, eliminando gli arretramenti dai limiti di zona quando questi non si configurino come confini di proprietà. Chiede pertanto che l'edificabilità sia estesa fino al limite dell'azonamento senza ulteriori arretramenti

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali del Piano.

MODIFICHE APPORTATE*Nessuna modifica*

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****26****PROT n°****2265****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

IMMOBILIARE MIOSOTIS

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si evidenziano le seguenti richieste di modifica:

1. Art 9 comma 4 lettera a) delle Norme del DdP:
 - a) chiarire l'obbligatorietà o meno del contributo di compensazione e la sua entità.
 - b) Aumentare di 0,05 mq/mq l'indice Ip nell'area di proprietà per compensare i costi di demolizione, la bonifica dell'area e la cessione dell'area per il proseguimento della strada prevista nel PGT.
2. Schede Aree di Trasformazione: si ritengono le ulteriori indicazioni progettuali superflue e ostative della realizzazione degli interventi, e in particolare:
 - a) non si ritiene opportuno il divieto di tombinatura della roggia Bareggia, già coperta in passato e comunque di scarso interesse paesaggistico (in quel tratto ci sono i retri degli edifici esistenti, in qualche caso con volumi in fregio). Tale indicazione renderebbe più complessa la realizzazione dei posti auto.
 - b) dovendo mantenere l'allineamento dell'edificio esistente non è possibile rispettare l'asse eliotermico.
 - c) è sbagliata la previsione di realizzare una fascia alberata sul lato sud-ovest in quanto esistono già degli edifici da riconvertire in autorimesse. La proprietà adiacente, con piano in corso di realizzazione, non prevedendo edificio in quella parte potrebbe diventare la sede più opportuna per la realizzazione della fascia alberata.

CONTRODEDUZIONI

1a. **NON ACCOLTA.** Nell'articolo 9 delle Norme del Documento di Piano, al comma 4 lettera a, è specificato che:

"L'Amministrazione Comunale approva a tale fine ogni anno un documento, da allegarsi al bilancio comunale, contenete gli obiettivi che intende conseguire con l'applicazione delle presenti disposizioni, nonché una tabella con indicate le quantificazioni dei contributi in rapporto alle opere da realizzare. "

1b. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi del Piano per quanto concerne le aree di trasformazione all'interno del tessuto urbano.

2a. **NON ACCOLTA.** La roggia Bareggia, come le altre rogge presenti sul territorio comunale, è sottoposta a tutela pertanto la tombinatura è ammessa solo per esigenze ineliminabili.

2b. **NON ACCOLTA.** L'indicazione presente nella scheda chiede a tutti gli interventi di tenerne in debito conto in fase di definizione del Piano Attuativo. Non si tratta quindi di un obbligo ma va considerato ed eventualmente è possibile proporre soluzioni alternative.

2c. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi del PGT per quanto concerne il sistema urbano.

MODIFICHE APPORTATE

Nessuna modifica

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

27

PROT n°

2266

Data

25.02.2014

OSSERVANTE/I

BALESTRINI FEDERICO MARIA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si evidenziano le seguenti richieste di modifica:

1. Tavola A5: correggere la legenda che, nella parte relativa al Piano d'area Navigli, riporta le due voci invertite.
2. Elaborato A20 Norme DdP: correggere il riferimento che rimanda all'elaborato A16 invece che all'elaborato A15
3. Norme Piano delle Regole (Elaborato C8):

- a) Art. 4.4: eliminare la precisazione "nelle dimensioni minime nette previste dalle norme igienico-sanitarie" con riferimento delle superfici da escludere dal calcolo della SLP;

Precisare inoltre che l'esclusione dei vani scala e impianti di sollevamento si applica anche in caso di fabbricati residenziali che comprendano meno di 6 unità abitative.

- b) Art. 4 ultimi 2 commi: eliminare l'elenco definito dei locali tecnici; aggiungere pertanto le parole "ad esempio" prima di riportare l'elenco
- c) Art. 5 punto 1 – quarto capoverso: eliminare la frase "la convenzione dovrà costituire atto registrato e trascritto", in quanto non sembra utile ricorrere al notaio per sottoscrivere un accordo fra privati. Non accolta
- d) Art. 5 punto 1 settimo capoverso: Eliminare la disposizione che obbliga a mantenere una fascia di rispetto verso la campagna e verso altre tipologie di fasce di rispetto. Il limite di edificabilità dovrebbe invece corrispondere al limite dell'azzonamento. *(per quanto riguarda il rispetto verso zone agricole è corretto e spesso previsto da regolamenti di igiene. Per quanto riguarda le fasce di rispetto di altro tipo è necessario chiarire).*

Estendere la medesima correzione anche all'ottavo capoverso.

- e) Art. 5 punto 2 terzo capoverso: precisare meglio la prescrizioni in quanto non è definita la natura delle "costruzioni aggiuntive di epoca recente"
- f) Art. 4 comma 4: specificare che solo la porzione che non rientra nei parametri indicati è da calcolare nella superficie lorda e non tutto il sottotetto.
- g) Art. 7 punto 6: modificare come segue: "per dimensione del lotto si intende quella rilevata topograficamente", eliminando il riferimento a quella catastale.
- h) Art 8 punto 3: chiarire cosa si intende per parcheggio fuori terra, che non concorre alla formazione della superficie coperta mentre all'art. 4 punto 9 si deduce che le autorimesse concorrono al calcolo del rapporto di copertura.
- i) Art. 19 punto 1: distinguere le norme dei "nuclei di antica formazione", da tutelare in modo rigoroso, dagli "ambiti di matrice storica", i quali, vista la loro eterogeneità, richiedono una diversa disciplina.

- j) Art. 23 punto 2: considerata l'eccessiva rigidità del vincolo imposto, si chiede di eliminare "sono consentite limitate modifiche ai prospetti su spazi privati aggiunti all'edificio storico"
 - k) Art. 31 punto 3: eliminare la precisazione "quest'ultimo aumentato del 20%" relativo al costo di costruzione per i sottotetti.
(l'ultimo punto non capisco cosa voglia dire)
 - l) Art. 33 e 37: per incentivare interventi di riqualificazione e miglioramento paesistico dell'esistente modificare l'indice Uf per le aree residenziali e produttive equiparandolo alle altre aree di completamento, residenziali o produttive, fatto salvo il rispetto di quanto previsto dal PTR.
4. Tav C3 Modalità d'intervento nel centro storico: consentire la demolizione con ricostruzione del piccolo fabbricato che stringe la via L. Manara nei pressi dell'incrocio con via Villata, allineandolo agli edifici esistenti, per favorire la circolazione del paese.

