

**COMUNE DI CASSINA DE' PECCHI**  
Città Metropolitana di Milano

**CONTRODEDUZIONI ALLE OSSERVAZIONI AL PGT**

Adottato con Delibera C.C. n. 43 del 13/07/2015

In pubblicazione dal 29/07/2015 al 27/08/2015  
Termine per la presentazione delle osservazioni 28/09/2015

Prof. Arch. Antonello Boatti

dicembre 2015

## PREMESSA

Sono state presentate 60 osservazioni (di cui 1 fuori termine del Comune di Gorgonzola), 5 pareri (n° 16 Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi, n° 19 ARPA, n° 63 Città Metropolitana di Milano, n° 64 Regione Lombardia e n° 66 Parco Agricolo Sud Milano) e un contributo dell'Ufficio Tecnico (n° 65) che qui di seguito vengono controdedotti dai professionisti incaricati della redazione del PGT.

Tutte le osservazioni, contributi e pareri sono riassunti nella tabella sottostante e numerati progressivamente in base all'ordine cronologico di ricevimento presso l'Ufficio Protocollo del Comune.

Tutte le osservazioni, numerate secondo i criteri di cui sopra, sono riportate nella Tavola 0 "Individuazione delle osservazioni al PGT", parte integrante degli elaborati di controdeduzione, ma non del PGT.

	<b>Richiedenti</b>	<b>Data</b>	<b>N° Protocollo</b>	<b>ACCOLTA/PARZIALMENTE ACCOLTA/RESPINTA</b>
1	Laratta Giovanni	03/08/2015	17473	Parzialmente Accolta
2	Ragone Giovanni, Zanellato Franca	09/09/2015	20376	Parzialmente Accolta
3	Griffi Federico Andrea, Griffi Valeria	11/09/2015	20548	Accolta
4	Cominardi Mario	14/09/2015	20625	Respinta
5	Krulcic Elena	14/09/2015	20638	Accolta
6	Riboni Enrico	14/09/2015	20817	Respinta
7	Melina Antonio	15/09/2015	20891	Parzialmente Accolta
8	Confcommercio	18/09/2015	21168	Parzialmente Accolta
9	Magri Pietro	21/09/2015	21273	Respinta
10	Marchesi Pio, Teodora e Valerio	23/09/2015	21641	Respinta
11	Mariani Claudio	24/09/2015	21858	Respinta
12	Rocco Santo Franco	24/09/2015	21888	Respinta
13	Santino Giannetto	24/09/2015	21890	Respinta
14	Tobia Giuseppe	24/09/2015	21928	Respinta
15	Bassi Roberto	25/09/2015	21931	Parzialmente Accolta
16	Consorzio di Bonifica Est Ticino Villorosi	24/09/2015	21932	Parzialmente Accolta
17	Cassina Plaza	25/09/2015	21989	Parzialmente Accolta
18	Canzi Silvano	25/09/2015	21993	Accolta
19	ARPA Lombardia	25/09/2015	22001	Parzialmente Accolta
20	Cerullo Gregorio Marzio	25/09/2015	22006	Parzialmente Accolta
21	Dossena Emilio, Gabielli Cristian e Solcia Paola	25/09/2015	22008	Respinta
22	Sanvito Carla	25/09/2015	22010	Parzialmente Accolta
23	Varisco Fabio (Lega Nord)	25/09/2015	22012	Respinta
24	Varisco Fabio (Lega Nord)	25/09/2015	22014	Parzialmente Accolta

25	Zucchetti Carlo	25/09/2015	22041	Respinta
26	Di Peppe Raffaele e Lucania Concetta	25/09/2015	22049	Parzialmente Accolta
27	Immobiliare Apsaras S.r.l.	25/09/2015	22052	Respinta
28	Parolini Emilio	25/09/2015	22053	Parzialmente Accolta
29	Varisco Fabio (Lega Nord)	25/09/2015	22058	Parzialmente Accolta
30	Nodale Nicola, Nodale Tecla e Marmo Maria	25/09/2015	22059	Respinta
31	Sessi Ferruccio, Sessi Guglielmo, Sessi Erio, Cambiaghi Angela, Mariani Claudio e Boriotti Maria Rosa	25/09/2015	22065	Respinta
32	Andrea Maggio (Uniti per Cassina)	28/09/2015	22127	Respinta
33	Andrea Maggio (Uniti per Cassina)	28/09/2015	22135	Respinta
34	Nodale Nicola, Nodale Tecla e Marmo Maria	28/09/2015	22251	Respinta
35	Brambilla Marco e Brambilla Michela	28/09/2015	22153	Respinta
36	Rossetti Alessandro	28/09/2015	22155	Respinta
37	Mazzolatti Sergio, Mazzolatti Flavio e Vimercati Agnese	28/09/2015	22169	Respinta
38	Merati Lorenzo, Merati Emilio e Merati Luigia	28/09/2015	22170	Parzialmente Accolta
39	Vimercati Egidio e Attanasio Maurizio	28/09/2015	22172	Parzialmente Accolta
40	Andrea Maggio (Uniti per Cassina)	28/09/2015	22173	Parzialmente Accolta
41	Andrea Maggio (Uniti per Cassina)	28/09/2015	22175	Respinta
42	ITP Benelli S.p.a.	28/09/2015	22194	Respinta
43	Sanvito Giuseppe	28/09/2015	22202	Respinta
44	Società GEDOS s.r.l.	28/09/2015	22204	Parzialmente Accolta
45	Società CRINOS s.r.l.	28/09/2015	22205	Respinta
46	Vibrac s.r.l.	28/09/2015	22206	Respinta
47	D'Amico Claudio (Lega Nord)	28/09/2015	22270	Respinta
48	D'Amico Claudio (Lega Nord)	28/09/2015	22271	Respinta
49	D'Amico Claudio (Lega Nord)	28/09/2015	22272	Respinta
50	D'Amico Claudio (Lega Nord)	28/09/2015	22273	Respinta

51	D'Amico Claudio (Lega Nord)	28/09/2015	22274	Respinta
52	D'Amico Claudio (Lega Nord)	28/09/2015	22275	Parzialmente Accolta
53	Cogliati Graziella	28/09/2015	22277	Parzialmente Accolta
54	Cafasso Luca (Comitato spontaneo "Salva il centro")	28/09/2015	22278	Respinta
55	Alessandro Patella (Cittadinanza e Cambiamento)	28/09/2015	22279	Respinta
56	Alessandro Patella (Cittadinanza e Cambiamento)	28/09/2015	22280	Respinta
57	Alessandro Patella (Cittadinanza e Cambiamento)	28/09/2015	22283	Respinta
58	Alessandro Patella (Cittadinanza e Cambiamento)	28/09/2015	22285	Respinta
59	Scuratti Giovanni	28/09/2015	22295	Parzialmente Accolta
60	Ortisi Carla	28/09/2015	22297	Accolta
61	Brocanelli Rondello	28/09/2015	22303	Respinta
62	Città di Gorgonzola	16/10/2015 (fuori termine)	24327	Respinta
63	Città Metropolitana di Milano	23/11/2015	28575	Accolta
64	Regione Lombardia	26/11/2015	28883	Accolta
65	Contributo Ufficio Tecnico	04/12/2015	29535	Accolta
66	Parco Agricolo Sud Milano	10/12/2015	30065	Accolta

Per puri fini statistici dei 66 osservazioni e pareri presi in esame: 8 sono state accolti, 21 parzialmente accolti e 37 respinti.

Tutte le immagini degli elaborati grafici riportate all'interno degli elaborati scritti (elaborati 1DP, 9aDP e 11PS) vengono sostituite e aggiornate conseguentemente alle modifiche apportate al PGT a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.

Inoltre gli articoli di normativa contenuti nell'elaborato 11PS riportati dagli elaborati 5DP e 14PR sono stati conseguentemente modificati così come nei già citati elaborati 5DP e 14PR.

Infine negli elaborati del PGT saranno stati corretti alcuni piccoli errori di natura tecnica e refusi.

## Osservazione n. 01 - prot. 17473 del 03/08/2015

Laratta Giovanni

### PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione elenca una serie di proposte e suggerimenti al PGT che non costituiscono richieste specifiche di natura tecnica bensì considerazioni di carattere generico su alcune tematiche inerenti i contenuti del Piano.

Nello specifico, l'osservante pone l'attenzione sui seguenti temi:

- 1) Area Nokia Siemens, per la quale si ritiene insufficiente il vincolo a uso produttivo e si propone un intervento maggiormente attivo da parte del Comune, con lo scopo di attirare investimenti a favore dell'area per trasformarla, ad esempio, in una piccola "cittadella dei mestieri" o di trasformazione prodotti agricoli raccolti in zona ed evitare così che possa diventare un'area in crescente degrado.
- 2) Edifici ex scuola elementare, palazzina Vigili e villetta adiacente, scuola di S. Agata. L'osservante, che dichiara non si parli nel PGT della villetta adiacente la palazzina dei Vigili, fa presente che la quantità di alloggi sociali dovrà essere non inferiore ai 2/3 delle aree esistenti per venire incontro alle esigenze delle persone non abbienti ed esercitare una incisiva concorrenza sul mercato privato.
- 3) Stazione MM, per la quale si richiede, oltre ai previsti interventi di eliminazione delle barriere architettoniche, una ristrutturazione degli spazi interni ed esterni.
- 4) Frazione di S. Agata. Si lamenta la carenza di esercizi commerciali, dei quali si richiede il potenziamento.
- 5) Sensi Unici. Il richiedente domanda per quale ragione, nell'ottica di tutela di tutto il centro storico, siano stati previsti interventi solo in alcune vie e non siano stati introdotti sensi unici nelle vie Mazzini, Donatori del sangue e Marconi, vie, queste, a detta dell'osservante, congestionate dal traffico nelle ore di punta o in caso di mal tempo.
- 6) Previsione di nuovi parchi pubblici, per i quali si auspica maggiore manutenzione e sorveglianza di quella dedicata ai parchi esistenti.
- 7) Presidio medico-sanitario negli orari notturni e festivi, che manca nel centro di Cassina, distante da quello presente a Sant'Agata. A titolo di esempio, il richiedente suggerisce di destinare una farmacia a tale scopo.
- 8) Tempistica. Il richiedente denuncia la mancanza di priorità e tempi prevedibili dei vari interventi previsti dal Piano.

\*\*\*\*\*

Di seguito si prendono in esame i singoli punti trattati dall'osservazione:

- 1) Per quanto riguarda la richiesta di un intervento attivo e propositivo da parte del Comune di Cassina de' Pecchi nei confronti dell'area Jabil ex Siemens Nokia si fa notare che la pianificazione può solo indicare i binari e le linee lungo i quali si dovrà operare la trasformazione di tale area che ha dimostrato nel tempo segni evidenti di abbandono della produzione. Inoltre essenziale appare che esista un interlocutore propositivo per la parte privata in assenza del quale l'Amministrazione potrà decidere interventi di iniziativa pubblica magari in accordo con i Comuni confinanti che vanno comunque ponderati attentamente vista la dimensione estremamente rilevante dell'area.  
La destinazione prevista dal Piano (mantenimento dell'attività produttiva) va intesa come un intervento attivo per evitare una possibile iniziativa esclusivamente a carattere immobiliare speculativo su un'area strategica per il Comune.  
Si fa comunque presente che il Piano, oltre a confermare la vocazione produttiva dell'area, come già detto, (Ambito D1 di completamento industriale/artigianale/commerciale) riconosce, all'art. 41 dell'elaborato 14PR, "la possibilità di avviare una procedura di partecipazione popolare e di ricognizione, anche attraverso proposte autonomamente prodotte da università, centri ricerca, ecc. per valutare le potenzialità e il futuro dell'area." L'intenzione di valorizzare quest'area è dunque già presente tra le prescrizioni del PGT.  
Infine, si richiama l'attenzione sulla viabilità di progetto prevista dal Piano all'interno di questo comparto, nelle aree libere presenti lungo i margini est e sud dell'area, principalmente fuori dalla recinzione. Questa nuova infrastruttura, oltre a favorire il traffico in uscita dal paese verso Milano e a sgravare l'asse della ex SS11, che attraversa il nucleo centrale di Cassina, consente di migliorare la qualità del territorio, suddividendo i diversi flussi di traffico e incentivando nel contempo gli spostamenti locali attraverso la mobilità dolce. Inoltre, l'intervento costituisce a sua volta uno stimolo

al miglioramento delle condizioni generali dell'area stessa, che potrà beneficiare di una nuova infrastruttura di connessione con il tessuto circostante.

2) Secondo le attuali previsioni del Piano adottato, gli edifici citati in questo punto dell'osservazione, rientrano nel perimetro di un Piano di Zona (PdZ), che è a sua volta contenuto, unitamente al Palazzo Municipale, in un Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE), al quale il PGT dedica un'intera scheda grafica all'interno dell'elaborato 8DP, oltre che l'art. 7DP dell'elaborato 5DP.

In tali elaborati, per gli edifici di cui sopra, vengono elencate le seguenti destinazioni d'uso di progetto, mantenendo la volumetria esistente:

- Ex palazzina della polizia locale ed ex edificio scolastico: al piano terra funzioni di interesse sociale e pubblico (uffici comunali e pubblici, sedi di associazioni, esercizi di vicinato); ai piani superiori Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) ai sensi delle leggi n° 167/62 e 865/71 e s.m.i.
- Palazzo municipale: funzioni di interesse sociale e pubblico (uffici comunali e pubblici)
- Villetta esistente tra via Roma e via Matteotti (di cui esiste esplicito riferimento nel Piano contrariamente a quanto sostenuto dall'osservante) per la quale sono presenti precise indicazioni di progetto nell'elaborato 8DP: funzioni di interesse sociale e pubblico (uffici comunali e pubblici, sedi di associazioni)

Tali destinazioni sono sostanzialmente tutte pubbliche e individuano un possibile mix funzionale di Slp ammessa all'interno del PPE così costituito: 55% della Slp complessiva destinata a Servizi, 5% di Slp destinata a commercio (esercizi di vicinato) e 40% destinata a Edilizia Residenziale Pubblica. Inoltre, nei medesimi elaborati, si danno indicazioni circa i criteri generali di intervento; nello specifico:

- Permeabilità dell'area da piazza De Gasperi al cortile interno sino a via Roma
- Riqualficazione del fronte di via Roma attraverso la realizzazione di un percorso coperto lungo l'ex edificio scolastico e di un portico in continuità da ricavare all'interno del volume dell'ex palazzina della polizia locale.
- Valorizzazione della villetta esistente tra via Roma e via Matteotti e sistemazione a verde di pertinenza dell'area adiacente previa demolizione del fabbricato che su di essa insiste.
- Progettazione unitaria del piano terra di tutti i fabbricati in rapporto alla migliore fruibilità dei servizi pubblici
- Realizzazione degli alloggi ERP in un contesto centrale e multifunzionale (servizi, esercizi di vicinato) e prossimo alla stazione della MM2
- Ristrutturazione e sistemazione del palazzo municipale al fine di razionalizzare gli spazi
- Interventi per una migliore efficienza energetica degli edifici

La totalità degli interventi è mirata dunque ad una completa riqualficazione, non solo degli edifici che vi insistono, ma anche delle aree scoperte di connessione, così da creare un sistema attivo e qualitativamente valido.

Come si evince da tutto quanto riportato, è ben chiara quindi la vocazione che l'area assume all'interno del Piano, interamente a carattere sociale e pubblico; la richiesta dell'osservante è quindi già soddisfatta dalle previsioni del Piano adottato.

3) Analogamente a quanto scritto per il punto precedente, anche l'area della stazione è interessata da un intervento sostanzialmente pubblico, teso alla riqualficazione edilizia e urbanistica.

La stazione della Metropolitana di Cassina de' Pecchi, infatti, rientra nel perimetro di un Progetto Speciale (PS1) che include al suo interno anche le aree circostanti: il parcheggio di Piazza Decorati al Valore Civile, via Papa Giovanni XXIII e le limitrofe aree verdi, la piazza De Gasperi e il tratto di via Volta che separa i giardini esistenti.

Per queste aree, il Piano individua una specifica scheda grafica nell'elaborato 8DP e vi dedica l'art. 8DP dell'elaborato 5DP. In entrambi vengono elencati i criteri generali di progettazione di seguito riportati:

- Formazione di una nuova polarità attorno alla stazione della metropolitana che dialoghi con l'area del municipio e più in generale con il PPE
- Riqualficazione e valorizzazione della stazione e del piazzale antistante quale ingresso di pregio verso il paese

- Riqualificazione della stazione MM attraverso un ampliamento dell'edificio esistente al fine di migliorarne l'accessibilità (installazione di scale mobili, scale e ascensori) e fruizione (spazi commerciali e/o per la ristorazione), oltre che riqualificazione della struttura esistente (facciate, ingresso, pensiline, ecc)
- Riqualificazione del piazzale della stazione attraverso un nuovo disegno (pavimentazioni, alberature, spazi per la sosta) studiato in funzione anche del mercato settimanale
- Miglioramento della continuità delle aree verdi lungo viale Papa Giovanni XXIII in rapporto anche al verde di piazza De Gasperi
- Formazione di un sistema verde fruibile
- Costituzione di una zona pedonale lungo viale Papa Giovanni XXIII in giorni specifici (giorni di mercato e durante eventi e manifestazioni)
- Revisione dei sensi di percorrenza di via Volta e di viale Papa Giovanni XXIII, trattati anche al punto 5) della presente controdeduzione

E' pertanto evidente che le azioni riguardanti la stazione MM di Cassina non si limitano alla sola eliminazione delle barriere architettoniche, pur presente, ma riguardano un intervento molto più vasto di riordino complessivo dell'intera area, della viabilità e della fruizione degli spazi limitrofi, anche in rapporto al mercato settimanale, oltre che di riqualificazione dell'edificio stesso, per il quale è inoltre previsto un ampliamento con 600 mq di Slp commerciale (esercizi di vicinato in accoglimento anche del Parere di compatibilità con il PTCP espresso dalla Città Metropolitana di Milano – n. 63 – a cui si rimanda per il dettaglio).

- 4) Si prende atto della carenza di esercizi commerciali nella frazione di Sant'Agata, che riguarda non solo gli esercizi commerciali, ma il sistema dei servizi in generale. Per questo motivo, allo scopo di rivitalizzare il nucleo di Sant'Agata, il Piano prevede una serie di interventi atti a migliorare e potenziare il sistema complessivo dei servizi presenti in questa porzione del territorio, dal punto di vista del verde pubblico, della viabilità e delle attrezzature di interesse comune.

Per quanto riguarda strettamente la richiesta relativa agli esercizi commerciali, si fa presente che la frazione di Sant'Agata è costituita prevalentemente da un tessuto residenziale (ambiti B2 e B3 di completamento residenziale), ad eccezione delle aree terziarie e produttive più a nord, lungo la ex SS11. Sarebbe dunque incongruo prevedere qui una vasta area commerciale, che sarebbe in contrasto con il tessuto esistente.

Al contempo, si precisa che gli artt. 36 e 37 dell'elaborato 14PR, relativi alle aree di cui sopra, ossia gli ambiti B2 di completamento residenziale ( $I_f = 1mc/mq$ ) e B3 di completamento residenziale saturi indicano, tra le destinazioni d'uso compatibili, il commercio, inteso come esercizi di vicinato alimentari e non alimentari per le zone B2 e medie strutture di vendita, oltre che esercizi di vicinato, per le zone B3, le quali si estendono lungo tutta la via XXV Aprile.

Secondo le attuali previsioni dunque, è già possibile realizzare nuovi esercizi commerciali, ma non spetta al PGT definirne la formazione, la trasformazione e comunque la posizione, che nasce invece dall'iniziativa privata.

- 5) Premesso che la definizione dei sensi unici non è materia di pertinenza del PGT, lo studio della viabilità nel centro di Cassina, del quale è presente un estratto nell'elaborato 8DP nella scheda relativa al PS 1, si incardina fondamentalmente sulla creazione di un'area pedonale a giorni specifici lungo la via Papa Giovanni XXIII, dove si prevede una carreggiata a senso unico. Questo intervento è fondamentale sia in termini di riqualificazione dell'area antistante la stazione della metropolitana di Cassina con l'introduzione di nuove aree per la fruibilità pedonale, sia ai fini del riordino delle aree interessate dal mercato settimanale che qui si svolge. Partendo da questo intervento, si è studiato un sistema viabilistico complementare, che garantisca la tutela di tali spazi, consentendo comunque l'accesso a tutte le zone.

Tutto ciò premesso, le vie Donatori del Sangue e Mazzini restano gli assi preferenziali di spostamento veicolare che consentono di alleggerire il traffico nelle vie più centrali quali, per esempio, la via Marconi e la via Volta, per le quali sono già previsti i sensi unici.

In ogni caso si precisa che la scheda b del progetto speciale PS1 contenuta nell'elaborato 8DP ha valore indicativo e non prescrittivo e quindi in quanto tale è soggetto a possibili modifiche e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio. In tal senso, così come descritto successivamente anche nelle controdeduzioni alle osservazioni 4, 8, 17, 32, 39 (punto 2) e 52 si aggiunge in tale scheda dell'elaborato 8DP la seguente dicitura "La presente scheda ha valore indicativo e non prescrittivo".

Inoltre sempre in questa logica si aggiunge all'art 8DP dell'elaborato 5DP al termine della frase "Inoltre nella scheda di indirizzo a seguito degli interventi previsti nell'ambito del PS1 è delineato uno schema indicativo dei sensi di percorrenza della circolazione veicolare di un'area più vasta interessata ai provvedimenti di riordino della viabilità nel centro" la seguente frase: "Tale schema, così come specificato nella scheda contenuta nell'elaborato 8DP, non ha valore prescrittivo, ma solo indicativo al fine di poter apportare modifiche aggiornamenti e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio".

Inoltre all'interno dell'elaborato 11PS laddove viene descritto in dettaglio lo schema della viabilità per il centro si specifica che tale schema ha valore indicativo e non prescrittivo.

In particolare si aggiunge nel paragrafo 4.1 dell'elaborato 11PS prima dell'immagine dello schema della viabilità del centro la seguente frase: "Le indicazioni dei sensi di percorrenza così come sopra descritti e rappresentati nello schema di seguito riportato e contenuto nella scheda del PS1 nell'elaborato 8DP, non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo"

- 6) L'osservazione di cui al punto 6) non è pertinente con il Piano di Governo del Territorio.
- 7) La possibilità di far funzionare un presidio medico sanitario a Cassina è già possibile, secondo il PGT, ad esempio, nell'area del PPE (Piano Particolareggiato Esecutivo, elaborato 8DP) nel complesso di via Roma - piazza De Gasperi nell'ambito delle destinazioni complementari a servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico.  
Inoltre, in tutti gli ambiti B è possibile realizzare servizi pubblici o di uso pubblico.
- 8) Il Documento di Piano, così come il Piano dei Servizi, sono riferiti a una validità decennale per consentire un minimo di programmazione dello sviluppo delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico. Tali scelte, apparentemente in contraddizione con la dichiarata validità quinquennale del Documento di Piano sancita dall'art. 8 punto 4 della LR 12/2005 e s.m.i., è motivata dal fatto che, nella medesima legge, i documenti che hanno valore dal punto di vista della produzione di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (e cioè Piano dei Servizi e Piano delle Regole, rispettivamente articolo 9 punto 15 e articolo 10 punto 5 della LR 12/2005 e s.m.i.) non hanno limite temporale; appare quindi logico, anche per attribuire adeguato respiro al PGT, ipotizzare scenari riferiti a un decennio, senza per questo venir meno alla scadenza del termine di 5 anni per il Documento di Piano. Scaduto tale termine, il Comune provvederà all'approvazione di un nuovo Documento di Piano, che terrà conto del livello di raggiungimento delle previsioni di sviluppo tracciate in esso. Quindi, le priorità sono sostanzialmente delineate nell'arco temporale di validità quinquennale e decennale del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

L'osservazione quindi nel suo complesso è **parzialmente accolta**.

#### **Osservazione n. 02 - prot. 20376 del 09/09/2015**

Ragone Giovanni e Zanellato Franca

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Gli osservanti, proprietari dell'area ubicata catastalmente al Fg. 1 mapp. 136, in via Dei Ciclamini 6, chiedono che venga ripristinato il parametro edilizio previsto dal precedente PRG di 1,8 mc/mq per l'area di proprietà, che secondo il PGT adottato ricade invece tra gli Ambiti B3 di completamento residenziale saturi.

L'osservazione, lamentando l'impossibilità di realizzare sopralti o ampliamenti dovuti a necessità di aumento del nucleo familiare, ritiene illogiche e anacronistiche le prescrizioni del nuovo Piano poiché si sostiene che tali norme contrastino con i principi di salvaguardia del consumo di suolo previsti dal PGT.

Si ritiene altresì che "l'aver inserito indiscriminatamente la saturazione della capacità edificatoria anche in siti che oggettivamente non rientrano in tale casistica (perché a bassa edificazione intensiva e dotati di aree giardino) risulta contrario ai suindicati presupposti e molto penalizzante per i Privati".

\*\*\*\*\*

Innanzitutto, si fa presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di ambiti di trasformazione esclusivamente su aree già edificate, per altro già ricadenti nelle previsioni del PRG; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto dal PGT, viene assunta, come criterio, la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq (che in linea di massima è complessivamente dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Nel caso specifico, il PRG attribuiva l'indice edificatorio di 1,8 mc/mq sull'intero isolato di appartenenza del lotto in questione, la cui Superficie fondiaria complessiva risultava stimata in 12.124 mq e che la volumetria edificabile complessiva fosse pari a 21.823 mc.

Attualmente, il volume esistente per questa zona è pari a 26.517 mc e quindi risulta che l'isolato nel suo complesso abbia già raggiunto la saturazione della propria volumetria, motivo per il quale si è deciso di convertirla in ambito di completamento residenziale saturo.

Una valutazione più attenta, stimolata dall'osservazione, consente tuttavia di distinguere un'area caratterizzata da costruzioni principalmente di un solo piano contornate da edifici più alti (due/tre piani).

Può essere delimitata, quindi, un'area omogenea per la quale consentire la modifica del PGT (Piano delle Regole) attribuendola alla tipologia delle zone B2 di completamento residenziale – If 1 mc/mq e inserendo in essa anche due piccoli lotti con condizioni simili dell'edificato che non hanno presentato osservazione.

In tal modo, si ottempera, da un lato all'esigenza di ampliamento di tali edifici sino a oggi ad un piano e dall'altro, si evita che un indice ritenuto oggi eccessivo (1,8mc/mq) porti come conseguenza, su un piccolo lotto come quello dell'osservazione, ad una soluzione sproporzionata e incongrua.

