



## COMUNE DI PAVIA

Prot. Gen. n. 31779/17  
Pavia, mercoledì 3 maggio 2017

### COMMISSIONE CONSILIARE II^ VERBALE DELLA SEDUTA

Il giorno 3 del mese di **maggio** dell'anno 2017 alle ore 18.10, in seduta di prima convocazione, si è riunita, presso la Sala Riunioni "Caduta di Nassiriya", la Commissione Consiliare II per la trattazione dell'ordine del giorno di cui al Prot. Gen. 31779/17 e precisamente:

1. Osservazioni PGT
2. Varie ed eventuali

Sono **presenti** i consiglieri:

Maggioranza			
Giovanni Magni	9	9	
Giuseppe Palumbo	9	9	
Roberto Rizzardi	2	2	
Totale	20	20	
Minoranza			
Antonio Bobbio Pallavicini	6	6	
Vittorio Poma	2	2	
Giuseppe Eduardo Polizzi	1		
Matteo Mognaschi	1	1	entra 18.58
Nicola Niutta	1		
Rodolfo Faldini	1		
Totale	12	9	

Sono inoltre presenti l'Assessore all'Urbanistica e Pianificazione Territoriale, Edilizia Privata, Agricoltura, Ecologia e allo Sviluppo Sostenibile Angelo Gualandi, l'Ing. Pier Benedetto Mezzapelle Dirigente del Settore Pianificazione e Gestione del Territorio, l'Ing. Alberto Lanati Responsabile del Servizio Urbanistica.

Alle 18.15 il Presidente Dott. Rizzardi constata la presenza del numero legale e dichiara aperta la riunione. Comunica che sono pervenute n. 62 osservazione alla variante al PdR e PdS del vigente Piano di Gestione del Territorio adottata dal Consiglio Comunale.

Indi da la parola all'Assessore Gualandi.

Ricorda le linee guida dell'Amministrazione Comunale già illustrate nelle precedenti riunioni quali tutela e salvaguardia del territorio, dei monumenti storici, minor consumo del suolo e una maggiore flessibilità per gli interventi minori e per quelli ricadenti nella parte del territorio di minor pregio storico e ambientale.

Passa la parola all'ing. Mezzapelle.

Comunica che sono pervenute n. 64 osservazioni di cui 2 fuori termine e n. 1 annullata dal mittente stesso

Le osservazioni sono pervenute da:

- Privati: 54 (di cui 2 fuori termine)
- Ordini professionali: 5 (di cui 1 annullata)
- Consiglieri Comunali: 1
- Enti/ Associazioni: 4

Le richieste interessano variazioni di tipo:

- Cartografiche 25 (di cui 1 fuori termine)
- Testuali 32
- Cartografiche/Testuali 7 (di cui 1 fuori termine)

E stato espresso dagli uffici Parere di regolarità tecnica - Non Favorevole su 15 osservazioni.

Le Osservazioni interessano il Piano dei Servizi, cascine, allegato C del Piano delle Regole, ambiti produttivi, tessuti residenziali, tessuti storici, norme del Piano delle Regole, precisazioni cartografiche, Ordini professionali.

Ricorda gli incontri avvenuti con gli Ordini Professionali e dell'ANCE ai quali sono state illustrate le osservazioni pervenute.

Bobbio chiede l'illustrazione di ogni singola osservazione e il parere di regolarità tecnica espresso dall'ufficio e la controdeduzione proposta.

Indi l'Ing. Mezzapelle illustra le osservazioni come da elenco seguente.

1 -2-3-4-5-6-7 chiarimenti richiesti da Bobbio - 8 - 9 - si assenta Bobbio 18.53 - 10 - 11 - 12 - 13 - 14 - 15 - 16 - Entra Mognaschi 18.58 - 17 - entra 19.00 Bobbio - 18 - 19 - 20 - 21 - 22 - 23 - esce Bobbio Pallavicini 19.10 - 24 - 25 -26 - 27 - 28 - 29 - 30 - 31 - 32 - 33 - 34 - 35 - 36 - 37 - 19.23 entra Bobbio Pallavicini - 38 - 39 - 40 - 41 - 42 - 43 - 19.30 esce Poma - 44 - 45 - 46 - 47 - 48 - 49 - 50 - 51 - 52 - 57 - 58 - 59 - 60 - 61 - Osservazione Parco del Ticino - Relazione tecnica con osservazioni proposta dell'Ufficio.

In particolare:

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>1</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>PIACENTINI FRANCESCO</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>TECNICO</b>

PROTOCOLLO GENERALE n°	129/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione Art. 19 PDR

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione, riguarda l'art. 19 delle NTA del PDR, "Cascine dismesse già rifunzionalizzate".

Si propone di indicare che la realizzazione dei 25 mq di cui al comma 4e sia usufruibile anche per l'edificazione di corpi bassi e che sia specificata la necessità di ripristinare la "corte chiusa" tipica delle cascine lombarde, in quanto *"le basse costruzioni, un tempo destinate a porcilaie e stallini, conferivano, affiancate da stalle con fienili, case dei salariati e casa padronale, alla chiusura della cascina."*

Si ritiene che mediante modifica proposta *"verrebbe incentivato il recupero di tutti gli edifici e, mantenendo la sagoma, la tipologia di costruzione e la volumetria degli edifici esistenti, si conserverebbero i valori storici, architettonici e ambientali delle cascine."*

Si chiede inoltre, sempre per la stessa finalità, di permettere il trasferimento di eventuali volumi non residenziali interni alla cascina e posteriori alla costruzione originaria, in corpi bassi che concorrano al ripristino della corte chiusa lombarda.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare il comma 2.e sostituendo le parole "d) ed e)" con le parole "d), e) ed f)" e di aggiungere la lettera f) al comma 4 "È inoltre ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi"

OSSERVAZIONE	2
RICHIEDENTE	IMM. SANT'ALESSIO - DAFFRA AGOSTINO
IN QUALITA' DI	Proprietario
PROTOCOLLO GENERALE n°	3735/2017
OGGETTO	Modifica perimetrazione cascina Tessuti consolidati
UBICAZIONE	Via Abbiategrasso 1735
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 3 mappale 623 - 892 - 893 - 1018 - 1016

**Sintesi** (di carattere indicativo)

Si chiede di "non ricomprendere in campitura "viabilità" le porzioni di proprietà" in quanto "consiste in area cortilizia e percorsi esterni di uso esclusivo".

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere la proposta e di ricomprendere** le aree in oggetto nel perimetro dei tessuti contigui. (Art. 19 NTA del PDR) modificando le Tav. PDR 01 e gli elaborati collegati.

OSSERVAZIONE	3
RICHIEDENTE	SCARIATO ANGELA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	8314/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione Art. 34 PDR
UBICAZIONE	Via Privata Busca 82
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 10 mappale 442

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda l'art. 34 delle NTA del PDR, "aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate ai fini agricoli".

Si chiede di modificare e integrare l'art. 34 inserendo la possibilità "di realizzare attrezzature e percorsi adeguati allo svolgimento di attività riabilitative sportive e non, ivi compresa la motorio/occupazionale (su carrozzina)".

Tale richiesta è motivata dal fine di poter consentire sull'area di pertinenza di Studio Fisiosport la realizzazione "di porzioni limitate di aree pavimentate con materiali reversibili e permeabili, tipo erba sintetica o quadrotti antitrauma posati su rettangoli di terreno stabilizzato, percorsi in terreno stabilizzato fruibile da carrozzine per disabili e handbike per terapia occupazionale e ortoterapia, oltre a un rettangolo-sabbiera dedicato alla riabilitazione muscolare. Viene specificato che "tali attrezzature dovranno integrarsi con le peculiari caratteristiche ambientali dell'area, aumentarne e valorizzarne gli aspetti di connessione al territorio rurale, sia attraverso la forestazione, sia la realizzazione dei percorsi che ne favoriscano la fruizione".

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere la proposta e di modificare** il comma 4 inserendo la lettera f): È ammessa, in aree contigue e confinanti ad aree appartenenti ai tessuti consolidati, l'installazione di attrezzature e la realizzazione di percorsi adeguati all'esclusivo svolgimento di attività riabilitative.

OSSERVAZIONE	4
RICHIEDENTE	MEZZADRA MARCO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	10633/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Catalogo Cascine Scheda 016
UBICAZIONE	Via Abbiategrasso, cascina Vignate
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 5 mappale 171 - 172 - 175 - 165 - 177 - 178 - 181 - 161 - 163 - 187 - 184 - 186

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la scheda 016 dell'All. D del PdR - Catalogo delle Cascine relativa alla Cascina Vignate - Via Abbiategrasso.

Si chiede di modificare la scheda inserendo le destinazioni d'uso, tutte residenziali, definite nel permesso di costruire 8/2010 e successive varianti.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare la scheda riportando il riferimento al permesso di costruire 8/2010

OSSERVAZIONE	5
RICHIEDENTE	GATTI CARLO - BROCCETTA LUCIANA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARI
PROTOCOLLO GENERALE n°	11828/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Distanza di rispetto da cavo irriguo. Tav. 1a - Individuazione reticolo idrico.
UBICAZIONE	Via Talini
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. D foglio 5 mappale 365

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della distanza minima dal ciglio del corso d'acqua irriguo privato denominato cavo Colombara.

Si chiede che la fascia di rispetto venga ridotta a 5 m, al fine di poter rendere effettivamente edificabile l'area identificata catastalmente alla Sez. D foglio 5 mappale 365.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

**Si propone di non accogliere la proposta**

OSSERVAZIONE	6
RICHIEDENTE	SOC. COOP. DI CONSUMO TRA FERROVIERI
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	12158/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione Art. 26 PDR
UBICAZIONE	Via Privata Busca 82
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 10 mappale 256 - 266 - 267 - 26

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione, al fine di incentivare il riuso e la rigenerazione urbanistica e ambientale di insediamenti abbandonati, propone la modifica dell'art. 26 delle NTA del PDR, "Tessuto delle attività miste".

Per gli ambiti inferiori a 5.000 mq si chiede di:

- Modificare il comma 7a ammettendo le destinazioni A e B;
- estendere la disciplina dei lotti maggiori di 5.000 mq a quelli inferiori a 5.000 mq
- utilizzare il PdC convenzionato per i lotti inferiori a 5.000 mq
- nei lotti inferiori a 5.000 mq, nel mix funzionale incrementare la destinazione A al 50% massimo.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

1. **Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** il limite per gli interventi con piano attuativo da 5.000 mq a 4.000 mq.
2. Premesso che il mix funzionale non è vincolante sulle tipologie di funzioni inserite, purché esse siano ammesse al successivo co. 7 e nel rispetto dei parametri indicati al co. 4.e, al fine di permettere inserimento di funzioni che rispondano maggiormente alle esigenze insorte, **si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** l'art. 26 NTA del PDR limitando al 25 % la SLP minima prevista per le funzioni C3 ed E. Inoltre, considerato che sia opportuno favorire quanto più possibile interventi di rigenerazione dei tessuti delle attività miste, **si propone di**

consentire, negli interventi diretti, l'insediamento di destinazioni Residenziali (A) e Turistico Ricettivo (B), ammettendo una SLP massima pari allo 0.1 mq/mq della superficie di intervento.

OSSERVAZIONE	7
RICHIEDENTE	IMM. VERDI – LESMO MARCO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	12389/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: definizioni - Art. 24 PDR – Art. 17 PDS
UBICAZIONE	Via Riviera 59
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 11 mappale 260

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione, riguarda modifiche alle NTA del PDR e del PDS.