CONTRODEDUZIONI

1. **ACCOLTA.** Trattasi di errore materiale che verrà corretto come da indicazione dell'osservante.
2. **ACCOLTA.** Trattasi di errore materiale che verrà corretto come da indicazione dell'osservante
- 3a. **NON ACCOLTA.** L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe un incremento della volumetria insediabile, con ripercussioni sul consumo di suolo e abitanti insediati. Si ritiene quindi opportuno confermare l'impianto normativo contenuto nell'elaborato C8 del Piano delle Regole adottato.
- 3b. **NON ACCOLTA.** L'accoglimento dell'osservazione comporterebbe un incremento della volumetria insediabile, con ripercussioni sul consumo di suolo e abitanti insediati. Si ritiene quindi opportuno confermare l'impianto normativo contenuto nell'elaborato C8 del Piano delle Regole adottato.
- 3c. **NON ACCOLTA.** L'elenco ha valore esemplificativo, non si ritiene necessario inserire la specifica in quanto esplicitata nella norma stessa.
- 3d. **NON ACCOLTA.** Si conferma l'impianto normativo in quanto garantisce l'efficacia di tutela dei diritti di terzi.
- 3e. **NON ACCOLTA.** La norma ha come obiettivo la tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo locale di alto valore paesistico come evidenziato anche nel parere del Parco Agricolo Sud. La creazione di fasce di rispetto ha lo scopo di creare delle zone filtro tra le aree edificate e le aree coltivate evitando un passaggio netto tra le aree. Per tali motivazioni si conferma l'impianto normativo dell'articolo 5 comma 1.
- 3f. **NON ACCOLTA.** Per costruzioni aggiuntive di recente costruzione si intendono le porzioni di edificio o corpi di fabbrica che non appartengono all'impianto storico. La formulazione della norma appare chiara e non si ravvede l'opportunità di modificazione.
- 3g. **NON ACCOLTA.** La verifica dimensionale allo scopo di scomputo della SLP, come già specificato all'interno dell'art.4, si effettua sull'intero vano sottotetto inteso come proiezione delle falde di copertura.
- 3h. **ACCOLTA.** Si modifica il comma 6 dell'art. 7 come proposto dall'osservante.
- 3i. **NON ACCOLTA.** La norma come impostata non determina dubbi interpretativi, si conferma quindi il testo adottato.
- 3j. **NON ACCOLTA.** All'interno dell'elaborato C3 del Piano delle Regole sono definiti i gradi massi di trasformabilità degli edifici e porzioni di centro storico oggetto di tutela, tali prescrizioni sono state redatte sui valori artistici, architettonici e storici del tessuto di Binasco.
- 3K. **NON ACCOLTA.** In contrasto con l'obiettivo di tutela del patrimonio edilizio di valore storico-artistico.
- 3l. **NON ACCOLTA.** Si conferma la validità della prescrizione normativa in quanto garantisce l'obiettivo preposto dall'Amministrazione Comunale sugli interventi di recupero dei locali sottotetti.

3m. **NON ACCOLTA.** In contrasto con quanto previsto dal Piano d'Area dei Navigli Lombardi e l'obiettivo di tutela di tali ambiti.

4. **NON ACCOLTA.** Si confermano le misure di tutela adottate per tale edificio, che per le sue caratteristiche morfotipologiche rappresenta un elemento da preservare.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A05 Sintesi dei vincoli e dei sistemi ambientali sovraordinati.
- Elaborato A20 Norme del Documento di Piano
- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole (vedi stralcio)

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE NORMATIVE

Elaborato C8 – Norme. Dettaglio modifica

Art. 7 comma 6 Versione adottata	Art. 7 comma 6 Modificata a seguito delle controdeduzioni
6. Per dimensione del lotto s'intende quella catastale alla data di approvazione del PGT.	6. Per dimensione del lotto s'intende quella risultante da un rilievo topografico asseverato catastale alla data di approvazione del PGT.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****28****PROT n°****2270****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

SANTAGOSTINO C. e M.T.

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Le osservanti, in qualità di proprietarie di immobili siti in via San Siro, chiedono che la roggia Mezzabarba, come indicata nelle planimetrie contenute nel PGT e meglio identificate nel Piano delle Regole - (Tav. Azzonamento C2 e C2.3), all'altezza della via S. Siro tra i civici 5-7, non venga deviata nella roggia Bareggia, ma segua, come correttamente indicato nella planimetria catastale e nella planimetria della Rete Idrografica Minore, il corso attuale.

Tale richiesta deriva dalla constatazione che essa fornisce abbondante acqua di buona qualità utilizzata per le colture dei campi che attraversa; svolge una funzione di drenaggio in caso di forti piogge, riducendo al minimo la risalita di acqua dal terreno in caso di massima piena della rete idrica circostante; rappresenta un elemento ecologico importante (sono presenti specie ittiche pregiate e fauna selvatica acquatica, rapaci di piccola e grande taglia) ed ha una rilevanza paesistica, dato che via S. Siro è alberata sulle sponde da essenze autoctone (ontani, salici, ecc).

2. Chiede inoltre una ridefinizione del Parco Agricolo Sud Milano sulle tavole del Piano delle Regole, (Tav. C2 e C2.3) relativamente alle aree di proprietà verso ovest, (lato roggia Mezzabarba), in quanto parte dell'area edificabile risulta essere erroneamente incorporata nel perimetro del Parco, diversamente da quanto risulta dalla planimetria ufficiale del Parco stesso.

CONTRODEDUZIONI

1. **ACCOLTA.** Trattasi di errore materiale della cartografia di Piano. La roggia è presente all'interno della cartografia relativa al Reticolo Idrico Minore.
2. **NON ACCOLTA.** Rispetto alle verifiche fatte il perimetro sembra corretto. L'Amministrazione Comunale è sempre a disposizione per la correzione di eventuali errori materiali.

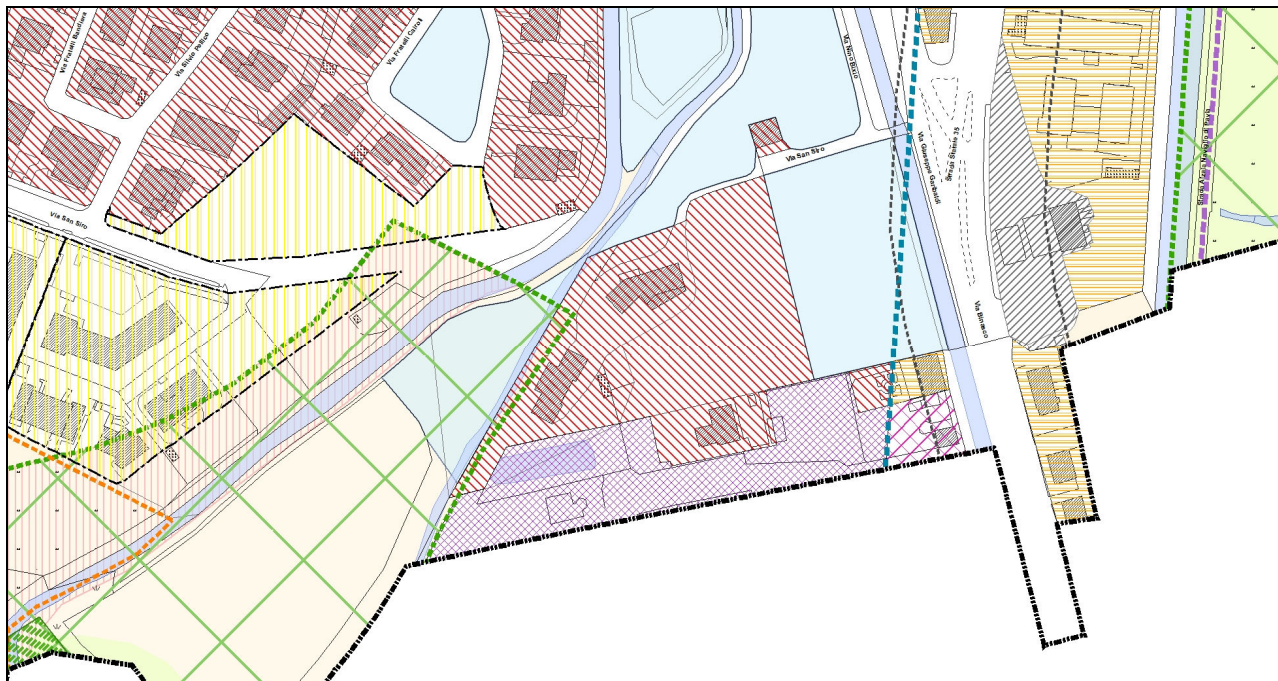
MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C02 Azzonamento del Piano delle Regole