Conseguentemente, **accogliendo in parte l'osservazione**, si modifica l'elaborato 15 PR "Ambiti funzionali" applicando una campitura di colore arancio che individua in legenda l'ambito B2 di completamento residenziale – If 1 mc/mq, sulle aree situate in via Dei Ciclamini in corrispondenza della curva ad angolo retto ed in particolare i lotti identificati ai civici 2, 3, 5, 6, 8, che attualmente ricadono in ambito B3.

### **Osservazione n. 03 - prot. 20548 del 11/09/2015**

Griffi Federico Andrea e Griffi Valeria

#### **ACCOLTA**

L'osservazione chiede, per l'area catastalmente identificata ai mapp. 186-191 del Fg. 3 di mq 1.560 circa, la variazione d'uso della medesima da industriale a residenziale, con il mantenimento dell'attuale volumetria pari a 2.000 mc costituita da un fabbricato destinato in parte a laboratorio – deposito – uffici – box – abitazione.

La richiesta nasce dalle peculiarità del tessuto urbanizzato circostante l'area in questione, caratterizzato da una prevalente promiscuità tra piccole proprietà artigianali/commerciali, con annessa abitazione del custode e uffici e modeste palazzine residenziali.

Oltre alla progressiva chiusura delle attività artigianali e commerciali esistenti, gli osservanti adducono, come motivazione della richiesta del cambio di destinazione d'uso, le disagiate condizioni di accessibilità veicolare e pedonale affidate ad una strada a fondo cieco di larghezza pari a circa 4,5m.

Viene criticata la conferma, nel PGT, della destinazione prevalentemente industriale per questa zona, senza cogliere l'occasione per un'attenta valutazione insediativa e di riqualificazione urbana.

Gli osservanti ritengono opportuna una riallocazione delle attività artigianali e commerciali in zone più idonee e il recupero dei siti definiti periferici e "abbandonati" o "in crisi" ai fini di una loro valorizzazione abitativa, che ne impedisca il progressivo degrado funzionale.

\*\*\*\*\*

Si prende atto delle peculiarità di questa zona, nella quale si riscontra effettivamente la presenza di palazzine residenziali e di attività artigianali/commerciali.

Si precisa che le attuali prescrizioni del PGT adottato consentono, per gli ambiti D1 di completamento industriale/artigianale/commerciale in cui ricade l'area in oggetto, tra le destinazioni d'uso compatibili, la realizzazione di due abitazioni al massimo per ciascuna attività produttiva insediata, con una superficie massima complessiva di 150 mq di Slp non superiore al 10% della Slp totale (art. 41 elaborato 14PR).

La residenza è dunque una destinazione d'uso già compatibile con l'ambito D1 previsto, tuttavia si nota che l'area oggetto di osservazione mostra l'esistenza di una palazzina a destinazione prevalentemente residenziale e che in prossimità di tale area, più a nord, è già presente un ambito B3 di completamento residenziale saturo collocato all'inizio del Vicolo Fiorita, affacciato sulla ex SS11.

Inoltre, si riscontra la presenza di un'abitazione di due piani nel lotto sottostante quello oggetto di osservazione, ricadente anch'esso nell'ambito D1, ma di cui non conserva più le caratteristiche produttive.

Si può immaginare quindi, che tutto il lato est di Vicolo Fiorita, limitatamente alla porzione sottostante l'attuale ambito B3, possa essere a destinazione residenziale fatto salvo il lotto ineditato per il quale è prevista la destinazione a "verde privato ineditato".

L'osservazione è dunque **accolta** modificando l'elaborato 15 PR "Ambiti funzionali" attribuendo all'area oggetto di osservazione la caratterizzazione di ambito B3 di completamento residenziale saturo estendendolo per analogia a tutto il lato est di Vicolo Fiorita, nella porzione a sud dell'area a verde privato ineditabile da mantenere. Analogamente, viene modificato l'elaborato 7DP "Previsioni di Piano", togliendo la campitura viola, individuata in legenda come "zona a prevalente caratterizzazione produttiva" alle aree di cui sopra.

#### **Osservazione n. 04 - prot. 20625 del 14/09/2015**

Cominardi Mario

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce totalmente alla nuova viabilità in previsione nel nucleo di Cassina, secondo quanto riportato nelle schede relative al Progetto Speciale PS1.

In particolare, il richiedente si esprime in merito a:

- Via Papa Giovanni XXIII e via Matteotti a senso unico in entrata dalla ex SS11 verso la Stazione Metropolitana
- via Kennedy, a senso unico in uscita dalla Metropolitana verso la ex SS11
- Via Papa Giovanni XXIII pedonale nei giorni di mercato (venerdì) e in occasioni "speciali"

L'osservante esprime perplessità circa l'efficacia di tali scelte, sostenendo che, per quanto riguarda le vie Papa Giovanni XXIII e Matteotti, il senso di marcia proposto provocherebbe lunghe code al semaforo, mentre per la via Kennedy si verrebbe a creare un incrocio difficoltoso e pericoloso sia per l'inserimento sulla ex SS11 verso Sant'Agata, sia in corrispondenza del ponte di Colombiolo.

Inoltre, si sostiene che la chiusura in giorni specifici della via Papa Giovanni XXIII renderebbe difficoltoso e quasi impossibile il raggiungimento della stazione da parte dei pendolari.

Come alternativa a tale soluzione, il richiedente propone di invertire il senso di marcia nelle vie Kennedy (ripristinando l'attuale senso unico in entrata dalla ex SS11 verso la stazione Metropolitana) e Papa Giovanni XXIII (senso unico proveniente dalla stazione Metropolitana verso la ex SS11), togliendo la possibilità di chiusura di quest'ultima in giorni specifici.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** poiché le proposte contenute e cioè l'ipotesi di invertire sostanzialmente il senso unico di marcia sulle vie Kennedy, Papa Giovanni XXIII e Matteotti, non sembrano comportare miglioramenti e maggiore scorrevolezza per il mezzo di trasporto pubblico.

Infatti, iniziando dal rilievo mosso sull'attesa che si verificherebbe all'incrocio tra la Strada Padana Superiore - via Roma e la via Matteotti, provenendo dal Cassina Plaza, si nota che l'assenza di traffico in direzione nord sud sulla via Matteotti (senso unico in direzione sud nord) comporterà la possibilità di una svolta continua a destra dalla strada Padana Superiore - via Roma verso via Matteotti, interrotta solo dal passaggio dei pedoni.

Per quanto riguarda invece le difficoltà che si ritroverebbero nell'inserirsi sulla ex SS11 provenendo da via Kennedy, queste si riproducono simmetriche invertendo il senso di marcia e provenendo dalla ex SS11 per giungere in via Kennedy.

Inoltre, l'ipotesi proposta dall'osservante comporterebbe di convogliare tutto il traffico proveniente dall'est, attraverso la ex SS11, lungo il tracciato Kennedy – Carducci – Mazzini compromettendo la fruibilità ciclabile e pedonale dei Navigli, che il PGT intende promuovere e salvaguardare.

Relativamente a questo punto, ancora, va aggiunto che, in accoglimento della successiva osservazione n. 5, verrà prevista in questo punto una nuova rotatoria che contribuirà a risolvere le problematiche legate all'incrocio.

Infine, il Piano prevede che la via Papa Giovanni XXIII venga chiusa al traffico in giorni specifici tra i quali i giorni di mercato e ciò causerebbe, secondo l'osservante, un rallentamento sempre per l'attesa all'incrocio con via Matteotti. Nei giorni di mercato, la svolta a destra continua su via Matteotti, sarebbe sempre consentita, mentre, prima di imboccare via Papa Giovanni XXIII, il mezzo svolterà a sinistra nel senso unico di via Marconi, per poi confluire a destra sulla via Donatori del Sangue, che rimane a doppio senso, e quindi giungere alla stazione della metropolitana da via Mazzini.

Quindi, anche nei giorni di mercato, l'aggravio di tempi di percorrenza, risulta limitato e compatibile.

Infine, per chiarezza, si specifica che il PGT detta normativamente, dal punto di vista della viabilità, solo i sensi di percorrenza di via Papa Giovanni XXIII e di via Volta (vedere i criteri generali nell'art. 8DP dell'elaborato 5DP, riportati anche nella scheda relativa dell'elaborato 8DP).

La scheda b del progetto PS1, contenuta nell'elaborato 8DP, rappresenta uno schema di coerenza generale ma non un vincolo di piano e, quindi, anche eventualmente perfezionabile attraverso provvedimenti autonomi che si possono susseguire nel tempo in base ad eventuali sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio.

In tal senso, così come già descritto al punto 5 dell'osservazione 1 e successivamente nelle controdeduzioni alle osservazioni 8, 17, 32, 39 (punto 2), 52 si aggiunge nella scheda b del progetto PS1 dell'elaborato 8DP la seguente dicitura "La presente scheda ha valore indicativo e non prescrittivo".

Inoltre sempre in questa logica si aggiunge all'art 8DP dell'elaborato 5DP al termine della frase "Inoltre nella scheda di indirizzo a seguito degli interventi previsti nell'ambito del PS1 è delineato uno schema indicativo dei sensi di percorrenza della circolazione veicolare di un'area più vasta interessata ai provvedimenti di riordino della viabilità nel centro" la seguente frase: "Tale schema, così come specificato nella scheda contenuta nell'elaborato 8DP, non ha valore prescrittivo ma solo indicativo al fine di poter apportare modifiche aggiornamenti e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio". Inoltre all'interno dell'elaborato 11PS laddove viene descritto in dettaglio lo schema della viabilità per il centro si specifica che tale schema ha valore indicativo e non prescrittivo.

In particolare si aggiunge nel paragrafo 4.1 dell'elaborato 11PS prima dell'immagine dello schema della viabilità del centro la seguente frase: "Le indicazioni dei sensi di percorrenza così come sopra descritti e rappresentati nello schema di seguito riportato e contenuto nella scheda del PS1 nell'elaborato 8DP, non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo"

In ogni caso, il provvedimento adottato è stato valutato positivamente all'interno del parere sul PGT espresso dall'ARPA (vedere osservazione n° 19) ed è pertanto da ritenersi idoneo.

#### **Osservazione n. 05 - prot. 20638 del 14/09/2015**

Krulcic Elena

#### **ACCOLTA**

L'osservazione pone l'attenzione sul sistema viabilistico proposto dal PGT, del quale si riconoscono gli obiettivi di razionalizzazione e gerarchizzazione della rete esistente tramite interventi di moderazione del traffico.

Il richiedente propone un'ulteriore previsione che, affiancandosi alle scelte intraprese dal Piano, si sostiene possa essere altrettanto efficace in termini di miglioramento complessivo.

Nello specifico, si richiede la realizzazione di una rotatoria in corrispondenza dell'intersezione tra la strada Padana Superiore (ex SS11) e viale Vittorio Veneto, nei pressi di Cascina Colombiolo.

Tale intervento, a parere dell'osservante, sarebbe in grado di aumentare la sicurezza stradale per i seguenti motivi:

- Limitazione della velocità in ingresso al centro abitato per il traffico proveniente da Gorgonzola

- Agevolazione della svolta per il traffico locale da/per via Vittorio Veneto e da/per Centro Direzionale Colombiolo (con spostamento verso est dell'accesso a quest'ultimo)
- Possibilità di abbattimento della pericolosità dell'intersezione tra la strada Padana e via Trieste, consentendo, in uscita da via Trieste, la sola svolta a destra.

A supporto della richiesta, l'osservante cita l'analisi del 2010 del Piano Urbano del Traffico comunale, nel quale veniva rilevata una criticità, relativamente all'incidentalità, delle intersezione tra via Roma e le vie Don Verderio, Trieste e Vittorio Veneto.

L'intervento, ai fini della VAS, sarebbe pienamente coerente con gli obiettivi specifici individuati nel PGT e valutati nel Rapporto Ambientale, relativamente alla viabilità: O4 – Razionalizzazione della viabilità esistente: mobilità dolce e O5 – Razionalizzazione della viabilità esistente e di progetto: mobilità ordinaria.

Infine, l'osservante afferma che l'introduzione della rotonda di cui sopra, consentirebbe una più agevole connessione tra la parte nord e sud del paese, oltre che consentire un accesso migliore alla cascina Colombiolo, che il Piano delle Regole identifica quale uno dei "beni le cui caratteristiche fisico-morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare".

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **accolta**.

Si premette che l'Amministrazione Comunale si è già attivata nella direzione richiesta dall'osservazione.

La rotonda in oggetto non è stata inserita nelle previsioni del PGT adottato poiché si attendeva una risposta in merito al declassamento del tratto della strada Padana Superiore (ex SS11) su cui realizzare l'intervento.

La classificazione di strada provinciale imponeva una dimensione della rotonda ritenuta eccessiva rispetto alle esigenze reali, motivo per il quale si era scelto di non inserirla nelle previsioni di Piano.

Il declassamento del tratto di strada interessato, che oggi è di pertinenza comunale, consente di prevedere una rotonda di dimensioni più contenute e più idonee rispetto al contesto.

Tale intervento completerebbe la serie di provvedimenti previsti dal Piano, quali la previsione della rotonda su via Roma all'altezza di via Don Verderio e i due attraversamenti ciclopedonali di progetto (semaforo a chiamata) sempre sulla via Roma, all'incrocio con le vie Matteotti e Donatori del Sangue.

In tal modo si potrebbe dunque costituire un insieme di provvedimenti sulla ex SS11 capaci di ridurre l'impatto negativo sul territorio circostante, migliorando le connessioni e la fruizione degli spazi che su di essa si affacciano.

Pertanto, in accoglimento dell'osservazione, si modificano gli elaborati di PGT, come di seguito riportato:

Nell'elaborato 5DP (Obiettivi di sviluppo residenziale e produttivo, sostenibilità ambientale, compatibilità degli interventi con le risorse economiche), si inserisce nel paragrafo "Linee guida e orientamenti generali del PGT" prima del capoverso "*Una volta realizzate e messe a sistema ...*" e dopo le parole "*[...] passi carrai privati*" la seguente frase: "*Altro intervento significativo, che interessa la strada Padana Superiore (ex SS11), è previsto in corrispondenza dell'intersezione con viale Vittorio Veneto, nei pressi di Cascina Colombiolo dove il PGT propone la realizzazione di una piccola rotonda per limitare la velocità in ingresso al centro abitato provenendo da Gorgonzola oltre che per regolarizzare gli attraversamenti locali, anche in rapporto all'accesso al Centro direzionale Colombiolo.*"

Tale testo viene inoltre inserito nell'elaborato 11PS paragrafo 4.1 (Sistema del verde, dei percorsi ciclopedonali, della viabilità e dei parcheggi e delle attrezzature di interesse comune) prima delle parole "*Altri piccoli interventi previsti ....*"

Ancora negli elaborati 5DP (cap 4) e 11PS (cap 6), nell'elenco "Opere previste dal PGT – piano dei servizi" dopo la voce "Ampliamento ultimo tratto via Puccini" viene inserita la voce "*Realizzazione di nuova rotonda in corrispondenza dell'intersezione tra la ex SS11 e viale Vittorio Veneto*" aggiornando di conseguenza la successiva tabella (entrate e uscite).

Infine, negli elaborati grafici 6DP (Le strategie e gli ambiti della trasformazione), 7DP (Previsioni di Piano), 12bPS (Localizzazione delle aree e delle attrezzature e sistema complessivo dei servizi) e 15PR (Ambiti funzionali) viene rappresentata, con l'apposita grafia a tratto continuo di colore rosso, individuata in legenda come Viabilità di previsione, una rotonda urbana all'incrocio tra viale Vittorio Veneto e la ex SS11.

Analogamente tale rotonda viene indicata come "rete stradale principale" anche nell'elaborato 2DP con tratto continuo rosso.

## Osservazione n. 06 - prot. 20817 del 14/09/2015

Riboni Enrico

### RESPINTA

L'osservazione, di carattere generale, riguarda sostanzialmente richieste legate alla viabilità.

Nello specifico, viene criticata la scelta di eliminare la previsione del PRG della cosiddetta "circonvallazione" di Sant'Agata, ossia il prolungamento della via Torrente Molgora, fino al ricongiungimento con la via XXV Aprile a sud del centro abitato e chiede quindi il ripristino del tracciato così come previsto dal PRG vigente.

La scelta del nuovo PGT, a detta dell'osservante in contrasto con quanto promosso durante i tavoli partecipativi, appare carente di una valida ed oggettiva motivazione viabilistica.

A supporto della richiesta, viene mossa una prima considerazione circa l'utilità della suddetta strada, che adempiva, secondo la pianificazione del PRG riportata dall'osservante, al duplice compito di servire, da un lato, la recente zona residenziale e di sgravare, dall'altro, il centro storico di Sant'Agata dal nuovo peso insediativo, recuperando al contempo il nucleo antico con la creazione di aree pedonali, isole ambientali e di riqualificazione architettonica. Inoltre, tale previsione viabilistica, aveva come scopo ulteriore quello di preservare la zona di via IV Novembre, punto critico della frazione a causa della presenza di accessi diretti alle residenze, alla scuola materna, alla chiesa e all'oratorio.

In definitiva quindi, si denuncia al nuovo PGT l'aver eliminato "un'importante infrastruttura (il tassello finale) ad una pianificazione già consolidata", quella del PRG vigente.

Ultima considerazione, riguarda il timore che la mancata previsione di opere sia legata alla carenza di idonee coperture di spesa, ritenendo che una più accurata ed uniforme valutazione del Piano dei Servizi, avrebbe portato alla verifica di fattibilità del tracciato in questione.

\*\*\*\*\*

Innanzitutto, si fa presente che il PGT ha modulato gli interventi previsti nel Piano dei Servizi con cura prevedendone la distribuzione su tutto il territorio comunale e di conseguenza anche nella frazione di Sant'Agata naturalmente come previsto dalla normativa regionale tenendo conto della capacità di spesa del Comune.

Per quanto riguarda la frazione di Sant'Agata, si citano, ad esempio, la sistemazione dell'area feste, la ristrutturazione dell'edificio ex scuole ove prevedere una sede decentrata del Comune con ambulatorio medico, il restauro della cappella Cagnola e il parcheggio a nord dell'area feste, nonché il completamento di via Torrente Molgora con la svolta su via IV Novembre.

Alla luce di quanto enunciato, appare evidente che non vi è "mancata previsione di opere legata alla carenza di idonee coperture di spesa", ma una equilibrata scelta compiuta dall'Amministrazione in rapporto alle reali risorse economiche disponibili.

A questo proposito si rimanda al capitolo 4 dell'elaborato 5DP e al capitolo 6 dell'elaborato 11PS dedicati alla dimostrazione della sostenibilità economica del PGT indicando per le diverse opere previste una stima dei costi e le relative fonti di finanziamento.

Per quanto concerne invece la decisione di eliminare la strada a Sant'Agata oggetto dell'osservazione, si precisa che il tratto principale previsto dal PRG della via Torrente Molgora, a est dell'edificato recente, è già stato completamente realizzato e assolve pienamente il duplice compito di sgravare dal traffico la via XXV Aprile, interessata a sua volta da provvedimenti di rallentamento e di servire i nuovi comparti residenziali.

Non vi è dunque il disfacimento della pianificazione precedente, quanto piuttosto l'attualizzazione delle previsioni alle condizioni attuali.

Le prescrizioni della Città Metropolitana di Milano, infatti, ai fini della valutazione della compatibilità ambientale del PGT con il PTCP (Deliberazione n. Rep. Gen. 318/2014, Atti n. 220258\7.3\2015\5 con oggetto: Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con PTCP), alla quale il PRG non era sottoposto, prevedono tra i principi guida, la salvaguardia del consumo di suolo, con la tutela delle aree libere non edificate a favore del riutilizzo di aree già occupate.

Inoltre rispetto all'epoca di redazione del PRG citato nell'osservazione (approvato il 23/12/2002 con decreto n° VII/11788) è intervenuta intanto una nuova consapevolezza che riguarda tutti sulla necessità di preservare il territorio agricolo e di non consumare più suolo privilegiando gli interventi da realizzare sul costruito, abbandonato o dismesso.

Anche le infrastrutture generano consumo di suolo e anzi nella regione Lombardia ne costituiscono una grande parte e quindi l'attenzione ad interventi più modesti come quello previsto dal PGT vanno valutati alla luce delle nuove esigenze emerse sul piano della sostenibilità ambientale.

Volendo esaminare la questione dal punto di vista normativo le aree coinvolte nell'eventuale accoglimento dell'osservazione ricadono completamente negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP vigente approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93 ed esecutivo dal 19 marzo 2014 (si noti che all'epoca di approvazione del PRG citato nell'osservazione non esisteva tale strumento di pianificazione sovraordinata che è entrato in vigore per la prima volta nell'ottobre del 2003).

Nelle NdA del PTCP di Milano vigente all'art 61 (Indirizzi per la valorizzazione, l'uso e la tutela per il sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) punto 2 lettera a) si richiede di "mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree" e all'art 62 (Criteri e modalità per la definizione delle aree agricole a scala comunale e per le variazioni degli ambiti provinciali destinati all'attività agricola di interesse strategico) al punto 3 "il PTCP definisce, in relazione alla possibilità di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico anche in riduzione della loro superficie e/o della quantità, i seguenti criteri qualitativi" tra cui si indicano i più importanti:

"c) Evitare processi di frammentazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, e, in particolare, del sistema podere delle aziende agricole"

"f) Prevedere variazioni solo in contiguità con il territorio urbanizzato; il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica dovrà essere al 50% comune al perimetro del territorio urbanizzato".

L'ipotesi che l'osservante richiede di riprendere dal PRG previgente non può essere presa in considerazione perché in contrasto con le normative sovraordinate prima esposte tralasciando di aggiungere le difficoltà che verrebbero frapposte dall'Ente Parco Agricolo Sud in analogia con quanto descritto per gli ambiti agricoli strategici oltre a specifiche argomentazioni di carattere paesaggistico e di tutela del territorio.

La scelta del PGT quindi, nasce dall'intenzione di completare la strada comunale senza coinvolgere i terreni liberi agricoli a est e a sud della chiesa, ma attraverso il prolungamento dell'attuale via IV Novembre seguendo il tracciato della strada vicinale esistente e raccordandosi così a via Torrente Molgora.

Si evidenzia inoltre che la soluzione del PGT rispetto a quella del PRG risulta anche più contenuta in termini di costi (espropri e realizzazione delle opere) per l'Amministrazione Comunale, essendo limitato il tratto da realizzare (60 mt di nuova strada previsti dal PGT contro 490 mt di nuova strada previsti dal PRG), dato non trascurabile viste le difficoltà finanziarie contingenti che tutti i Comuni lamentano.

Infine si noti che tutti i tratti della via torrente Molgora sono stati realizzati nell'ambito delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri di urbanizzazione relativi dei piani attuativi di Sant'Agata, mentre la parte di strada oggetto di osservazione dovrebbe essere tutta espropriata e realizzata a carico dell'Amministrazione Comunale.

Inoltre, la decisione del PGT, come precisato anche nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 9, 23, 39, 58 conferma la vocazione di strada di quartiere della via Torrente Molgora a completamento e a riordino della viabilità esistente, non costituendo così una grande infrastruttura di scorrimento, per cui anche lo sbocco sulla via IV Novembre non rappresenta un pericolo né un ostacolo alla viabilità.

Va evidenziato infine che la via IV Novembre, all'incrocio con la via XXV Aprile, è già stata dotata di idonei interventi di rallentamento del traffico, quali l'attraversamento rialzato di fronte alla chiesa e lo stesso PGT prevede ulteriori provvedimenti in questo senso. Pertanto non si ritiene che il transito di veicoli in questa zona possa danneggiare la fruizione di questa area da parte dei pedoni e mettere a repentaglio la loro sicurezza.

Alla luce di quanto esposto quindi, l'osservazione è **respinta**.

#### **Osservazione n. 07 - prot. 20891 del 15/09/2015**

Melina Antonio

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Analogamente all'osservazione n° 2, l'osservante, proprietario dell'area ubicata in via Rossini 1 e identificata catastalmente al Fg. 2 mapp. 45, chiede la variazione dell'indice edificatorio.

Per l'area in oggetto, che il PGT individua come Ambito B3 di completamento residenziale saturo, viene richiesto, in virtù del principio di salvaguardia, l'attribuzione del parametro edilizio del precedente PRG (ossia 1,2 mc/mq) o, in alternativa, viene proposto un indice pari a 1,5mc/mq.

Le motivazioni avanzate a supporto di tale richiesta sono assolutamente analoghe a quelle enunciate nella già citata osservazione n° 2.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 10,12 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo

strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto dal PGT, viene assunta, come criterio, la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

In questo caso specifico, la volumetria esistente complessiva dell'intero isolato di appartenenza del lotto di osservazione risulta essere maggiore di quella edificabile prevista dal PRG (stimata in 22.665 mc esistenti, contro i 19.391 mc previsti); per tale ragione si è deciso di inserire l'intera porzione di territorio tra gli ambiti B3 saturi.

Va aggiunto che l'area in oggetto, era individuata dal PRG come zona B2 di completamento residenziale a indice  $I_f = 1,2$  mc/mq e non si comprende, pertanto, in virtù di quale principio si possa ipotizzare un indice di 1,5 mc/mq che non rispecchia né le attuali previsioni di PGT, né quelle del PRG vigente.

Anche in questo caso tuttavia, una valutazione più attenta, stimolata dall'osservazione, consente di distinguere una piccola area con edifici a un solo piano contornati da edifici più alti (due/tre piani).

Può essere delimitata, quindi, un'area omogenea per la quale consentire la modifica del PGT (Piano delle Regole) attribuendola alla tipologia delle zone B2 di completamento residenziale –  $I_f 1$  mc/mq, dato il contenuto sfruttamento volumetrico esistente.

Conseguentemente, **accogliendo in parte l'osservazione**, si modifica, nell'elaborato 15 PR "Ambiti funzionali" l'area sul lato nord di via Rossini al civico 1, che attualmente ricade in ambito B3, in ambito B2 di completamento residenziale –  $I_f 1$ mc/mq. Si modifica nello stesso modo la previsione urbanistica al civico 3 di via Rossini e al civico 4 di via Vittorio Veneto-angolo via Rossini, per l'evidente analogia dello sfruttamento volumetrico esistente di lotti confinanti anche se le proprietà interessate non hanno presentato osservazione.

Di conseguenza, nel già citato elaborato, si campiscono con il colore arancio, che individua in legenda l'ambito B2 di completamento residenziale –  $I_f 1$  mc/mq le aree di cui sopra.