Si chiede di:

1. Specificare all'art. 2 c 4 delle NTA del PDR l'applicazione delle deroghe sul calcolo dei volumi di cui alla LR 26/95
2. Art. 2 c 11 delle NTA del PDR – definizione QRA: indicare come QRA (punto 0.00) il punto più alto tra i fronti pubblici del lotto
3. Art. 2 c 12 delle NTA del PDR – escludere dal calcolo dell'altezza i vani extra corsa degli ascensori ed i volumi tecnici delle scale
4. Art. 24 delle NTA del PDR – modificare il parametro dell'altezza massima ammessa per intervento diretto da 10,50 a 15 m, per consentire un miglior sfruttamento dell'area con più aree libere.
5. Art. 17 comma 5a delle NTA del PDS – modificare il metodo di calcolo relativo ai parcheggi pubblici/di uso pubblico utilizzando, anziché il numero, i mq che tengano conto anche degli spazi di manovra, diminuendo nel contempo la quantità massima di tali parcheggi nel caso di destinazioni residenziali, pari al 10/15 % dei posti privati pertinenziali.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

#### Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare:

- Art. 2 delle NTA del PDR
  - o Sostituire il punto 11 con il seguente:
    - Quota di riferimento altimetrico: quota di spiccatto dal suolo delle costruzioni esistenti e di nuova realizzazione. È determinata nel

punto più alto posto lungo i fronti pubblici del lotto o dei confini di proprietà su spazi pubblici.

- Al punto 12 inserire, dopo le parole "del sistema tetto" l'allocuzione ", i vani extra-corsa degli ascensori, i vani tecnici delle scale"
- Art. 24 delle NTA del PDR
  - Al comma 3.e sostituire "m. 10,50" con "m. 12.50"
- Art. 17 NTA PDS:
  - Al termine del primo periodo, dopo le parole "pubblico o di uso pubblico" aggiungere "tali dotazioni non rilevano ai fini del calcolo della superficie fondiaria"
  - Al comma 5.a sostituire "60" con "150"
  - Al comma 5.b sostituire l'intero comma con il seguente testo: "n. 1 posto auto ogni 400 mq di SLP per destinazioni C1 e C2 e n. 1 posto auto ogni 200 mq di SLP per destinazioni D2"
  - Al comma 5.c sostituire "35" con "70"
  - Eliminare comma 5.d
  - Al comma 5.e sostituire il testo con il seguente: "n. 1 posto auto ogni 70 mq di SLP per destinazioni D3";
  - Al comma 6.b sostituire "35" con "150";
  - Al comma 6.d: aggiungere al termine la frase: "al di fuori del centro storico";
  - Aggiungere in comma 6 bis "Nei casi di ampliamento di edifici esistenti e qualora gli stessi non siano superiori al 10% della SLP esistente, dovranno essere verificate le dotazioni di parcheggi di cui al comma 6.

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>8</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>CACIP S.r.l. - PAOLA ROSSATO</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>PROPRIETARIA</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>12596/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: Art. 22 PDR</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Via dei Mille 207</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Sez. B foglio 9 mappale 571</b>

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica all'art. 22 delle NTA del PDR.

Si chiede di ammettere la destinazione D1.3 all'interno del tessuto a media densità al fine di "garantire anche nelle zone a densità fondiaria media dove ricorrono diverse tipologie architettoniche, a prevalenza residenziale, la possibilità di destinare spazi commerciali di media struttura di vendita"

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

**Si propone di non accogliere la proposta**

OSSERVAZIONE	9
RICHIEDENTE	CACIP S.r.l.
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	12602/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: Art. 55 PDR
UBICAZIONE	Via dei Mille 207
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 9 mappale 571

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda la modifica all'art. 55 delle NTA del PDR.

Si chiede di modificare il comma 3 nel seguente modo:

*Co 3: I soggetti attuatori degli interventi indicati ai commi 1 e 2, per i quali il Piano delle regole prevede prescrizioni difformi dal contenuto delle convenzioni stipulate, possono avanzare richiesta di convenzionamento in coerenza con le ~~prescrizioni~~ DESTINAZIONI del Piano delle Regole, previa verifica della dotazione delle aree e delle opere per urbanizzazione nonché del versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti.*

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere la proposta e di modificare** il co. 3 nel seguente modo:

*Co 3: I soggetti attuatori degli interventi indicati ai commi 1 e 2, per i quali il Piano delle regole prevede prescrizioni difformi dal contenuto delle convenzioni stipulate, possono avanzare richiesta di convenzionamento in coerenza con le destinazioni del Piano delle Regole, previa verifica della dotazione delle aree e delle opere per urbanizzazione nonché del versamento degli oneri di urbanizzazione dovuti.*

OSSERVAZIONE	10
RICHIEDENTE	ARCH. VASSALLO STEFANO.
IN QUALITA' DI	LIBERO PROFESSIONISTA

<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>12907/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: Art. 21 PDR</b>

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica all'art. 21 CO. 3.a delle NTA del PDR.

Si chiede di modificare il comma 3.a eliminando le parole "sui lotti liberi", non presenti negli altri articoli del tessuto consolidato, così da consentire la nuova costruzione su lotti già edificati, fino alla saturazione della capacità edificatoria del lotto.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere la proposta e di modificare il co. 3.a eliminando le parole "sui lotti liberi".

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>11</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>GEOM. CLAUDIO LEONI – ARCH. QUARTIROLI ANDREA</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>LIBERI PROFESSIONISTI</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13304/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: Artt. 7 - 17 PDR</b>

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica agli art. 7 e 17 delle NTA del PDR.

Si chiede di

1. modificare l'articolo 17 delle NTA del PDR inserendo la possibilità di mantenere la SLP virtuale nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come era previsto nell'art. 16 vigente
2. modificare l'art. 7 delle NTA del PDR ammettendo la possibilità di realizzare abbaini verso spazi pubblici
3. consentire altezze per le nuove costruzioni, ove ammesse, fino a m. 11.50 o comunque fino alle altezze ammesse dal regolamento d'igiene per edifici di 3 piani

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare l'art. 17 NTA del PDR consentendo il totale recupero del volume nel rispetto dalla sagoma

dell'edificio aggiungendo al termine del comma 3.a il seguente testo: "È inoltre ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano al fine del rispetto dei parametri edilizi"

1. Si ritiene che la possibilità di intervenire sulle parti delle coperture rivolte verso spazi pubblici non sia ammissibile nell'ottica della conservazione dell'immagine consolidata della città storica. **Si propone di non accogliere la proposta.**
2. Si ritiene che l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente non possa prescindere dal rispetto dei profili consolidati dei tessuti storici. **Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE	12
RICHIEDENTE	LA CORTAZZA SRL.
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13306/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: Art. 30 PDR – TAV. PDR 01
UBICAZIONE	Via del Vallone 18
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 25 mappale 450 – 452 – 448 – 446 – 444 - 455

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 30 delle NTA del PDR e delle tav. PDR 01.

Si chiede:

- tav. PDR 01, di riconoscere la destinazione d'uso ad albergo-centro congressi-SPA
- specificare negli obiettivi generali del Piano che la vocazione turistica deve determinare la salvaguardia e incentivare lo sviluppo delle attività ricettive esistenti
- di modificare la destinazione d'uso prevista dal PdR con il riconoscimento della zona alberghiera e previsione di possibile ampliamento pari al 15 % di s.l.p
- di modificare l'art. 30 NTA PdR, affinché comprenda le attività alberghiere esistenti, essendo consentita tra le destinazioni d'uso quella alberghiera B1.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

**Si propone di non accogliere la proposta**

OSSERVAZIONE	13
RICHIEDENTE	LA CORTAZZA SRL.
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13308/2017

<b>OGGETTO</b>	<b>Richiesta cambio di destinazione d'uso</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Via Molino Tre Mole 21</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Sez. B foglio 18 mappale 1583 – 1585 – 1589</b>

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione urbanistica.

Si chiede di assegnare alla residua area di concentrazione dell'edificato, prevista dalla Scheda Normativa Vernavola 12S sub ambito B2 e dall'art. 36 del PRG, la destinazione ad aree residenziali di completamento. Attualmente l'area è normata dall'art. 34 NTA del PdR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta**

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>14</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>LA CORTAZZA SRL.</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>PROPRIETARIO</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13309/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Richiesta cambio di destinazione d'uso</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Viale Campari angolo Via Spelta</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Sez. B foglio 17 mappale 2349</b>

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione urbanistica

Si chiede di assegnare alla residua area di concentrazione dell'edificato previsto dalla Scheda Normativa Vernavola 12S sub ambito A2 e dall'art. 36 del PRG la destinazione ad aree residenziali di completamento. Attualmente normata dall'art. 33 NTA del PdR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta**

OSSERVAZIONE	15
RICHIEDENTE	MARCHESELLI LILIANA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13310/2017
OGGETTO	Richiesta cambio di destinazione d'uso
UBICAZIONE	Via Francana 17
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 24 mappale 1085

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione urbanistica e chiede di rendere residenziale, in tutto o in parte, l'area di proprietà in via Francana, attualmente normata dall'art. 34 NTA del PdR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta**

OSSERVAZIONE	16
RICHIEDENTE	ANCE
IN QUALITA' DI	COLLEGIO COSTRUTTORI EDILI
PROTOCOLLO GENERALE n°	13348/2017
OGGETTO	Modifica art. 2 NTA del PdR

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda la modifica/chiarimento di alcune definizioni contenute nell'art. 2 delle NTA del PDR

1. Art. 2 comma 4d NTA PdR, si chiede una definizione più chiara del vano scala comune
2. Art. 2 comma 4g NTA PdR, chiarimenti sulla sostituzione del termine "in sottosuolo" con "interrato", quando invece al comma 39 vengono contemplati entrambi
3. Art. 2 comma 4o NTA PdR, definizione di locali inaccessibili non appropriata

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare:**

1. Art. 2 comma 4.d NTA PDR il testo dopo la parola "immobiliari"
2. all'art. 2 co. 39 e 40 le definizioni di locale interrato/in sottosuolo e di locale seminterrato, ed inserendo la definizione di locale fuori terra:
  - i. co. 39 Locale interrato/in sottosuolo: locale il cui soffitto si trovi ad una quota inferiore rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio.
  - ii. co. 40 Locale seminterrato: locale il cui pavimento si trovi ad una quota inferiore (anche solo in parte) rispetto a quella del terreno posto in aderenza all'edificio ed il cui soffitto si trovi ad una quota superiore rispetto al terreno posto in aderenza all'edificio.
  - iii. co. 47 Locale fuori terra: locale il cui livello di calpestio sia collocato in ogni sua parte ad una quota pari o superiore a quella del terreno posto in aderenza all'edificio. l'art. 2 commi 4.g e 4.h nel seguente modo:
    - o co. 4.g sostituire il testo con il seguente: I parcheggi interrati e seminterrati di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio, quelli fuori terra di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60
    - o co. 4.h sostituire il testo con il seguente: Le cantine interrate e seminterrate di altezza netta di piano inferiore a m. 3.00 e non emergenti più di m 1.00 rispetto al terreno in aderenza all'edificio, quelle fuori terra, limitatamente al piano terra, di altezza netta di piano inferiore a m. 2.60.
3. sostituire tutto il punto 4.o. con il seguente testo *"I locali accessibili ai soli fini manutentivi. A tal fine sono ritenuti come accessibili ai soli fini manutentivi i locali dotati di aperture di accesso aventi dimensioni massime pari a 1 mq e/o non dotati di scale fisse di accesso."*

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>17</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>LEGAMBIENTE</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13405/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Modifica NTA del PdR</b>

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della cartografia del PDR e l'inserimento di disposizioni relative allo spandimento fanghi in agricoltura.