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE

Estratto elaborato C02. Azzonamento Piano delle Regole



SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****29****PROT n°****2272****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

RESTELLI ETTORE

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

L'osservante, residente in Comune di Casarile, evidenzia quanto segue:

1. Nel nuovo P.G.T. non è presente una specifica Tavola della VIABILITÀ' che definisca ed individui l'assetto viabilistico e della mobilità del territorio Comunale e le dimensioni delle nuove sedi viarie e dei percorsi ciclopedonali e parcheggi pubblici. Con riferimento al fatiscante complesso a destinazione prevalentemente Produttiva a Sud di Binasco, osserva inoltre che non risultano assicurate le opere Viabilistiche a supporto delle funzioni insediate e previste, come prescritto dalla L.R. 12/2005 - art. 9 - comma 1.
2. Non è stato riportato il tracciato previsto della strada e pista ciclopedonale da realizzare in fregio alla sponda destra del Navigliaccio, per il collegamento tra i Comuni di Casarile e Binasco, in particolare nel tratto compreso tra il ponticello sul Navigliaccio sulla via San Siro ed il ponticello sul Navigliaccio in confine con Casarile, dal quale si ha accesso alla "zona prevalentemente produttiva" del quartiere Castelletto, in parte ricompreso nel territorio del Comune di Binasco ed in parte in Comune di Casarile.
3. Tenuto conto che il Comune di Casarile ha avviato la riconversione di una parte del complesso, si propone l'avvio di una negoziazione fra i due Comuni limitrofi finalizzata ad individuare soluzioni comuni per la riqualificazione e il riutilizzo del comparto, affrontando anche il tema della viabilità (coinvolgendo la Provincia che è competente), essendo l'area carente di accessi e svincoli stradali.
4. Si evidenzia tra l'altro la pericolosità di questo tratto (lato della Provinciale di circa 300 mt) privo di marciapiedi o piste ciclabili. Si propone a riguardo la formazione di una rotatoria, con percorsi ciclopedonali ed una messa in sicurezza della mobilità tra la via Panagulis in comune di Casarile e gli accessi all'abitato del Comune di Binasco.
5. In continuità con quanto previsto nel PGT di Casarile, dove è stato previsto un corridoio ecologico lungo la roggia Bareggia a partire dalla zona Archeologica di Santa Maria, con cessione gratuita alla P. A. delle aree agricole ricadenti nel Parco Agricolo Sud poste lungo la sponda sinistra della Roggia, si chiede che il CORRIDOIO ECOLOGICO di cui sopra venga introdotto ed esteso in territorio del Comune di BINASCO, precipuamente per le Aree ricomprese nel Parco Agricolo Sud Milano, ai lati del percorso degli antichi corsi d'acqua; si segnala a riguardo la possibilità di finanziamenti regionali per la piantumazione di dette Aree Ecologiche..
6. Si evidenzia inoltre quanto segue: Alcune Tavole riportano una configurazione non aggiornata del territorio consolidato dell'adiacente Comune di Casarile;
7. Lo scrivente non ha individuato nel Piano disposizioni per la Caratterizzazione delle Aree e l'eventuale conseguente BONIFICA dei SITI, di aree già adibite ad attività potenzialmente inquinanti, per le quali si prevedono Trasformazioni d'uso o nuove Destinazioni Urbanistiche;
8. Non sembrano indicate sulle Tavole le Aree Boscate ai lati degli antichi corsi d'acqua a Sud del Comune di Binasco in confine con il Comune di Casarile;
9. Nel Piano dei Servizi e delle Regole, con riferimento alla grave crisi edilizia in atto, non vengono richiamate alcune Leggi che incentivano l'attività edilizia.

10. Si segnala l'opportunità, se consentito dalla legge, di introdurre tra gli strumenti di Attuazione dei PGT la seguente norma:

"Al fine del risparmio del Suolo Comunale e di incentivazione dell'Attività Edilizia specificatamente del territorio consolidato dell'abitato residenziale e produttivo, l'Amministrazione Comunale si riserva la facoltà di accogliere Istanze di Atti Unilaterali d'obbligo per l'attuazione di Piani di Recupero particolareggiati con previsioni plani volumetriche, con interventi rivolti alla migliore utilizzazione del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente, presentati da privati cittadini e Imprese"

11. Si evidenzia infine che nelle Norme del PGT, non è contemplata l'incentivazione alla realizzazione di parcheggi, che richiami specificatamente tutte le agevolazioni di cui agli ART. 66-67-68-69 della LR. 12/2005, quali norme favorevoli per operatori economici e Cittadini.

CONTRODEDUZIONI

1. **NON ACCOLTA.** La tavola richiesta è nel PUGSS, allegato al Piano dei Servizi.
2. **NON ACCOLTA.** Il percorso di cui parla l'osservante non è riportato in un progetto concordato tra le Amministrazioni Comunali ma si tratta di una pura ipotesi che non è ancora stata approfondita.
3. **NON ACCOLTA.** L'osservante espone un tema relativo alla concertazione sovracomunale di grande importanza politica ma che non può essere previsto da uno strumento urbanistico.
4. **NON ACCOLTA.** Si sottolinea che la problematica evidenziata dall'osservante richiede l'intervento congiunto di Amministrazione Provinciale (Proprietaria dell'infrastruttura) e dei comuni di Binasco e Casarile. Solo successivamente alla definizione della problematica la soluzione individuata potrà essere riportata in uno strumento urbanistico.
5. **ACCOLTA.** Le tavole di PGT verranno integrate secondo le indicazioni di massima dell'osservante a cui si uniscono le prescrizioni dell'Amministrazione Provinciale.
6. **NON ACCOLTA.** Si tratta di un problema relativo alla cartografia disponibile a livello sovracomunale che è impossibile risolvere con una modifica realizzata a livello locale.
7. **NON ACCOLTA:** Il piano prevede per tutte le aree che sono state in passato oggetto di attività industriali una precisa procedura per la verifica della necessità di bonifica. Se l'osservante è a conoscenza di ulteriori siti potenzialmente inquinanti è opportuno che contatti l'Amministrazione per opportuni approfondimenti.
8. **NON ACCOLTA:** Le aree boscate indicate nelle cartografie di Piano sono quelle contenute nel Piano di Indirizzo Forestale (PIF)
9. **NON ACCOLTA.** La specificità dello strumento urbanistico non consente di trasformare la normativa in un regesto delle leggi che consentono varie forme di incentivo.
10. **NON ACCOLTA.** Nella Legge 12/05 sono già previste possibilità per cittadini e imprenditori di proporre interventi in variante al Piano vigente se ritenuti utili per una riqualificazione complessiva del sistema urbano.
11. **NON ACCOLTA.** Per quanto già affermato al punto 9.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato B02 Rete Ecologica Comunale