#### **Osservazione n. 08 - prot. 21168 del 18/09/2015**

Confcommercio

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione riguarda il Progetto Speciale PS1, in merito al quale si esprimono perplessità relativamente alla nuova viabilità di progetto prevista dal PGT.

Le richieste nascono dal timore che i nuovi interventi introdotti per quest'area (riduzione a senso unico di via Papa Giovanni XXIII, pista ciclabile su carreggiata e relativa soppressione di posti auto) renda meno agevole l'accesso al centro, disincentivando la frequentazione e finendo col danneggiare le attività presenti.

In alternativa, l'osservazione propone la riqualificazione dell'area fino a via Roma, con l'introduzione di una zona 30 che mantenga la situazione viabilistica esistente. Si suggerisce di intervenire sull'arredo urbano e sugli spazi pedonali, spostando inoltre il tracciato della pista ciclabile in previsione all'interno del parco Decorati al Valor Civile.

In dettaglio, l'osservazione affronta i seguenti temi:

- 1) Riqualificazione urbana. Si richiede, per l'ambito di via Papa Giovanni XXIII, il monitoraggio dell'intervento e un definito periodo di prova, in modo da condividere poi il risultato attraverso tavoli con i cittadini e con le parti interessate.

- Inoltre, nel caso l'intervento diventasse definitivo, si richiede un importante e dettagliato progetto di riqualificazione dell'arredo urbano e dell'illuminazione.
- 2) Tema compensazione Parcheggi. Ai fini della fruizione e accessibilità delle piccole imprese commerciali e di servizio presenti, si chiede di riproporre in pari o maggiore numero i posti auto soppressi, nelle immediate vicinanze.
  - 3) Regolamentazione sosta. Si richiede di privilegiare la sosta a rotazione attraverso un sistema a disco orario con la prima ora gratuita e le successive ore a pagamento.
  - 4) Aree carico/scarico per le attività economiche. Si richiede l'introduzione di un numero adeguato di stalli adibiti al carico/scarico delle merci. Per la definizione di tali aree, l'osservante si rende disponibile a una collaborazione con l'Amministrazione.
  - 5) Mercato scoperto. Si chiede di ripensare alla chiusura di via Papa Giovanni XXIII in giorni specifici. Si ritiene che tale intervento possa danneggiare il commercio locale a causa della scarsità di posteggi e della difficoltà di accesso, generati, a parere dell'osservante, proprio dalla chiusura di via Papa Giovanni XXIII.
  - 6) Segnaletica. Viene richiesto un nuovo sistema di segnaletica di indirizzamento al centro città, ai servizi e alle nuove zone di parcheggio per favorire l'accessibilità e la fruizione anche da parte dei non residenti.

\*\*\*\*\*

L'intervento viabilistico relativo all'area individuata dal Progetto Speciale PS1 ha come scopo principale quello di riordinare e riqualificare l'area antistante la stazione MM di Cassina de Pecchi, regolamentando i flussi e restituendo gli spazi alla dimensione del pedone. Si ritiene che consentire la pedonalizzazione di una strada in giorni specifici non sia un ostacolo alla viabilità, quanto piuttosto un'opportunità di maggiore fruizione degli spazi e delle attività presenti da parte del pedone; non costituisce dunque una problematica, quanto piuttosto un valore aggiunto. Il percorso ciclabile in previsione, inoltre, è fondamentale per valorizzare e incentivare la mobilità dolce, spesso dimenticata, e costituisce a sua volta uno strumento preferenziale di accesso e spostamento parallelo e alternativo a quello automobilistico.

Infine, per chiarezza, si specifica che il PGT detta normativamente, dal punto di vista della viabilità, solo i sensi di percorrenza di via Papa Giovanni XXIII e di via Volta (vedere i criteri generali nell'art. 8DP dell'elaborato 5DP, riportati anche nella scheda relativa dell'elaborato 8DP).

La scheda b del progetto PS1, contenuta nell'elaborato 8DP, rappresenta uno schema di coerenza generale ma non un vincolo di piano e, quindi, anche eventualmente perfezionabile attraverso provvedimenti autonomi che si possono susseguire nel tempo in base ad eventuali sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio.

In tal senso, così come già descritto al punto 5 della controdeduzione all'osservazione 1 e alla controdeduzione all'osservazione 4 e successivamente nelle controdeduzioni alle osservazioni 17, 32, 52 e al punto 2 dell'osservazione 39 si aggiunge nella scheda b del progetto PS1 dell'elaborato 8DP la seguente dicitura "La presente scheda ha valore indicativo e non prescrittivo".

Inoltre sempre in questa logica si aggiunge all'art 8DP dell'elaborato 5DP al termine della frase "Inoltre nella scheda di indirizzo a seguito degli interventi previsti nell'ambito del PS1 è delineato uno schema indicativo dei sensi di percorrenza della circolazione veicolare di un'area più vasta interessata ai provvedimenti di riordino della viabilità nel centro" la seguente frase: "Tale schema, così come specificato nella scheda contenuta nell'elaborato 8DP, non ha valore prescrittivo ma solo indicativo al fine di poter apportare modifiche aggiornamenti e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio". Inoltre all'interno dell'elaborato 11PS laddove viene descritto in dettaglio lo schema della viabilità per il centro si specifica che tale schema ha valore indicativo e non prescrittivo.

In particolare si aggiunge nel paragrafo 4.1 dell'elaborato 11PS prima dell'immagine dello schema della viabilità del centro la seguente frase: "Le indicazioni dei sensi di percorrenza così come sopra descritti e rappresentati nello schema di seguito riportato e contenuto nella scheda del PS1 nell'elaborato 8DP, non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo"

In ogni caso si fa presente che il provvedimento adottato è stato valutato positivamente all'interno del parere sul PGT espresso dall'ARPA (vedere osservazione n° 19) ed è pertanto da ritenersi idoneo.

Di seguito, si affrontano singolarmente i punti trattati dall'osservazione.

- 1) Premesso quanto specificato sopra, la richiesta di monitorare gli interventi previsti su via Giovanni XXIII non è materia di competenza del PGT.

L'eventuale periodo di prova dovrà essere deciso e regolamentato dall'Amministrazione Comunale in occasione di progettazione definitiva dell'intervento; il PGT individua solo le linee guida e i criteri generali di tale progetto. Analoghe considerazioni valgono per quanto concerne l'arredo urbano e l'illuminazione pubblica, cui spetta un progetto dettagliato.

- 2) La richiesta relativa ai parcheggi è pertinente e trova già accoglimento nelle previsioni del PGT. Lo studio viabilistico che ha condotto l'Amministrazione verso la scelta della soluzione adottata, mostra che, a fronte della perdita di 22 parcheggi lungo via Papa Giovanni XXIII, ne vengono recuperati 17 nella piazza Decorati al Valor Civile, interessata a sua volta da un intervento di riqualificazione e altri 11 in via Carducci, per un totale di 28 parcheggi aggiuntivi.

L'intervento più complessivo inoltre, considerati i posti auto eliminati e aggiunti nelle restanti vie interessate, porterà secondo l'Amministrazione Comunale a un aumento di 75 parcheggi in tutta l'area del centro di Cassina.

- 3) Per quanto riguarda la richiesta di provvedimenti di regolamentazione della sosta dei veicoli si sottolinea che questo tema non è tra le competenze del Piano di Governo del Territorio.
- 4) Le aree adibite a carico/scarico merci per le attività commerciali possono essere localizzate in alternativa ai parcheggi pubblici ordinari ove necessario; la loro precisa localizzazione spetta non tanto al PGT quanto piuttosto ai contenuti di un futuro progetto definitivo dell'area in questione. Tale punto, quindi, non è pertinente con la materia di competenza del Piano di Governo del Territorio.
- 5) Si premette che la via Papa Giovanni XXIII non costituisce l'unico asse di spostamento nord sud nel settore centrale della città, tanto che l'accesso al centro, provenendo dalla stazione MM, può avvenire tramite le parallele vie Donatori del Sangue (a doppio senso) a ovest e Manzoni e Dante a est.

L'intervento nella sua globalità, infatti, non consiste esclusivamente in un'azione mirata sulla via in questione, ma riguarda l'intera zona del centro al fine di garantire l'accessibilità delle aree e la loro decongestione. Per la zona centrale (così come già detto in precedenza) nell'ambito del PS1 è tracciato uno schema indicativo della viabilità sottoposta a una generale revisione dei sensi di percorrenza soggetto a possibili modifiche, aggiornamenti e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio.

L'introduzione di una zona pedonale in via Papa Giovanni XXIII nei giorni di mercato consentirebbe di risolvere la commistione che si viene a creare tra le automobili di passaggio e in sosta e i pedoni diretti al mercato, contribuendo a rendere più vivibile e meno congestionata questa zona. Inoltre, in questo modo, anche i negozi affacciati sulla via in questione potrebbero beneficiare di un'area più ordinata e fruibile, che dia maggiore risalto alle attività presenti, piuttosto che essere una mera zona di passaggio o di parcheggio quindi i contenuti di cui sopra non possono essere accolti.

Per quanto riguarda invece le aree a parcheggio che, secondo gli osservanti, vengono ridotte, si rimanda a quanto già espresso nel punto 2) della presente controdeduzione.

- 6) Relativamente alla richiesta di migliorare la segnaletica stradale si precisa che non è materia di competenza del Piano di Governo del Territorio.

#### **Osservazione n. 09 - prot. 21273 del 21/09/2015**

Pietro Magri

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce alla previsione di completamento della circonvallazione di Sant'Agata.

In particolare l'osservante evidenzia che il completamento di tale strada oltre che l'area a parcheggio a ridosso della scuola dell'infanzia previsti dal PRG con il nuovo strumento urbanistico non sono più previsti.

Infatti via Torrente Molgora è collegata direttamente a via IV Novembre eliminando la previsione della circonvallazione esterna disegnata dal PRG a est del complesso della chiesa e dell'oratorio e l'area a parcheggio è stata sostituita con una previsione a verde privato inedificabile.

A parere dell'osservante tale soluzione risulta "incongrua e in contrasto con le aspettative non essendo finalizzata ad una visione urbanisticamente accettabile". Nello specifico tale ipotesi porterebbe ad aggravare il traffico sulla via IV Novembre per il carico del traffico della circonvallazione esterna che verrebbe dirottato proprio in prossimità dell'accesso alla scuola dell'infanzia.

Inoltre la mancanza di un parcheggio adeguato in prossimità del complesso scuola, chiesa e oratorio rende, a parere dell'osservante, l'accessibilità difficile.

L'osservazione quindi chiede di:

- 1) Mantenere la previsione del tracciato di completamento della circonvallazione esterna del paese

- 2) Mantenere la previsione, e prevedere la realizzazione, di un parcheggio in prossimità della via IV Novembre a servizio della Scuola dell'Infanzia, Chiesa e Impianto sportivo
- 3) Evitare di far confluire il traffico della via Torrente Molgora sulla via IV Novembre.

\*\*\*\*\*

La scelta del PGT è stata quella di completare la strada non coinvolgendo i terreni liberi agricoli a est e a sud della chiesa, ma attraverso il prolungamento dell'attuale via IV Novembre secondo il tracciato della strada vicinale raccordandosi così a via Torrente Molgora.

In tal modo non si coinvolgono i terreni liberi anche nell'ottica di contenere il consumo di suolo secondo le ultime norme regionali (LR 31/2014) e direttive provinciali che all'epoca del PRG (2003) non erano in vigore. Le prescrizioni della Città Metropolitana di Milano, infatti, ai fini della valutazione della compatibilità ambientale del PGT con il PTCP (Deliberazione n. Rep. Gen. 318/2014, Atti n. 220258\7.3\2015\5 con oggetto: Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con PTCP), alla quale il PRG non era sottoposto, prevedono appunto tra i principi guida, la salvaguardia del consumo di suolo, con la tutela delle aree libere non edificate a favore del riutilizzo di aree già occupate.

Inoltre rispetto all'epoca di redazione del PRG citato nell'osservazione (approvato il 23/12/2002 con decreto n° VII/11788) è intervenuta intanto una nuova consapevolezza che riguarda tutti sulla necessità di preservare il territorio agricolo e di non consumare più suolo privilegiando gli interventi da realizzare sul costruito, abbandonato o dismesso.

Anche le infrastrutture generano consumo di suolo e anzi nella regione Lombardia ne costituiscono una grande parte e quindi l'attenzione ad interventi più modesti come quello previsto dal PGT vanno valutati alla luce delle nuove esigenze emerse sul piano della sostenibilità ambientale.

Come già descritto nella precedente controdeduzione all'osservazione n. 6 volendo esaminare la questione dal punto di vista normativo le aree coinvolte nell'eventuale accoglimento dell'osservazione ricadono completamente negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP vigente approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93 ed esecutivo dal 19 marzo 2014 (si noti che all'epoca di approvazione del PRG citato nell'osservazione non esisteva tale strumento di pianificazione sovraordinata che è entrato in vigore per la prima volta nell'ottobre del 2003).

Nelle NdA del PTCP di Milano vigente all'art 61 (Indirizzi per la valorizzazione, l'uso e la tutela per il sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) punto 2 lettera a) si richiede di "mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree" e all'art 62 (Criteri e modalità per la definizione delle aree agricole a scala comunale e per le variazioni degli ambiti provinciali destinati all'attività agricola di interesse strategico) al punto 3 "il PTCP definisce, in relazione alla possibilità di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico anche in riduzione della loro superficie e/o della quantità, i seguenti criteri qualitativi" tra cui si indicano i più importanti:

"c) Evitare processi di frammentazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole"

"f) Prevedere variazioni solo in contiguità con il territorio urbanizzato; il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica dovrà essere al 50% comune al perimetro del territorio urbanizzato".

L'ipotesi che l'osservante richiede di riprendere dal PRG previgente non può essere presa in considerazione perché in contrasto con le normative sovraordinate prima esposte tralasciando di aggiungere le difficoltà che verrebbero frapposte dall'Ente Parco Agricolo Sud in analogia con quanto descritto per gli ambiti agricoli strategici oltre a specifiche argomentazioni di carattere paesaggistico e di tutela del territorio.

Il completamento della strada oggetto di osservazione (in gran parte realizzata e che già assolve l'obiettivo di raccogliere parte del traffico locale che nasce dalle vie Don Vismara, I° Maggio, San Fermo) nella versione proposta nel PGT adottato è innanzitutto molto più contenuta nei costi (espropri e realizzazione delle opere) per l'Amministrazione Comunale essendo limitato il tratto da realizzare (60 mt di nuova strada previsti dal PGT contro 490 mt di nuova strada previsti dal PRG).

Infine si noti che tutti i tratti della via Torrente Molgora sono stati realizzati nell'ambito delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri di urbanizzazione relativi dei piani attuativi di Sant'Agata, mentre la parte della strada oggetto di osservazione dovrebbe essere tutta espropriata e realizzata e a carico della Amministrazione Comunale.

Inoltre, come specificato anche nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 6, 23, 39, 58 il PGT conferma la vocazione di strada di quartiere della via Torrente Molgora a completamento e a riordino della viabilità

esistente, e non costituisce in alcun modo una così una grande infrastruttura di scorrimento tale da aggravare come sostiene l'osservante, il carico di traffico in prossimità dell'accesso alla scuola dell'infanzia. In ogni caso va evidenziato che la via IV Novembre, all'incrocio con la via XXV Aprile, è già stata dotata di idonei interventi di rallentamento del traffico, quali l'attraversamento rialzato di fronte alla chiesa e lo stesso PGT prevede ulteriori provvedimenti in questo senso. Pertanto non si ritiene che il transito di veicoli in questa zona possa intralciare la fruizione da parte dei pedoni e incidere negativamente sulla loro sicurezza. Quindi in merito alle proposte di "mantenere la previsione del tracciato di completamento della circonvallazione esterna del paese" e di "evitare di far confluire il traffico della via Torrente Molgora sulla via IV Novembre" l'osservazione è respinta.

Relativamente invece alla proposta di prevedere un parcheggio in prossimità della via IV Novembre a servizio della Scuola dell'Infanzia, Chiesa e Impianto sportivo l'osservazione è respinta in quanto la particolare caratteristica della domanda di sosta veicolare caratterizzata da una temporaneità legata al tempo necessario per l'accompagnamento dei bambini alla scuola può essere risolta usando oltre agli spazi di sosta già presenti nella zona anche con provvedimenti di regolazione della sosta a bordo strada che esulano dalle competenze del PGT.

L'osservazione quindi nel suo complesso risulta essere **respinta**.

#### **Osservazione n. 10 - prot. 21641 del 23/09/2015**

Marchesi Pio, Teodora e Valerio

#### **RESPINTA**

Analogamente alle osservazioni n° 2 e 7, l'osservante, proprietario dell'area ubicata in via Roma 89 e identificata catastalmente al Fg. 4 mapp. 61, 62, 389, 59, 558, chiede la variazione dell'indice edificatorio.

Per l'area in oggetto, che il PGT individua come Ambito B3 di completamento residenziale saturo, viene richiesta l'attribuzione del parametro edilizio del precedente PRG (ossia 2 mc/mq).

Le motivazioni avanzate a supporto di tale richiesta sono assolutamente analoghe a quelle enunciate nelle già citate osservazioni n° 2 e 7.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 12 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Da un rapido riscontro quantitativo, l'area in questione avrebbe un residuo volumetrico se si considera l'indice del PRG precedente, tuttavia, allo stato attuale e alla luce degli obiettivi che il nuovo Piano persegue, un parametro edilizio così elevato, quale quello dei 2 mc/mq, appare sproporzionato ed eccessivo, quindi non ammissibile.

L'area di proprietà dei richiedenti presenta un edificio a 1 piano ed alcuni edifici a 2-3 piani che, nel complesso, generano un indice edificatorio pari a 1,2 mc/mq. Tale parametro, in quanto già superiore all'indice massimo ammissibile di 1 mc/mq previsto dal nuovo PGT, rende incompatibile la richiesta di ammettere ulteriore aggravio volumetrico in questa zona.  
L'osservazione è quindi **respinta**.

#### **Osservazione n. 11 - prot. 21858 del 24/09/2015**

Claudio Mariani

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce al terreno agricolo sito in località Camporicco con accesso da via Don Gnocchi (foglio 13 mappali 276 e 320) che secondo l'osservante si trova in un contesto che nel tempo si è fortemente urbanizzato, infatti i lotti lungo tale via sono stati oggetto di edificazione per la realizzazione di palazzine residenziali.

A fronte di ciò si richiede quindi di modificare la destinazione dell'area oggetto di osservazione da agricola a residenziale risultando così "più consona all'ambiente urbanizzato nella quale è inserita".

L'osservante inoltre fa presente che nell'atto di compravendita del terreno la parte acquirente si è impegnata a destinare a strada una striscia di terreno della larghezza di 4,00 m lungo tutto il confine sud del lotto che, in aggiunta di una striscia di uguale ampiezza, andrà a formare il prolungamento di via Don Gnocchi dando quindi anche agli altri lotti attigui la possibilità di accesso.

L'osservazione inoltre precisa che nel caso in cui il PGT decidesse di utilizzare tale area a servizio della zona residenziale circostante la proprietà chiede di poter usufruire dei diritti edificatori assoggettati.

L'osservazione quindi chiede di rendere edificabile l'area di proprietà o di prevedere dei diritti edificatori trasferibili su altre aree a fronte di un servizio per la collettività sull'area di proprietà.

\*\*\*\*\*

L'osservazione anche in analogia all'osservazione n. 31 è **respinta** in quanto l'impostazione del PGT è quella di formulare un Piano a «consumo di suolo zero» prevedendo le trasformazioni solo su aree già costruite e compromesse senza occupare suolo libero e i completamenti solo su lotti interclusi nell'edificato di modeste dimensioni.

In particolare si fa presente che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni (elaborato 5DP).

Tale fabbisogno di abitazioni è stimato in 1.110 vani aggiuntivi che sono soddisfatti già dai due ambiti di trasformazione previsti (su aree già occupate e in fase di dismissione) dal Piano di zona all'interno del PPE del centro e dalla saturazione degli ambiti di completamento, dai piani attuativi vigenti e dal risanamento dei rustici dei nuclei di antica formazione.

Nello specifico l'area oggetto di osservazione si presenta completamente libera e risulta adiacente solo lungo il suo lato est all'urbanizzato, mentre gli altri tre lati confinano con il territorio agricolo che si estende con carattere continuo e omogeneo fino al confine comunale con Cernusco sul Naviglio.

Proprio per tali caratteristiche la scelta del PGT è stata quella di attribuire a tale area la destinazione agricola (per altro già prevista dal PRG) inserendola nel perimetro del PLIS della Martesana proposto dal piano che interessa, tra le diverse aree, l'intero settore agricolo a ovest di via Don Verderio.

Si precisa che l'Amministrazione Comunale non ritiene idonea tale area per un nuovo insediamento residenziale e neppure per un eventuale servizio per il Comune in quanto marginale rispetto al nucleo urbanizzato; di conseguenza l'ipotesi di attribuire diritti edificatori trasferibili su altre aree a fronte della cessione dell'area per realizzare un nuovo servizio non viene accolta.

Da ultimo si precisa che l'impegno, nell'atto di compravendita del terreno, da parte dell'acquirente a destinare a strada una striscia di terreno della larghezza di 4,00 m lungo tutto il confine sud del lotto non risulta elemento rilevante per le scelte e le strategie urbanistiche del Comune.

#### **Osservazione n. 12 - prot. 21888 del 24/09/2015**

Rocco Santo Franco

#### **RESPINTA**

Analogamente alle precedenti osservazioni 2, 7 e 10, l'osservante, proprietario dell'area ubicata in via Leoncavallo 3 e identificata catastalmente al Fg. 2 mapp. 149, chiede la variazione dell'indice edificatorio.

Per l'area in oggetto, che il PGT individua come Ambito B3 di completamento residenziale saturo, viene richiesto, in virtù del principio di salvaguardia, l'attribuzione del parametro edilizio del precedente PRG (ossia 1,2 mc/mq) o, in alternativa, viene proposto un indice pari a 1,5mc/mq.

Le motivazioni avanzate a supporto di tale richiesta sono assolutamente analoghe a quelle enunciate nelle già citate osservazioni n° 2, 7 e 10.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 10 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Nel caso specifico oggetto di osservazione, se si considera la volumetria esistente complessiva dell'intero isolato di appartenenza del lotto oggetto di osservazione, questa risulta essere già maggiore di quella edificabile prevista dal PRG (stimata in 6.816 mc esistenti, contro i 6.694 mc previsti); per tale ragione si è deciso di inserire l'intera porzione di territorio tra gli ambiti B3 saturi.

Va aggiunto che l'area in oggetto, era individuata dal PRG come zona B2 di completamento residenziale a indice  $I_f = 1,2$  mc/mq e non si comprende, pertanto, in virtù di quale principio si possa ipotizzare un indice di 1,5 mc/mq che non rispecchia né le attuali previsioni di PGT, né quelle del PRG vigente.

Nel caso in questione, a fronte di una superficie del lotto di circa 880 mq, si riscontra la presenza di un edificio in parte a un piano (verso est) e in parte a due piani (verso ovest), caratterizzato da una volumetria già superiore a quella ammessa dallo stesso PRG.

Pertanto, non si ritiene ammissibile ammettere ulteriore volumetria edificabile in un lotto che già si presenta saturo secondo le previsioni dello strumento urbanistico precedente.

L'osservazione è quindi **respinta**.

#### **Osservazione n. 13 - prot. 21890 del 24/09/2015**

Santino Giannetto

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce a un'area in parte edificata localizzata nel settore nord-ovest del territorio comunale a confine con Cernusco sul Naviglio e a sud della linea della metropolitana che il PGT classifica in parte a D1 di completamento industriale / artigianale e in parte a Verde privato inedificabile.

In tale area è localizzato un capannone dove la proprietà svolge da diversi anni un'attività di manutenzione, revisione e vendita di macchine utensili e carrelli elevatori.

Tale attività viene svolta anche utilizzando come magazzino due capannoni ubicati in altri Comuni e più precisamente a Peschiera Borromeo e a Cernusco sul Naviglio.

L'osservante fa presente che è intenzione della proprietà di concentrare l'attività in un'unica sede sfruttando il terreno oggetto dell'osservazione che con il PRG era destinato a zona D4 (zona di espansione industriale e artigianale). L'intenzione è quella di realizzare un nuovo capannone (magazzino/officina meccanica di almeno 2.500 mq) oltre che di creare ampi spazi ed aree per la movimentazione dei macchinari.

Tali esigenze che derivano, non da uno spirito speculativo, ma dalla volontà di dare seguito a un'attività produttiva in esercizio da anni con il PGT non potrebbero essere soddisfatte in quanto con il nuovo strumento urbanistico la possibilità di espansione industriale è stata ridotta prevedendo un'inutile area estesa a verde privato all'interno di un più vasto ambito caratterizzato da insediamenti industriali e direzionali.

L'osservazione specifica inoltre nel dettaglio le quantità ammesse secondo i parametri del PGT concludendo che con le previsioni del Piano delle Regole non sono realizzabili né le superfici necessarie all'ampliamento dell'azienda né gli spazi e le aree per la movimentazione dei macchinari.

A fronte di ciò l'osservante chiede che vengano confermate le previsioni del PRG classificando l'area come ambito D1 di completamento industriale / artigianale.

\*\*\*\*\*

Nonostante sia evidente la volontà dell'osservante di ampliare la propria attività sul territorio di Cassina de' Pecchi utilizzando il terreno di proprietà oggetto dell'osservazione secondo le proprie esigenze e senza nessuno spirito speculativo l'osservazione non può essere accolta.

In particolare si fa presente che il PRG assoggettava tale area a piano attuativo industriale (e non a un completamento industriale come invece viene richiesto al termine dell'osservazione) e che durante tutta la validità dello strumento urbanistico generale (il PRG è stato approvato il 23/12/2002 con decreto n° VII/11788) il piano attuativo non è mai stato neppure adottato.

Secondo le normative e le direttive provinciali tutti i piani attuativi previsti dal piano vigente non ancora adottati se confermati dal PGT determinano consumo di suolo.

Quindi nella stesura del PGT tutti i piani attuativi non attuati e/o adottati alla data di adozione del nuovo strumento urbanistico sono stati cancellati dalle previsioni in quanto uno degli fondamenti del nuovo Piano è quello di prevedere uno strumento a «consumo di suolo zero».