1. Inserire buffer di 500 m. a protezione dell'abitato
2. Inserire disposizioni per la regolamentazione dello spandimento

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di inserire** l'art. 54 ter:

Art. 54 quater – Fascia di rispetto per lo spandimento di fanghi in agricoltura

1. L'attività di utilizzo, a beneficio dell'agricoltura, dei fanghi di depurazione delle acque reflue di impianti civili ed industriali è vietata ad una distanza inferiore di 500 m dai limiti dei tessuti, beni o ambiti di cui agli articoli 14, 15, 16, 17, 19, 20, 21, 22, 23, 24, 25 e 30 delle NTA del PDR, come indicate nella tavola PDR\_01 del PGT, dai perimetri delle schede attuative dell'All. C del PDR, dagli ambiti destinati a servizi come indicati nella tavola PDS\_01 del PGT e dagli ambiti di trasformazione del Documento di Piano. La distanza minima è pari a 200 m dai limiti dei tessuti, beni o ambiti di cui agli articoli 26, 27, 28, 29 delle NTA del PDR. Nei casi non indicati si applicano i limiti di legge.

OSSERVAZIONE	18
RICHIEDENTE	MAGRI MASSIMILIANO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13497/2017
OGGETTO	Cambio di destinazione d'uso
UBICAZIONE	Viale Brambilla 56 e 58
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 12 mappale 1697 – 1706

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione d'uso degli immobili di proprietà siti in via Brambilla, da art. 26-Tessuto delle attività miste ad art. 23-Tessuto a media densità oppure, in alternativa, art. 24-Tessuto di rinnovamento urbano, in quanto gli immobili hanno le caratteristiche edilizie ed igienico-sanitarie adatte ad essere adibiti ad uso abitativo.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** l'art. 26 NTA del PDR ammettendo una SLP massima pari allo 0.1 mq/mq della superficie di intervento per destinazioni A e B.

OSSERVAZIONE	19
RICHIEDENTE	Soc. IDROSCALO SRL
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13576/2017
OGGETTO	Modifica art. 37 NTA PDR

UBICAZIONE	Viale Lungo Ticino Sforza 51
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. A foglio 7 mappale 260

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 37 delle NTA PdR, con la richiesta di eliminare al comma 7 l'esclusione delle funzioni B2-ricettiva non alberghiera

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere la proposta e di modificare l'art. 37 co. 7 delle NTA del PdR ammettendo la destinazione B2.

OSSERVAZIONE	20
RICHIEDENTE	Soc. AGENZIE FUNEBRI RIUNITE BBM
IN QUALITA' DI	FRUITORE IMMOBILE
PROTOCOLLO GENERALE n°	13578/2017
OGGETTO	Cambio destinazione urbanistica
UBICAZIONE	Viale Ciapessoni 21/23
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 18 mappale 1652 – 1653 – 1655

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda il cambio di destinazione d'uso della Sala del Commiato di via Ciapessoni 21/23 e chiede il passaggio da art 23-Aree ed edifici per il culto esistenti ad art. 23 bis-Aree destinate ad attività e servizi funebri e cimiteriali delle NTA del PdS

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

si propone di accogliere la proposta e di modificare la destinazione dell'immobile da art. 23 ad art. 23 bis delle NTA del PdS per correggere un errore materiale di attribuzione della funzione all'immobile.

OSSERVAZIONE	21
RICHIEDENTE	O.M. BUSI SRL
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13579/2017
OGGETTO	Cambio destinazione urbanistica
UBICAZIONE	Viale Certosa 8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 13 mappale 347

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda il cambio di destinazione d'uso dell'immobile di proprietà in Viale Certosa 8 da Area di Trasformazione del DDP Pr1 ad art. 28-Tessuto delle attività produttive delle NTA del PdR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Si propone di non accogliere la proposta in quanto non pertinente.

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>22</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>DELTA SPA – PIER LUIGI FRANCHI</b>
<b>IN QUALITÀ DI</b>	<b>PROPRIETARIO</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13580/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Modifica NTA del PDR artt. 10-16-55- all. C</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Via Langosco/Viale Gorizia/Via Calchi</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Sez. A foglio 6 mappale 1158 – 1159 – 1064</b>

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica degli artt. 16, 55 e dell'Allegato C delle NTA del PdR e chiede che venga confermata la capacità edificatoria secondo gli indici e i parametri del progetto edilizio il cui schema di convenzione è stato approvato con DGC n. 183 del 16/10/2012.

Si richiede in particolare di:

1. art. 55 comma 2 e 5 NTA PdR, consentire la salvaguardia dei permessi di costruire convenzionati già approvati anteriormente all'adozione del PGT, aggiungendo anche relativa scheda nell'allegato C
2. in alternativa, modificare l'art. 16 NTA PdR, ammettendo tra gli interventi consentiti la nuova costruzione, anche limitatamente alla demolizione e ricostruzione con modifica di sagoma e differente posizionamento dello sullo stesso sedime, considerando come s.l.p. esistente, nel caso specifico, quella delle preesistenze industriali già demolite in vista dell'attuazione del progetto approvato, per un totale di s.l.p. realizzabile in loco comunque non inferiore a quella del progetto già approvato

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

Si propone di non accogliere la proposta

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>23</b>
---------------------	-----------

<b>RICHIEDENTE</b>	<b>LEONE ROSSO SRL</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>PROPRIETARIO</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13583/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Cambio di destinazione d'uso</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Via Folla di Sopra 25</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Sez. B foglio 11 mappale 674 sub 9</b>

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda il cambio di destinazione d'uso dell'immobile sito in via Folla di Sopra 25 e già sede del Liceo Classico Paritario LICOS, attività ora cessata.

Si richiede:

- la modifica dell'azonamento dell'area da art. 12 del PdS servizi esistenti ad art. 26 del PdR Tessuto per le attività miste, per la cessazione dell'attività scolastica.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

**Si propone di non accogliere la proposta** in quanto la richiesta è già soddisfatta nelle norme adottate.

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>24</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>SACCHI ENRICO</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>CULTORE DELLA MATERIA</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13585/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Cambio di destinazione d'uso</b>

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione chiede che alcuni edifici appartenenti al tessuto del centro storico o classificati come servizi esistenti, vengano ricompresi all'interno dell'art. 15 del PdR.

1. Viale Gorizia – lato Ovest da via Scopoli a C.so Garibaldi
2. Piazza E. Filiberto – edificio lato sud, quinta con archi lato ovest, aree verdi della fontana pavimentazione porfido.
3. Piazza Minerva – Ingresso corso Cavour edificio lato sud (ing. Aleati) e edifici lato nord (arch. Ulrich)
4. Viale Lungo Ticino Visconti – due edifici anni 50 (ing. Massari) ed un edificio anni 70 (ing. Ragusa)

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

### Si propone di non accogliere la proposta

OSSERVAZIONE	25
RICHIEDENTE	SACCHI ENRICO
IN QUALITA' DI	CULTORE DELLA MATERIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13586/2017
OGGETTO	Modifica Scheda PR_03 Allegato C del PDR
UBICAZIONE	
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda alcune modifiche alla scheda PR\_03 dell'allegato C del PDR, in particolare:

1. alla voce Vincoli, riportare i due vincoli della Soprintendenza e descriverli
2. alla voce Descrizione:
  - a. sostituire "e con l'area destinata alla nuova caserma" la seguente dizione: "e con l'ex convento dei Lateranensi, oggi caserma dei Carabinieri".
  - b. Sostituire il secondo paragrafo "Si tratta di un'area a pianta irregolare interclusa tra edifici ad uso residenziale e militare all'interno della quale insiste un edificio a capannone dismesso. La posizione dell'area, seppure oggi chiusa in un retro urbano non fruibile, presenta grandi potenzialità in forza della sua posizione centrale, anche in termini di connessione pedonale tra il Castello Visconteo e la basilica di San Pietro in Ciel d'oro" con "L'importanza ambientale dell'area, dovuta alla sua posizione ed evidenziata dai vincoli posti dalla Soprintendenza, impone che il recupero abbia come fine la tutela della Basilica di San Pietro in Ciel d'Oro, la creazione di un'ampia zona verde e la riutilizzazione dei magazzini militari storici, uno dei quali con pregevole assetto a basilica".
3. alla voce Prescrizioni, sostituire entrambi i paragrafi con "Il recupero dell'area dovrà prevedere la demolizione dei muri di cinta esistenti, l'apertura dei fronti urbani, il restauro e il recupero funzionale dei fabbricati di valore storico-architettonico, la destinazione a verde dell'area così da creare una connessione di alto valore ambientale tra il Castello e la Basilica e una continuità di verde pubblico dai giardini del Castello fino al Bastione di Santo Stefano. La nuova edificazione deve essere limitata al recupero della volumetria degli edifici privi di valore architettonico la cui demolizione possa essere concessa dalla Soprintendenza

*nell'ambito di un progetto di sistemazione complessiva dell'area. I nuovi volumi dovranno essere realizzati in aderenza ai frontespizi ciechi degli edifici esistenti lungo viale XI Febbraio".*

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### **Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>26</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>SACCHI ENRICO</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>CULTORE DELLA MATERIA</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13587/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Modifica art. 16 NTA PDR – Tav. PDR_01</b>

### **Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda modifiche all'art. 16 delle NTA del PdR ed alla TAV. PDR\_01:

1. Art. 16 PdR, co.1 Definizione: sostituire le parole *"edifici risalenti alla prima metà del XX secolo"* con le parole *"edifici risalenti al XX secolo"*
2. Art. 16 PdR, co.1: individuare sulla Tav. PDR 01, *"complessi, immobili e strutture edilizie non contestualizzate ed obsolete ... di cui si auspica la sostituzione o l'attivazione di processi di rigenerazione urbana"*.
3. Art. 16 PdR co. 2 Interventi consentiti – modificare scegliendo tra le seguenti opzioni:
  - a. Eliminare il punto 2.d ristrutturazione edilizia
  - b. Individuare in cartografia in modo puntuale gli edifici sui quali è applicabile la ristrutturazione edilizia
  - c. Limitare la ristrutturazione edilizia ai soli edifici post. '45 e limitare alla ristrutturazione delle parti interne ai restanti edifici dell'art. 16. Si introduce la definizione di *"Ristrutturazione edilizia delle sole parti interne"*
4. Art. 16 PdR co. 5.a Prescrizioni, eliminare *"Traslazione dei volumi"*;
5. Art. 16 PdR co. 5.c sostituire l'intero testo con il seguente:
  - a. *È vietata la realizzazione di parcheggi interrati nelle aree verdi. È ammessa nel sottosuolo dei cortili la realizzazione di parcheggi interrati di tipo meccanizzato automatico (quindi senza rampa e senza accesso di persone) con piastra monta-auto scoperta e pavimentata come il cortile. In alternativa il montacarichi può essere realizzato all'interno del fabbricato. Sono ammessi parcheggi a raso nel rispetto del mantenimento dell'impianto arboreo e del verde esistente e dotati di sistemi di drenaggio urbano sostenibile.*

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

## Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

1. Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare il comma 1 dell'art. 16.
2. La proposta mira ad individuare elementi contenuti nell'art. 16 per i quali non si richiede una trattazione normativa differente, pertanto tale approfondimento non avrebbe carattere normativo ma necessita di azioni proprie di una diversa fase amministrativa. Si propone di non accogliere la proposta.
3. Si ritiene che la possibilità di intervenire mediante Ristrutturazione edilizia, ancorché per le sole parti interne, permette di conseguire l'obiettivo della conservazione e valorizzazione del patrimonio, oltre che consentire interventi di miglioramento igienico-sanitario, energetico e di eliminazione delle barriere architettoniche. Si propone di non accogliere la proposta.
4. La traslazione di volumi si configura come nuova costruzione, non ammessa nell'art. 16. Si propone di accogliere la proposta e di modificare l'art. 16 PdR co. 5.a eliminando le parole "Traslazione dei volumi"
5. Si ritiene che la contemporanea applicazione dei commi 5.c e 5.e garantisca una sufficiente tutela delle aree cortilizie inserite nell'art. 16. Si propone di non accogliere la proposta.