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****30****PROT n°****2273****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

BET PAOLO ASSOCIAZIONE BINASCO SEI TU

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Gli osservanti presentano le seguenti osservazioni:

1. Scheda area TR2: evidenziando l'importanza del recupero dell'area si propone quanto segue:
 - a) Destinare a residenza l'area posta di fronte a via Galvani;
 - b) Il mantenimento dell'area D a parcheggio, riqualificandolo e non trasformandolo a residenza;
 - c) Fissare l'altezza degli edifici a m. 2,50 + 2 p e Rc = 1/3.
2. Scheda area TR3: si ribadisce l'eccessivo impatto sul contesto degli edifici previsti. Si propone in ogni caso il mantenimento di un'unica altezza max pari a 2,50 + 2p. con Rc 1/3.
3. Scheda area TR4: Si ribadisce l'importanza di mantenere un'unica altezza max pari a 2,50 + 2p. e solo in caso di specifica verifica dell'impatto, il rispetto della SIp esistente invece che di quella prevista dal PGT.
4. Scheda area TR5: si ritiene opportuno contenere l'altezza max a 12 m. con Rc 1/3. In considerazione del fatto che l'originaria convenzione è scaduta, si evidenzia la necessità e possibilità di contenere l'impatto paesistico degli interventi, soprattutto sui margini, come peraltro evidenzia il Rapporto Ambientale.
5. Schede aree TR6 e TR7: si ritiene opportuno contenere l'altezza max a 12 m. con Rc 1/3, anche in coerenza con quanto evidenziato dal R.A. Si chiede inoltre di prevedere la prescrizione di una garanzia di una elevata qualità formale degli edifici, soprattutto nelle zone di confine col tessuto urbano. A questo riguardo si richiama anche il parere espresso dal Ministero per i Beni e le Attività culturali.
6. Pur prendendo atto che la Tav. A10 è un documento ricognitivo e non di previsione, si ribadisce la necessità di non realizzare la viabilità in esso prevista (scavalco del Ticinello).
7. Scheda area TR1 e TRP1: nell'evidenziare l'importanza paesistica e di identità della cascina del ferro, si chiede quanto segue:
 - a) Eliminare la previsione di recupero dell'hangar nel sub ambito TR1a, in quanto eccessivamente oneroso.
 - b) Eliminare le previsioni di edificazione all'interno della cascina Santa Maria.
 - c) Individuare le risorse economiche previste per sostenere gli interventi previsti.
 - d) Realizzare/recuperare gli edifici da adibire a servizi pubblici rispettosi delle caratteristiche rurali del fabbricato;
 - e) Prevedere un progetto di riqualificazione dell'area Ex Sgea, che contenga la realizzazione di una nuova stazione, la realizzazione di opere viabilistiche e parcheggi pubblici e l'abbattimento del capannone. In mancanza di alternative è possibile prevedere la realizzazione di una volumetria di circa 7.000 mc, vincolata alla partecipazione agli oneri per la realizzazione delle opere pubbliche. Tale previsione è inoltre finalizzata all'eliminazione delle previsioni ricadenti sulla Cascina Santa Maria.

Si richiama nuovamente il parere espresso dal Ministero per i Beni e le Attività culturali.

Si richiama infine il contenuto della proposta delle forze politiche di minoranza a riguardo, sottoscritto da 463 cittadini.

8. Tav A11: Si rilevano incongruenze tra quanto indicato nel titolo della scheda e quanto riportato in alcune aree retinate secondo legenda e tipologia di servizio.

CONTRODEDUZIONI

1a. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** La definizione del layout interno dell'ambito di trasformazione indicata nella scheda del Documento di Piano è indicativa. La reale organizzazione interna dell'ambito sarà definita in fase di pianificazione attuativa e sottoposta a negoziazione come previsto all'art. 6 delle norme del Documento di Piano.

1b. **NON ACCOLTA.** Per quanto già risposto al punto 1a.

1c. **NON ACCOLTA.** Le altezze delle nuove costruzioni saranno individuate in linea di massima in relazione all'intorno urbano circostante, tenendo conto tuttavia degli specifici aspetti attuativi legati all'intervento. Tali aspetti verranno determinati secondo quanto previsto dall'articolo 6 del Documento di Piano.

2. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Per effetto di altre osservazioni relative all'area TR3 l'Amministrazione ha deciso di equiparare tale area alle zone B1 per quanto riguarda indici e altezze.

3. **NON ACCOLTA.** In contrasto con l'impostazione strategica relativa alle aree di trasformazione all'interno del sistema urbano.

4. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi di riqualificazione dell'area in oggetto.

5. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi di riqualificazione dell'area in oggetto.

6. **NON ACCOLTA.** Come ben evidenziato dall'osservante la tavola A10 è un documento ricognitivo e quindi si riferisce a un vecchio documento dell'Amministrazione Comunale che viene riportato semplicemente per ricostruire l'evoluzione urbanistica degli ultimi anni.

7a. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi generali di riqualificazione dell'area TR1

7b. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Anche ad esito di altre osservazioni sulla stessa area l'Amministrazione Comunale ha deciso una riduzione della quantità volumetrica che potrà essere ricollocata nella zona a Nord della Cascina Santa Maria.

7c. **NON ACCOLTA.** Nel Piano dei servizi sono state fornite le indicazioni di carattere economico e di fattibilità degli interventi che competono alla sfera urbanistica.

7d. **ACCOLTA.** Anche a seguito di altre osservazioni sulla medesima area sono state meglio specificate le prescrizioni relative alle accortezze progettuali necessarie per intervenire in un contesto di elevato valore storico-ambientale.

7e. **NON ACCOLTA.** In contrasto con gli obiettivi strategici relativi al recupero e alla riqualificazione dell'area TR1. Per quanto riguarda il parere espresso dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali esso riferisce di una normativa ben nota all'Amministrazione comunale che verrà posta in atto in sede di Piano Attuativo. Per quanto riguarda infine il contenuto della mozione cui l'osservante fa riferimento, si sottolinea che tale mozione è già stata valutata dal Consiglio Comunale in data 17.04.2014.

8. **NON ACCOLTA.** Da quanto è possibile comprendere dalla descrizione sommaria dell'osservazione l'osservante opera un fraintendimento tra le analisi condotte rispetto al previgente PRG e le previsioni progettuali del PGT.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione
- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole.

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

31

PROT n°

2274

Data

25.02.2014

OSSERVANTE/I

UFFICIO TECNICO COMUNE DI BINASCO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Si evidenziano le seguenti richieste di modifica:

Il Settore Tecnico Manutentivo del Comune di Binasco, rappresentato dalla responsabile di Settore, arch. Gabriella Broglia, evidenzia le seguenti esigenze di rettifica:

1. Riqualficazione area autostazione: La riqualficazione della stazione delle autocorriere rappresenta uno degli obiettivi strategici del PGT.

La realizzazione di tale intervento è subordinato alla possibilità di traslazione della volumetria che il PGT prevede su tale area, nel comparto pubblico della cascina Santa Maria che rappresenta un ambito di importante valore storico, ambientale e di identità per la collettività locale. E' necessario quindi che la normativa del Documento di Piano contenga un'apposita norma che subordini la realizzazione di tale intervento ad una verifica della sostenibilità urbanistica ed ambientale prevedendo in alternativa, totale o parziale, altre aree pubbliche, esistenti o di progetto, per la ricollocazione della volumetria da trasferire.