Inoltre si precisa che non è sostenibile attribuire a tale area, così come richiesto dall'osservante, l'ambito D1 di completamento industriale / artigianale date le sue caratteristiche e dimensioni tanto che anche il PRG stesso l'assoggettava a piano attuativo.

Per tutte le motivazioni di cui sopra l'osservazione è **respinta**: non è possibile prevedere una zona di completamento di tale entità su terreni agricoli (né tanto meno un nuovo piano di lottizzazione industriale) che inciderebbe considerevolmente sul consumo di suolo e anche considerando l'ambito di completamento D1 previsto dal PGT adottato consente comunque una possibilità di ampliamento non irrilevante.

Al contrario la previsione di una vasta zona di verde privato inedificabile collegata anche all'altra area a verde privato inedificabile a sud di via Puccini consente di creare una barriera verde tra l'edificato residenziale sul lato ovest di via Puccini e una vasta area industriale che si estende nel territorio di Cernusco sul Naviglio.

#### **Osservazione n. 14 - prot. 21928 del 24/09/2015**

Giuseppe Tobia

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce all'area di cui al mappale n° 474 foglio 2 classificata dal PRG come verde pubblico e dal PGT come area agricola.

L'osservante precisa che tale lotto di circa 2500 mq adiacente a un quartiere edificato e munito di tutte le urbanizzazioni "costituisce un naturale ambito di completamento edilizio sino al confine del territorio comunale, fatto salva l'esigenza di mantenere un parziale e limitato arretramento di rispetto in relazione alla presenza della linea della metropolitana MM2 verso Bussero".

Inoltre l'osservazione rileva che il lotto "non presenta colture agricole in atto, né mostra specifiche potenzialità di utilizzo agricolo in relazione ad aziende agricole operative nelle vicinanze, trattasi di un reliquato privo anche di specifiche valenze di carattere ambientale".

Si precisa che anche la pianificazione provinciale non classifica tale area meritevole di particolare tutela ambientale o agricola.

L'osservazione sottolinea che il vincolo a verde pubblico dell'area è decaduto diventando così una "zona bianca" a cui attribuire una nuova adeguata destinazione che secondo l'osservante corrisponde a quella edificatoria di completamento con indici analoghi a quelli delle aree edificate limitrofe.

L'osservazione cita la LR 31/2014 in materia di consumo di suolo sostenendo che "i comuni possono approvare PGT solo prestando particolare attenzione alla tutela delle aree agricole e ridimensionando il consumo di nuovo suolo inteso come consumo di superficie agricola". "Vi è da osservare che le predette

regole non si applicano alle aree – come quelle in esame – che risultano classificate nel vigente PRG come zone a standard con vincolo per servizi pubblici decaduto”.

In questo senso “le aree a standard con vincoli decaduti, laddove non vi siano più esigenze di interesse pubblico per confermarlo possono essere classificate come aree di espansione residenziale senza che ciò provochi nuovo consumo di suolo perché con tale concetto la legge regionale intende solo il nuovo consumo di suolo agricolo”.

A parere dell'osservante quindi le aree a standard con vincoli decaduti possono ottenere, senza dover sottostare alle verifiche imposte dalla normativa, una più appropriata e coerente destinazione edificatoria di espansione con indici analoghi a quelli dei lotti residenziali limitrofi.

Si richiede quindi che l'area oggetto di osservazione possa essere classificata come zona edificabile di completamento con indice coerente a quello dei comparti edificati limitrofi e con possibilità di destinare il 10% della volumetria per alloggi di edilizia convenzionata.

\*\*\*\*\*

L'osservazione, in analogia all'osservazione n. 45, è **respinta** in quanto la richiesta di classificare l'area come edificabile comporterebbe un consumo di suolo che contrasta con i principi generali del PGT che prevede un Piano a «consumo di suolo zero» come meglio di seguito argomentato.

Si fa presente che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni (elaborato 5DP) e che tale fabbisogno di abitazioni, stimato in 1.110 vani aggiuntivi, è già soddisfatto dai due ambiti di trasformazione previsti (su aree già occupate e in fase di dismissione), dal Piano di zona all'interno del PPE del centro, dalla saturazione degli ambiti di completamento, dai piani attuativi vigenti e dal risanamento dei rustici dei nuclei di antica formazione.

Nello specifico inoltre l'area oggetto di osservazione si presenta lungo il suo lato est in continuità agricola con le proprietà confinanti tutte coltivate seppure in altro Comune.

Quindi la classificazione come ambito agricolo attribuita a tale area dal PGT costituisce una decisione fondata e motivata di nuova pianificazione di quel territorio incardinata tra l'altro sui nuovi principi di tutela e contenimento di consumo di suolo della LR 31/2014.

Il PGT imposta le sue linee fondamentali proprio su questi principi (*Linee guida e orientamenti generali del PGT* elaborato 5DP) e in quanto tale si ritiene idonea la scelta del piano e quindi non è possibile accogliere la richiesta di edificabilità.

Inoltre l'area ricade negli “ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di 500 m dalle sponde – PTRA Navigli Lombardi” (Tavola 3\_Sistema rurale paesistico e ambientale) e nella Sezione 2 del PTRA medesimo “Le aree tematiche prioritarie – Territorio” si può leggere:

“Il PTRA, quale strumento di attuazione del PTR, assume, relativamente al Sistema rurale - paesistico ambientale, una "fascia di tutela di 500 m" dalle sponde dei Navigli, come rappresentato nella tavola n. 3 " Sistema rurale paesistico e ambientale". Tale fascia, esterna al tessuto urbano consolidato, definisce uno spazio di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi come un sistema a rete ambientale, naturalistica e paesistica.

Questa fascia a prevalente valenza ambientale, naturalistica e paesistica consente il consolidamento delle attività agricole con lo scopo di tutelare l'ambiente e il paesaggio.

Il PTRA assume come modello di riferimento gli assetti ecosostenibili del sistema rurale nel suo rapporto con quello ecosistemico previsto nella DGR 26 novembre 2008 n.8/8515, punto 10.2 - Aree agricole.

I principi sottoelencati devono essere considerati come **elementi di indirizzo** all'interno degli strumenti di pianificazione locale, ad esclusione del tessuto urbano consolidato

- le funzioni da svolgere sono quelle prettamente agricole;
- venga garantita la conservazione di tale fascia destinata alla funzione agricola primaria e alla qualificazione paesistica del territorio;
- vengano definiti gli assetti ecosostenibili del sistema rurale nel suo rapporto con quello ecosistemico preferendo il modello D di cui al punto 10.2 della suddetta DGR 8515/08;
- vengano tutelati gli elementi che costituiscono il paesaggio agrario ( filari, macchie boscate, fontanili, edifici rurali );
- i documenti dei PGT dovranno assumere tale fascia come continuità della rete ecologica regionale, indicando misure di mitigazione da prevedere qualora tale fascia venga interrotta;

- l'eventuale ampliamento dell'urbanizzato, da prevedere nei PGT dovrà essere motivato sulla base delle effettive esigenze di sviluppo tenendo conto dell'obiettivo di PTR.A.”

Quindi richiamando quanto già sopra descritto in merito al dimensionamento del piano appare evidente che non sia possibile motivare adeguatamente con effettive esigenze di sviluppo del Comune l'ampliamento dell'urbanizzato così come richiesto dall'osservante.

Da ultimo non può essere presa in considerazione l'osservazione che le aree destinate a standard urbanistici con vincolo scaduto non procurino consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014 in quanto le motivazioni contenute nei paragrafi precedenti spostano il focus della scelta del PGT sull'area oggetto dell'osservazione proprio sul rispetto delle indicazioni contenute nel PTR.A Navigli Lombardi.

Infine il terreno in oggetto all'osservazione visiva appare in ogni momento coltivabile e l'osservante non produce comunque documentazione atta a dimostrare l'assenza di coltivazione protratta nel tempo ma, d'altra parte, anche in questo caso le motivazioni di rispetto delle indicazioni del PTR.A Navigli Lombardi prevalgono sul mero stato del terreno oggetto di osservazione.

#### **Osservazione n. 15 - prot. 21931 del 24/09/2015**

Roberto Bassi

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione si sviluppa secondo i seguenti punti:

- 1) L'indicazione della “Bellezza d'insieme – Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (art 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs 42/2004)” risulta, soprattutto nella zona a Nord del Martesana, imprecisa e incongruente essendo stata attribuita a porzioni di lotto con edifici omogenei tra loro realizzati negli anni '70 includendo alcuni corpi di fabbrica ed escludendone altri di medesima tipologia. Si chiede quindi di rimuovere l'indicazione di “Bellezza d'insieme” nella porzione di lotto in corrispondenza del civico 18 di via Gramsci così come meglio indicata tra gli allegati dell'osservazione stessa.
- 2) Si chiede di chiarire e sviluppare in modo opportuno il concetto espresso all'art 37 (Ambiti B3 di completamento residenziale saturi) dell'elaborato 14PR relativamente al recupero dei sottotetti “in quanto risulta necessario esplicitare le modalità operative dell'eventuale recupero in base alle diverse casistiche presenti sul territorio in ambito B3”.
- 3) Si chiede di rivedere e sviluppare in modo opportuno il concetto espresso all'art 37 (Ambiti B3 di completamento residenziale saturi) dell'elaborato 14PR relativamente al rimando in normativa alla Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico per alcuni elementi quali la finitura delle superfici murarie di facciata, le coperture, le pavimentazioni e le zoccolature in quanto tali prescrizioni ricadono su edifici che non necessariamente sono realizzati secondo le tipologie prescritte nella medesima guida.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta** ed in particolare:

- 1) Premesso che l'indicazione di bellezza d'insieme deriva dal PTCP di Milano che è stato recepito nel suo complesso e che la rappresentazione grafica del Piano Territoriale è a redatto a scala vasta e quindi riportandola alla scala comunale può subire piccoli discostamenti, si accoglie la richiesta di rettificare l'indicazione della “Bellezza d'insieme – Ambito di tutela paesaggistica del Naviglio Martesana (art 136 comma 1 lettere c) e d) del D.Lgs 42/2004)” escludendo da essa la porzione del lotto così come indicato nell'allegato all'osservazione stessa. Si modificano di conseguenza tutti gli elaborati grafici in cui è indicata la “Bellezza d'insieme” e in particolare gli elaborati 3bDP, 6DP, 7DP, 9bDPe 15PR.
- 2) Relativamente al recupero dei sottotetti si conferma la norma di cui all'art 37 (Ambiti B3 di completamento residenziale saturi) dell'elaborato 14PR. Si precisa che la norma consente il recupero ai fini abitativi dei sottotetti con altezza maggiore o pari a 2,40 m, ma non è consentita la modificare in deroga dell'altezza esistente. Si ritiene sufficientemente chiara la norma e non si provvede ad ulteriori precisazioni.
- 3) La richiesta di rivedere e sviluppare in modo opportuno il concetto espresso all'art 37 (Ambiti B3 di completamento residenziale saturi) dell'elaborato 14PR relativamente al rimando in normativa alla Guida agli elementi architettonici-costruttivi ed abaco morfologico per alcuni elementi quali la finitura

delle superfici murarie di facciata, le coperture, le pavimentazioni e le zoccolature è respinta in quanto tale norma per gli ambiti di completamento non è prescrittiva, ma “si applica come indicazione” e quindi può essere confermata anche se in alcuni casi ricade su edifici che non necessariamente sono realizzati secondo le tipologie prescritte nella medesima guida.

#### **Osservazione n. 16 - prot. 21932 del 24/09/2015**

Parere Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

Il Parere del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi rimanda sostanzialmente alle osservazioni espresse in fase di VAS e comunicate al Comune di Cassina de' Pecchi in data 14/04/2015.

In particolare si propone una corretta individuazione e il recepimento negli strumenti di pianificazione comunale del reticolo dei canali del Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi con le relative norme di polizia idraulica – regolamento di gestione della polizia idraulica del Consorzio approvato con DGR 6 aprile 2011 n. IX/1542.

Inoltre si segnala che alcuni ambiti di trasformazione previsti interferiscono o sono adiacenti al reticolo consortile. Si ritiene pertanto necessario, per contenere il degrado paesistico e la perdita del patrimonio inserire nelle “schede normative” apposite prescrizioni al fine di coordinare i vari processi di trasformazione con l'ottica di migliorare le aree libere adiacenti al retico idrico quale miglior strumento per la tutela quali-quantitativa della risorsa idrica e corridoio ecologico fruitivo anche nell'individuazione della rete ecologica Comunale (REC).

L'osservazione sottolinea che il Consorzio “sviluppa interventi e iniziative tese alla salvaguardia ed al recupero della rete irrigua minore (derivatore e dirama tori) nella convinzione che il mantenimento e lo sviluppo del reticolo permetta il mantenimento di un agricoltura agro – ambientale sostenibile e la salvaguardia delle aree coltivabili.

Infine nell'osservazione il Consorzio si rende disponibile a valutare, per le porzioni di reticolo che permea il tessuto consolidato residenziale e produttivo nonché per i nuovi ambiti di trasformazione individuati dal piano, la collaborazione per costruire nuovi “usi dell'acqua e delle aree in fregio ai corsi d'acqua” a fini agro ambientali (percorsi ciclabili, bacini di laminazione e ritenzione ad uso irriguo degli spazi pubblici, stagni per la biodiversità, re immissione in falda).

All'interno dell'osservazione è inoltre allegata una cartografia con indicazione dei canali di bonifica consortili e gli ambiti di trasformazione interferenti ricordando che ai canali di competenza del Consorzio devono essere applicate le fasce di rispetto (canali primari pari a 10 metri per ogni margine e canali terziari pari a 5 metri per ogni argine).

L'osservazione sottolinea che qualsiasi modificazione all'interno della fascia di rispetto di 10 m calcolata dal piede esterno dell'argine o dal ciglio superiore della riva incisa del canale dovrà essere comunque autorizzata dallo scrivente consorzio.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta** e in particolare:

Si precisa che nella sostanza le osservazioni contenute nel parere trovano già risposta puntuale nella normativa di piano e in particolare all'art 25 (ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo idrico) dell'elaborato 14PR relativamente all'inedificabilità di 10 metri per ogni margine dei canali primari – Naviglio, ecc.

Si aggiunge comunque, in accoglimento dell'osservazione, al termine del medesimo articolo 25 dell'elaborato 14PR la seguente frase:

“Nel caso di qualsiasi modificazione all'interno della fascia di rispetto di 10 m calcolata dal piede esterno dell'argine o dal ciglio superiore della riva incisa del canale essa dovrà essere comunque autorizzata dal Consorzio di Bonifica Est-Ticino Villoresi”.

Infine si fa notare come nel Piano dei Sevizi (elaborato 12bPS) e nelle schede di indirizzo per la pianificazione (elaborato 8DP) il PGT tenda ad utilizzare le aree di trasformazione (tutte su aree già occupate, edificate e in dismissione) per migliorare e incrementare le aree libere intorno al reticolo idrico in modo evidente e consistente.

## Osservazione n. 17 - prot. 21989 del 25/09/2015

Cassina Plaza

### PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione tratta sostanzialmente due punti ed in particolare: il primo è relativo all'individuazione di un sito contaminato nell'area di proprietà (area individuata catastalmente al Fg. 6 mapp. 114 e 163, all'interno del Centro Direzionale Cassina Plaza) che si ritiene errata e della quale si richiede, pertanto, lo stralcio dagli elaborati del PGT.

Il secondo riguarda la viabilità di progetto nell'ambito del Progetto Speciale PS 1, della quale si richiede una rivalutazione.

A supporto della prima richiesta, l'osservante allega copia della certificazione degli interventi di bonifica n. 24/2009 del 27 gennaio 2009 rilasciata dalla Provincia di Milano e copia dello stralcio dell'elenco dei siti bonificati pubblicati da Regione Lombardia, che attestano l'avvenuta bonifica del sito in oggetto.

Per quanto riguarda invece la seconda richiesta, si ritiene che la nuova viabilità di progetto nell'ambito del Progetto Speciale PS1 "possa inficiare lo svolgimento del servizio di trasporto privato con autobus da/per la metropolitana da/per il Centro Direzionale Cassina Plaza, effettuato da una ditta privata nell'interesse degli operai del Centro Direzionale".

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta** ed in particolare:

Per quanto concerne la prima richiesta dell'osservazione, relativamente all'individuazione del sito contaminato, si fa presente che il PGT ha riportato fedelmente i siti contaminati contenuti nella tavola 3 "Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) della Provincia di Milano, approvato con deliberazione consiliare n. 93 del 17 dicembre 2013 e allegato in stralcio nell'elaborato 4DP del PGT.

Tuttavia si prende atto dell'avvenuta bonifica del sito in oggetto, come da documentazione allegata all'osservazione.

In tale documentazione ed in particolare nella Disposizione Dirigenziale si precisa che "qualora intervenisse un mutamento della destinazione urbanistica dell'area e la fruizione del sito richiedesse l'adozione di limiti di accettabilità della contaminazione più restrittivi ai sensi della normativa vigente, l'interessato dovrà procedere ai sensi di quanto previsto dal D.Lgs n. 152/06".

Quindi nonostante l'avvenuta bonifica, anche a fronte di quanto specificato per gli interventi di bonifica nel parere della Città metropolitana di Milano alla cui controdeduzione si rimanda (n.63), è necessario mantenere negli elaborati grafici (elaborato 3bDP e 15PR) il simbolo di "sito contaminato" aggiungendovi in legenda la frase "compresi quelli già sottoposti a bonifica (cfr art. 24 dell'elaborato 14PR)" e aggiungendo in normativa al termine dell'art 24 dell'elaborato 14PR la seguente frase:

"siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica: in corrispondenza delle aree identificate con apposito simbolo grafico negli elaborati 3bDP e 15PR come *"siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica (cfr art. 24 dell'elaborato 14PR)"* vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- nel caso non sia stata ancora effettuata la bonifica prima di qualsiasi intervento urbanistico ed edificatorio provvedere ad essa ai sensi delle leggi vigenti in materia
- nel caso che il sito sia già stato bonificato come da attestati di legge, qualora si voglia provvedere a una modifica di destinazione d'uso essa dovrà essere verificata per accertare che la nuova destinazione sia coerente con il progetto di bonifica e con quanto disposto nella relativa attestazione provinciale.

In ogni caso le aree classificate come *siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica* negli elaborati 3bDP e 15PR dovranno risultare nel certificato di destinazione urbanistica".

Conseguentemente si modifica il titolo del medesimo art. 24 dell'elaborato 14PR nel seguente modo: "Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici, degli elettrodotti e siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica".

Analogamente anche la proposta nel PGT adottato di stralcio dalla tavola 3 del PTCP della simbologia di sito contaminato posta in corrispondenza dell'area ex Oil-Bit di via Leonardo da Vinci (angolo via Meucci) formulata alla Città Metropolitana nell'elaborato 4DP (punto 3 del cap. "le modifiche e le integrazioni alla programmazione provinciale") viene meno e quindi si modifica tale elaborato eliminando questa richiesta.

A seguito di tale stralcio si modificano gli elaborati 3bDP e 15PR apponendo il simbolo di "sito contaminato compresi quelli già sottoposti a bonifica (cfr art. 24 dell'elaborato 14PR)" anche in corrispondenza dell'area ex Oil-Bit di via Leonardo da Vinci (angolo via Meucci) che sarà sottoposta alla normativa di cui al termine dell'art 24 sopra esposta.

Relativamente alla seconda richiesta dell'osservazione, si fa riferimento a quanto già scritto in merito nelle controdeduzioni alle osservazioni n.1 (punto 5), 4, 8, 17, 32, 39 (punto 2), 52 che avanzano la medesima richiesta di revisione/modifica della viabilità interessata dal Progetto Speciale PS1.

L'intervento relativo al Progetto Speciale PS1 consentirebbe, così come previsto dal nuovo Piano, la riqualificazione complessiva dell'intera area, con il relativo riordino degli spazi e della viabilità limitrofa. Si ritiene che il sistema viabilistico proposto, possa agevolare gli spostamenti, liberando alcune vie dalla congestione automobilistica. Non si comprende dunque come tale progetto possa inficiare il servizio di trasporto e si respinge la richiesta di modifica.

Infine, per chiarezza, si specifica che il PGT detta normativamente, dal punto di vista della viabilità, solo i sensi di percorrenza di via Papa Giovanni XXIII e di via Volta (vedere i criteri generali nell'art. 8DP dell'elaborato 5DP, riportati anche nella scheda relativa dell'elaborato 8DP).

La scheda b del progetto PS1, contenuta nell'elaborato 8DP, rappresenta uno schema di coerenza generale ma non un vincolo di piano e, quindi, anche eventualmente perfezionabile attraverso provvedimenti autonomi che si possono susseguire nel tempo in base ad eventuali sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio.

In tal senso, così come già descritto nella controdeduzione al punto 5 dell'osservazione 1 e nelle controdeduzioni alle osservazioni 4 e 8 e successivamente nella controdeduzione all'osservazione 32 e 39 (punto 5) si aggiunge nella scheda b del progetto PS1 dell'elaborato 8DP la seguente dicitura "La presente scheda ha valore indicativo e non prescrittivo".

Inoltre sempre in questa logica si aggiunge all'art 8DP dell'elaborato 5DP al termine della frase "Inoltre nella scheda di indirizzo a seguito degli interventi previsti nell'ambito del PS1 è delineato uno schema indicativo dei sensi di percorrenza della circolazione veicolare di un'area più vasta interessata ai provvedimenti di riordino della viabilità nel centro" la seguente frase: "Tale schema, così come specificato nella scheda contenuta nell'elaborato 8DP, non ha valore prescrittivo ma solo indicativo al fine di poter apportare modifiche aggiornamenti e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio". Inoltre all'interno dell'elaborato 11PS laddove viene descritto in dettaglio lo schema della viabilità per il centro si specifica che tale schema ha valore indicativo e non prescrittivo.

In particolare si aggiunge nel paragrafo 4.1 dell'elaborato 11PS prima dell'immagine dello schema della viabilità del centro la seguente frase: "Le indicazioni dei sensi di percorrenza così come sopra descritti e rappresentati nello schema di seguito riportato e contenuto nella scheda del PS1 nell'elaborato 8DP, non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo"

In ogni caso, il provvedimento adottato è stato valutato positivamente all'interno del parere sul PGT espresso dall'ARPA (vedere osservazione n° 19) ed è pertanto da ritenersi idoneo.

#### **Osservazione n. 18 - prot. 21993 del 25/09/2015**

Canzi Silvano

#### **ACCOLTA**

L'osservazione riguarda l'area ubicata in via XXV Aprile 3 e identificata catastalmente al Fg. n°8, mapp. 45 e 46. Il richiedente, dichiarando che l'area è classificata dal PGT come "Ambiti della città consolidata prevalentemente residenziali a densità medio-bassa – ex B2", chiede la possibilità di demolire l'attuale edificio esistente, in virtù dello stato di degrado in cui versa e della disomogeneità rispetto al tessuto urbano adiacente, per poter realizzare un nuovo edificio conforme alla localizzazione e alla normativa sul risparmio energetico, mantenendo inalterate le attuali distanze dal reticolo idrico secondario.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **accolta** nonostante si riferisca al PGT proposto e mai approvato.

La dicitura relativa all'ambito, che viene riportata nell'osservazione, e l'estratto del PGT allegato non corrispondono al piano adottato, infatti riguardano probabilmente il precedente PGT proposto e mai approvato.

Nel PGT adottato, l'area in oggetto ricade negli "Ambiti B3 di completamento residenziale saturi" come si evince dall'elaborato grafico 15PR.

Inoltre, nell'elaborato 14PR, all'art. 37 si elencano le categorie costruttive ammesse in questi ambiti, ossia:

- *interventi di manutenzione ordinaria*
- *interventi di manutenzione straordinaria*

- *interventi di ristrutturazione edilizia*

- *interventi di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti*

*Nel caso di nuova costruzione previa demolizione di edifici esistenti è possibile ricostruire la medesima volumetria che viene demolita.*

Quanto richiesto dall'osservante è dunque compatibile con quanto prescritto dal nuovo PGT senza necessità di adeguare in alcun modo il PGT adottato.

#### **Osservazione n. 19 - prot. 22001 del 25/09/2015**

Parere ARPA

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

In merito agli ambiti di trasformazione si evidenzia:

ATR1 – l'area a destinazione prevalentemente residenziale è localizzata in un contesto residenziale e quindi l'osservazione consiglia di collocare gli edifici sensibili (residenziali, scuole, ecc) il più lontano possibile da sorgenti di inquinamento acustico, ricorrendo solo in ultimo ai sistemi di protezione passiva per il contenimento del rumore. Inoltre si segnala che tale area si colloca all'interno della fascia di rispetto dei pozzi idropotabili comunali soggetti alle limitazioni imposte dalla DGR 10/04/2003 n. 7/12693 alle quali è obbligatorio attenersi.

ATR2 – l'area a destinazione prevalentemente residenziale è localizzata in un contesto residenziale e quindi l'osservazione consiglia di collocare gli edifici sensibili (residenziali, scuole, ecc) il più lontano possibile da sorgenti di inquinamento acustico, ricorrendo solo in ultimo ai sistemi di protezione passiva per il contenimento del rumore. Si segnala che un edificio previsto nell'ATR2 si trova al limite dell'area di rispetto degli elettrodotti quindi è opportuna una verifica precisa della reale collocazione di tali immobili in fase realizzativa.

PPE – l'area è caratterizzata dalla presenza di edifici pubblici esistenti abbandonati e si prevede il recupero della volumetria esistente attraverso un intervento di ristrutturazione edilizia.

PS1 – nell'area, che si caratterizza nella riqualificazione della stazione della MM2 e delle aree limitrofe sino al Municipio, è prevista una nuova pista ciclabile di collegamento con le altre piste del Comune che rendono il progetto migliorativo a livello ambientale.

PS2 – Il progetto è caratterizzato da tre lotti per i quali non vi sono particolari suggerimenti rispetto a quanto già previsto salvo per la green way che il piano prevede con pavimentazione a basso impatto ambientale per la quale si suggerisce di utilizzare le risorse limitrofe anche per non snaturare la componente ecologica del Parco Sud.

L'osservazione inoltre elenca al fine di minimizzare gli effetti negativi sull'ambiente alcune misure di mitigazione che dovranno essere prescritte in fase attuativa:

Energia: - promuovere l'adozione di misure di risparmio energetico per le nuove edificazioni così come per le ristrutturazioni. Si ritiene che i nuovi edifici residenziali debbano garantire, come livello minimo di sostenibilità, il raggiungimento della classe energetica B.

- valutare la possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento, se tecnicamente fattibile.