OSSERVAZIONE	27
RICHIEDENTE	SACCHI ENRICO
IN QUALITA' DI	CULTORE DELLA MATERIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13588/2017
OGGETTO	Modifica art. 15 NTA PDR

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda modifiche all'art. 15 delle NTA del PdR:

1. Art. 15 PdR: modificare scegliendo tra le seguenti opzioni:

a. comma 2, eliminare lettera d) *ristrutturazione edilizia per le sole parti interne*

o in alternativa

- b. definire la ristrutturazione delle sole parti interne:

*"Ristrutturazione edilizia per le sole parti interne.*

*Si intende quel complesso di interventi che permettano l'adattamento dei complessi edilizi alle nuove esigenze conservandone nel contempo gli aspetti storico-*

*architettonici, strutturali, costruttivi e tipologici. Dovranno quindi essere conservate le facciate interne ed esterne, le linee di gronda, i profili dei tetti, con possibilità di spostare, integrare e introdurre aperture solo sulle facciate interne architettonicamente non definite. Nel rispetto, consolidamento e conservazione dell'impianto strutturale verticale e orizzontale (in particolare volte e solai in legno di pregevole fattura), dei collegamenti verticali e dell'apparato decorativo interno ed esterno, potranno essere sostituiti tetti e solai ammalorati o privi di valore architettonico (possibilmente usando le stesse tecniche costruttive per evitare sovraccarichi sulle strutture verticali), inseriti nuovi collegamenti verticali, realizzate nuove aperture interne e tamponate le esistenti in funzione delle necessità distributive e dovranno essere introdotti i prescritti provvedimenti antisismici"*

2. sostituire il comma 4.f con il seguente testo:

*È vietata la realizzazione di parcheggi sia interrati sia a raso nelle aree verdi. È ammessa nel sottosuolo dei cortili la realizzazione di parcheggi interrati di tipo meccanizzato automatico (quindi senza rampa e senza accesso di persone) con piastra monta-auto scoperta e pavimentata come il cortile. In alternativa il montacarichi può essere realizzato all'interno del fabbricato.*

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### **Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

a. **Si propone di non accogliere la proposta.**

i. Le definizioni degli interventi edilizi sono contenute nella normativa sovraordinata (D.P.R. 380/01 e LR 12/05) alle quali gli strumenti urbanistici comunali devono attenersi. L'indicazione "Ristrutturazione edilizia per le sole parti interne" vuole limitare gli interventi di ristrutturazione a particolari parti degli immobili senza introdurre nuove definizioni che potrebbero creare criticità applicative. A miglior chiarezza e per evitare criticità applicative, **si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare l'art. 2 inserendo una nuova definizione in analogia a quanto individuato all'all. A al D.P.R. 31/17.**

6. Si ritiene che la contemporanea applicazione dei commi 4.c e 4.f garantisca una sufficiente tutela delle aree cortilizie inserite nell'art. 16.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE  
RICHIEDENTE

28  
SACCHI ENRICO

<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>CULTORE DELLA MATERIA</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13591/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Modifica art. 14 NTA PDR</b>

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda modifiche all'art. 14 delle NTA del PdR:

- Sostituire il comma 3.g con il seguente:
  - o È vietata la realizzazione di parcheggi sia interrati sia a raso nelle aree verdi.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere parzialmente l'osservazione.**

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>29</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>BIONDI JONNI</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>PROPRIETARIO</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13704/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Cambio di destinazione urbanistica</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Strada Cascina Maestà</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Sez. B foglio 27 mappale 331</b>

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda il cambio di destinazione urbanistica del terreno di proprietà da art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientali prevalentemente usate a fini agricoli delle NTA del PDR all'art. 23 - Tessuto a bassa densità delle NTA del PDR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>30</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>TUTTOGIRA SRL - BIONDI JONNI</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>PROPRIETARIO</b>

PROTOCOLLO GENERALE n°	13705/2017
OGGETTO	Cambio di destinazione urbanistica
UBICAZIONE	Strada Cascina Maestà
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 27 mappale 10 – 330

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda il cambio di destinazione urbanistica del terreno di proprietà da art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientali prevalentemente usate a fini agricoli delle NTA del PDR all'art. 23 - Tessuto a bassa densità delle NTA del PDR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE	31
RICHIEDENTE	BROCCHETTA BRUNA – BRUGNOLI AUGUSTO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARI
PROTOCOLLO GENERALE n°	13706/2017
OGGETTO	Cambio di destinazione urbanistica
UBICAZIONE	Strada Cascina Maestà
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 27 mappale 112

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda il cambio di destinazione urbanistica del terreno di proprietà da art. 34 - Aree di valore paesaggistico ambientali prevalentemente usate a fini agricoli delle NTA del PDR all'art. 23 - Tessuto a bassa densità delle NTA del PDR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE	32
RICHIEDENTE	IMM. SANDIEGO – CERRI GRAZIELLA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13756/2017
OGGETTO	Modifica art. 11 e 12 PDS – art. 19 PDR
UBICAZIONE	Via Bolzano 5
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 26 mappale 852

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda l'incremento della possibilità di ampliamento di servizi esistenti su aree che sono individuate sia nel PDR che nel PDS

Si chiede che per l'area di proprietà, individuata sia nel PDR che nel PDS e sede di servizio esistente quindi soggetta sia all'art. 11 co. 2 (Interventi edilizi consentiti) all'art. 12 (Servizi Esistenti), siano prevalenti le regole del PDS (art. 12) con incremento della possibilità di ampliamento fino al 30% della SLP, al fine di poter ampliare ed integrare i servizi sanitari convenzionati con Regione Lombardia.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare gli art. 11 e 12:

- Art. 11 co. 4: Sostituire "10%" con "20%"
- Art. 12 co. 1: Sostituire "20%" con "30%"

OSSERVAZIONE	33
RICHIEDENTE	IMM. SANDIEGO – FERRARI GIAN MARIO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13758/2017
OGGETTO	Modifica art. 12 PDS
UBICAZIONE	Via Como 8
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 26 mappale 847 – 849

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione è relativa alla possibilità di realizzare aumenti di SLP negli immobili che siano utilizzati per ampliare servizi pubblici esistenti. Si chiede di modificare l'art. 12 del PDS per estendere le possibilità di intervento di nuova costruzione anche ad immobili di proprietà privata che vengano utilizzati per ampliare servizi esistenti, coerentemente con la possibilità di intervento in deroga permesso dallo stesso art. 12 per immobili di proprietà del Comune, di enti pubblici o di organismi di diritto pubblico.



Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

#### Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare l'art. 7 del PDS

Aggiungere il co. 4: "Nel caso in cui la proposta di cui al co. 1 interessi aree o edifici regolati unicamente del PDR, si potranno effettuare gli interventi di cui all'art. 13 co. 4 del PDS e, nel caso di aree, si applicano i parametri di cui all'art. 13 co. 4 del PDS, mentre per gli edifici esistenti si applicano i parametri di cui all'art. 12 co. 1. La proposta è subordinata all'approvazione del Consiglio Comunale"

OSSERVAZIONE	34
RICHIEDENTE	BRIZZI ANNA
IN QUALITA' DI	LIBERO PROFESSIONISTA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13766/2017
OGGETTO	Modifica art. 16 PDR

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 16 NTA del PDR:

- ripristinare il comma 5h, relativo alla possibilità di ampliamento fino al 15% della SLP per adeguamento igienico-sanitario, anche senza incidere sulla modifica della sagoma.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

#### Si propone di non accogliere la proposta.

OSSERVAZIONE	35
RICHIEDENTE	BARBIERI ANTONELLA
IN QUALITA' DI	COMPROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13767/2017
OGGETTO	Modifica art. 22 PDR
UBICAZIONE	Via Santa Maria di Caravaggio 3A
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 5 mappale 1587

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 22 NTA del PDR:

- consentire l'aumento della SLP nel rispetto della volumetria esistente per il recupero di fabbricati produttivi non più utilizzati

- che venga consentito, in caso di immobili a destinazione mista, di applicare il parametro RC = 0.5 SF

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di inserire** il seguente comma negli articoli 21 - 22 - 23 - 24 - 25 - 26 - 27 - 28 - 29:

*"La realizzazione dei soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini della verifica dei parametri edilizi."*

OSSERVAZIONE	36
RICHIEDENTE	BELLOTTI LUISA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13779/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: Artt. 7 - 17 PDR
UBICAZIONE	Via Indipendenza 52/54
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. A foglio 1 mappale 114

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica agli art. 7 e 17 delle NTA del PDR.

Si chiede di

- modificare gli articolo 17 delle NTA del PDR inserendo la possibilità di mantenere la SLP virtuale nel caso di interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, così come era previsto nell'art. 16 vigente
- modificare l'art. 7 delle NTA del PDR ammettendo la possibilità di realizzare abbaini verso spazi pubblici
- consentire altezze per le nuove costruzioni, ove ammesse, fino a m. 11.50 o comunque fino alle altezze ammesse dal regolamento d'igiene per edifici di 3 piani

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

- **Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** l'art. 17 NTA del PDR consentendo il totale recupero del volume nel rispetto dalla sagoma dell'edificio aggiungendo al termine del comma 3.a il seguente testo: "È inoltre

*ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano al fine del rispetto dei parametri edilizi"*

- Si ritiene che la possibilità di intervenire sulle parti delle coperture rivolte verso spazi pubblici non sia ammissibile nell'ottica della conservazione dell'immagine consolidata della città storica. **Si propone di non accogliere la proposta.**
- Si ritiene che l'obiettivo del recupero del patrimonio edilizio esistente non possa prescindere dal rispetto dei profili consolidati dei tessuti storici. **Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE	37
RICHIEDENTE	SITAB SRL
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13810/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione: Artt. 7 - 17 PDR
UBICAZIONE	Via Marangoni
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 5 mappale 55 - 56 - 57 - 59 - 615 - 616

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica agli art. 2 delle NTA del PDR e artt. 5 e 8 delle NTA del PDS

Si chiede di modificare:

1. art. 2 NTA PDR

- a. co. 41 sostituire al termine "densità territoriale" il termine "densità edilizia"
- b. co. 42 eliminare la locuzione "o edilizia"

2. art. 5 NTA PDS

- a) co. 1 mantenere il testo vigente modificando solo la lett. d nel seguente modo:
  - eliminare "I servizi pubblici e di interesse generale, anche privati" e sostituire con "i servizi privati di uso pubblico o di interesse generale, realizzati e/o gestiti da privati"

3. art. 8 NTA PDS

- a) mantenere il testo vigente:
- b) modificare il titolo nel seguente modo:
  - "Regolamento d'uso dei servizi privati di uso pubblico o di interesse generale realizzati e/o gestiti dai privati"
- c) Integrare il testo alla fine del comma 1:

- “Detti atti sono sottoscritti prima del rilascio del permesso di costruire inerente la realizzazione del servizio e/o attrezzatura. Nel caso sia richiesta la predisposizione di un piano urbanistico preventivo, la sottoscrizione degli atti può essere contemplata tra gli obblighi da assumere dal soggetto attuatore, una volta conseguita l’approvazione degli atti del piano medesimo, nella relativa convenzione urbanistica attuativa e con vincolo di trasferimento di detto obbligo alla sottoscrizione degli atti agli eventuali suoi aventi causa.”