2. Ampliamento del Cimitero Comunale: In considerazione della previsione dell'ampliamento del Cimitero Comunale prevista dal Piano Cimiteriale approvato con deliberazione CC n. 12 del 09.03.2007, si richiede possa essere valutata la possibilità, per le opere pubbliche, di riduzione della fascia di rispetto prevista per il reticolo idrico minore.
3. Ambito TR1 – Area TR1a: Si ritiene opportuno unificare il retino identificando la funzione dell'autostazione su tutta l'area di intervento.
4. Roggia Mezzabarba – Rettifica elaborati grafici: Si richiede la rettifica negli elaborati grafici del corretto tracciato della Roggia Mezzabarba nella zona adiacente il Centro Raccolta Comunale (via San Siro);
5. Norme Piano delle Regole. Art. 8 parcheggi privati: Si ritiene che il comma 3 dell'art. 8 sia da intendersi come refuso riferito a norma che non trova applicazione nell'ambito del Piano delle Regole
6. Norme Piano delle Regole. Art. 19, comma 2 - Nucleo di antica formazione – Centro Storico: distinguere con separata elencazione le destinazioni ammissibili terziarie e commerciali.
7. Norme Piano delle Regole. Art. 32, comma 2 – Zone residenziali esistenti e di completamento: si ritiene di dover eliminare il punto f) in quanto parziale ripetizione del punto e).
8. Norme Piano delle Regole. Art. 44 Dotazione di aree a standard: si ritiene di esplicitare nella tabella il regime da applicare relativamente agli standard per gli esercizi di vicinato e le PE1.
9. Norme Piano delle Regole. Art. 43 comma 9: Si ritiene opportuno venga precisato che per gli interventi soggetti a “Permesso di Costruire” sia consentita la possibilità di utilizzare anche i titoli abilitativi equipollenti previsti dalla vigente normativa.

CONTRODEDUZIONI

1. **ACCOLTA.** Le specifiche proposte dall'osservante sono state introdotte nella scheda dell'area di trasformazione TR1. Si sottolinea che anche a seguito di altre osservazioni sono stati ulteriormente approfonditi gli aspetti legati alla presenza di complessi di valenza storico-artistica. Sono state altresì

evidenziate le problematiche relative alla contestualizzazione dell'intervento rispetto alla zona storica adiacente, alla presenza della roggia Ticinello ed alla necessità di un'attenta valutazione dei possibili impatti rispetto al traffico veicolare.

2. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** L'osservazione evidenzia una grave criticità relativa alle possibilità concrete di ampliamento del cimitero comunale. Per evidenziare questo aspetto verrà introdotta una specifica scheda relativa all'area di trasformazione pubblica TRP 4 dove verranno riportate le criticità evidenziate e i possibili scenari di soluzione che costituiranno la base progettuale per la richiesta di uno specifico Accordo di Programma, ovvero per la realizzazione di una Conferenza dei Servizi per impostare la soluzione del problema.
3. **ACCOLTA.** La scheda oggetto di osservazione verrà modificata come richiesto dall'osservante
4. **ACCOLTA** Gli elaborati di Piano verranno modificati come richiesto dall'osservante
5. **ACCOLTA.** Gli elaborati di Piano verranno modificati come richiesto dall'osservante
6. **ACCOLTA.** Gli elaborati di Piano verranno modificati come richiesto dall'osservante
7. **ACCOLTA.** Gli elaborati di Piano verranno modificati come richiesto dall'osservante
8. **ACCOLTA.** Gli elaborati di Piano verranno modificati come richiesto dall'osservante
9. **ACCOLTA.** Gli elaborati di Piano verranno modificati come richiesto dall'osservante

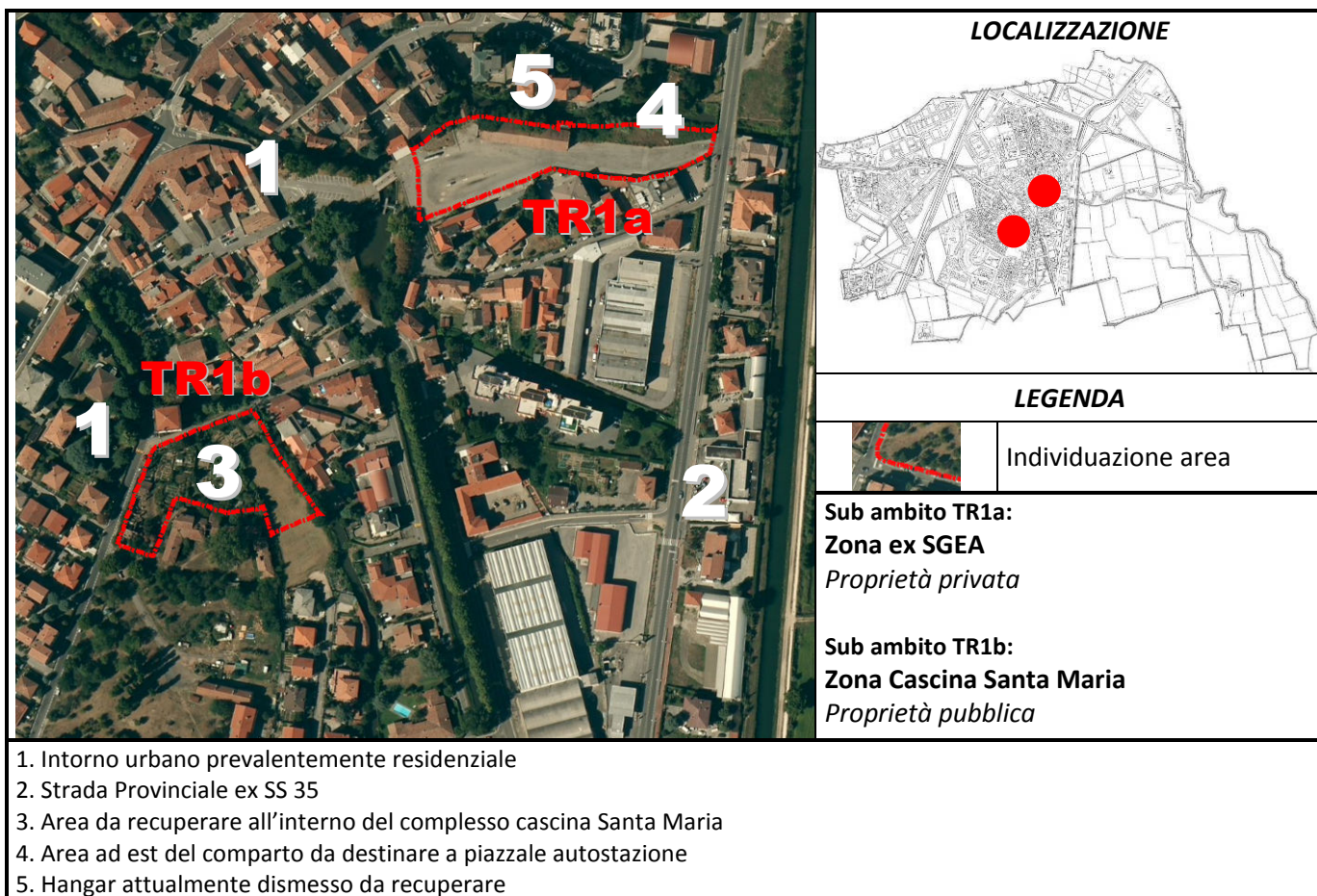
MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione (vedi stralcio)
- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