- si consiglia di dotare l'edificio di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili come:

- solare termico che contribuisca al fabbisogno di acqua calda sanitaria

- solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura

- pompe di calore ad alto rendimento energetico

- effettuare un censimento degli impianti termici esistenti al fine di individuare i più obsoleti ed in particolare l'eventuale presenza di centrali termiche alimentate con combustibili altamente inquinanti

- per fabbricati plurifamiliari, tipologia edilizia caratteristica del territorio comunale, in caso di sostituzione degli impianti è necessario intervenire con installazioni centralizzate ad alta efficienza, con esclusione di caldaie autonome

- per le attività produttive e commerciali si consiglia di prevedere impianti di micro-cogenerazione (energia elettrica e calore) o micro-trigenerazione (energia elettrica, calore, raffrescamento)

Risparmio idrico: - promuovere l'adozione di misure di risparmio idrico per le nuove edificazioni così come per le ristrutturazioni

- per i nuovi insediamenti, progettazione di reti separate per le acque bianche e nere

Suolo: - relativamente alla qualità dei terreni degli AT, qualora siano presenti pregresse attività produttive possibile fonte di inquinamento per le matrici del suolo, sottosuolo e acque sotterranee, si dovrà prevedere un'indagine preliminare sui parametri oggetto di presumibile inquinamento, al fine di verificare la compatibilità di tali suoli con le destinazioni d'uso previste dal PGT

Flora, fauna e biodiversità: - salvaguardare il più possibile le aree boscate esistenti e consentire l'eventuale continuità con aree verdi circostanti

- mettere a sistema nuove aree verdi

Mobilità trasporti: - favorire l'utilizzo delle piste ciclabili attraverso la dislocazione nei punti "chiave" del territorio comunale (scuole, sede comunale, centri sportivi, ecc) di rastrelliere per biciclette, anche imponendone la collocazione ai soggetti privati gestori delle attività attrattive degli spostamenti

- incentivare / riorganizzare il trasporto pubblico perseguendo la diffusione capillare del servizio

- al fine di evitare problemi di congestionamento del traffico, si consiglia di prevedere sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'incremento di traffico di persone e merci indotto dai nuovi complessi industriali e commerciali

Rete fognaria e impianto di depurazione: - si richiede di verificare la capacità residua del depuratore considerando anche le prospettive di ampliamento residenziale/produttivo/commerciale previste nei PGT dei Comuni consorziati.

In caso di inadeguatezza, prevedere l'aumento della capacità di carico del depuratore o soluzioni alternative da concordarsi con l'Ente Gestore.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta** ed in particolare:

Si fa presente che i lotti in cui sono previsti gli ambiti di trasformazione ATR1 e ATR2 sono aree intercluse di ridotte dimensioni in un contesto residenziale.

Il disegno progettuale quindi è inevitabilmente vincolato dalle dimensioni del lotto oltre che da alcuni vincoli quali il rispetto dal naviglio e quello dalla ex SS 11. Conseguentemente il disegno planivolumetrico presenta poche possibilità di variazione rispetto a quanto tracciato nelle Schede di indirizzo per la pianificazione (elaborato 8DP) nelle quali comunque gli edifici sono disegnati arretrati rispetto alla strada e al naviglio preservando adeguate fasce di rispetto rispettivamente destinate a verde e parcheggio sul lato strada e a verde verso il corso d'acqua. Quindi il consiglio di collocare gli edifici sensibili (residenziali, scuole, ecc) il più lontano possibile da sorgenti d'inquinamento acustico è già previsto dal disegno planivolumetrico compatibilmente con la dimensione del lotto e la presenza dei diversi elementi di vincolo.

Inoltre si fa presente che la porzione dell'ATR1 ricadente all'interno della fascia di rispetto dei pozzi idropotabili comunali, è normata adeguatamente dalla normativa del Documento di Piano che all'art 3DP (elaborato 5DP) così recita: "Per gli ambiti ubicati in parte in fascia di rispetto di pozzo idropotabile è obbligo il rispetto delle norme tecniche previste dall'Allegato 1 alla Dgr 7/12693 del 10/04/2003".

Quindi il riferimento alle limitazioni imposte dalla DGR n. 7/12693 del 10/04/2003, alle quali è obbligatorio attenersi in caso di zone ricadenti in fascia di rispetto dei pozzi, è già previsto dalle norme del PGT adottato.

Anche la richiesta di verifica precisa in fase attuativa della reale collocazione degli immobili previsti nell'ATR2 al limite del rispetto dell'elettrodotto è già soddisfatta dalle norme del Documento di Piano che all'art 6DP (elaborato 5DP) così recita: "Infine l'area è interessata dal passaggio della linea dell'elettrodotto e quindi i valori di induzione magnetica potrebbero essere tali da influenzare il confine e le dimensioni dell'ambito stesso e la distribuzione delle diverse destinazioni.

Nel caso di realizzazione di una struttura con permanenza di persone in prossimità di una linea elettrica, è necessario richiedere preventivamente un parere alla società di gestione della linea al fine di verificare la compatibilità del nuovo fabbricato con la fascia di rispetto definita secondo la metodologia di calcolo prevista dal DM 29/05/2008 (GU n. 156/08)".

In merito al PPE e al PS1 si prende atto di quanto espresso nell'osservazione che apprezza particolarmente la previsione nel PS1 di una pista ciclabile di collegamento con le altre piste del Comune che rendono il progetto migliorativo a livello ambientale.

In merito al PS2 caratterizzato da 3 lotti il suggerimento di utilizzare per la pavimentazione della green way le risorse naturali del luogo anche per non snaturare la componente ecologica del Parco Sud è accolto integrando la normativa in tal senso.

Si modifica di conseguenza all'art 9DP dell'elaborato 5DP la seguente frase "Il percorso della *greenway*, da riqualificare e valorizzare attraverso l'uso di pavimentazione a basso impatto ambientale (stabilizzanti naturali), segue il tracciato della strada vicinale che collega Casale con Sant'Agata" aggiungendo all'interno della parentesi dopo la parola "naturali" la seguente frase "preferibilmente utilizzando le risorse naturali del luogo anche per non snaturare la componente ecologica del Parco Sud".

Analogamente si integra in tal senso la descrizione della green way anche nelle parti descrittive e negli articoli 13DP e 16DP del medesimo elaborato 5DP e nella normativa del Piano dei Servizi (artt. 9DP, 13DP, 16DP dell'elab. 11PS).

Relativamente al tema dell'energia le norme del PGT adottato prevedono per gli edifici degli ambiti di trasformazione la classe energetica A. Ciò è specificato tra i parametri e indici delle aree di trasformazione ed in particolare per l'ATR1 all'art 5DP dell'elaborato 5DP e per l'ATR2 all'art 6DP dell'elaborato 5DP. Inoltre l'art 56 dell'elaborato 14PR così recita: "In tutte le aree di trasformazione è fatto obbligo di utilizzare le soluzioni più efficienti in termini di abbattimento delle emissioni climalteranti e inquinanti ed inoltre tutte le nuove costruzioni dovranno ricadere minimo in classe energetica A".

Si accoglie comunque la richiesta di adottare misure di risparmio energetico anche negli ambiti B per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni pesanti (demolizione con ricostruzione), mentre per le ristrutturazioni leggere e gli ampliamenti occorre dimostrare che attraverso le opere si ottenga un miglioramento complessivo delle prestazioni energetiche.

In tal senso si modifica l'elaborato 14PR in diversi articoli e in particolare:

- All'art 35 dopo la frase "Le categorie costruttive ammesse in questi ambiti sono tutte quelle previste dall'art. 27 della LR 12/2005 e s.m.i." si aggiunge la seguente frase: "Nell'ambito B1 le nuove costruzioni così come le ristrutturazioni pesanti (demolizione con ricostruzione), devono garantire, come minimo livello di sostenibilità, il raggiungimento della classe energetica A, mentre per le ristrutturazioni leggere e gli ampliamenti occorre dimostrare in generale un miglioramento del livello energetico degli edifici".
- Agli artt. 36 e 37 dopo la frase "In tali ambiti l'edificazione sarà consentita con l'intervento edilizio diretto." si aggiunge la seguente frase: "In tale ambito le nuove costruzioni così come le ristrutturazioni pesanti (demolizione con ricostruzione), devono garantire, come minimo livello di sostenibilità, il raggiungimento della classe energetica A, mentre per le ristrutturazioni leggere e gli ampliamenti occorre dimostrare in generale un miglioramento del livello energetico degli edifici".

In merito alla possibilità di allacciamento alla rete di teleriscaldamento la proposta non può essere accolta perché tale sistema non ancora presente sul territorio e quindi non risulta tecnicamente fattibile.

Relativamente al consiglio di dotare l'edificio di impianti per la produzione di energia elettrica e/o termica da fonti rinnovabili come il solare termico, il fotovoltaico e le pompe di calore si precisa che ciò è già previsto dalle norme del PGT adottato per gli ambiti ATR1 e ATR2 rispettivamente agli articoli 5DP e 6DP dell'elaborato 5DP.

Tale norma prevede che gli ambiti ATR1 e ATR2 contribuiscano ad "incrementare la quota di fabbisogno energetico prodotto con l'utilizzo di fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, pompe di calore, ecc) nel Comune con l'obbligo di dotarsi di impianti a questo scopo che provvedano a soddisfare una quota pari almeno al 25% del fabbisogno energetico degli edifici insediati nell'ambito medesimo".

Per quanto riguarda il censimento degli impianti termici esistenti al fine di individuare i più obsoleti ed inquinanti seppur concordando su tale azione al fine di individuare le centrali termiche alimentate con combustibili altamente inquinanti questo tema non è di competenza del PGT e quindi non può essere accolta.

Comunque si evidenzia che l'art 56 dell'elaborato 14PR così recita che "Tutti gli immobili ricadenti negli ambiti A, B1, B2 e B3 nei quali siano esistenti impianti di climatizzazione invernale alimentati con combustibili particolarmente inquinanti quali ad esempio, oli combustibili e gasolio, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportante eventualmente anche la demolizione e ricostruzione del fabbricato, sono incentivati a convertire tali impianti a fonti energetiche a minor impatto, integrate da fonti rinnovabili, mediante la riduzione del contributo relativo alla percentuale sul costo di costruzione nella misura del 30%. Non rientrano in questa casistica gli impianti alimentati a gas".

Si accoglie invece la proposta in caso di sostituzione degli impianti negli edifici plurifamiliari di intervenire con installazioni centralizzate ad alta efficienza, con esclusione di caldaie autonome.

In tal senso si modifica l'art. 56 dell'elaborato 14PR aggiungendo dopo le parole "...classe energetica A" la seguente frase: "Negli interventi di ristrutturazione pesante (demolizione con ricostruzione) in caso di fabbricati plurifamiliari, laddove è prevista la sostituzione degli impianti è necessario intervenire con installazioni centralizzate ad alta efficienza, con esclusione di caldaie autonome".

Sempre in tema di energia il consiglio di prevedere impianti di micro-cogenerazione o micro-trigenerazione per le attività produttive e commerciali non viene accolto in quanto non sono previste grandi aree di espansione produttiva tali da rendere necessaria una norma di questo tipo.

Relativamente al tema del risparmio idrico e in particolare alle misure di risparmio idrico per le nuove edificazioni e le ristrutturazioni e relativamente alla progettazione di reti separate per le acque bianche e nere si fa presente che le norme del PGT adottato già presentano alcune prescrizioni in tal senso, in particolare all'art 3DP che viene in parte riportato:

"In particolare ogni intervento sulla rete fognaria (sia su tratti nuovi che su tratti esistenti) dovrà essere eseguito in modo da perseguire l'obiettivo di separazione tra le acque piovane e le acque reflue e secondo le indicazioni tecniche delle seguenti normative:

- R.R. 24 marzo 2006, n. 2 R.R. 24 marzo 2006, n. 2, finalizzato a prevedere l'utilizzo delle acque piovane a scopi non potabili (disciplina dell'uso delle acque superficiali e sotterranee, dell'utilizzo delle acque ad uso domestico, del risparmio idrico e del riutilizzo dell'acqua)
- D.g.r 29 marzo 2006 n. 8/2244 finalizzata a ridurre le portate delle acque meteoriche nelle fognature e nei corpi idrici superficiali (vedere art. 44 e appendice G in allegato alla D.g.r.)

In particolare, in tutti gli ambiti di trasformazione (ATR1, ATR2) una percentuale pari almeno al 6% delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, non sarà scaricata direttamente nelle reti di smaltimento, ma raccolta e utilizzata per usi compatibili (ad esempio irrigazione e lavaggio spazi pubblici)."

In merito al tema della tutela del suolo relativamente alla qualità dei terreni degli AT si precisa che il PGT all'art 3DP dell'elaborato 5DP già prevede alcune norme in tal senso che di seguito si riportano:

"... preventivamente, nel caso di trasformazioni su aree industriali dismesse o inquinate è fatto obbligo di provvedere alle opere di bonifica dell'area stessa prima del rilascio del titolo abilitativo ai sensi delle norme e delle leggi vigenti in materia.

Qualora l'utilizzo delle aree oggetto di riqualificazione o trasformazione abbia potuto comportare una potenziale insalubrità del suolo (abbandono di rifiuti, discariche, sversamenti di sostanze pericolose ecc) dovrà essere presentata idonea proposta di Piano di Indagine Ambientale preliminare finalizzato a verificare la salubrità del suolo e sottosuolo ai fini del giudizio di risanamento, di cui al punto 3.2.1. del Regolamento Locale di Igiene. "

Relativamente alla flora, fauna e biodiversità si fa presente che il piano salvaguarda le aree a bosco, seppur limitate sul territorio, (riportandole nelle tavole grafiche così come individuate dal PTCP di Milano) e i diversi filari esistenti che sono anche incrementati da alcuni di progetto. Questi elementi oltre ad essere rappresentati in molti elaborati del Piano sono regolati da precise norme dell'elaborato 5DP (capitolo 3 PGT e paesaggio - dall'art. 12DP all'art. 16DP).

Il piano inoltre prevede un complesso ed esteso sistema del verde tanto che lo standard a verde pubblico residenziale pro-capite passa da 17,22 mq/ab a 19,70 mq/ab.

Il piano non si limita comunque a un aumento del verde solo dal punto di vista quantitativo, ma anche qualitativo, in quanto le diverse aree sono progettate in relazione al verde esistente e in generale al sistema dei servizi anche attraverso una idonea rete dei percorsi ciclopedonali che collegano tra loro tali aree.

Queste previsioni delle aree verdi, unitamente alla proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano, alla proposta di adesione al PLIS della Martesana in via di costituzione, ai percorsi di connessione, alle fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato, ai filari esistenti e di progetto agli ambiti per l'incremento della biodiversità, ai varchi da salvaguardare, ai passaggi per la fauna, alla presenza della vegetazione nelle aree di trasformazione e al mantenimento della vegetazione esistente nelle aree dismesse e/o abbandonate,

risultano fondamentali per il potenziamento della Rete Ecologica Comunale (REC) attraverso la formazione di un sistema organico ancorato su elementi di valore ambientale in rapporto anche alla Rete Ecologica Regionale (RER) e Provinciale (REP) che il PGT riporta e tutela.

Sul tema della mobilità e trasporti, pur condividendo i principi espressi nell'osservazione relativi all'incentivazione all'utilizzo di piste ciclabili e trasporto pubblico, non è possibile accogliere le proposte di dislocare le rastrelliere per biciclette nei punti "chiave" del territorio comunale (imponendo tale collocazione anche ai soggetti privati gestori delle attività attrattive degli spostamenti) e di incentivare e riorganizzare il trasporto pubblico in quanto non rientra tra le competenze del PGT.

Inoltre il consiglio (comunque condiviso), di prevedere sistemi di viabilità dimensionati in funzione dell'incremento di traffico di persone e merci indotto dai nuovi complessi industriali e commerciali per evitare problemi di congestionamento del traffico, non viene accolto, in quanto non è necessario intervenire in tal senso non essendo previsto dal piano nessun incremento ed espansione produttiva e commerciale.

Da ultimo si ritiene che la richiesta di verifica della capacità residua del depuratore non è necessaria in quanto il PGT di Cassina de' Pecchi non prevede nessun ampliamento residenziale/produttivo/commerciale rispetto alle previsioni dello strumento vigente ma anzi cancella molte delle previsioni eliminando tutte quelle non attuate previste nel PRG sul suolo libero (PLI1, PLI2, PLI4, PLI5, PLI6, PIP).

Quindi se la capacità di carico del depuratore era soddisfatta con le precedenti previsioni tanto più lo sarà rispetto al nuovo strumento urbanistico che ha ridotto sensibilmente le espansioni.

Si aggiunge comunque per maggiore completezza la risposta fornita dal dott. geologo Giovanni Capulli ad analogha richiesta formulata dalla Città Metropolitana di Milano (prot. Gen. 197899 del 3 agosto 2015) che di seguito si riporta.

“Comune di Cassina Dè Pecchi (MI)

Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio Adottato con delibera C.C. n. 43 del 13/07/2015

Procedimento della valutazione di compatibilità con il PTCP – richiesta di integrazioni documentali Città Metropolitana di Milano del 3 agosto 2015, protocollo 197899\7.4\2014\394

Relazione tecnica di risposta alla richiesta di integrazioni documentali:

- documentazione conoscitiva delle condizioni di funzionamento delle reti di smaltimento delle acque di scarico dei depuratori, ai sensi dell'art. 14 comma 5 bis del PTCP.

Tale articolo riporta integralmente: *I Comuni, nella elaborazione della componente idrogeologica del PGT, devono predisporre idonea documentazione conoscitiva delle condizioni di funzionamento delle reti di smaltimento delle acque di scarico e dei depuratori, stimando e valutando la sostenibilità del carico urbanistico di piano sulla rete medesima. Qualora accertino che la sostenibilità del carico urbanistico di piano sia condizionata alla preventiva realizzazione o al potenziamento di tali infrastrutture, esplicitano la condizione di subordine temporale correlando l'attivazione della trasformazione al raggiungimento dei requisiti di funzionalità delle reti.*

Essendo l'argomento di competenza specifica dell'ente di gestione, si è richiesto a quest'ultimo di fornire i dati e le informazioni necessarie alla composizione della documentazione sopraindicata.

Il comune di Cassina Dè Pecchi si riferisce a CAP Holding spa per i servizi di gestione della rete di smaltimento delle acque di scarico e dei depuratori. I dati riportati nella presente relazione tecnica di risposta alla richiesta di integrazioni documentali, sono stati pertanto tratti dalla *“relazione tecnica come da modello 1: impianti di depurazione con potenzialità superiore o uguale a 2.000 A.E. impianto di depurazione di Peschiera Borromeo”*, datata 10/10/2012 e fornita al comune di Cassina Dè Pecchi a seguito di formale richiesta.

Nello specifico tutta le rete comunale afferisce all'impianto di depurazione di Peschiera Borromeo che serve i Comuni di Brugherio, Carugate, Cassina de' Pecchi, Cernusco sul Naviglio, Cologno Monzese, Peschiera Borromeo, Pioltello, Segrate, Vimodrone e i quartieri est di Milano.

In questi Comuni sono presenti inoltre presenti n°8 vasche volano: n°3 a Pioltello, n°1 a Brugherio, n°1 a Carugate, n°1 a Cassina de' Pecchi, n°1 a Segrate e n°1 a Vimodrone, per la laminazione delle portate di pioggia.

L'impianto di depurazione di Peschiera Borromeo è realizzato su due linee acquee:

- Linea 1 dimensionata per trattare 316.000 A.E., a servizio dei comuni della Provincia
- Linea 2 dimensionata per trattare 250.000 A.E., a servizio dei quartieri orientali del comune di Milano

Il bacino di utenza servito è di tipo misto con prevalenza della componente domestica; si stimano gli A.E. industriali dei Comuni serviti della Provincia di Milano in 34.601 A.E. relativi a 71 aziende presenti per una portata complessiva di 11.931 mc/d, pari al 5,9% rispetto alla portata media dell'anno 2011.

Per quanto riguarda i quartieri est di Milano non si dispone dei suddetti dati, in quanto il servizio di fognatura è gestito da altra società. In analogia si stima che il carico derivante dalla componente industriale sia pari al 5,9% rispetto a quella totale.

Potenzialità di progetto dell'impianto: nelle tabelle seguenti si riportano i dati caratteristici di progetto dell'impianto esistente.

	LINEA 1 ingresso impianto	LINEA 2 ingresso impianto	TOTALE ingresso impianto
A.E.	316.000	250.000	566.000
Q giornaliera	120.000 mc/d	96.000 mc/d	216.000 mc/d

Volume e carichi trattati dall'impianto: nelle tabelle seguenti si riporta la portata media trattata, la stima degli A.E. (calcolati sulla base del carico di BOD<sub>5</sub> in ingresso all'impianto) e le concentrazioni inquinanti in ingresso all'impianto per l'anno 2011 e per il I semestre 2012.

	LINEA 1 ingresso impianto		LINEA 2 ingresso impianto	
	ANNO 2011	I SEM 2012	ANNO 2011	I SEM 2012
A.E.	246.089	254.088	193.217	193.659
Q media	105.452 mc/d	90.771 mc/d	96.462 mc/d	90.390 mc/d

Capacità organica residua dell'impianto: nella tabella seguente si riporta il confronto tra la potenzialità di trattamento dell'impianto e gli abitanti serviti, stimati in base al carico di BOD<sub>5</sub> in ingresso all'impianto per l'anno 2011 e per il primo semestre 2012, dalla quale si desume la capacità organica residua dell'impianto.

**ANNO 2011**

Potenzialità di progetto	566.000 A .E.
A.E. stimati da carico BOD <sub>5</sub>	439.306 A.E.
Capacità residua	126.694 A.E.

**I SEMESTRE 2012**

Potenzialità di progetto	566.000 A .E.
A.E. stimati da carico BOD <sub>5</sub>	447.747 A.E.
Capacità residua	118.253 A.E.

La capacità residua di trattamento dell'impianto è confermata anche dalla stima degli abitanti serviti dall'impianto di depurazione (popolazione civile + apporto industriale).

Nelle tabelle seguenti si riportano le stime degli abitanti serviti dall'impianto di depurazione.

### LINEA 1

Milano provincia - industriale (71 aziende)	34.601	A.E.
Brugherio – civile	33.593	A.E.
Carugate - civile	14.731	A.E.
Cassina de' Pecchi - civile	13.254	A.E.
Cernusco sul Naviglio - civile	31.740	A.E.
Cologno Monzese - civile	47.878	A.E.
Peschiera Borromeo - civile	22.804	A.E.
Pioltello - civile	36.930	A.E.
Segrate (escluso Milano 2) – civile	26.535	A.E.
Vimodrone - civile	16.879	A.E.
Totale (industriale + civile)	278.945	A.E.

### LINEA 2

Quartieri est Milano - compresi industriali (Metropolitana Milanese)	250.000	A.E.
--	---------	------

Nella tabella seguente si riporta il confronto tra la potenzialità di trattamento dell'impianto e gli abitanti serviti, per il calcolo della capacità residua.

Potenzialità di progetto	566.000	A.E.
A.E. serviti	528.945	A.E.
Capacità residua	37.055	A.E.

In conclusione, è possibile considerare che la capacità organica residua dell'impianto corrisponda ad un valore intermedio tra la capacità residua calcolata, in riferimento al carico di BOD<sub>5</sub>, e la capacità stimata sulla base degli abitanti serviti visto anche che, come evidenziato nelle tabelle allegate che riportano i dati relativi a controlli e autocontrolli, l'impianto è in grado di trattare portate e carichi superiori rispetto a quelli medi.

Riferendosi ai dati sopraesposti e ponendoli in relazione al territorio comunale di Cassina Dè Pecchi, risultano i seguenti dati di popolazione

- Anno 2012: 13.290 abitanti
- Anno 2014 (inizio PGT): 13.458 abitanti (+168)
- incremento previsto prossimi 10 anni: 335 abitanti

Riferendosi alla sola Linea 1 la capacità residua di trattamento dell'impianto (2012) per il comune di Cassina Dè Pecchi è rapportata alla stima di 13.254 A.E. che risulta paragonabile ai 13.290 abitanti effettivi della fine 2012 (+36 abitanti).

Valutato quindi l'incremento di popolazione pari a 204 abitanti della fine 2014 si ottiene rispetto alle stime dello studio di CAP, un incremento percentuale pari al'1.54 %.

Se invece si rapportano i dati del 2012, con l'incremento previsto dal Piano (2025) si ottiene un incremento percentuale pari al 4.1 % su base decennale.

Pertanto alla luce di quanto indicato nella relazione tecnica di CAP Holding spa, queste variazioni riferite al quadro complessivo di gestione dell'impianto sono pienamente compatibili, anche alla luce degli interventi di ampliamento/adequamento che periodicamente sono previsti dal gestore.

In aggiunta alle precedenti considerazioni occorre rilevare che nelle previsioni di piano non sono previste aree industriali di nuovo insediamento per cui i carichi afferiti alla rete di smaltimento delle acque reflue non apporteranno incrementi relativi alla tipologia industriale. “

## Osservazione n. 20 - prot. 22006 del 25/09/2015

Cerullo Gregorio Marzio

### PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione riguarda le aree individuate in catasto al Fg. 4 mapp. 218-233 (via Marconi 34) e al Fg. 6 mapp. 77 (via Roma 11).

Tali aree sono identificate dal nuovo PGT come comparti A e B di un Ambito di Rigenerazione Urbana.

L'osservante, in premessa, pone l'accento sulla "tecnica della perequazione come strumento per realizzare l'equa distribuzione dei vantaggi e dei costi prodotti dalla pianificazione", principio adottato come meccanismo per contrastare "la sostanziale ingiustizia della diversità di valore tra i terreni edificabili e i terreni soggetti a vincoli di inedificabilità destinati a fini pubblici o a comportanti limiti edificatori".

Nel caso specifico, l'osservante lamenta che, a fronte della possibilità di ampliamento edificatorio concessa per il comparto A di via Marconi, il Comune abbia imposto vincoli di inedificabilità fortemente penalizzanti nell'ambito B di via Roma. In particolare si riporta che, per quest'ultima area, il PRG consentiva la realizzazione di circa 2000 mc di servizi sportivi privati, mentre nel nuovo PGT l'area viene destinata per 2810 mq a PLIS Martesana con aree verdi attrezzate per il ristoro e la socializzazione e per i restanti 1190 mq per parcheggio di servizio dell'attività commerciale esistente. Inoltre, il richiedente cita l'ulteriore onere previsto, a suo parere, dal PGT, ossia quello di progettare e realizzare opere pubbliche aggiuntive pari a un valore al netto di IVA di € 240.000 corrispondenti alla "sistemazione dell'area feste di Sant'Agata e nella riqualificazione del centro di Cassina de' Pecchi".