Per la completezza dei contenuti dell’osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

di regola, “densità edilizia” è espressione di sintesi della densità territoriale e di quella fondiaria (secondo la dottrina “La densità edilizia si articola in densità territoriale o fondiaria, rispettivamente quantità di volumi realizzati o realizzabili su una determinata superficie territoriale o fondiaria”), mentre nel PGT vigente tale espressione risulta utilizzata nel senso di “densità fondiaria”: con la conseguenza che in sede di variante si è ritenuto opportuno precisare che l’espressione “densità edilizia” equivale a quella (più propria) di “densità fondiaria”. **Si ritiene pertanto non accoglibile.**

A parziale accoglimento dell’osservazione si ritiene di inserire le nuove definizioni relative agli indici per i servizi. **Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** l’art. 2 delle NTA del PDR inserendo le nuove definizioni e le modifiche sotto riportate:

- Comma 4 bis Superficie lorda di pavimento a servizi (S.L.P.s.): somma di tutte le superfici di pavimento, ai vari piani o interpiani, sia fuori terra che in sottosuolo, al lordo di tutte le componenti edilizie strutturali e di tamponamento poste al perimetro dell’edificio, aventi le caratteristiche di cui al comma 1 dell’art. 5 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi. Non costituiscono S.L.P. le parti elencate all’art. 2 comma 4 lett. a), b), c), d), e), f), g), h), i), j), k), l), n), o), p) delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.
- Comma 6 bis Indice di utilizzazione per servizi (I.s): rapporto espresso in mq tra la superficie lorda di pavimento a servizi e la Superficie del lotto interessato dall’intervento.
- Comma 15 bis Volume per servizi: il prodotto della Superficie lorda di pavimento a servizi, di cui al comma 4 bis, di ogni piano moltiplicato per l’altezza reale di interpiano di cui al comma 14. Tale valore è da applicarsi in tutti i casi in cui le disposizioni vigenti fanno riferimento a cubature anziché a superfici.

Modificare NTA del PDS come segue:

- Inserire all'art. 11 comma 4 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P./ S.L.P.s"
- Inserire all'art. 12 comma 1 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
- Eliminare all'art. 12 comma 2 la parola "fondiaria"
- Inserire all'art. 12 comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'art. 13 comma 4 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'art. 13 comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'art. 14 comma 1 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
- Inserire all'art. 14 comma 2 al posto di 25% SLP le seguenti parole "25% della S.L.P.s"
- Inserire all'art. 21 comma 4 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'art. 26 comma 5 lett. a) al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'allegato A comma 5 al posto di "indice fondiario" le seguenti parole "Indice di utilizzazione per servizi"
- Inserire all'allegato A comma 5 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P.s"
- Inserire all'allegato A comma 8 al posto di SLP le seguenti parole "S.L.P./ S.L.P.s"

#### 1. Art. 5 NTA del PDS

Nella riformulazione delle norme di attuazione si è cercato di usare un'espressione unitaria ed onnicomprensiva per superare la molteplicità di espressioni eterogenee che caratterizzavano le norme stesse per effetto del 'variegato' dettato legislativo regionale (basti pensare che nell'art. 9 L.U.R. al comma 1 si parla di "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale" e poco dopo -nello stesso comma- si parla di "servizio di interesse pubblico o generale"; e ancora, al comma 3, di "attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale"; e invece al comma 10 di "servizi pubblici e di interesse pubblico o generale" in riferimento a "i servizi e le attrezzature pubbliche ... nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale; ed inoltre al comma 1 l'attenzione è posta sulle "aree per attrezzature", mentre al comma 10 si parla di "servizi e attrezzature").

Premesso che, in realtà, la formulazione originaria del PGT non corrispondeva del tutto -a differenza di quel che affermano le osservazioni- al testo del comma 10, si



sottolinea che in sede di variante si è voluta utilizzare sistematicamente un'unica espressione di sintesi ("servizi pubblici e di interesse generale"), articolata poi in una pluralità di fattispecie che coprono l'intero ambito definito dalle variegate enunciazioni regionali. Non ci si è discostati perciò dalla disciplina regionale, ma si è cercato anzi di razionalizzarne la formulazione.

Piuttosto, occorre eliminare (con qualche adattamento) dall'inizio di ciascuna delle quattro proposizioni (lettere dalla a alla d) le parole iniziali, perché già contenute (una volta per tutte) nella proposizione introduttiva. **Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare:**

- o Al comma 1.a eliminare le parole "i servizi pubblici e di interesse generale"
- o Al comma 1.b eliminare le parole "i servizi"
- o Al comma 1.c eliminare le parole "i servizi"
- o Al comma 1.c sostituire le parole "i servizi di interesse generale, anche privati" con le parole "realizzati da privati"

## 2. Art. 8 NTA del PDS

Si riscontra nella formulazione del piano adottato un evidente errore materiale, che va corretto. **Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** l'art. 8 NTA del PDS sostituendo al comma 1 le parole "I servizi e le attrezzature.... interesse generale" con le parole: "I servizi pubblici e di interesse generale realizzati dai privati".

OSSERVAZIONE	38
RICHIEDENTE	MASSIRONI SECONDO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13818/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica scheda PA_01 All. C - VIALE CAMPARI
UBICAZIONE	Viale Campari 25
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 18 mappale 518

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della scheda PA\_01 VIALE CAMPARI dell'All. C:

1.a Incremento dell'indice di utilizzazione territoriale It da 0.4 mq/mq a 1.0 mq/mq

oppure

1.b Incremento della massima superficie a destinazione D1.1, D1.2 e D1.3 commerciale insediabile di mq. 1950 (oltre al 20% massimo previsto dalla scheda);

2. Esclusione dal perimetro del comparto dell'edificio su via Campari a destinazione terziaria (Equitalia).

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare la scheda PA\_02 dell'All. C aumentando la percentuale di commerciale insediabile (D1.1, D1.2, D1.3) al 30%.

Coerentemente, si propone di modificare anche la scheda PA\_02 nello stesso modo.

Non si ritiene invece possibile estrapolare il sedime di parte dell'edificato perché ciò farebbe venir meno l'utilità del piano attuativo e la sua visione unitaria.

OSSERVAZIONE	39
RICHIEDENTE	GIORGIO ANTONELLA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13929/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Norme Tecniche di Attuazione:
UBICAZIONE	Via Abbiategrasso, Cascina Vignate
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 3 mappale 655

#### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica delle NTA del PDR e delle NTA del PDS al fine di consentire la realizzazione di una struttura ricettiva anche convenzionata nel complesso Cascina Vignate

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

Si propone di non accogliere la proposta.

OSSERVAZIONE	40
RICHIEDENTE	ROCCHI RENATA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13933/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica della linea IC
UBICAZIONE	Viale Gravellone
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 10 mappale 335 - 339

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda la modifica del perimetro di Iniziativa Comunale del Parco del Ticino al fine di includere l'immobile di proprietà che è identificato all'art. 26 delle NTA del PDR

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

**Si propone di non accogliere la proposta** in quanto la modifica della linea IC esula dagli obbiettivi della Variante.

OSSERVAZIONE	41
RICHIEDENTE	GANDINI ANNALISA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13934/2017
OGGETTO	Richiesta cambio di destinazione d'uso
UBICAZIONE	Via Cassinino, strada Casino
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. F foglio 1 mappale 111

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione chiede la modifica di destinazione urbanistica dell'area di proprietà da art. 32-Aree agricole strategiche delle NTA del PDR ad art. 23-Tessuto a bassa densità delle NTA del PDR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE	42
RICHIEDENTE	SACCHI ALVARO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13935/2017
OGGETTO	Richiesta di cambio di destinazione d'uso
UBICAZIONE	Via Cassinino, strada Casino
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. F foglio 1 mappale 125

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione chiede la modifica di destinazione urbanistica dell'area di proprietà da art. 32-Aree agricole strategiche delle NTA del PDR ad art. 23-Tessuto a bassa densità delle NTA del PDR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, e non è coerente con quanto disciplinato al comma 4 dell'art. 5 della Legge Regionale 28 novembre 2014, n. 31.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE	43
RICHIEDENTE	RIZZARDI LAURA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	13937/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica destinazione d'uso
UBICAZIONE	Via Molino Tre Mole 22
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 18 mappale 147 - 148 - 149

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica di destinazione urbanistica dell'immobile di proprietà da art. 18-Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola delle NTA del PDR ad art. 17-Nuclei storici o 19-Cascine dismesse dall'uso agricolo già rifunzionalizzate delle NTA del PDR, con contestuale eliminazione dal catalogo delle cascine, scheda 115 Cascina Tre Mole.

Si tratta di fabbricato inserito nel catalogo delle cascine ma che non è mai stato cascina agricola.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

**si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare** la scheda n. 115 del Catalogo delle cascine riportando lo stato di conservazione "Pessimo" rilevabile dalla documentazione agli atti, spostando la scheda nella sezione relativa alle "Cascine da rifunzionalizzare" e modificare la tav. PDR 01 inserendo il complesso immobiliare nel tessuto art. 20.