MODIFICHE CARTOGRAFICHE E NORMATIVE

Estratto Elaborato A15 Schede delle aree di trasformazione

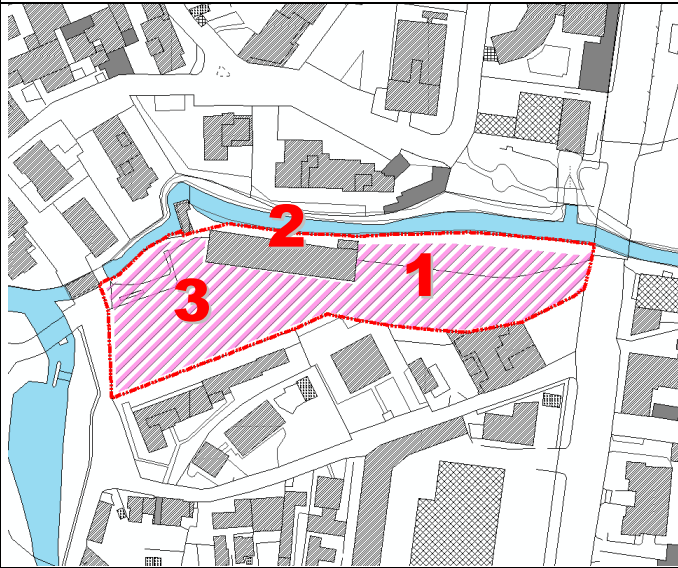
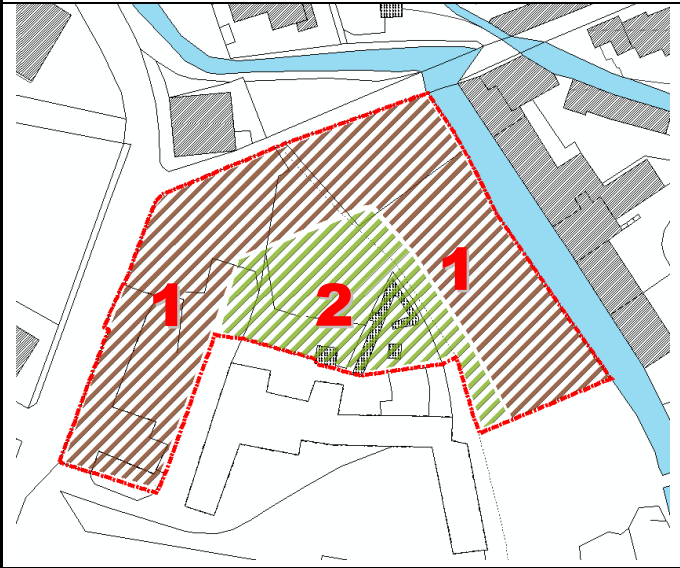
Ambito TR 1**ANALISI TERRITORIALE****DATI PROGETTUALI TR1 a**

<i>Superficie indicativa S_T</i>	7.000 mq
<i>Indice U_T</i>	0,35 mq/mq
<i>Slp indicativa</i>	2.450 mq (7.350 mc)
<i>Destinazioni d'uso</i>	Servizi

DATI PROGETTUALI TR1 b

<i>Superficie indicativa S_T</i>	5.338 mq
<i>Slp massima di cui è possibile la ricollocazione</i>	2.450 mq (7.350 mc)
<i>H max degli edifici</i>	PT 2,50m + 2 P
<i>Destinazioni d'uso</i>	Residenziale

Ambito TR 1**CRITERI PER L'UTILIZZO DEI SUB AMBITI**

Area TR1 a	Area TR1 b
	
1. Area per la realizzazione della stazione autocorriere e opere annesse. 2. Recupero dell'edificio esistente per la realizzazione di servizi di interesse pubblico. 3. Zona prioritaria per la realizzazione di parcheggio e zona a verde a servizio del centro storico.	1. Area di concentrazione edilizia. 2. Area da destinare a verde

INDICAZIONI PROGETTUALI

- L'attuazione dell'ambito **TR1** è di iniziativa pubblica e prevede una serie complessa di opere e di servizi che si articolano all'interno dei due sub ambiti **TR1a** e **TR1b**. In particolare il sub ambito **TR1a** prevede la realizzazione della stazione autocorriere comunale, di un parcheggio pubblico a servizio del centro storico e il recupero dell'hangar esistente da adibire a servizi pubblici.
- La volumetria generata nel sub ambito **TR1a** potrà essere utilizzata per la realizzazione di edifici di edilizia residenziale privata nell'ambito **TR1b**, successivamente alla cessione dell'area stessa all'Amministrazione Comunale. Poiché l'intervento nell'area **TR1b** è contiguo alla cascina Santa Maria che rappresenta un ambito di importante valore storico, ambientale e di identità per la collettività locale, sarà necessaria, in sede di stesura del Piano Attuativo, una verifica della sostenibilità urbanistica ed ambientale prevedendo in alternativa, totale o parziale, altre aree pubbliche, esistenti o di progetto, per la ricollocazione della volumetria da trasferire.
- La volumetria derivante dal sub ambito **TR1a** verrà infatti localizzata, secondo i criteri esplicitati al punto precedente, all'interno del sub ambito **TR1b** nella zona individuata come "**Aree di concentrazione edilizia**" e contrassegnata con il numero **1**.
- Considerata la contiguità dell'ambito **TR1b** con il centro storico e nucleo di antica formazione il Piano Attuativo dovrà sviluppare soluzioni architettoniche che si relazionino armonicamente dal punto di vista paesistico con il contesto urbano adiacente.
- Le valutazioni svolte in sede progettuale dovranno inoltre approfondire il tema relativo alle politiche da adottare per contenere al massimo il traffico veicolare.
- Il Piano Attuativo dell'area **TR1a** dovrà inoltre tenere conto dei valori ambientali della roggia Ticinello.

ULTERIORI INDICAZIONI PROGETTUALI

- Lo stato dei suoli dovrà essere verificato preventivamente a qualsivoglia intervento di trasformazione, al fine di predisporre eventuali piani di caratterizzazione e bonifica.
- I nuovi volumi residenziali e gli spazi pertinenziali dovranno essere disposti in modo da minimizzare l'impermeabilizzazione dei suoli ricercando una eventuale armonizzazione delle nuove edificazioni con le tracce delle strutture preesistenti e con il corpo di fabbrica della Cascina Santa Maria da sottoporre a recupero.
- I volumi dovranno inoltre essere disposti prevalentemente sulla porzione ovest dell'ambito **TR1b** al fine di tutelare al massimo la presenza paesaggistica del corso d'acqua che lambisce l'area.
- Dovrà essere valorizzata la presenza della Roggia Ticinello nell'ambito **TR1a** soprattutto in rapporto alla sub area 1 destinata all'edificazione della nuova stazione autolinee che potrebbe ingenerare pressioni negative dal punto di vista paesaggistico.
- Dovrà essere realizzata una fascia di mitigazione lungo le porzioni degli ambiti di trasformazione limitrofe ai corsi d'acqua superficiali al fine di valorizzarne la presenza e favorirne un'eventuale funzionalità fruitiva.
- Le essenze attualmente dislocate nell'area saranno valutate al fine di comprendere se sia possibile e opportuna la loro preservazione e valorizzazione nel progetto di intervento.
- Gli accessi veicolari dovranno essere considerati in funzione della necessità, data la localizzazione del comparto **TR1b** nel centro urbano, di evitare fenomeni di congestionamento.
- In fase di cantiere si renderà necessario disporre una adeguata protezione delle aree circostanti per salvaguardarle dalle esternalità negative determinate dalla presenza del cantiere stesso (rumori, presenza di mezzi pesanti su viabilità locale, presenza di polveri ecc.).