L'osservante lamenta che tali previsioni siano "eccessivamente ed immotivatamente sbilanciate a favore di un interesse economico dell'Amministrazione Comunale" mentre, sempre in virtù del principio di perequazione, dovrebbero invece prevedere un equilibrio fra oneri di cessione e possibilità pianificatorie, "equilibrio tale da non rendere meramente simbolica la facoltà del privato di partecipare spontaneamente all'attuazione del piano".

Inoltre, a supporto della propria osservazione, il richiedente sostiene che il "sacrificio" dell'area da cedere lungo il Naviglio della Martesana possa influire negativamente sia sulla capacità ricettiva dei posti auto della vicina attività commerciale (sempre di proprietà), sia sulla circolazione pubblica lungo la Padana Superiore ex SS11, a causa della sosta selvaggia che si verrebbe a creare da parte degli utenti.

Tutto ciò premesso, l'osservazione chiede:

- Relativamente al comparto B, la modifica della norma specifica del Piano (all'art.38 dell'elab. 14PR), ponderando meglio i "pesi" e destinando l'intera area lungo il Naviglio (mq 4.000 circa) a funzione di parcheggio privato a servizio dell'attività commerciale adiacente.
- Relativamente al comparto A, che il valore di 240.000€ da destinarsi alla realizzazione di opere pubbliche, venga ridotto a 180.000€ comprensivo della sistemazione di Piazza Solidarietà e degli oneri tecnici.
- Per il medesimo comparto si lamenta inoltre l'impossibilità di realizzare la volumetria prevista dal Piano a causa dell'insufficiente altezza massima consentita (12,50 m) e a causa della necessità di soddisfare i parametri di superficie coperta e di superficie drenante (non esplicitati dal PGT).

A fronte di ciò, l'osservante chiede la modifica del suddetto art. 38 inserendo quanto di seguito riportato:

*H max = 15,00 m*

*Superficie drenante = 15% dell'area*

*Superficie coperta = 60% dell'area*

*Superficie parcheggi in ottemperanza alla legge 122/89*

*Il permesso di costruire è condizionato alla stipula della convenzione che regola i rapporti tra operatore privato e Amministrazione Comunale con termini da concordare*

\*\*\*\*\*

Innanzitutto, si precisa che l'Ambito di rigenerazione urbana è soggetto ad una norma specifica contenuto nel Piano delle Regole.

Inoltre, come si può vedere negli elaborati grafici 6DP, 12bPS e 15PR, le aree relative all'osservazione (comparto A e B) non ricadono tra quelle individuate (tratteggio rosso) come "Aree per la realizzazione di standard urbanistici e infrastrutture viarie da cedere gratuitamente al Comune con attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo e/o di completamento".

Il meccanismo della perequazione, normato dall'art. 10 dell'elaborato 5DP, prevede la cessione gratuita al Comune di un'area di proprietà tra quelle individuate dal Piano o, in alternativa, l'acquisto di una di esse da cedere a favore del Comune per la realizzazione di servizi pubblici; i diritti edificatori di cui possono

beneficiare gli interessati, corrispondono all'applicazione dell'indice di Utilizzazione Fondiaria UT (pari allo 0,15 mc/mq) sull'area di compensazione ceduta. L'incremento massimo ammissibile con tale meccanismo, consentito ai proprietari delle aree di trasformazione, è pari al 20%, del volume assegnato.

Il caso in oggetto esula dai meccanismi della perequazione ed è normato, come già detto, dall'art. 38 dell'elaborato 14PR, dove si scrive chiaramente che l'intervento edilizio avviene attraverso permesso di costruire convenzionato.

Quindi tutta la motivazione centrata sulle caratteristiche della perequazione che per rimanere tali, secondo l'osservante "e non mutarsi in occulti vincoli speculativi devono prevedere un equilibrio tra oneri di cessione e possibilità di dispiegamento delle facoltà pianificatorie, equilibrio tale da non rendere meramente simbolica la facoltà del privato di partecipare spontaneamente all'attuazione del piano" è incoerente con la materia oggetto dell'osservazione.

Infatti come è stato già precedentemente chiarito le aree oggetto di osservazione non sono assolutamente soggette al meccanismo della perequazione (compensazione) previsto dal PGT su altre aree. Diversamente le aree oggetto di osservazione sono soggette ai sensi dell'art 2 della LR 31/2014 a un ambito di rigenerazione urbana.

Inoltre la citazione della sentenza del Cons. Stato, sez. IV, 26 agosto 2006, n. 8933 è inadeguata e impropria riferendosi al piano di Bassano del Grappa in cui veniva previsto che il 50% della capacità insediativa fosse riservata al Comune, ha ritenuto che "una simile previsione appare in realtà preordinata a comprimere in maniera del tutto indiscriminata la potenzialità edificatoria delle aree..." Condizioni queste che non si verificano in alcun modo né nel PGT di Cassina de' Pecchi in generale né tanto meno nello specifico delle aree oggetto di osservazione.

La norma prevista per quest'area dunque, è costruita tenendo anche conto delle esigenze del privato che può costruire comunque una volumetria aggiuntiva rispetto all'esistente a fronte della quale si richiede una normale cessione di aree per standard urbanistici.

Per quanto riguarda i parametri riportati dalla normativa del PGT, questi risultano compatibili con la realizzazione della volumetria ammessa. Tuttavia per una migliore definizione dei volumi si accoglie parzialmente la richiesta di aumentare l'altezza massima consentita innalzando il valore di H max da 12,5 metri a 13,00 metri.

Si modifica di conseguenza l'art. 38 dell'elaborato 14PR sostituendo il valore dell'altezza massima H = 12,50 m con il valore di 13,00 m.

Inoltre, si fa presente che i parcheggi di 1.190 mq di cui si parla nel citato art. 38, non corrispondono ai parcheggi privati di pertinenza del comparto A, ma appartengono al comparto B, nell'ottica della trasformazione urbana dell'area. I parcheggi privati dell'edificio da realizzare sul comparto A, sono ovviamente da ricavare all'interno dell'area di pertinenza e devono essere calcolati sulla base della legge 122/89, come d'altra parte si legge all'art. 18 del medesimo elaborato 14 PR, cui si rimanda: "*In tutti i casi, gli spazi di parcheggio non potranno in alcun modo avere superficie complessiva inferiore a quella minima da reperire obbligatoriamente ai sensi della Legge 122/89 nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruzione.*"

Nello specifico in merito ai parcheggi privati, in accoglimento parziale all'osservazione n. 59 alla cui controdeduzione si rimanda, oltre al rispetto della L 122/89 dovrà essere comunque soddisfatto il parametro di 1 posto auto per alloggio.

Per quanto riguarda invece la richiesta di rivedere le quantità relative del comparto B, si decide di accogliere parzialmente l'osservazione, aumentando la superficie destinata a parcheggio senza tuttavia rinunciare alla realizzazione dell'area verde a ristoro, strategica dal punto di vista delle previsioni paesaggistiche e ambientali del PGT.

Si prevede quindi di aumentare la superficie destinata a parcheggio, dislocando il medesimo parallelamente lungo la strada, mantenendo l'area a ristoro e socializzazione lungo il Naviglio. La superficie interessata dal parcheggio passa così da 1190 mq a 1.740 mq, mentre l'area destinata a verde pubblico viene conseguentemente ridotta da 2.900 mq a 2.350 mq; in questo modo il comparto B è maggiormente equilibrato dal punto di vista delle destinazioni.

Inoltre, si specifica per chiarezza che, secondo l'art. 30 dell'elab. 14PR, i "parcheggi confinanti con attività produttive, commerciali e/o di esercizio pubblico non cintati possono essere privati a servizio dell'attività salvo diverse indicazioni nel Piano dei Servizi", è fatto dunque obbligo che il parcheggio in questione non venga recintato.

In accoglimento parziale della richiesta, si modificano:

- Gli elaborati 6DP e 7DP in cui si aggiorna il disegno del comparto B secondo quanto descritto in precedenza e in particolare indicando il *traguardo / obiettivo di ampliamento dei parcheggi pubblici* in corrispondenza dell'area lungo la ex SS11 e il *traguardo / obiettivo di valorizzazione e potenziamento del sistema del verde* in corrispondenza dell'area lungo il naviglio. Si modifica

conseguentemente anche il perimetro che indica la *proposta di adesione al PLIS della Martesana* seguendo la nuova conformazione dell'area verde.

- L'elaborato 9bDP in cui si modifica il disegno dell'area verde del comparto B secondo la nuova conformazione così come sopra descritta e conseguentemente il perimetro della *proposta di adesione al PLIS della Martesana* che segue il nuovo disegno dell'area verde.
- L'elaborato 12bPS in cui si modifica il disegno del comparto B secondo quanto descritto in precedenza e in particolare indicando il *verde pubblico di progetto* in corrispondenza dell'area lungo la ex SS11 e il *parcheggio pubblico di progetto* in corrispondenza dell'area lungo il naviglio. Si modifica conseguentemente anche il perimetro che indica la *proposta di adesione al PLIS della Martesana* seguendo la nuova conformazione dell'area verde.
- L'elaborato 15PR in cui si modifica il disegno del comparto B secondo quanto descritto in precedenza e in particolare indicando il *verde pubblico* in corrispondenza dell'area lungo la ex SS11 e il *parcheggio pubblico* in corrispondenza dell'area lungo il naviglio. Si modifica conseguentemente anche il perimetro che indica la *proposta di adesione al PLIS della Martesana* seguendo la nuova conformazione dell'area verde.
- L'elaborato 14PR in cui si modifica l'art. 38 relativamente alle quantità (superfici in mq) dell'area verde e a parcheggio. In particolare si sostituisce il valore dell'area del parcheggio pari a 1.190 mq con il valore di 1.740 mq e il valore dell'area verde del comparto B pari a 2.900 mq con il valore di 2.350 mq.
- L'elaborato 11PS in cui si aggiorna la tabella e il relativo commento di cui al paragrafo 4.3 (Verifica della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi della l.r. 12/2005 art 9 comma 3). In particolare si aggiorna il dato quantitativo dei parcheggi pubblici residenziali di progetto che (tenuto conto anche dell'ulteriore parcheggio di progetto previsto a seguito dell'accoglimento parziale all'osservazione n. 24 di mq 435), passano così da 5.130 mq a 6.115 mq e di conseguenza il totale che sale da 65.821 mq a 66.806 mq e lo standard complessivo procapite relativo ai parcheggi che diventa 4,52 mq/ab. Inoltre si aggiorna anche il dato relativo al verde pubblico di progetto che passa da 38.261 mq a 37.711 mq e di conseguenza il totale che diventa 290.591 mq anziché 291.141 mq per uno standard complessivo procapite relativo al verde di 19,66 mq/ab. Si modifica inoltre il valore complessivo delle aree a servizi esistenti e di progetto che risulta pari a 544.441 mq corrispondenti a uno standard procapite complessivo di 36,84 mq/ab.

I nuovi valori vengono così aggiornati anche nel testo di commento che precede la tabella.

A seguito del nuovo disegno del comparto B (aumento dell'area a parcheggio disposto lungo la ex SS11 e diminuzione dell'area a verde tutta prevista lungo il naviglio così come meglio descritto in precedenza) si aggiornano, nelle parti descrittive degli elaborati 5DP, 9aDP, 11PS (paragrafo 4.1 e 4.3), i dati quantitativi relativi alle aree del PLIS che diventano nel suo complesso pari a 680.220 mq anziché 680.770 mq

Infine, per quanto riguarda la richiesta di diminuire l'importo delle opere da realizzare al favore del Comune, questa viene respinta, ritenendo l'importo congruo in rapporto al valore della volumetria ammessa nel comparto A.

L'osservazione nel suo complesso risulta quindi **parzialmente accolta**.

#### **Osservazione n. 21 - prot. 22008 del 25/09/2015**

Dossena Emilio, Gabrielli Cristian, Solcia Paola

#### **RESPINTA**

L'osservazione riguarda la viabilità dell'asse stradale di via Roma, per la quale si denuncia la mancanza di previsioni di miglioramento dal punto di vista della valorizzazione culturale e dal punto di vista viabilistico/commerciale, suggerendo una proposta per il suo recupero.

Gli osservanti si soffermano sull'importanza che tale asse riveste per il paese, quale unico tratto storico ed espressione del "genius loci" di Cassina. Vengono richiamate la rilevanza commerciale e storica di una via un tempo viva e oggi impraticabile a causa dell'incremento considerevole del traffico automobilistico, che ha portato all'allontanamento delle attività commerciali e reso invivibile l'insediamento residenziale esistente a seguito dell'aumento dell'inquinamento acustico e dell'aria.

I richiedenti propongono una soluzione che preveda la riprogettazione dell'intera via con la realizzazione di un senso unico in direzione Milano-Brescia, l'ampliamento del marciapiede lato cortina edifici storici/corti e la realizzazione di dossi sulla residua sede stradale carrabile.

Nel progetto proposto, viene considerata anche la realizzazione di parcheggi, sedute, verde e illuminazione.

\*\*\*\*\*

Nonostante la soluzione proposta dagli osservanti sia apprezzabile e di indiscusso valore in quanto ben approfondita e documentata con disegni, fotografie e schemi puntuali dei percorsi individuati anche in rapporto all'impianto storico delle corti e degli edifici che si affacciano sulla via Roma, si fa presente che un'ipotesi viabilistica di questo tipo è contraria alla logica adottata dal Piano.

Il progetto proposto, infatti, comporterebbe di convogliare tutto il traffico proveniente dall'est attraverso la ex SS11, lungo il tracciato Kennedy – Carducci – Mazzini con una modificazione profonda delle condizioni attuali, anche in rapporto alla fruibilità ciclabile e pedonale del Naviglio, che rischierebbe di essere parzialmente compromessa o comunque fortemente condizionata dalla presenza di tale afflusso di traffico.

La strada Padana Superiore (ex SS 11) è oggetto comunque, nel nuovo PGT, di alcuni provvedimenti atti a migliorarne la sicurezza e agevolare gli spostamenti tra i diversi comparti del comune.

Oltre alla rotatoria prevista all'altezza di via don Verderio, sono inoltre previsti due attraversamenti ciclopedonali (semaforo a chiamata) all'incrocio con le vie Matteotti e Donatori del Sangue.

Inoltre, in accoglimento dell'osservazione n. 5 alla cui controdeduzione si rimanda, si prevede la realizzazione di un'ulteriore rotatoria all'incrocio con viale Vittorio Veneto finalizzata da un lato a limitare la velocità in ingresso al centro abitato provenendo da Gorgonzola e dall'altro a regolarizzare gli attraversamenti locali, anche in rapporto all'accesso al Centro direzionale Colombiolo.

Si ritiene dunque che tali provvedimenti siano sufficienti a creare un sistema viabilistico adeguato sulla via Roma, contribuendo a moderare il traffico esistente.

Si fa presente inoltre che i recenti lavori di ammodernamento - riqualificazione e ampliamento della Cassanese che corre parallela alla Padana poco più a sud sicuramente hanno contribuito a sgravare i flussi viabilistici sulla ex SS 11 che risulta così meno congestionata e trafficata.

In ogni caso comunque l'ipotesi di dossi per il rallentamento del traffico sul tratto di via Roma oggetto dell'osservazione potranno essere previsti indipendentemente dalle previsioni del PGT.

L'osservazione quindi nel suo complesso per le motivazioni di cui sopra è **respinta**.

#### **Osservazione n. 22 - prot. 22010 del 25/09/2015**

Sanvito Carla

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservante, proprietaria dell'area ubicata catastalmente al Fg. 1 mapp. 140, in via Dei Ciclamini 2, chiede che venga ripristinato il parametro edilizio previsto dal precedente PRG di 1,8 mc/mq per l'area di proprietà, che secondo il PGT adottato ricade invece tra gli Ambiti B3 di completamento residenziale saturi.

Le motivazioni avanzate a supporto di tale richiesta sono assolutamente analoghe a quelle enunciate nelle precedenti osservazioni n. 2, 7, 10, 12 e successiva osservazione n. 26.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 10, 12, 26 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il

dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Il lotto in questione, infatti, è ubicato nella medesima via delle osservazioni n. 2 e 26 e ricade nello stesso isolato identificato dal PRG per il conteggio delle volumetrie ammissibili.

Valgono pertanto le medesime considerazioni e nuove indicazioni scritte per le osservazioni n. 2 e 26, cui si rimanda, che sono state parzialmente accolte.

La modifica apportata a seguito dell'accoglimento parziale dell'osservazione n. 2 (nuova area soggetta ad Ambito B2 di completamento residenziale con indice fondiario pari a 1 mc/mq) prevede già la modifica anche del lotto in oggetto, avendo questo le medesime caratteristiche.

Conseguentemente, **accogliendo in parte l'osservazione**, si modifica l'elaborato 15 PR "Ambiti funzionali" campendo, con il colore arancio che individua in legenda l'ambito B2 di completamento residenziale – If 1 mc/mq, le aree sull'angolo di via Dei Ciclamini, in particolare i lotti identificati ai civici 2, 3, 5, 6, 8, che attualmente ricadono in ambito B3 di completamento residenziale saturo.

### **Osservazione n. 23 - prot. 22012 del 25/09/2015**

Fabio Varisco – Lega Nord

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce alla viabilità nella frazione di Sant'Agata ed in particolare viene richiesto il completamento della strada già prevista dal PRG e definita dall'osservante "tangenzialina" in quanto la via IV Novembre risulta parecchio congestionata a causa della presenza dei parcheggi su entrambi i lati oltre che dalla presenza nelle vicinanze di alcune strutture e servizi (chiesa, oratorio, scuola dell'infanzia, ecc) che generano flussi automobilistici da parte dei fruitori di tali aree.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto la scelta del PGT è stata quella di completare la strada non coinvolgendo i terreni liberi agricoli a est e a sud della chiesa, ma attraverso il prolungamento dell'attuale via IV Novembre secondo il tracciato della strada vicinale raccordandosi così a via Torrente Molgora.

In tal modo non si coinvolgono i terreni liberi anche nell'ottica di contenere il consumo di suolo secondo le ultime norme regionali (LR 31/2014) e direttive provinciali che all'epoca del PRG (2003) non erano in vigore.

Le prescrizioni della Città Metropolitana di Milano, infatti, ai fini della valutazione della compatibilità ambientale del PGT con il PTCP (Deliberazione n. Rep. Gen. 318/2014, Atti n. 220258\7.3\2015\5 con oggetto: Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con PTCP), alla quale il PRG non era sottoposto, prevedono appunto tra i principi guida, la salvaguardia del consumo di suolo, con la tutela delle aree libere non edificate a favore del riutilizzo di aree già occupate.

Inoltre rispetto all'epoca di redazione del PRG citato nell'osservazione (approvato il 23/12/2002 con decreto n° VII/11788) è intervenuta intanto una nuova consapevolezza che riguarda tutti sulla necessità di preservare il territorio agricolo e di non consumare più suolo privilegiando gli interventi da realizzare sul costruito, abbandonato o dismesso.

Anche le infrastrutture generano consumo di suolo e anzi nella regione Lombardia ne costituiscono una grande parte e quindi l'attenzione ad interventi più modesti come quello previsto dal PGT vanno valutati alla luce delle nuove esigenze emerse sul piano della sostenibilità ambientale.

Come già descritto nelle precedenti controdeduzioni alle osservazioni n. 6 e n. 9, volendo esaminare la questione dal punto di vista normativo le aree coinvolte nell'eventuale accoglimento dell'osservazione ricadono completamente negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP vigente approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93 ed esecutivo dal 19 marzo 2014 (si noti che all'epoca di approvazione del PRG citato nell'osservazione non esisteva tale strumento di pianificazione sovraordinata che è entrato in vigore per la prima volta nell'ottobre del 2003).

Nelle NdA del PTCP di Milano vigente all'art 61 (Indirizzi per la valorizzazione, l'uso e la tutela per il sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) punto 2 lettera a) si richiede di "mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree" e all'art 62 (Criteri e modalità per la definizione delle aree agricole a scala comunale e per le variazioni degli ambiti provinciali destinati all'attività agricola di interesse strategico) al punto 3 "il PTCP definisce, in relazione alla possibilità di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze

riferite alla scala comunale agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico anche in riduzione della loro superficie e/o della quantità, i seguenti criteri qualitativi" tra cui si indicano i più importanti:

"c) Evitare processi di frammentazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole"

"f) Prevedere variazioni solo in contiguità con il territorio urbanizzato; il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica dovrà essere al 50% comune al perimetro del territorio urbanizzato".

L'ipotesi che l'osservante richiede di riprendere dal PRG previgente non può essere presa in considerazione perché in contrasto con le normative sovraordinate prima esposte tralasciando di aggiungere le difficoltà che verrebbero frapposte dall'Ente Parco Agricolo Sud in analogia con quanto descritto per gli ambiti agricoli strategici oltre a specifiche argomentazioni di carattere paesaggistico e di tutela del territorio.

Il completamento della strada oggetto di osservazione (in gran parte realizzata e che già assolve l'obiettivo di raccogliere parte del traffico locale che nasce dalle vie Don Vismara, 1° Maggio, San Fermo) nella versione proposta nel PGT adottato è innanzitutto molto più contenuta nei costi (espropri e realizzazione delle opere) per l'Amministrazione Comunale essendo limitato il tratto da realizzare (60 mt di nuova strada previsti dal PGT contro 490 mt di nuova strada previsti dal PRG).

Infine si noti che tutti i tratti della via Torrente Molgora sono stati realizzati nell'ambito delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri di urbanizzazione relativi dei piani attuativi di Sant'Agata, mentre la parte della strada oggetto di osservazione dovrebbe essere tutta espropriata e realizzata e a carico della Amministrazione Comunale.

Inoltre, come specificato anche nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 6, 9, 39, 58 il PGT conferma la vocazione di strada di quartiere della via Torrente Molgora a completamento e a riordino della viabilità esistente non costituendo così una grande infrastruttura di scorrimento, né tanto meno una "tangenzialina" impropriamente così definita dall'osservante, per cui anche lo sbocco sulla via IV Novembre non rappresenta un pericolo né un ostacolo alla viabilità a seguito dei flussi automobilistici così come descritto nell'osservazione.

In ogni caso va evidenziato che la via IV Novembre, all'incrocio con la via XXV Aprile, è già stata dotata di idonei interventi di rallentamento del traffico, quali l'attraversamento rialzato di fronte alla chiesa e lo stesso PGT prevede ulteriori provvedimenti in questo senso. Pertanto non si ritiene che il transito di veicoli in questa zona possa intralciare la fruizione da parte dei pedoni e incidere negativamente sulla loro sicurezza.

#### **Osservazione n. 24 - prot. 22014 del 25/09/2015**

Fabio Varisco – Lega Nord

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione si riferisce all'area feste attualmente ubicata a Sant'Agata che secondo l'osservante crea enormi disagi ai residenti legati alla mancanza di parcheggi e al disturbo della quiete pubblica.

A fronte di ciò l'osservante chiede di ubicare l'area feste nella Cascina Bindellera la cui lontananza dalle abitazioni risolverebbe i problemi legati al disturbo della quiete pubblica e ai parcheggi che possono essere realizzati in loco in abbondanza.

In questo modo a parere dell'osservante "si raggiungerebbe anche lo scopo di riqualificare un'area di proprietà comunale che da anni versa in condizioni di abbandono e degrado, restituendola ai cittadini in termini di fruibilità".

\*\*\*\*\*

In merito alla proposta di trasferire l'area feste presso la cascina Bindellera l'osservazione è respinta in quanto si ritiene più consona la scelta del PGT di prevedere la zona per le feste in corrispondenza dell'attuale area piuttosto che trasferirla presso la Cascina Bindellera nel cuore del Parco Sud.

La soluzione prospettata dall'osservante comporterebbe un transito di veicoli lungo la green way oltre che l'occupazione di suolo per i parcheggi da realizzare in loco, in contrasto con quanto ammesso dalla normativa vigente del Parco stesso.

Per la Cascina Bindellera il PGT prevede attraverso il Progetto Speciale 2 (PS2) un progetto di recupero e valorizzazione del complesso rurale quale sede per un nuovo tipo di Comunità Agricola nel cuore di un territorio di rilevanza paesaggistica e ambientale.

Anche i terreni limitrofi, che rientrano in tale progetto, vengono valorizzati attraverso la messa a disposizione di tale aree per un utilizzo agricolo quale forma condivisa di un terreno come bene comune della cittadinanza.

In merito al problema evidenziato nell'osservazione in tema di parcheggi che, a parere dell'osservante, risultano carenti, se ne prevedono di nuovi disegnando nel PGT una fascia di metri 5 lungo tutto il lato sud

dell'area feste (per un'area complessiva di 435 mq) non coinvolgendo in alcun modo il rilevante impianto arboreo dell'area stessa. Si fa presente inoltre che nei pressi dell'area feste il Piano dei Servizi prevede un parcheggio di progetto nell'area vicino all'acquedotto che può essere utilizzato in caso di manifestazioni. A seguito dell'introduzione di questi nuovi parcheggi presso l'area feste si modificano:

- L'elaborato 15PR e 12bPS aggiungendo lungo tutto il lato sud dell'area feste una striscia profonda 5 metri di parcheggi pubblici
- Gli elaborati 6DP e 7DP indicando in corrispondenza di tale area il traguardo / obiettivo di ampliamento dei parcheggi pubblici.

Inoltre si modificano gli elaborati scritti come di seguito riportato:

Nell'elaborato 5DP (Obiettivi di sviluppo residenziale e produttivo, sostenibilità ambientale, compatibilità degli interventi con le risorse economiche), si inserisce nel paragrafo "Linee guida e orientamenti generali del PGT" al termine del punto relativo al "*traguardo / obiettivo di ampliamento dei servizi* riferito al sistema dei parcheggi" le seguenti parole: "*...e un'area a Sant'Agata in via Camposanto, adiacente all'area feste.*".

Inoltre nell'elaborato 11PS paragrafo 4.1 (Sistema del verde, dei percorsi ciclopedonali, della viabilità e dei parcheggi e delle attrezzature di interesse comune) al termine della frase che inizia con le parole "*In merito alla aree a parcheggio ....*" si aggiungono le seguenti parole: "*...e in via Camposanto lungo il lato sud dell'area feste*".