OSSERVAZIONE	44
RICHIEDENTE	RAGNI ENRICO

IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13945/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica Catalogo Cascine
UBICAZIONE	Piazza Cornaiano
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. D foglio 6 mappale 7 - 10 - 61

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della scheda 004 Cascina Cornaiano del Catalogo delle Cascine:

- Modificare il fabbricato numero 1, sez. D fg 6 mapp 61 da rimesse agricole a residenza (concessione n. 17758/416/76 del 23/07/1977) e stato *buono* anziché medio
- Inserire per il fabbricato numero 2, sez. D fg 6 mapp 10, in quanto omessi, la campitura *stalla* e stato di conservazione *medio*
- Inserire per fabbricato numero 3, sez. D fg 6 mapp 10 la campitura *stalla*
- fabbricato numero 4, sez. D fg 6 mapp 7 si richiede sia la campitura *stalla* che *costruito successivamente al 1950*

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

**Si propone di accogliere la proposta e di modificare** la scheda n. 004 del Catalogo delle Cascine:

- Modificare il fabbricato numero 1, sez. D fg 6 mapp 61 da rimesse agricole a residenza e stato "*buono*" anziché medio
- Inserire per il fabbricato numero 2, sez. D fg 6 mapp 10 la campitura "*stalla*" e stato di conservazione "*medio*"
- Inserire per fabbricato numero 3, sez. D fg 6 mapp 10 la "*campitura stalla*"
- fabbricato numero 4, sez. D fg 6 mapp 7 campire "*stalla*" e "*costruito successivamente al 1950*"

OSSERVAZIONE	45
RICHIEDENTE	HIKMA ITALIA SPA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13947/2017

<b>OGGETTO</b>	Richiesta di modifica destinazione d'uso
<b>UBICAZIONE</b>	Viale Certosa 10
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Sez. B foglio 13 mappale 765 - 767

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione d'uso del terreno da Area di Trasformazione del DDP PR\_1 VIALE CERTOSA ad art. 27-Tessuto delle attività produttive del PdR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

<b>OSSERVAZIONE</b>	46
<b>RICHIEDENTE</b>	CANEVARI PIETRO
<b>IN QUALITA' DI</b>	PROPRIETARIO
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	13950/2017
<b>OGGETTO</b>	Richiesta di Art. 25 NTA del PDR
<b>UBICAZIONE</b>	Strada Villalunga 1079
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	Sez. F foglio 11 mappale 91

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione ammesse dall'art. 25-Nuclei isolati delle NTA del PDR, consentendo la destinazione agricola F e permettere così l'ampliamento della az. Agricola esistente senza utilizzare aree agricole esterne.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

<b>OSSERVAZIONE</b>	47
<b>RICHIEDENTE</b>	ICS MAUGERI SPA SB
<b>IN QUALITA' DI</b>	PROPRIETARIO
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	13952/2017
<b>OGGETTO</b>	Richiesta di cambio di destinazione d'uso
<b>UBICAZIONE</b>	Via Salvatore Maugeri 4



**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione delle aree di proprietà attualmente inserite nella Scheda DDP "AREE DI COMPLETAMENTO DEL DISTRETTO DELLA SCIENZA, DELLA RICERCA E DEL SAPERE".

Si chiede che l'area in oggetto non sia più assoggettata alla disciplina degli ambiti di trasformazione, ma classificata come area per servizi.

In alternativa si chiede che:

- all'interno della scheda D2 sia ampliata la definizione dell'It: "Per attività pubbliche o di interesse generale" l'indice verrà definito in sede di piano attuativo qualora il progetto richieda un indice superiore a 0,6 mq/mq,
- nei parametri quantitativi della scheda D2 vengano esplicitate, tra le attività di interesse generale, le funzioni strumentali alla attività sanitaria
- nei parametri quantitativi l'indice territoriale "per destinazioni ammesse diverse dalle precedenti" si incrementato da 0.1 mq/mq a 0.2 mq/mq
- che non sia prescritto per le nuove costruzioni a destinazione sanitaria il raggiungimento della classe energetica A

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

**Si propone di non accogliere la proposta.**

OSSERVAZIONE	48
RICHIEDENTE	BERETTA ALBERTO - CATTANEO CRISTINA - CATTANEO FRANCESCO - CATTANEO GIULIO - CATTANEO MARIA LUISA - CATTANEO VITTORIO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARI
PROTOCOLLO GENERALE n°	13955/2017
OGGETTO	Richiesta di cambio di destinazione d'uso
UBICAZIONE	Via Montefiascone 3 - 5 - 7 - 9 - 13
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 19 mappale 46 - 1119 - 1120 - 1121 - 1122 - 1123 - 1118 porzione - 51

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione di parte delle aree di proprietà, attualmente inserite nella scheda PS01 MONTEFIASCONE dell'All. C del PDR:

- Modificare l'azonamento di mq 7.676 e comprendenti gli edifici rurali in "Nuclei urbanizzati ed edifici isolati" -art. 25 del PdR.
- La restante parte "Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli" - art. 34 del PdR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

#### Si propone di accogliere la proposta e di effettuare le seguenti modifiche:

- Eliminare la scheda "PS\_01 Montefiascone" dall'all. C delle NTA del PDR;
- inserire nei "Nuclei urbanizzati ed edifici isolati - art. 25 del PDR" dell'area e dei fabbricati già individuati nel PRG previgente (2003) come "Area da riqualificare art. 14"
- inserire la restante parte della proprietà nelle "Aree di valore paesaggistico ambientale prevalentemente usate a fini agricoli" - art. 34 del PdR. -

OSSERVAZIONE	49
RICHIEDENTE	MAZZILLI DEVIS
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13957/2017
OGGETTO	Richiesta di cambio di destinazione d'uso
UBICAZIONE	Via Zanella 50/B
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 13 mappale 322 - 323 - 571 - 573 Sez. D foglio 4 mappale 98

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della destinazione urbanistica dell'area di proprietà da Art. 34 PDR -Aree di valore paesaggistico-ambientale in Area ad orti urbani privati

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere parzialmente la proposta e di modificare l'art. 34 delle NTA del PDR e l'art. 30 delle NTA del PDS nel seguente modo:

Art. 34 NTA del PDR

- Co. 2.e: sostituire le parole "al comma 3a e 3b" con le parole "ai commi 3a, 3b e 3e"
- Co. 3: - aggiungere il punto e): *per interventi di cui al comma 4.g è ammessa la realizzazione, per ogni unità ortiva, di un basso fabbricato avente superficie massima pari 2.0 mq.; è ammessa la realizzazione di una struttura a servizio delle unità ortive destinata a servizi comuni, avente superficie massima pari a 100 mq.*
- co. 4 aggiungere la lettera g) *Nelle aree disciplinate dal presente articolo sono ammessi interventi finalizzati alla creazione di orti urbani a carattere privato, dotati di formazioni vegetazionali marginali quali, a titolo esemplificativo, siepi, filari alberati di connessione e salvaguardia tra il territorio rurale e quello edificato.*

Art. 30 NTA del PDS

Aggiungere il comma 6:

- 6) *Per gli interventi realizzati da privati è ammessa la realizzazione di una struttura per servizi comuni avente la S.L.P.s. massima pari a 100 mq.*

<b>OSSERVAZIONE</b>	<b>50</b>
<b>RICHIEDENTE</b>	<b>CDP INVESTIMENTI SGR</b>
<b>IN QUALITA' DI</b>	<b>PROPRIETARIO</b>
<b>PROTOCOLLO GENERALE n°</b>	<b>13998/2017</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Richiesta di modifica scheda PR_02 All. C - CASERMA ROSSANI</b>
<b>UBICAZIONE</b>	<b>Via Riviera 20 - 22 - 24</b>
<b>IDENTIFICAZIONE CATASTALE</b>	<b>Sez. B foglio 11 mappale 63 - 1489 - 1492 - 1494 - 1507</b>

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della scheda PR\_02 CASERMA ROSSANI dell'All. C:

- Incremento della destinazione residenziale insediabile al 70 % di s.l.p, elevabile all'80 % in caso di realizzazione di almeno 1.500 mq di s.l.p di alloggi ERP come da formulazione proposta:
  - o Parametri e destinazioni per il mix funzionale:
    - A) (residenza) max. 70% - fino a 80% in caso di realizzazione di almeno 1.500 mq di s.l.p. di alloggi ERP

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di non accogliere la proposta.

OSSERVAZIONE	51
RICHIEDENTE	CDP INVESTIMENTI SGR
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	13999/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica scheda PR_04 All. C - CASERMA VIA TASSO
UBICAZIONE	Via Tasso 2
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 17 mappale 2367 - 2366 - 2368 -

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della scheda PR\_04 CASERMA VIA TASSO dell'All. C:

- Modificare il perimetro del comparto togliendo la particella 1731 e porzione di strada
- Incremento della destinazione residenziale insediabile al 60 % di s.l.p, elevabile al 70 % in caso di realizzazione di almeno 1.000 mq di s.l.p di alloggi ERP:
  - o Parametri e destinazioni per il mix funzionale:
    - A) (residenza) max. 60% - fino a 70% in caso di realizzazione di almeno 1.000 mq di s.l.p. di alloggi ERP

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di non accogliere la proposta.

OSSERVAZIONE	52
RICHIEDENTE	PEDRAZZINI PIERO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	14003/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica fasce di rispetto stradale PDR_02b
UBICAZIONE	Via Abbiategrasso
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. F foglio 11 mappale 193 - 194 - 195 - 196 - 186 - 170

**Sintesi** (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica delle fasce di rispetto stradale indicate nella Tav. PDR\_02b per riportarle alle indicazioni contenute nel PGT vigente:

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

FAVOREVOLE

Si propone di accogliere la proposta e di modificare la fascia di rispetto a 10 m.

OSSERVAZIONE	57
RICHIEDENTE	SOC. IMM. SEMPLICE SRL - DI FOLCO LUCIANA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	14103/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA

**Sintesi (di carattere indicativo)**

L'osservazione riguarda la modifica dell'art. 35 co. 9c delle NTA del PDR - Aree non soggette a trasformazione urbanistica e soggette a vincoli e prescrizioni di carattere idrogeologico negli interventi di trasformazione, al fine di consentire, nei territori ricompresi nella Classe di Fattibilità 4, il cambio di destinazione d'uso dei locali non residenziali posti dal primo piano e successivi in residenza, fermo restando che le condizioni per il consenso siano:

- presenza delle urbanizzazioni primarie e secondarie
- presenza di posti auto coperti o scoperti in numero sufficiente per ogni alloggio
- collaudo strutturale dell'immobile pre e post intervento di cambio d'uso
- rinuncia di risarcimento in caso di esondazione

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

**Parere di regolarità Tecnica**

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

Si propone di respingere la proposta.

OSSERVAZIONE	58
RICHIEDENTE	GATTI CARLO - BRICCHETTA LUCIANA
IN QUALITA' DI	PROPRIETARI
PROTOCOLLO GENERALE n°	14349/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA
UBICAZIONE	Via Talini
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. D foglio 5 mappale 365

### Sintesi (di carattere indicativo)

L'osservazione riguarda la modifica della distanza minima dal ciglio del corso d'acqua irriguo privato denominato cavo Colombara.

Si chiede che la fascia di rispetto venga ridotta a 5 m, al fine di poter rendere effettivamente edificabile l'area identificata catastalmente alla Sez. D foglio 5 mappale 365.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

NON FAVOREVOLE in quanto la modifica richiesta non è compresa tra quelle indicate nel dispositivo della D.G.C. 11/12/2014 n. 214, sulla base delle quali è stata espletata la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS.