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****32****PROT n°****2280****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

BRESCIANI MAURO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. Con riferimento all'art 30 delle Norme del Piano delle Regole, relativamente ai Piani di recupero in corso, premesso che:
 - a) Il piano di recupero in corso è stato sottoscritto solo da una parte dei proprietari e comprende al suo interno altri Piani di Recupero già attuati, per uno dei quali il PdR in oggetto prevede demolizione con ricostruzione di edifici già ristrutturati;
 - b) Lo stato degli edifici rappresentato dagli elaborati grafici del PGT non corrisponde all'esistente;
 - c) Il Piano prevede la demolizione di edifici per rispettare le distanze minime fra pareti finestrate;
 - d) Non sono stati previsti nuovi parcheggi per rispondere alle nuove esigenze generate dal Piano oltre alle esigenze pregresse del centro storico;
 - e) Alcuni edifici hanno già subito rilevanti cedimenti strutturali a seguito dei lavori di scavo effettuati;
 - f) Non è chiara la disciplina del comma 2 dell'art. 30 relativamente alle opere di urbanizzazione, e lo stesso comma non prevede garanzie per la realizzazione coordinata delle urbanizzazioni che coinvolgono più lotti;
 - g) Le parti del Piano che sono già state oggetto di recupero non aderiranno al Piano stesso (tenuto conto di quanto si prevede per gli edifici in essi compresi);
 - h) Il Piano favorisce esclusivamente il grande lotto centrale, sul quale gravavano importanti limiti di accessibilità;
 - i) A conferma di quanto detto le Modalità di intervento del PGT contengono previsioni in contraddizione con quanto contenuto nel piano di recupero in oggetto;
- si chiede la revisione dell'art. 30 per garantire l'attuazione dei lotti fin'ora penalizzati e per risolvere i problemi che detto Piano ha creato.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Verranno eliminati i commi 2 e 5 e l'articolo verrà integrato con un nuovo comma che contempli espressamente il diritto dei proprietari delle aree ricadenti negli ambiti non attuati di procedere, alla scadenza del vigente Piano di Recupero, ed indipendentemente dalla scadenza della relativa convenzione all'esecuzione degli interventi di cui alla tavola C3 Modalità di intervento.

MODIFICHE APPORTATE

Elaborato C08. Norme del Piano delle Regole.

Saranno introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.**OSSERVAZIONE n°****33****PROT n°****2281****Data****25.02.2014****OSSERVANTE/I**

COMUNE DI ZIBIDO S. GIACOMO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

1. In considerazioni dell'accordo di collaborazione fra Provincia, Società Milano Serravalle e comuni interessati, e delle riserve espresse dal comune di Zibido, si chiede che la viabilità indicata nella Tavola A14 venga stralciata.
2. Con riferimento alle aree TR6 e TR7 si chiede che in sede di attuazione si preveda il coinvolgimento dei comuni confinanti allo scopo di verificare gli effetti indotti sul territorio, con particolare riguardo alla viabilità di accesso.
3. Tenuto conto che nel parere provinciale per l'approvazione del PII del comune di Zibido la Provincia ha individuato un sistema viabilistico incentrato su due rotatorie, di cui la seconda in comune di Binasco, si chiede di valutare la previsione della rotatoria nei pressi del Cimitero.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Sottolineando che il nuovo tracciato stradale oggetto della presente osservazione è riportato all'interno del nuovo PTCP di Milano (vedi stralcio PTCP Tavola 1 sez. 6 Sistema infrastrutturale - allegata alla presente osservazione) non è possibile stralciarlo dal PGT in quanto rappresenta una chiara indicazione programmatica espressa dalla pianificazione sovraordinata. In parziale accoglimento dei contenuti di fondo dell'osservazione che l'Amministrazione Comunale ritiene condivisibili, nella relazione del Documento di Piano verrà sottolineato come tale soluzione viabilistica contenga criticità tali da rendere opportuno un integrale riesame della questione.
2. **ACCOLTA.** L'amministrazione Comunale terrà conto di questa indicazione che verrà riportata all'interno dell'articolo 6 delle Norme del Documento di Piano.
3. **NON ACCOLTA.** Come ben noto all'osservante tale informazione non è sufficiente a generare una modificazione dell'azonamento del PGT soprattutto in sede di controdeduzione. E' inoltre fondamentale che negli interventi relativi alla SP ex SS 35 venga coinvolto il proprietario dell'infrastruttura.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato A19 Relazione del Documento di Piano
- Elaborato A20 Norme del Documento di Piano

Saranno introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

Allegato.
PTCP di Milano
Estratto Tavola 1 sezione 6 - Sistema infrastrutturale



Legenda

Interventi previsti sulla rete viabilistica (art. 63)
(potenziamenti e nuove riqualificazioni)

	Opere in programma	Opere previste	Opere allo studio
Rete viabilistica a carreggiate separate			
Rete viabilistica a carreggiata semplice			

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE n°

34

PROT n°

2282

Data

25.02.2014

OSSERVANTE/I

SCUOLA MARIA BAMBINA

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con riferimento all'area identificata nel Piano dei Servizi con ID 32, Attrezzature scolastiche si evidenzia quanto segue:

1. Elaborato B1: correggere il perimetro dell'area, che erroneamente comprende un edificio privato adiacente. L'area di proprietà comprende infatti anche la Casa delle "Suore di Carità", dette di Maria Bambina, ma ne esclude il giardino anteriore verso via Dante.
2. elaborato B3 pag. 18:
 - a) modificare l'elaborato grafico di inquadramento che non rappresenta correttamente le aree di pertinenza della struttura scolastica, e sostituire la documentazione fotografica, che corrisponde all'ingresso della casa delle suore. L'ingresso della Scuola si trova ora verso la piazzetta Paperopoli.
 - b) E' inoltre necessario modificare il regime di proprietà in quanto la scuola, dal 2002 è gestita dalla "Scuola Maria Bambina - Società Cooperativa Sociale" e, con il subentro del nuovo Ente Gestore è diventata parificata e paritaria e, pertanto, equiparata ad ogni effetto di legge alle scuole a gestione pubblica.
 - c) La parte di edificio relativa alla Casa delle suore di carità dovrà essere contenuta in un'altra scheda che la identifichi come servizi religiosi
3. Elaborato B4 - Azzonamento: vedi punto 1
4. Elaborato B5 - Relazione - pag. 13: inserire la specifica categoria: Scuole pubbliche parificate e paritarie, in cui inserire la Scuola primaria "Maria bambina" parificata e paritaria equiparata ad ogni effetto di legge alle scuole pubbliche. Ciò risulta avvalorato anche dalla destinazione d'uso pubblica dell'area.
5. elaborato B5 - Relazione - pag. 16: sostituire l'ultimo paragrafo del capitolo MINORI - PUBBLICA ISTRUZIONE come segue:

"Nel territorio di Binasco è presente inoltre la scuola Maria Bambina, scuola primaria parificata e paritaria (O.N.L.U.S.), che accoglie circa 100 alunni. I servizi erogati da detta utenza scolastica sono i seguenti:

 - Tempo pieno dal lunedì al venerdì con Pre/post-scuola con assistenza quotidiana allo studio ed ai compiti.
 - Mensa scolastica con servizio giornaliero.
 - Agevolazioni per le famiglie con difficoltà economica
 - interventi a sostegno di alunni con certificazione di invalidità e per situazioni di disagio
 - corsi di carattere vario (cultura, sport, musica, inglese, teatro, conoscenza del territorio, educazione stradale)
 - partecipazione ai Giochi di Circolo
 - utilizzo dello scuolabus comunale per uscite didattiche e gite
 - attività sportive organizzate con Associazioni sportive del territorio.
 - scuola estiva come ponte tra la chiusura dell'anno scolastico e l'apertura dell'oratorio estivo."

6. Elaborato B5 - Norme - art. 5 comma 8 - pag. 7: Si chiede di riportare direttamente la definizione della norma regionale (l.r. 12/2005 parte II, Titolo IV, Capo III) per quanto riguarda le destinazioni d'uso ammesse e l'autonomia di attuazione, e di sostituire quindi l'art. 8 come segue:

"Le aree destinate ad Attrezzature Religiose (AR) sono destinate alle attrezzature di Interesse comune per servizi religiosi; su di esse sono ammessi se non già diversamente presenti:

- a) gli immobili destinati al culto anche se articolati in più edifici compresa l'area destinata a sagrato;
- b) gli immobili destinati all'abitazione dei ministri del culto del personale di servizio nonché quelli destinati ad attività di formazione religiosa;

d) nell'esercizio del ministero pastorale gli immobili adibiti ad attività educative culturali sociali ricreative e di ristoro compresi gli immobili e le attrezzature fisse destinate alle attività di oratorio e similari che non abbiano fini di lucro

d) gli immobili destinati a sedi di associazioni società o comunità di persone in qualsiasi forma costituite, le cui finalità statutarie o aggregative siano da ricondurre alla religione all'esercizio del culto o alla professione religiosa quali sale di preghiera scuole di religione o centri culturali.

Gli interventi edilizi sono realizzabili nel rispetto di indici e parametri per le "aree per attrezzature al servizio degli insediamenti residenziali" di cui al presente articolo.

Gli stessi sono realizzabili secondo le categorie d'intervento di cui all'art. 3 (L) e art. 22 (L) del DPR. 6 giugno 2001 n. 380 e S.IV.I. o solo con Permesso Di Costruire quando attuati in quota parte con le somme riscosse per oneri di urbanizzazione secondaria ai sensi dell'art. 73 della LR. 12/2001 e S.M.I."

7. PIANO DELLE REGOLE - tavole C2: vedi punto 1

8. PIANO DELLE REGOLE - tavole MODALITA' D'INTERVENTO e NORME art. 18:

- a) modificare il comma 1 come segue

"Le aree interessate da processi di trasformazione di iniziativa pubblica e/o privata di interesse pubblico e/o collettivo, per la realizzazione di opere e servizi pubblici o di interesse collettivo e generale esistenti e di progetto sono disciplinate dal PdS."

- b) modificare la tipologia di attuazione degli interventi (ristrutturazione parziale ai sensi dell'art. 24 delle norme del piano delle regole), inutilmente vincolante, in assenza di un'analisi più dettagliata degli edifici.

CONTRODEDUZIONI

1. **ACCOLTA**. La tavola B1 verrà modificata come richiesto dall'osservante
2. a) **ACCOLTA**. L'elaborato grafico verrà modificato tenendo conto delle indicazioni dell'osservante.
b) **NON ACCOLTA**. L'obiettivo della scheda è specificare la proprietà pubblica/privata delle aree e la verifica degli standard urbanistici.
c) **NON ACCOLTA**. La suddivisione richiesta dall'osservante troverà posto in una apposita specificazione della scheda stessa.
3. **ACCOLTA**. La tavola B4 verrà modificata come richiesto dall'osservante
4. **PARZIALMENTE ACCOLTA**. Si terrà conto delle ulteriori informazioni fornite dall'osservante per meglio specificare la tabella di pagine 13 della Relazione del Piano dei Servizi.
5. **PARZIALMENTE ACCOLTA** Si terrà conto delle ulteriori informazioni fornite dall'osservante per meglio specificare il paragrafo citato dall'osservante all'interno della Relazione del Piano dei Servizi.

6. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Si terrà conto delle indicazioni per meglio specificare la norma citata dall'osservante.

7. **ACCOLTA.** La tavola C2 verrà modificata come richiesto dall'osservante

8. **a) ACCOLTA.** La norma verrà integrata come richiesto dall'osservante

b) NON ACCOLTA. Le tipologie di attuazione degli interventi nelle zone A hanno l'obiettivo di salvaguardare gli elementi storico-artistici e identitari delle zone storiche. Le modalità di intervento hanno carattere precauzionale e tutti i proprietari delle aree possono svolgere analisi di dettaglio per proporre migliori specificazioni delle modalità di intervento stesse.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato B01 Azzonamento del Piano dei Servizi. Ridefinizione perimetro edificio Scuola Maria Bambina
- Elaborato B03 Schede dei servizi esistenti
- Elaborato B04 Azzonamento del Piano dei Servizi
- Elaborato B05 Relazione del Piano dei Servizi
- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.

SCHEDE RIASSUNTIVE OSSERVAZIONI P.G.T.

OSSERVAZIONE FUORI TERMINE

OSSERVAZIONE n°

35

PROT n°

2388

Data

26.02.2014

OSSERVANTE/I

LEITNER FABIO

SINTESI CONTENUTO OSSERVAZIONE

Con riferimento alle zone per insediamenti produttivi (consorzio artigianale) si chiede di:

1. Favorire un uso flessibile degli spazi interni e, in particolare, di rivalutare il rapporto (del 25%) fra la sup. produttiva e quella a uffici;
2. Nel caso di ricorso del Piano casa, che consente l'incremento della slp, consentire la realizzazione di corpi scala esterni escludendoli dal calcolo della Slp stessa e del rapporto di copertura.

CONTRODEDUZIONI

1. **PARZIALMENTE ACCOLTA.** Verrà eliminata la limitazione percentuale come obbligo, mantenendo tuttavia una verifica delle integrazioni del mix funzionale in relazione ai reciproci impatti delle varie destinazioni e alle ripercussioni sul traffico veicolare.
2. **NON ACCOLTA.** In relazione al fatto che il Piano Casa è scaduto viene meno l'oggetto dell'osservazione.

MODIFICHE APPORTATE

- Elaborato C08 Norme del Piano delle Regole

Saranno inoltre introdotte le modifiche a tutti gli elaborati sui quali l'accoglimento dell'osservazione produce ricadute: cartografie, normative, relazioni.