Ancora negli elaborati 5DP (cap 4) e 11PS (cap 6), nell'elenco "Opere previste dal PGT – piano dei servizi" dopo la voce "parcheggio via Marconi – ex SS 11" viene inserita la voce "*Parcheggio via Camposanto lungo il lato sud dell'area feste*" aggiornando di conseguenza la successiva tabella (entrate e uscite).

Infine nell'elaborato 11PS si aggiorna la tabella e il relativo commento di cui al paragrafo 4.3 (Verifica della dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale ai sensi della l.r. 12/2005 art 9 comma 3). In particolare si aggiorna il dato quantitativo dei parcheggi pubblici residenziali di progetto che (tenuto conto anche del parcheggio di progetto, modificato quantitativamente nell'accoglimento parziale all'osservazione n. 20, di mq 1.740 anziché 1.190), passano così da 5.130 mq a 6.115 mq e di conseguenza il totale che sale da 65.821 mq a 66.806 mq e lo standard complessivo procapite che diventa 4,52 mq/ab relativamente ai parcheggi e 36,84 mq/ab nel suo complesso.

I nuovi valori vengono così aggiornati anche nel testo di commento che precede la tabella.

Considerando quindi l'introduzione di questo nuovo parcheggio che contribuisce a risolvere il problema sottolineato dall'osservante in merito ai problemi di sosta della zona l'osservazione si può considerare **parzialmente accolta**.

#### **Osservazione n. 25 - prot. 22041 del 25/09/2015**

Zucchetti Carlo

#### **RESPINTA**

L'osservazione chiede di modificare la destinazione d'uso del terreno di proprietà (foglio 1 mappale 261) classificato come ambito agricolo in ambito residenziale dato che la zona circostante è ampiamente urbanizzata ed edificata e di fatto ad uso residenziale.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto, anche nel rispetto delle ultime disposizioni della Città Metropolitana di Milano relativamente alla salvaguardia del territorio a tutela delle aree libere non edificate a favore del riutilizzo di aree già occupate, impegno del PGT è quello di prevedere un Piano a «consumo di suolo zero».

Il Piano infatti individua le trasformazioni solo su aree già occupate e compromesse senza occupare suolo libero.

Inoltre si fa presente che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni (elaborato 5DP).

Tale fabbisogno di abitazioni è stimato in 1.110 vani aggiuntivi che sono soddisfatti già dai due ambiti di trasformazione previsti (su aree già occupate e in fase di dismissione) dal Piano di zona all'interno del PPE del centro e dalla saturazione degli ambiti di completamento, dai piani attuativi vigenti e dal risanamento dei rustici dei nuclei di antica formazione.

Nello specifico l'area oggetto di osservazione, localizzata a confine con il Comune di Cernusco, si presenta completamente libera ed in continuità agricola con le proprietà confinanti tutte coltivate seppure in altro Comune.

Si precisa che dal punto di vista urbanistico l'edificazione a confine del territorio comunale in generale non è buona regola applicare perché è più opportuno lasciare un'area libera nei confronti delle previsioni degli altri Comuni.

Per tutte le motivazioni sopra descritte l'osservazione è quindi respinta.

**Osservazione n. 26 - prot. 22049 del 25/09/2015**

Di Peppe Raffaele e Lucania Concetta

**PARZIALMENTE ACCOLTA**

Analogamente alle osservazioni n. 2 e 22, gli osservanti, proprietari dell'area ubicata in via Dei Ciclamini 5 e catastalmente identificata al Fg. 1 mapp. 127, chiedono, per il lotto in oggetto, che venga ripristinato il parametro edilizio previsto dal precedente PRG di 1,8 mc/mq anziché l'ambito B3 di completamento residenziale saturo, attribuito dal PGT adottato.

Le motivazioni avanzate a supporto di tale richiesta sono assolutamente analoghe a quelle enunciate nella precedente osservazione n° 22, che a sua volta riprende l'osservazione n°2.

\*\*\*\*\*

Innanzitutto, si fa presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

In analogia alle controdeduzioni alle già citate osservazioni n. 2 e 22 alle quali si rimanda, si **accoglie in parte la presente osservazione** e si modifica così l'elaborato 15 PR "Ambiti funzionali" campendo, con il colore arancio che individua in legenda l'ambito B2 di completamento residenziale – If 1 mc/mq, le aree sull'angolo di via Dei Ciclamini, in particolare i lotti identificati ai civici 2, 3, 5, 6, 8, che attualmente ricadono in ambito B3.

**Osservazione n. 27 - prot. 22052 del 25/09/2015**

Immobiliare Apsaras srl

**RESPINTA**

L'osservazione si riferisce ai diversi mappali di proprietà localizzati ad ovest di via Don Verderio in parte interessati dalla recentemente viabilità di collegamento tra la Padana e la Cassanese e che il PRG riserva in parte alla realizzazione di insediamenti produttivi con le relative attrezzature di standard e per le restanti parti a rispetti stradali e aree agricole.

A seguito dell'espansione edilizia di Cassina de' Pecchi e di Cernusco sul Naviglio tali aree risultano circondati da insediamenti residenziali e produttivi.

Data la vicinanza dell'area in cui era previsto il PLI con l'area del PIP l'osservante si attivava affinché fosse predisposto un progetto urbanistico unitario tanto che veniva conferito il relativo incarico al medesimo professionista individuato dall'Amministrazione per la redazione del PIP.

Successivamente nel 2008 la proprietà aveva presentato una proposta nella quale chiedeva al redigendo PGT di confermare la destinazione produttiva attribuita dal PRG per le aree del PLI1 e del PIP, di attribuire la destinazione produttiva anche alla porzione a nord dell'attuale zona industriale e di attribuire invece la destinazione residenziale a una consistente porzione a ovest di via Don Verderio.

Successivamente anche a causa della crisi del settore immobiliare non si hanno avuto più sviluppi in tal senso.

Il PGT adottato cancella tutte le previsioni assegnando alle aree di proprietà la destinazione agricola.

A parere dell'osservante sarebbe più coerente dato lo stato dei luoghi destinare i terreni di proprietà più prossimi alla zona industriale esistente come ambiti produttivi e l'ambito lungo via Don Verderio tra le aree già edificate come ambito residenziale.

L'osservante fa presente che nel caso si confermi per le aree di proprietà la previsione del PGT adottato di ambiti agricoli ciò impedirebbe da un lato il processo di ampliamento e implementazione dell'attività produttiva e dei relativi posti di lavoro e dall'altro provocherebbe importanti ricadute sulle casse comunali a seguito della diminuzione delle tasse (IMU) che la proprietà dovrà versare.

A fronte di ciò l'osservazione chiede:

- 1) di classificare come ambito B2 di completamento residenziale la porzione di proprietà lungo la via Don Verderio a completamento delle aree edificate a nord, ad est e a sud così come meglio tracciato nell'allegato all'osservazione
- 2) di classificare come ambito D1 di completamento industriale/artigianale/commerciale la porzione di proprietà a ovest della nuova viabilità tra la Padana e la Cassanese
- 3) di classificare come ambito D2 terziario esistente la porzione di proprietà tra la zona industriale esistente e la nuova viabilità che collega la Padana con la Cassanese.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto obiettivo primario del PGT è quello di prevedere un Piano a «consumo di suolo zero» prevedendo le trasformazioni solo su aree già costruite e compromesse senza occupare suolo libero.

In particolare si fa presente che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni (elaborato 5DP).

Tale fabbisogno di abitazioni è stimato in 1.110 vani aggiuntivi che sono soddisfatti già dai due ambiti di trasformazione previsti (su aree già occupate e in fase di dismissione), dal Piano di zona all'interno del PPE del centro, dalla saturazione degli ambiti di completamento, dai piani attuativi vigenti e dal risanamento dei rustici dei nuclei di antica formazione.

Per quanto riguarda le attività produttive citate nell'osservazione non sono presenti agli atti progetti concreti di insediamento di nuove attività produttive che sicuramente diano luogo a nuova occupazione e che non costituiscano invece mere operazioni immobiliari.

In particolare relativamente alla progettazione congiunta tra PIP e PLI1 del PRG si precisa che essa, seppur iniziata, non ha dato luogo a sviluppi significativi che possano condizionare gli attuali atti di pianificazione.

Inoltre si fa presente che oggi con l'entrata in vigore della L.R. n. 31 del 28/11/2014 (Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato) le norme in materia di consumo di suolo sono molto più restrittive.

La stessa Città metropolitana (Ente al quale è sottoposto il PGT per la compatibilità al PTCP) ha redatto alcune direttive relativamente al consumo di suolo da rispettare che all'epoca del PRG non esistevano e quindi lo strumento urbanistico non era sottoposto a tali verifiche.

In particolare le prescrizioni della Città Metropolitana di Milano, ai fini della valutazione della compatibilità ambientale del PGT con il PTCP (Deliberazione n. Rep. Gen. 318/2014, Atti n. 220258\7.3\2015\5 con oggetto: Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con PTCP) prevedono appunto tra i principi guida, la salvaguardia del consumo di suolo, con la tutela delle aree libere non edificate a favore del riutilizzo di aree già occupate.

## Osservazione n. 28 - prot. 22053 del 25/09/2015

Emilio Parolini

### PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione si riferisce al terreno di proprietà (foglio 10 mappale 59) che il PGT destina ad ambito E agricolo e a proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud.

L'osservante rileva che le aree comprese nel Parco Sud sono soggette a prassi autorizzative molto onerose anche per attività agricole e che eventuali interventi anche di normale gestione della sicurezza sono soggette ad autorizzazione paesaggistica con notevoli spese tecniche e chiede di stralciare l'area di proprietà dalla proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud mantenendola semplicemente in ambito agricolo.

\*\*\*\*\*

Premesso che non si condividono le motivazioni addotte che delineano un eccesso di onerosità anche per interventi riferiti all'attività agricola e si ritenga che l'inserimento dei territori nel Parco Agricolo Sud sia per gli agricoltori una migliore garanzia di valorizzazione della propria attività, la richiesta di stralciare il terreno oggetto di osservazione dal Parco Sud è **accolta solo parzialmente**, in analogia all'osservazione n. 38, proprio in ragione della premessa.

L'accoglimento sostanziale della richiesta di stralcio è in ragione della modesta entità dell'area di cui è richiesto lo stralcio pari al 12,4% del totale delle aree per cui il PGT richiede l'inserimento nel Parco Agricolo Sud e del permanere della classificazione del terreno come ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.

Conseguentemente si modificano:

- gli elaborati 6DP e 7DP sostituendo in corrispondenza dell'area oggetto di osservazione la campitura della "proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano" con quella relativa all'ambito "agricolo". Nell'elaborato 6DP si elimina inoltre la dicitura "Ampliamento Parco Sud" apposta sull'area stessa nella tavola.
- L'elaborato 9bDP eliminando in corrispondenza dell'area oggetto di osservazione la campitura della "proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano" e confermando l'ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.
- Gli elaborati 12bPS e 15PR eliminando in corrispondenza dell'area oggetto di osservazione la campitura della "proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano" oltre che la dicitura "Ampliamento Parco Sud" apposta sull'area stessa nella tavola.
- Gli elaborati 5DP e 11PS, in cui si aggiornano rispettivamente nel paragrafo "Linee guida e orientamenti generali del PGT" (elab. 5DP) e nel paragrafo 4.1 e 4.3 (elab. 11PS) i valori quantitativi relativi alle aree di ampliamento del Parco Sud Milano.

In particolare la superficie per le quali il PGT propone l'estensione del Parco Sud passa da 138.070 mq a 112.120 mq (l'1,57% anziché 1,94% rispetto all'intero territorio comunale) considerando l'esclusione sia dell'area oggetto di osservazione sia quella dell'area di cui all'osservazione n. 38.

Nel medesimo paragrafo dell'elaborato 5DP si modifica la frase "Ancora, in merito alla proposta di ampliamento delle aree inserite nel perimetro del Parco Agricolo Sud essa si incardina nelle due grandi aree coltivate a ovest di Sant'Agata per le quali è altresì proposto l'inserimento tra gli ambiti agricoli strategici." con la seguente frase: "Ancora, in merito alla proposta di ampliamento delle aree inserite nel perimetro del Parco Agricolo Sud essa si incardina oltre che sull'area pubblica a est del Casale anche sulla grande area a ovest di Sant'Agata che si estende tra via Camposanto e il limite sud dell'edificato della zona industriale di Villa Pompea. Per quest'ultima area unitamente ad altre due di minore dimensione localizzate poco più a sud il PGT propone l'inserimento tra gli ambiti agricoli strategici".

Ancora nell'elaborato 5DP al capitolo "Rete Ecologica Comunale – REC e connessioni alla Rete Ecologica Regionale – RER e Provinciale – REP" nel punto relativo alla proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud si modifica la prima frase eliminando la parola "soprattutto" e si modifica la penultima frase dell'art 14DP (riportato anche nell'elaborato 11PS ) aggiungendo dopo la parola "Sant'Agata" le parole: "tra via Camposanto e il limite sud dell'edificato della zona industriale di Villa Pompea" Tale frase è modificata in modo analogo all'art. 51 dell'elaborato

14PR e nel cap 5 dell'elaborato 9aDP al punto relativo alla *proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano*.

Inoltre nel paragrafo 4.1 dell'elaborato 11PS si modifica la frase dopo la figura che rappresenta le aree soggette alla proposta di ampliamento del PLIS eliminando la parola "soprattutto" aggiungendo dopo la parola "Sant'Agata" le parole: "tra via Camposanto e il limite sud dell'edificato della zona industriale di Villa Pompea".

L'elaborato 4DP (punto 1 del capitolo "le modifiche e le integrazioni alla programmazione provinciale") aggiornando la richiesta alla Città Metropolitana in merito alla proposta di ampliamento del Parco Regionale Agricolo Sud Milano sostituendo nel contempo la relativa immagine dove sono indicate le aree per le quali si richiede l'inserimento all'interno del perimetro del Parco. In particolare nella frase "Di seguito si identificano le aree di proposta di ampliamento del Parco Sud in territorio di Cassina che interessano alcune aree di frangia tra il territorio già oggi vincolato a Parco e il tessuto edificato, soprattutto verso Sant'Agata e nei pressi di cascina Casale" si elimina la parola "soprattutto" e si aggiunge dopo la parola "Sant'Agata" le parole: "tra via Camposanto e il limite sud dell'edificato della zona industriale di Villa Pompea". Si modifica inoltre l'inizio della frase successiva nel seguente modo: "La scelta di inserire le principali aree tra l'edificato e il perimetro attuale del Parco Sud...".

Inoltre nell'elaborato 9aDP si modifica la seconda frase di pag. 14 aggiungendo dopo le parole "...indica le " la parola "principali".

Sempre nell'elaborato 9aDP nel cap 5 al punto relativo alla proposta di ampliamento degli ambiti agricoli strategici si corregge l'inizio della frase nel modo seguente: "La proposta di ampliamento degli ambiti agricoli strategici del PTCP delle aree nei pressi di Sant'Agata (per quella più a nord si propone anche l'estensione al Parco Sud) in continuità con gli ambiti agricoli ....."

#### **Osservazione n. 29 - prot. 22014 del 25/09/2015**

Fabio Varisco – Lega Nord

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione si riferisce all'attuale area feste che secondo l'osservante crea notevoli disagi ai cittadini residenti legati alla scarsità di parcheggi e al disturbo della quiete pubblica.

Considerato che tale destinazione potrebbe essere spostata nell'area più lontana dal centro abitato di Cascina Bindellera, si chiede che l'attuale area feste venga sottoposta a un intervento di riqualificazione ad uso sportivo con la realizzazione di un campo da calcio regolamentare e di uno libero messo a disposizione della cittadinanza.

\*\*\*\*\*

Si ribadisce come già detto nella controdeduzione all'osservazione n. 24 alla quale si rimanda che la scelta del PGT è quella di confermare la zona feste nell'attuale area ritenuta idonea a questa funzione.

Si fa presente comunque che per tale area, così come precisato in normativa all'art. 26 dell'elaborato 14PR, "è prevista la sistemazione delle aree libere a verde e pavimentate per consentire eventi e manifestazioni all'aperto" e quindi non è preclusa la possibilità di un eventuale campo di calcio così come proposto dall'osservante. L'osservazione dunque può essere considerata **parzialmente accolta** in funzione della normativa già in essere che coincide parzialmente con le richieste formulate.

Per Cascina Bindellera nel contempo il Piano prevede un intervento di riqualificazione e recupero più idoneo rispetto alla funzione di area a feste proposta dall'osservante che viene quindi respinta. Infatti il Progetto Speciale 2 (PS2), così come specificato anche nella controdeduzione all'osservazione n. 24, prevede una sede per un nuovo tipo di Comunità Agricola nel rispetto del contesto in cui si trova caratterizzato da valori ambientali e paesaggistici come quelli del Parco Sud.

#### **Osservazione n. 30 - prot. 22059 del 25/09/2015**

Nodale Nicola, Nodale Tecla e Marmo Maria

#### **RESPINTA**

Gli osservanti chiedono, per l'area di proprietà in via Delle Rose 5 e accatastata al Fg. 1 mapp. 79, che venga ripristinato l'indice fondiario del PRG di 1,2 mc/mq anziché l'attuale Ambito di completamento residenziale saturo previsto dal PGT adottato.

La richiesta è sostenuta dalle medesime considerazioni contenute nelle precedenti osservazioni numero 2, 7, 10, 12, 22 e 26, alle quali si rimanda per completezza.

\*\*\*\*\*

Innanzitutto, si fa presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Analogamente a quanto già scritto per le precedenti osservazioni della medesima tipologia (n. 2, 7, 10, 12, 22, 26), la scelta di classificare l'area come appartenente agli Ambiti di completamento residenziali saturi deriva dalla verifica effettuata sull'intero isolato di appartenenza.

Nel caso in oggetto, a fronte di una superficie del lotto di circa 445 mq, si riscontra la presenza di un edificio costituito da un piano seminterrato, un piano rialzato e un sottotetto abitabile. La volumetria stimata di tale manufatto risulta essere già superiore a quella ammessa dal PRG pertanto, non si ritiene ammissibile ammettere ulteriore volumetria edificabile in un lotto che già satura la previsioni dello strumento urbanistico precedente.

L'osservazione è quindi **respinta**.

#### **Osservazione n. 31 - prot. 22065 del 25/09/2015**

Sessi Ferruccio, Sessi Guglielmo, Sessi Erio, Cambiagli Angela, Mariani Claudio, Boriotti Maria Rosa

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce ai terreni situati in località Camporicco con accesso da via Don Gnocchi (foglio 13 mappali 276, 320, 319 e 419) privi, a parere degli scriventi, della vocazione agricola in quanto inseriti in un tessuto urbano ormai intercluso fra urbanizzazioni e fabbricati.

A fronte di ciò l'osservazione chiede che tali terreni rientrino in uno studio complessivo di riqualificazione urbana (tra cui il potenziamento della via Don Gnocchi con adeguati spazi per la sosta) consentendo di "realizzare una capacità edificatoria per la realizzazione di abitazioni residenziali da integrare all'assetto urbanistico esistente" e in particolare chiede la trasformazione di tale zona ad edilizia residenziale "consentendo in tal modo l'intera qualificazione e completamento del tessuto territoriale circostante alla via Don Gnocchi".

\*\*\*\*\*

L'osservazione anche in analogia all'osservazione n. 11 è **respinta** in quanto, come già specificato nella controdeduzione all'osservazione n. 11, l'impostazione del PGT è quella di formulare un Piano a «consumo di suolo zero» prevedendo le trasformazioni solo su aree già costruite e compromesse senza occupare suolo libero e i completamenti solo su lotti interclusi nell'edificato di modeste dimensioni.

In particolare si fa presente che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni (elaborato 5DP).

Tale fabbisogno di abitazioni è stimato in 1.110 vani aggiuntivi che sono soddisfatti già dai due ambiti di trasformazione previsti (su aree già occupate e in fase di dismissione) dal Piano di zona all'interno del PPE

del centro e dalla saturazione degli ambiti di completamento, dai piani attuativi vigenti e dal risanamento dei rustici dei nuclei di antica formazione.

Dato che il lotto oggetto di osservazione aderisce al tessuto urbanizzato solo per il suo lato est mentre gli altri lati confinano con il territorio agricolo che si estende con carattere continuo e omogeneo fino al confine comunale con Cernusco sul Naviglio la richiesta di edificabilità non può essere accolta e si confermano le destinazioni previste dal PGT adottato e più esattamente per la porzione nord dell'area oggetto di osservazione la destinazione agricola e per la porzione a sud, che presenta alcuni piccoli manufatti, la destinazione a verde privato inedificabile e ciò in coerenza anche con quanto determinato rispetto all'osservazione n. 11.

### **Osservazione n. 32 - prot. 22127 del 28/09/2015**

Maggio Andrea – Uniti per Cassina

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce al progetto di sistemazione viaria del centro di Cassina per il quale si richiede lo stralcio dal PGT rinviandolo a un successivo studio di Piano Urbano del Traffico di tutto il paese.

Secondo l'osservante l'intervento sulla ciclabilità del centro viene proposto in una zona ad alta densità abitativa senza l'esistenza di un preciso piano o studio sulle ricadute e disagi.

Occorre invece uno studio all'interno di un piano organico e strutturato trovando soluzioni ai problemi senza generarne di nuovi.

Oggi questi problemi specifici non sono affrontati con piani di settore, ma con un'indicazione schematica a scala, a parere dell'osservante, troppo ridotta.

La mancanza di un adeguato studio sulla mobilità rischia di compromettere ulteriormente una vasta zona del territorio già ampiamente condizionata dai vincoli della Padana Superiore e del Naviglio Martesana.

L'osservazione sostiene che si promuove la mobilità sostenibile avendo come unico elemento di occasione un contributo finanziario regionale il quale viene utilizzato per interventi come quelli proposti per il centro di Cassina al fine di ridurre il traffico e l'inquinamento anziché per completare le reti ciclabili del precedente PRG.

L'osservazione inoltre critica il metodo con cui è stato redatto il progetto per la viabilità del centro in quanto "congeniato a tavolino da una cerchia ristretta di amministratori abili a salvare la forma, con la parvente partecipazione e condivisione, tramite il classico incontro pubblico che se non condividi quello che dico sei un disturbatore, guasta feste, polemico e strumentale".

Si sottolinea inoltre che il progetto della viabilità del centro, ideato senza un disegno strategico, ma solo per soddisfare il fondo economico regionale metterà a rischio le attività commerciali oltre che penalizzare i residenti

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto il PGT detta normativamente dal punto di vista della viabilità solo i sensi di percorrenza di via Papa Giovanni XXIII e di via Volta (vedere i criteri generali nell'art 8DP dell'elaborato 5DP così riportati anche nella scheda relativa dell'elaborato 8DP).

In particolare il provvedimento preso per via Papa Giovanni XXIII (senso unico da sud verso nord) consente la realizzazione di una pista ciclabile nei due sensi di marcia che permetterà e incentiverà gli spostamenti sicuri con la mobilità dolce dalla stazione MM attraverso il centro alla rete della ciclabilità complessiva.

Per chiarezza, si specifica che il PGT detta normativamente, dal punto di vista della viabilità, solo i sensi di percorrenza di via Papa Giovanni XXIII e di via Volta (vedere i criteri generali nell'art. 8DP dell'elaborato 5DP, riportati anche nella scheda relativa dell'elaborato 8DP).

La scheda b del progetto PS1, contenuta nell'elaborato 8DP, rappresenta uno schema di coerenza generale ma non un vincolo di piano e, quindi, anche eventualmente perfezionabile attraverso provvedimenti autonomi che si possono susseguire nel tempo in base ad eventuali sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio.

In tal senso, così come già descritto nella controdeduzione al punto 5 dell'osservazione 1 e nelle controdeduzioni alle osservazioni 4, 8 e 17 e successivamente nella controdeduzione all'osservazione 39 (punto 2) e 52 si aggiunge nella scheda b del progetto PS1 dell'elaborato 8DP la seguente dicitura "La presente scheda ha valore indicativo e non prescrittivo".

Inoltre sempre in questa logica si aggiunge all'art 8DP dell'elaborato 5DP al termine della frase "Inoltre nella scheda di indirizzo a seguito degli interventi previsti nell'ambito del PS1 è delineato uno schema indicativo

dei sensi di percorrenza della circolazione veicolare di un'area più vasta interessata ai provvedimenti di riordino della viabilità nel centro” la seguente frase: “Tale schema, così come specificato nella scheda contenuta nell'elaborato 8DP, non ha valore prescrittivo ma solo indicativo al fine di poter apportare modifiche aggiornamenti e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio”. Inoltre all'interno dell'elaborato 11PS laddove viene descritto in dettaglio lo schema della viabilità per il centro si specifica che tale schema ha valore indicativo e non prescrittivo.

In particolare si aggiunge nel paragrafo 4.1 dell'elaborato 11PS prima dell'immagine dello schema della viabilità del centro la seguente frase: “Le indicazioni dei sensi di percorrenza così come sopra descritti e rappresentati nello schema di seguito riportato e contenuto nella scheda del PS1 nell'elaborato 8DP, non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo”

In ogni caso, il provvedimento adottato è stato valutato positivamente all'interno del parere sul PGT espresso dall'ARPA (vedere osservazione n° 19) ed è pertanto da ritenersi idoneo.

#### **Osservazione n. 33 - prot. 22135 del 28/09/2015**

Maggio Andrea – Uniti per Cassina

#### **RESPINTA**

Il testo dell'osservazione coincide esattamente a quello della precedente osservazione (n. 32) alla quale si rimanda sia per il breve riassunto che per la controdeduzione.

#### **Osservazione n. 34 - prot. 22251 del 28/09/2015**

Nodale Nicola, Nodale Tecla e Marmo Maria

#### **RESPINTA**

Gli osservanti chiedono, per l'area di proprietà in via Gramsci 6 e accatastata al Fg. 2 mapp. 483, che venga ripristinato l'indice fondiario del PRG di 1,2 mc/mq anziché l'attuale Ambito B2 di completamento residenziale  $I_f = 1 \text{ mc/mq}$  previsto dal PGT adottato.

La richiesta viene sostenuta dalle medesime considerazioni contenute nelle precedenti osservazioni numero 2, 7, 10, 12, 22, 26 e 30, alle quali si rimanda per completezza.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di “quartieri giardino”, di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Nel caso specifico l'osservazione è **respinta** in quanto la conformazione del lotto oggetto di osservazione, di larghezza pari a circa 5 m e lunghezza di 38 m, con un edificio esistente già a confine sui due lati, pare rendere molto complesso un eventuale ampliamento dell'esistente al suo interno.