### Si propone di respingere la proposta.

OSSERVAZIONE	59
RICHIEDENTE	SACCHI OMAR
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIO
PROTOCOLLO GENERALE n°	14354/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA

### Sintesi (di carattere indicativo)

Si chiede la modifica dell'art. 17 delle NTA del PDR

Si chiede di:

1. inserire il comma "la realizzazione di soppalchi è sempre ammessa in relazione alle destinazioni d'uso non escluse", come il comma 4 dell'art. 15,
2. modificare il comma 3a: "è ammesso l'incremento della s.l.p esistente nel rispetto della sagoma esistente, senza limitazioni; è ammesso l'incremento una tantum del 15% della s.l.p esistente in presenza di modificazioni della sagoma.
3. Inserire la seguente norma: "Sono ammessi al fine del recupero dell'immobile interventi che aumentino l'SLP nel rispetto delle sagome dell'esistente. Sono ammessi incrementi di volume derivanti dall'utilizzo di spazi interrati e seminterrati (fino alla profondità massima di cm. 70 dal marciapiede) che non incidano nel calcolo del volume massimo consentito."
4. in subordine si chiede di sostituire all'art. 17 comma 3a con "volume massimo consentito pari all'esistente"

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

1. **Si propone di accogliere la proposta uniformando** gli art. 14 -15 -16 -17 in relazione alla possibilità di realizzare soppalchi **e di modificare** nel seguente modo:
  - a. Art. 14 co. 3.j: inserire alla fine il seguente testo "Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi."
  - b. Art. 15 co. 4.k: inserire alla fine il seguente testo "Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi."
  - c. Art. 16 co. 4.e: inserire alla fine il seguente testo "Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi."
  - d. Art. 17 co. 4: inserire la lettera h) "La realizzazione di soppalchi, di cui all'art. 2 co. 25, è sempre ammessa in relazione alle destinazioni non escluse. Le relative superfici non rilevano ai fini dell'esame dei parametri edilizi."
2. L'art. 17 al co. 2 consente interventi di nuova costruzione, pertanto l'ampliamento del 15% consentito dal comma 3.a è realizzabile con modifica di sagoma.
3. Si ritiene che la modifica proposta, consistente nell'ammettere il recupero della SLP virtuale, possibilità peraltro già contenuta in precedenza nell'art. 16 in caso di piano di recupero, darebbe la possibilità di attuare interventi di rigenerazione urbana riguardante in particolare i volumi e superfici non costituenti SLP e utilizzati in passato per finalità diverse. Auspicando pertanto il recupero delle strutture esistenti degradate, nell'ottica della riduzione del consumo di suolo, **si propone di accogliere parzialmente la proposta e di consentire** il totale recupero del volume nel rispetto della sagoma dell'edificio aggiungendo al termine del comma 3.a il seguente testo: *"È inoltre ammesso il recupero di tutti i corpi edilizi esistenti nel rispetto della sagoma. Le relative superfici non rilevano al fine del rispetto dei parametri edilizi"*
4. Si ritiene che l'osservazione sia soddisfatta già al punto 3.

- OSSERVAZIONE	60
RICHIEDENTE	FERRARESI MAURO
IN QUALITÀ DI	PROCURATORE SPECIALE AD ACTA
PROTOCOLLO GENERALE n°	14357/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica DESTINAZIONE URBANISTICA
UBICAZIONE	Via San Lanfranco Beccari 48
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 6 mappale 1383

#### Sintesi (di carattere indicativo)

Si chiede la modifica dell'azonamento di area attualmente destinata a distributore carburanti ora dismesso, in via San Lanfranco 48, da area stradale a Tessuti a bassa densità art. 23 NTA del PDR.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

OSSERVAZIONE	61
RICHIEDENTE	CERGIL SRL - COLOMBO GIORGIO
IN QUALITA' DI	PROPRIETARIA
PROTOCOLLO GENERALE n°	14367/2017
OGGETTO	Richiesta di modifica NTA
UBICAZIONE	Viale Monte Grappa 34
IDENTIFICAZIONE CATASTALE	Sez. B foglio 18 mappale 1647 - 543 - 1330 - 1331 - 1332 - 1333

#### Sintesi (di carattere indicativo)

Si chiede la modifica dell'art. 26 delle NTA del PDR.

1. Co. 6.c: ridurre la superficie minima per i comparti di pianificazione attuativa al fine di favorire interventi su ambiti di piccole dimensioni che sono maggiormente presenti nel tessuto.
2. Co. 4.e: modificare il mix funzionale diminuendo la percentuale per attività terziaria/artigianale e aumentando residenza e turistico/ricettivo al fine di consentire una maggiore flessibilità di intervento vista la scarsa richiesta di spazi per attività artigianali/terziarie.

Per la completezza dei contenuti dell'osservazione si rimanda alla stessa.

#### Parere di regolarità Tecnica

FAVOREVOLE

3. Si propone di accogliere la proposta e di abbassare il limite per gli interventi con piano attuativo a 4.000 mq.
4. Premesso che il mix funzionale non è vincolante sulle tipologie di funzioni inserite, purché esse siano ammesse al successivo co. 7 e nel rispetto dei parametri indicati al co. 4.e, al fine di permettere inserimento di funzioni che rispondano maggiormente alle esigenze insorte, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione e di limitare al 25 % la SLP minima prevista per le funzioni C3 ed E. Inoltre, considerato che sia opportuno favorire quanto più possibile interventi di rigenerazione dei tessuti delle attività miste, si propone di consentire, negli interventi diretti, l'insediamento di destinazioni Residenziali (A) e Turistico Ricettivo (B), ammettendo una SLP massima pari allo 0.1 mq/mq della superficie di intervento.

#### MODALITA' DI RECEPIMENTO

## DEL PARERE ESPRESSO

### DAL PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO

PARERE ENTE	PARCO LOMBARDO DELLA VALLE DEL TICINO
PROTOCOLLO GENERALE n°	11969 del 10/02/2017
OGGETTO	Determinazioni risultanti dal parere del Parco Ticino

Considerato che con nota n.96852 di P.G. del 15/12/2016 è stato richiesto al Parco del Ticino, ai sensi dei commi 6 e 9 dell'art. 12 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Lombardo della Valle del Ticino, la valutazione di conformità ai criteri e alle indicazioni del PTC;

Vista la nota n. 11969 di P.G. del 10/02/2017 con la quale il Parco Lombardo della Valle del Ticino ha trasmesso il parere di conformità agli atti costituenti la Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio del Comune di Pavia, di cui all'oggetto rispetto ai criteri e alle indicazioni del PTC, alle condizioni di cui al punto 4 dell'allegato tecnico;

Si relaziona quanto segue.

Il parere pervenuto dall'Ente Parco del Ticino rileva e segnala la necessità di adeguamento in alcune parti degli elaborati adottati, le quali, valutate alla luce degli obiettivi strategici e dell'impostazione generale dello strumento adottato, sono di seguito elencate:

#### a) Regime dei Vincoli e strumenti di pianificazione e regolamentazione del Parco

- i) Nella tavola dei vincoli PDR02a, seppur non variata con la presente variante, vengono segnalati alcuni refusi, i quali saranno corretti nel seguente modo:

inserire la rappresentazione della porzione di SIC m080014 "Boschi Siro Negri e Mariano oggi dichiarato Zona Speciale di Conservazione ZSC;

la Direttiva di riferimento, da riportare in legenda, per le ZPS è la 2009/147/CE;

inserire in legenda la corretta definizione della ZNP Zona naturalistica parziale, ai sensi dell'art. 15 della OGR 5983/2001; predisporre retinatura della ZNP nella porzione a sud della stessa, come riportata invece correttamente nella tavola PdR01;

- ii) L'Ente Parco segnala che nella Relazione di Piano occorre precisare, rispetto a quanto descritto al capitolo 3.3, che sull'intero territorio comunale, gli interventi che modificano l'aspetto esteriore dei luoghi devono essere sottoposti a autorizzazione paesaggistica, mentre non si applica l'esame paesistico dei progetti, previsto dal PTR trattandosi di ambito interamente vincolato ai sensi dell'art. 142 c.1 lettera f) del D.lgs 42/2004.

Rispetto alla segnalazione pervenuta si evidenzia che il rispetto delle procedure paesaggistiche previste dalla normativa vigente, oltre ad essere una norma

sovraordinata di prioritaria importanza, trova già esplicitazione nel corpo normativo esplicitato all'art. 12bis delle NTA del Piano delle Regole e pertanto si ritiene già accolta la richiesta dell'Ente Parco.

- iii) Occorre precisare, negli articoli 18, 19, 20, 23, 25, 26, 28, 32, 33, 34, 50 delle NTA del Piano delle Regole, che la D.G.R. di approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale della valle del Ticino è la n. VII/5983 del 2 agosto 2001. Occorre esplicitare ogni richiamo nelle NTA al Regolamento Abaco delle tipologie rurali del Parco del Ticino approvato con Delibera del Consiglio d'Amministrazione n. 129 del 29 ottobre 2003 in quanto tale documento è stato modificato e sostituito dall'Abaco del territorio del Parco a fini paesistici, approvato con Delibera di Consiglio di Gestione n. 112 del 7 ottobre 2015, quale utile strumento di indirizzo, integrativo anche degli strumenti di pianificazione a scala comunale. Occorre eliminare un ultimo refuso all'art. 20 poiché nel rimandare alle norme del PTC del Parco è necessario richiamare anche quanto previsto dal Regolamento per il recupero degli insediamenti dismessi, approvato con Delibera di Consiglio di Gestione del Parco n. 148 del 17.12.2014 che dettaglia le modalità di recupero degli insediamenti.
- iv) L'Art. 33 delle NTA del Piano delle Regole disciplina le attività consentite nel Parco della Vernavola che nella tavola PDR01 risulta sovrapposto per gran parte con la Zona Naturalistica Parziale disciplinata dall'art. 15 del PTC del Parco di cui alla DGR 5983/2001. Occorre precisare la legenda nelle tavole del PdR con la corretta classificazione della suddetta Zona Naturalistica Parziale ZB zoologico-biogenetica. Nel merito degli interventi consentiti dal suddetto articolo si ritiene di già accolta la richiesta dell'Ente Parco, poiché già le attuali norme del Piano delle Regole all'art. 50 prevedono che esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono e si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco.
- v) L'Ente Parco evidenzia che all'Art. 36 occorre specificare che quanto ammesso lungo le sponde del Naviglio Pavese è da riferirsi al solo tratto compreso all'interno del perimetro di Iniziativa Comunale, in quanto per la porzione ricadente all'esterno dello stesso sono prevalenti le norme del PTC del Parco. La richiesta si ritiene già accolta nella variante poiché già le attuali norme del Piano delle Regole all'art. 50 prevedono che esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono e si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco.

Al fine di evitare la proliferazione di nuovi attracchi il Parco del Ticino ritiene opportuno che il Comune si doti di una regolamentazione specifica che ponga dei limiti all'accettazione di nuove istanze e fissi dei criteri, oltre a quelli già previsti, ad esempio sulla distanza minima tra le strutture e sulla sostenibilità in termini quantitativi delle nuove. Si concorda con la richiesta pervenuta, tuttavia la predisposizione del regolamento in oggetto non è coerente con le tempistiche dell'attuale procedimento e le finalità proprie di uno strumento urbanistico, pertanto una volta approvata la variante in oggetto si procederà con l'avvio del procedimento per la redazione del regolamento che sarà oggetto di specifica approvazione da parte del Consiglio Comunale.



vi) Rispetto a quanto rammentato dal Parco del Ticino circa gli interventi che implicano la trasformazione di bosco, si ritiene che già la normativa regionale sovraordinata, ovvero la L.R.12/2005 all'art. 80, disciplina le competenze e le prescrizioni, ivi comprese sotto l'aspetto paesaggistico, cui attenersi nelle eventuali opere di trasformazione boschiva.

**b) Modifica perimetro di Iniziativa Comunale**

Il Parco del Ticino prendendo atto delle modifiche introdotte al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, conferma che la variante in oggetto non prevede modifiche al perimetro di Iniziativa Comunale.

**c) Edifici rurali dismessi.**

- i) Occorre precisare nell'art. 20 delle NTA del Piano delle Regole che oggi vige il Regolamento concernente le modalità per l'individuazione e il recupero degli insediamenti dismessi ai sensi degli artt. 6.11 e 7.C.7 della D.C.R. n. VII/919 del 26 novembre 2003 e gli artt. 8.C.7 e 9.G.7 della D.C.R. n. VII/59B3 del 2 agosto 2001, come approvato con D.C.G. n.148 del 17.12.2014 in sostituzione del previgente Regolamento. Le procedure per il recupero di tali insediamenti dovranno pertanto adeguarsi ai disposti dello stesso.
- ii) In recepimento alla richiesta del Parco del Ticino, per maggior chiarezza e facilità di lettura, si ritiene di inserire nella Tavola PdR07 anche il perimetro IC, dal momento che al di fuori di esso ogni intervento sulle cascine rappresentate è subordinato alla normativa del Parco ed in particolare al predetto Regolamento per il recupero, in coerenza con quanto già disciplinato all'art. 50 delle NTA del Piano delle Regole il quale prevede che esternamente al perimetro delle zone IC prevalgono e si applicano le disposizioni contenute nelle Norme Tecniche di Attuazione del PTC del Parco.

**PROPOSTE DI MODIFICA**

**DA PARTE DEGLI UFFICI COMUNALI**

<b>UFFICI COMUNALI</b>	<b>Settore Pianificazione e Gestione del Territorio – Servizio Urbanistica</b>
<b>OGGETTO</b>	<b>Proposte di integrazione/modifica agli atti del PGT</b>

– Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n° 33 del 15 luglio 2013 è stato approvato il Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. Lombardia n° 12 del 11 marzo 2005 e s.m.i.;

- Dato atto che che gli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio hanno assunto efficacia dal 4 dicembre 2013 a seguito della pubblicazione dell'avviso di approvazione sul B.U.R.L. n° 49 Serie Avvisi e Concorsi;

- Richiamata la Delibera di Consiglio Comunale n° 37 del 27 ottobre 2016 è stata adottata la variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi del il Piano di Governo del Territorio ai sensi della L.R. Lombardia n° 12 del 11 marzo 2005;

Considerato che L'applicazione dello strumento urbanistico approvato nel 2013 ai casi concreti legati alle pratiche edilizie presentate, ha fatto emergere alcune incongruenze ed errori, a seguito anche di segnalazioni pervenute anche da altri uffici e servizi dell'Ente, per i quali, al fine di eliminare possibili criticità applicative, si propone con la presente relazione una soluzione tecnica;

Atteso che inoltre l'approvazione di nuove norme di carattere sovraordinato, l'entrata in vigore di atti comunali successivi alla approvazione del PGT o di contributi pervenuti da enti/organismi, rende necessario intervenire con modifiche e chiarimenti al fine ultimo di adeguare e correggere le NTA, le tavole e tutta la documentazione del Piano di Governo del Territorio;

si segnalano la necessità di adeguamento in alcune parti degli elaborati adottati, le quali, valutate alla luce degli obiettivi strategici e dell'impostazione generale dello strumento adottato, sono di seguito elencate:

- a) **art. 18 Cascine prevalentemente destinate all'attività agricola e art. 30 Ambiti per attività ricreative delle NTA del Piano delle Regole** : a seguito dell'inserimento, per un emendamento consigliare riguardante le "palestre" tra le Attività classificate come E1, discusso in fase di adozione della variante in oggetto, si ritiene opportuno che negli **artt. 18 e 30 del PDR**, dove sono ammesse le attività E2, siano consentite per coerenza anche le "palestre", esplicitando il comma relativo alle destinazioni escluse d'uso aggiungendo, dopo la parola E1, le parole "ad eccezione delle palestre".

Tale esplicitazione permette di evitare criticità date dalla possibile collocazione delle funzioni destinate alle palestre le quali potrebbero essere inquadrare attualmente sia nelle destinazioni E1 e sia nei "Centri per il tempo libero e lo sport" nelle destinazioni E2. Contestualmente si potrebbe esplicitare nell'allegato alle **NTA del Piano delle Regole** aggiungendo dopo le parole "Centri per il tempo libero e lo sport", le seguenti parole "escluse le palestre";

- b) **art. 54 ter Prescrizioni per la collocazione di apparecchi per il gioco di azzardo lecito delle NTA del Piano delle Regole**: la norma adottata contiene un erroneo riferimento al comma 7 dell'art. 110 del R.D. 773/1931, in quanto la Legge Regionale n.8 del 21/10/13 fa riferimento al solo comma 6 del medesimo art. 110 R.D. 773/1931. Si rende pertanto necessario eliminare dal comma 54 ter delle NTA del PDR il riferimento al comma 7 art. 110 R.D. 773/1931;

- c) **art. 39 Fascia di rispetto stradale**: il Nuovo Codice della Strada (D. Lgs. 285/92) e il Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (D.P.R. 495/92) regolano le ampiezze delle fasce di rispetto stradale, pertanto è necessario in adeguamento alla normativa sovraordinata prevedere, nell'elaborato Carta dei Vincoli, un'ampiezza della fascia di rispetto stradale delle strade classificate come

"autostrade esistenti" nella Tavola PdS02, utilizzando come riferimento i margini esterni delle aree ottenute mediante procedimento espropriativo e, pertanto, la delimitazione della fascia di rispetto va riferita al confine delle stesse (confine stradale Art. 3 comma 10 del D. Lgs. 30 aprile 1992, n. 285). Si ritiene utile altresì proporre per migliore esplicitazione dei contenuti normativi di aggiungere il comma 6: *"All'interno delle fasce di rispetto sono ammesse, oltre a quanto previsto nei commi precedenti, opere di manutenzione e cambi di destinazione d'uso. Nel caso di cambi di destinazione d'uso, il titolare dell'intervento sarà tenuto a realizzare le eventuali opere di mitigazione/risanamento acustico qualora necessari per la nuova destinazione."*;

- d) **art. 46 Reticolo Idrico delle NTA del Piano delle Regole:** a seguito dell'approvazione, da parte di Regione Lombardia (DGR 19/12/2016 n. X/6037) di un nuovo regolamento consortile di polizia Idraulica del consorzio di bonifica Est Ticino Villorosi di Milano, si rende necessario aggiornare il comma 3 dell'art. 46 PDR riportando i corretti riferimenti normativi. Si propone pertanto di sostituire il comma 3 con il seguente testo: *"Per le parti del reticolo idrico denominate "Canali di competenza del Consorzio Est Ticino Villorosi" valgono le disposizioni del regolamento consortile di polizia Idraulica del consorzio di bonifica Est Ticino Villorosi di Milano approvato con DGR Lombardia 19/12/2016 n. X/6037 in merito a fasce di rispetto, attività consentite, obblighi dei frontisti e dei privati, modalità di realizzazione delle opere, usi delle acque, disciplina degli scarichi, procedure e norme di vigilanza."*
- e) **Tav. PDR 01 e PDR 07 del Piano delle Regole e Catalogo delle Cascine Cascina Motta n.96:** nel PGT vigente, l'intera area della cascina risulta classificata come "Cascina prevalentemente destinata all'attività agricola" e quindi normata dall'art. 18. A seguito della osservazione, pervenuta dai proprietari della parte Nord della cascina stessa durante l'iter di approvazione del PGT vigente (2013), veniva richiesta una diversa destinazione urbanistica per gli immobili di proprietà in quanto gli stessi non erano più utilizzati per l'attività agricola. Per errore materiale la classificazione di "Cascina dismessa dall'uso agricolo già rifunzionalizzata" è stata estesa non al solo ambito interessato dall'osservazione, ma all'intero ambito della cascina. Pertanto occorre riportare la parte sud dell'area, non interessata da alcuna osservazione, alla destinazione "Cascina prevalentemente destinata all'attività agricola";
- f) **Tav. PDR 01 del Piano delle Regole – cascina Vittoria:** area individuata come Cascina Vittoria nel Catalogo cascine n. 66, era stata erroneamente classificata nella tavola PdR01 come area R ai sensi dell'art. 54 delle NTA del Piano delle Regole pertanto occorre rettificare in area D2 ai sensi dell'art. 53 delle NTA del Piano delle Regole, in coerenza con le prescrizioni del PTC del Parco del Ticino;
- g) **Tav PDR 02b del Piano delle Regole - pozzi:** è stato rilevato che il perimetro delle fasce di rispetto dei pozzi non è posizionato correttamente ed appare traslato rispetto all'esatta ubicazione dei pozzi esistenti. Occorre effettuare le modifiche necessarie per la corretta individuazione delle fasce di rispetto in coerenza con quanto contenuto nello Studio Geologico Idrogeologico e Sismico allegato al PGT;

- h) **Tav PDS 02 del Piano dei Servizi – perimetro centro abitato:** con DGC n. 288 del 27/12/2013, quindi successiva all' approvazione del PGT vigente, era stato individuato il perimetro del Centro Abitato ai sensi dell'art.4 del D. Lgs. 285/ 1992. Occorre modificare la tav. PDS 02 inserendo il nuovo perimetro all'interno della documentazione del PGT;
- i) **Tav PDR02 – Carta dei Vincoli:** a seguito di modifiche e revoche di vincoli apposti su immobili esistenti ai sensi del D.lgs 42/2004 ed al rilevamento di errori materiali nella loro individuazione nella documentazione del PGT, occorre aggiornare la Carta dei Vincoli relativamente ai seguenti aspetti:
- o Eliminazione del vincolo per revoca:
    - Immobile Via Roma angolo Via Sant'Agostino, Riferimento Archivio Vincoli: 129 - Vincolo diretto revocato con Decreto del 14/07/2000 e contestuale apposizione di tutela indiretta art.45 D. Lgs. 42/2004
    - Immobile Corso Mazzini angolo Strada Nuova, Riferimento Archivio Vincoli: 152 - Il Decreto di Vincolo cita l'art.21 della LN 1089/39, pertanto è da considerarsi vincolo di rispetto
    - Immobile Via Defendente Sacchi angolo Via Spallanzani, Riferimento Archivio Vincoli: 85 – Revocato
    - Immobile Via San Primo angolo Via Volta, Riferimento Archivio Vincoli: 90 – Revocato con Decreto del 16/04/2002
    - Immobile Via della Rocchetta, Riferimento Archivio Vincoli: 80 – Revocato con Decreto del 05/01/2011
  - o Apposizione del vincolo segnalato dalla Soprintendenza:
    - Immobile Via San Martino angolo Via Digione, Villa Necchi-Campiglio Riferimento Archivio Vincoli: 281
    - Immobile corso Carlo Alberto 46, Riferimento Archivio Vincoli: 278
    - Palazzo Malaspina, Palazzo del Governo e Palazzo della Provincia di Pavia Riferimento Archivio Vincoli: vedi AV 44
    - Immobile via Mazzini, Riferimento Archivio Vincoli: 177, vedi AV 123
    - Immobile corso Garibaldi, Istituto Sordomuti già Scuola professionale Luigi Clerici Riferimento Archivio Vincoli: 196
    - Immobile "Ex Caserma Cairoli, 22° Stabilimento del Genio Militare" denominato anche Ex Arsenale di Pavia", riferimento n. 1979protocollo MIBACT\_SR\_LOM del 30/03/2017.

Il Presidente Rizzardi dichiara chiusa la seduta alle ore 19.50. I lavori della Commissione sono aggiornati a domani 4 maggio 2017 alle ore 18.00, come da programma.

Agli atti il file audio della seduta.

Il Segretario della Commissione  
Maunzio Rossi



Il Presidente  
Dott. Roberto Rizzardi