Inoltre, secondo quanto scritto in premessa e cioè in virtù del dimensionamento del piano e dell'intenzione di tutelare il territorio comunale con un indice edificatorio più contenuto ed omogeneo, la richiesta è in contrasto con le previsioni e le linee guida del nuovo PGT.

#### **Osservazione n. 35 - prot. 22153 del 28/09/2015**

Brambilla Marco e Brambilla Michela

#### **RESPINTA**

Analogamente alle osservazioni n° 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30 e 34, gli osservanti richiedono, per l'area di proprietà sita in via A. Volta 22 e identificata catastalmente al Fg. 4 mapp. 202, il ripristino dell'indice fondiario del PRG. Nel nuovo PGT, il lotto in questione è compreso tra gli Ambiti B3 di completamento residenziale saturi, mentre nel PRG ricadeva tra gli Ambiti B4 a Indice Fondiario 2 mc/mq.

Le motivazioni a supporto della richiesta sono le medesime contenute nelle già citate osservazioni precedenti.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30, 34 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartieri giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Da una valutazione puntuale del caso in oggetto emerge che, pur applicando al lotto oggetto di osservazione il parametro edilizio di 2 mc/mq del PRG, appare già saturata la capacità edificatoria disponibile con un edificio esistente di due piani. Essendo dunque la volumetria realizzata già superiore a quella ammessa dallo stesso PRG, è evidente che non può essere consentito alcun ulteriore ampliamento volumetrico dal nuovo PGT che fissa l'indice per gli ambiti di completamento a 1 mc/mq.

A seguito di quanto sopra scritto dunque, l'osservazione è **respinta**.

#### **Osservazione n. 36 - prot. 22155 del 28/09/2015**

Rossetti Alessandro

#### **RESPINTA**

Come per la precedente osservazione n. 36, viene qui richiesto, in analogia alle osservazioni n. 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30 e 34, di reinserire nelle aree di proprietà (via Don Gnocchi 5, Fg. 12 mapp. 250) i parametri del PRG per gli Ambiti B2, ossia l'indice fondiario di 1,2 mc/mq, anziché l'Ambito B3 di completamento residenziale saturo del PGT adottato.

Le motivazioni a supporto della richiesta sono le medesime già affrontate nell'osservazione n°2, cui si rimanda.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30, 34, 35 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto, si fa presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartieri giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Da una verifica effettuata sul caso specifico, l'area risulta essere sostanzialmente satura e di recente costruzione pertanto, secondo quanto scritto in premessa, l'osservazione è **respinta**.

#### **Osservazione n. 37 - prot. 22169 del 28/09/2015**

Mazzolatti Sergio, Mazzolatti Flavio e Vimercati Agnese

#### **RESPINTA**

L'osservazione interessa i terreni individuati catastalmente al Fg. 14 mapp. 61, 80, 99, 403 e destinati, dal nuovo PGT, ad ambito agricolo ricadente all'interno del perimetro di proposta di adesione al PLIS della Martesana.

In premessa, gli osservanti elencano le vicissitudini relative all'area in questione, indicando quanto di seguito riportato.

Nel PRG vigente, le aree di cui sopra erano destinate all'insediamento di attività produttive D4 con strumento attuativo denominato PLI 6. In data 20 luglio 2009, gli osservanti presentano al Comune il piano esecutivo del citato PLI 6, progetto poi integrato a seguito di richieste nel settembre 2009 e luglio 2010. Il 21 settembre 2011 veniva depositato lo schema di convenzione definitivo del piano di lottizzazione concordato con l'Amministrazione Comunale e in data 30 settembre del medesimo anno il piano di lottizzazione PLI 6 veniva adottato in Giunta Comunale.

In data 6 febbraio 2012 il Consiglio Comunale rinviava l'approvazione del protocollo d'intesa con il comune di Cernusco sul Naviglio, interessato all'intervento in quanto confinante con l'area del PLI 6 e, 4 giorni dopo, la Giunta Comunale esprime diniego definitivo all'approvazione del piano.

A seguito del ricorso al TAR, presentato dagli osservanti in data 22 maggio 2012 e con il quale si chiedeva l'annullamento del provvedimento ed in subordine il risarcimento dei danni per complessivi 5.018.000 €, il comune di Cassina de' Pecchi si costituiva in giudizio, dando avvio ad un lungo contraddittorio tra le parti nel quale si decideva di abbandonare il procedimento amministrativo davanti al TAR, in ragione delle rassicurazioni sul buon esito dell'iter del PGT.

In data 16 gennaio 2013, gli osservanti venivano informati dal legale del Comune circa l'adozione del PGT, che non è stato però in seguito approvato dal Consiglio Comunale.

Il 5 settembre 2013 gli osservanti proponevano un iter bonario per la soluzione della vicenda e, decaduto il PGT, hanno ripresentato il piano di lottizzazione PLI 6 essendo tornato vigente il PRG precedente.

A seguito della mancanza di una risposta, gli osservanti hanno inviato una diffida al Comune che, in data 5 giugno 2015 ha dato parere negativo.

La scelta del nuovo PGT, che destina l'area a terreno agricolo, costituisce, a parere degli osservanti, una gravissima lesione dei propri diritti e, pertanto, viene richiesto che i terreni di proprietà vengano mantenuti con destinazione d'uso e parametri urbanistici preesistenti in quanto l'attuazione è stata impedita dall'Amministrazione Comunale e non dalla proprietà.

In caso di respingimento dell'osservazione, i richiedenti fanno presente che provvederanno a ricorrere al TAR per l'annullamento del provvedimento e la richiesta di risarcimento dei danni subiti.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto obiettivo primario del PGT è quello di prevedere un Piano a «consumo di suolo zero» prevedendo le trasformazioni solo su aree già costruite e compromesse senza occupare suolo libero.

In particolare si fa presente che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni (elaborato 5DP) e prende le mosse anche dalla mutata condizione delle aree destinate alla produzione che vedono all'opposto di ipotesi di sviluppo situazioni di abbandono e dismissione delle attività già esistenti (si veda il caso dell'area ex Jabil – Nokia).

Appare quindi in contrasto con la dovuta logicità degli interventi previsti dal piano predisporre nuove aree per l'espansione industriale quando sarebbe più opportuno intervenire su immobili esistenti non più adibiti all'attività produttiva.

Inoltre rispetto all'epoca del PRG, che prevedeva nell'area oggetto di osservazione un piano attuativo a carattere industriale, è intervenuta una nuova consapevolezza che riguarda tutti sulla necessità di preservare il territorio agricolo e di non consumare più suolo privilegiando gli interventi da realizzare sul costruito, abbandonato o dismesso.

Il lungo iter descritto nell'osservazione nel tentativo di trasformare le previsioni del PRG in un piano attuativo definitivamente approvato non è arrivato alla sua conclusione prima dell'adozione del PGT medesimo e secondo una giurisprudenza consolidata la pubblica Amministrazione può liberamente determinarsi sulle scelte di azionamento da compiersi nel redigendo PGT non essendovi atti o pattuizioni impegnative per l'Amministrazione che possano impedire tali scelte.

Si fa notare che nessuna delle aree situate tra la zona industriale di Cassina e quella di Cernusco ha visto la conferma delle precedenti destinazioni di PRG ad attività produttive in ragione da un lato della necessità di salvaguardare un'importante area agricola (anch'essa produttiva) e dall'altro dal venir meno di quella volontà di espandere le attività industriali che si è progressivamente spenta.

#### **Osservazione n. 38 - prot. 22170 del 28/09/2015**

Merati Lorenzo, Merati Emilio e Merati Luigia

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione riguarda i terreni individuati catastalmente al Fg.11, mapp. 23, 65, 66, 71, per i quali il nuovo PGT prevede la destinazione d'uso agricola e, in parte, la proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano.

Gli osservanti chiedono che la suddetta area venga esclusa dalla proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano, mantenendo semplicemente la destinazione d'uso agricola.

La richiesta nasce dal fatto che, secondo l'osservante, le aree comprese nel Parco Agricolo Sud Milano sono soggette a prassi autorizzative molto onerose anche per le attività agricole, dovendo ogni intervento essere soggetto ad autorizzazione paesaggistica.

\*\*\*\*\*

Premesso che non si condividono le motivazioni addotte che delineano un eccesso di onerosità anche per interventi riferiti all'attività agricola e si ritenga che l'inserimento dei territori nel Parco Agricolo Sud sia per gli agricoltori una migliore garanzia di valorizzazione della propria attività, la richiesta di stralciare il terreno oggetto di osservazione dal Parco Sud è **accolta solo parzialmente**, in analogia all'osservazione n. 28, proprio in ragione della premessa.

L'accoglimento sostanziale della richiesta di stralcio è in ragione della modesta entità dell'area di cui è richiesto lo stralcio pari all'8,4% del totale delle aree per cui il PGT richiede l'inserimento nel Parco Agricolo Sud e del permanere della classificazione del terreno come ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.

Si modificano così di conseguenza gli elaborati così come descritti puntualmente nella controdeduzione all'osservazione n. 28 alla quale si rimanda.

## **Osservazione n. 39 - prot. 22172 del 28/09/2015**

Movimento Civico – Egidio Vimercati e Maurizio Attanasio

### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione che dichiara di condividere l'impianto generale del PGT precisa che:

#### **1 – Viabilità Sant'Agata Martesana**

Viene criticata la scelta di collegare via Torrente Molgora con via XXV Aprile attraverso via IV Novembre poiché crea un aggravio di traffico su una strada che dovrebbe essere salvaguardata dal passaggio di veicoli a motore in quanto lungo tale via sono presenti la scuola materna, l'oratorio e la chiesa.

Si propone di prevedere la realizzazione di una strada che costeggi il campo sportivo dell'oratorio o di riconfermare la soluzione prevista dal PRG.

#### **2 – Viabilità Cassina de' Pecchi**

Non si condivide la scelta di creare un senso unico su via Papa Giovanni XXIII ritenendo opportuno mantenere l'attuale doppio senso di circolazione.

#### **3 – Estensione Parco Sud Sant'Agata Martesana**

Premesso che la gestione del verde agricolo debba essere una prerogativa del Comune, non sempre la gestione del Parco Sud ha facilitato l'attività degli agricoltori creando invece problematiche burocratiche spesso di difficile risoluzione. All'interno del Parco si sono verificate scelte discutibili e comunque non controllate dall'Amministrazione Comunale come per esempio gli impianti fotovoltaici realizzati in zona agricola. L'osservazione inoltre non condivide lo stralcio dal Parco Sud dell'area adibita a depositi di combustibili. Si chiede che il PGT cancelli la perimetrazione del Parco Sud per le zone a ovest dell'edificato di Sant'Agata mantenendo la destinazione agricola.

#### **4 – PLIS**

Non si comprende la scelta di individuare e classificare all'interno di un PLIS una serie di aree che non hanno continuità tra loro; che non consentono uno studio omogeneo e una progettazione a carattere sovra comunale. Si sottolinea inoltre che non sono noti i Comuni aderenti al progetto del PLIS della Martesana.

Si ritiene che l'adesione al PLIS della Martesana avrebbe dovuto prevedere l'inserimento solo delle aree adiacenti al naviglio e quindi si richiede che venga rivalutata la perimetrazione del PLIS stesso.

#### **5 – Strutture sanitarie e medici di base**

Si ribadisce quanto già indicato nella fase preliminare della redazione del PGT in materia di sanità e in particolare si chiede di individuare un'area adeguata non solo per l'ampliamento dei servizi esistenti ma anche per la costituzione di un luogo nel quale i medici di base si riuniscano al fine di un servizio efficiente per i cittadini.

#### **6 – Viabilità ponte di Villa Pompea – Area di trasformazione residenziale ATR2**

Si sottolinea la difficoltà, presente da anni, dal punto di vista viabilistico tra i Comuni di Gorgonzola e Cassina de' Pecchi in corrispondenza del ponte di Villa Pompea.

L'osservante sostiene che il PGT debba risolvere anche i problemi viabilistici intercomunali ed in particolare trovare, concordandosi con l'Amministrazione Comunale di Gorgonzola, una soluzione alternativa all'utilizzo del ponte studiando una previsione di viabilità anche sull'area dell'ATR2.

7 – Relativamente all'area industriale ex Nokia a seguito di quanto regolamentato dall'art. 41 dell'elaborato 14PR (" ... può avviare una procedura di partecipazione popolare e di ricognizione anche attraverso proposte autonomamente prodotte da università, centri ricerca, ecc. per valutare le potenzialità e il futuro dell'area") si propone di definire un progetto di utilizzo dell'area utilizzando finanziamenti previsti dall'Unione Europea per un insediamento in COhousing integrato con strutture socio-assistenziali e sanitarie.

La dimensione dell'area permette di prevedere opere in completamento sportive ricreative e commerciali per trasformare l'area in un centro di attrazione comunale.

Il progetto dovrà verificare la possibilità di riutilizzo delle strutture esistenti che si possono riconvertire dalle loro funzioni originali, nonché tener conto dell'attuale patrimonio verde e arboreo.

Questo, a parere dell'osservante, porterebbe ad un recupero sociale dell'area e all'individuazione di nuovi posti di lavoro.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta** e in particolare:

#### 1 – Viabilità Sant'Agata Martesana

In merito alla richiesta di prevedere la realizzazione di una strada che costeggi il campo sportivo dell'oratorio di Sant'Agata o di riconfermare la soluzione prevista dal PRG per il completamento della via Torrente Molgora l'osservazione, anche in analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 6, 9, 23, 58 è respinta in quanto la scelta del PGT è stata quella di completare la strada non coinvolgendo i terreni liberi agricoli a est e a sud della chiesa, ma attraverso il prolungamento dell'attuale via IV Novembre secondo il tracciato della strada vicinale raccordandosi così a via Torrente Molgora.

In tal modo non si interessano i terreni liberi anche nell'ottica di contenere il consumo di suolo secondo le ultime norme regionali (LR 31/2014) e direttive provinciali che all'epoca del PRG (2003) non erano in vigore. Le prescrizioni della Città Metropolitana di Milano, infatti, ai fini della valutazione della compatibilità ambientale del PGT con il PTCP (Deliberazione n. Rep. Gen. 318/2014, Atti n. 220258\7.3\2015\5 con oggetto: Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con PTCP), alla quale il PRG non era sottoposto, prevedono appunto tra i principi guida, la salvaguardia del consumo di suolo, con la tutela delle aree libere non edificate a favore del riutilizzo di aree già occupate.

Inoltre rispetto all'epoca di redazione del PRG citato nell'osservazione (approvato il 23/12/2002 con decreto n° VII/11788) è intervenuta intanto una nuova consapevolezza che riguarda tutti sulla necessità di preservare il territorio agricolo e di non consumare più suolo privilegiando gli interventi da realizzare sul costruito, abbandonato o dismesso.

Anche le infrastrutture generano consumo di suolo e anzi nella regione Lombardia ne costituiscono una grande parte e quindi l'attenzione ad interventi più modesti come quello previsto dal PGT vanno valutati alla luce delle nuove esigenze emerse sul piano della sostenibilità ambientale.

Come già descritto nelle precedenti controdeduzioni alle osservazioni n. 6, n. 9, n. 23 volendo esaminare la questione dal punto di vista normativo le aree coinvolte nell'eventuale accoglimento dell'osservazione ricadono completamente negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP vigente approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93 ed esecutivo dal 19 marzo 2014 (si noti che all'epoca di approvazione del PRG citato nell'osservazione non esisteva tale strumento di pianificazione sovraordinata che è entrato in vigore per la prima volta nell'ottobre del 2003).

Nelle NdA del PTCP di Milano vigente all'art 61 (Indirizzi per la valorizzazione, l'uso e la tutela per il sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) punto 2 lettera a) si richiede di "mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree" e all'art 62 (Criteri e modalità per la definizione delle aree agricole a scala comunale e per le variazioni degli ambiti provinciali destinati all'attività agricola di interesse strategico) al punto 3 "il PTCP definisce, in relazione alla possibilità di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico anche in riduzione della loro superficie e/o della quantità, i seguenti criteri qualitativi" tra cui si indicano i più importanti:

"c) Evitare processi di frammentazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole"

"f) Prevedere variazioni solo in contiguità con il territorio urbanizzato; il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica dovrà essere al 50% comune al perimetro del territorio urbanizzato".

L'ipotesi che l'osservante richiede di riprendere dal PRG previgente non può essere presa in considerazione perché in contrasto con le normative sovraordinate prima esposte tralasciando di aggiungere le difficoltà che verrebbero frapposte dall'Ente Parco Agricolo Sud in analogia con quanto descritto per gli ambiti agricoli strategici oltre a specifiche argomentazioni di carattere paesaggistico e di tutela del territorio.

Il completamento della strada oggetto di osservazione (in gran parte realizzata e che già assolve l'obiettivo di raccogliere parte del traffico locale che nasce dalle vie Don Vismara, I° Maggio, San Fermo) nella versione proposta nel PGT adottato è innanzitutto molto più contenuta nei costi (espropri e realizzazione delle opere) per l'Amministrazione Comunale essendo limitato il tratto da realizzare (60 mt di nuova strada previsti dal PGT contro 490 mt di nuova strada previsti dal PRG).

Infine si noti che tutti i tratti della via Torrente Molgora sono stati realizzati nell'ambito delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri di urbanizzazione relativi dei piani attuativi di Sant'Agata, mentre la parte della strada oggetto di osservazione dovrebbe essere tutta espropriata e realizzata e a carico della Amministrazione Comunale.

Inoltre, come specificato anche nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 6, 9, 23, 58 il PGT conferma la vocazione di strada di quartiere della via Torrente Molgora a completamento e a riordino della viabilità esistente non costituendo così una grande infrastruttura di scorrimento, per cui anche lo sbocco sulla via IV

Novembre non rappresenta un pericolo né un ostacolo alla viabilità a seguito dei flussi automobilistici così come descritto nell'osservazione.

In ogni caso va evidenziato che la via IV Novembre, all'incrocio con la via XXV Aprile, è già stata dotata di idonei interventi di rallentamento del traffico, quali l'attraversamento rialzato di fronte alla chiesa e lo stesso PGT prevede ulteriori provvedimenti in questo senso. Pertanto non si ritiene che il transito di veicoli in questa zona possa intralciare la fruizione da parte dei pedoni e incidere negativamente sulla loro sicurezza.

## 2 – Viabilità Cassina de' Pecchi

Il provvedimento preso per via Papa Giovanni XXIII (senso unico da sud verso nord) consente la realizzazione di una pista ciclabile nei due sensi di marcia che permetterà e incentiverà gli spostamenti sicuri con la mobilità dolce dalla stazione MM attraverso il centro alla rete della ciclabilità complessiva.

Tale provvedimento è stato valutato positivamente all'interno del parere sul PGT espresso dall'ARPA (vedere osservazione n. 19) e inoltre nella scheda b del PS1 (elaborato 8DP) la modifica del senso di marcia sulla via Papa Giovanni XXIII è reso coerente con uno schema di provvedimenti di viabilità da assumere progressivamente caso per caso anche attraverso lo studio esecutivo delle modificazioni.

La coerenza con lo schema più generale che consente di qualificare via Papa Giovanni XXXIII come un senso unico da sud verso nord è stato oggetto di alcune osservazioni (n. 1 punto 5, n. 4, n. 8, n. 17, n. 32, n. 52); le argomentazioni alla base delle controdeduzioni relative a tali osservazioni si riportano per completezza di seguito.

La scheda b del progetto PS1, contenuta nell'elaborato 8DP, rappresenta uno schema di coerenza generale ma non un vincolo di piano e, quindi, anche eventualmente perfezionabile attraverso provvedimenti autonomi che si possono susseguire nel tempo in base ad eventuali sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio.

In tal senso si aggiunge nella scheda b del progetto PS1 dell'elaborato 8DP la seguente dicitura "La presente scheda ha valore indicativo e non prescrittivo".

Inoltre sempre in questa logica si aggiunge all'art 8DP dell'elaborato 5DP al termine della frase "Inoltre nella scheda di indirizzo a seguito degli interventi previsti nell'ambito del PS1 è delineato uno schema indicativo dei sensi di percorrenza della circolazione veicolare di un'area più vasta interessata ai provvedimenti di riordino della viabilità nel centro" la seguente frase: "Tale schema, così come specificato nella scheda contenuta nell'elaborato 8DP, non ha valore prescrittivo ma solo indicativo al fine di poter apportare modifiche aggiornamenti e variazioni a seguito di sperimentazioni e verifiche dei flussi veicolari sul territorio".

Inoltre all'interno dell'elaborato 11PS laddove viene descritto in dettaglio lo schema della viabilità per il centro si specifica che tale schema ha valore indicativo e non prescrittivo.

In particolare si aggiunge nel paragrafo 4.1 dell'elaborato 11PS prima dell'immagine dello schema della viabilità del centro la seguente frase: "Le indicazioni dei sensi di percorrenza così come sopra descritti e rappresentati nello schema di seguito riportato e contenuto nella scheda del PS1 nell'elaborato 8DP, non hanno valore prescrittivo ma solo indicativo".

## 3 – Estensione Parco Sud Sant'Agata Martesana

In merito alla richiesta di escludere dal Parco Sud le aree a ovest del nucleo di Sant'Agata l'osservazione, anche in analogia all'osservazione n. 28 e 38 è parzialmente accolta limitatamente alle sole aree di cui alle osservazioni sopra citate in ragione della loro modesta entità e del permanere su di esse della classificazione del terreno come ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico.

Nel merito delle motivazioni contenute nella presente osservazione si ritiene in realtà che l'inserimento dei territori nel Parco Agricolo Sud sia per gli agricoltori una migliore garanzia di valorizzazione della propria attività soprattutto traguandandola nel lungo periodo.

Si modificano così di conseguenza gli elaborati così come descritti puntualmente nella controdeduzione all'osservazione n. 28 alla quale si rimanda.

Relativamente allo stralcio dal Parco Sud dell'area adibita a depositi di combustibili si fa notare che in realtà tale area è già esclusa dal perimetro del parco dalla pianificazione sovraordinata (il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco stesso classifica tale area come "Territori esterni al Parco"). L'azione del PGT piuttosto è stata quella ai sensi dell'art 43 punto 4 della normativa del PTCP di Milano di escludere l'area adibita a depositi di combustibili nel ridisegno e ridefinizione del corridoio ecologico primario della REP in rapporto alla realtà concreta del territorio. Lo stesso PTCP inserisce tale area tra gli "Ambiti, sistemi ed

elementi di degrado o compromissione paesaggistica” e in quanto tale si è provveduto alla sua esclusione dal corridoio ecologico.

#### 4 – PLIS

Il PLIS è un progetto a scala sovra comunale e in particolare il PLIS della Martesana in fase di costituzione è caratterizzato per sua natura anche da una certa discontinuità delle aree lungo e prossime al naviglio che sono state anche sottoposte in fase preliminare di redazione del PGT agli uffici di competenza della Città metropolitana ottenendo sostanzialmente un consenso positivo così come ribadito anche nel parere della Città Metropolitana (n.63) che, in merito agli elementi che costituiscono la Rete Ecologica Comunale (REC) (tra cui anche la proposta di adesione al PLIS della Martesana), ha dichiarato che “tutta l’impostazione del PGT risulta virtuosa per la sostenibilità ambientale e l’equilibrio ecologico del territorio”.

Tale previsione, anche se discontinua, rappresenta un grande intervento per la salvaguardia ed il rispetto dell’ambiente contribuendo attivamente e concretamente alla formazione della Rete Ecologica Comunale (REC) in relazione anche alla Rete Ecologica Provinciale (REP) ed in particolare al principale corridoio ecologico fluviale che il PTCP traccia lungo il naviglio Martesana.

Tale asse è l’elemento d’unione delle diverse aree del PLIS sia in territorio di Cassina, ma anche oltre ai confini comunali costituendo così un parco lineare strategico per la Città Metropolitana in quanto proprio attraverso queste nuove aree verdi si consolida l’asse della Martesana quale percorso alternativo tra Milano e l’Adda.

La proposta di adesione al PLIS costituisce una componente essenziale e di interesse primario per la fruibilità del paesaggio e del naviglio stesso quale elemento strategico; il PLIS ha così la funzione di incentivare il contatto diretto tra l’ambiente naturale e la popolazione locale che può così fruire delle potenzialità ricreative e naturalistiche del proprio territorio, non esclusivamente mediante le sole aree a contatto con il corso d’acqua.

Relativamente ai comuni aderenti al PLIS si precisa che pur essendo ancora in fase di costituzione è stato firmato un Protocollo d’Intesa da molti comuni quali, oltre Cassina de’ Pecchi, Bellinzago Lombardo, Bussero, Cernusco sul Naviglio, Gessate, Gorgonzola, Inzago, Milano (zona 9), Pioltello, Vaprio d’Adda e Vimodrone

Si precisa inoltre che i Comuni di Cassina de’ Pecchi, Gessate e Inzago hanno tracciato nel proprio strumento urbanistico comunale la proposta di costituzione del PLIS della Martesana con una specifica perimetrazione.

#### 5 – Strutture sanitarie e medici di base

In tema di sanità il PGT ha individuato l’edificio delle ex scuole di Sant’Agata come possibile sede per il “presidio di assistenza medico-sanitaria / ambulatorio medico” ritenendo idonea tale localizzazione anche nell’ottica di incrementare e sviluppare i servizi anche nella frazione.

In tale presidio potrà trovare sede l’unico luogo nei quali i medici di base si riuniscono al fine di rendere un servizio più efficiente ai cittadini.

In questo senso si aggiunge nelle legende degli elaborati 6DP, 12bPS, 15PR in corrispondenza del simbolo che caratterizza l’area dell’ex scuola di Sant’Agata al termine della relativa dicitura le parole: “Sito di riunione dei medici di base”.

6 – Relativamente al tema della viabilità tra Cassina de’ Pecchi e Gorgonzola, consapevoli delle difficoltà di traffico in prossimità del ponte di Villa Pompea si ritiene che attualmente non sia possibile intervenire ed avviare con il PGT la previsione di un’infrastruttura così rilevante come lo scavalco del naviglio.

Quindi così come contenuto nella controdeduzione all’osservazione n. 62 un’idonea soluzione e proposta progettuale dovrà essere affrontata nel dettaglio attraverso un Accordo di Programma che coinvolga tutti gli Enti interessati (oltre ai due comuni, anche la Regione Lombardia e la Città Metropolitana di Milano per il tratto stradale di competenza e per il superamento del Naviglio).

Per questi motivi la richiesta quindi di trovare, nell’immediato, una soluzione alternativa all’utilizzo del ponte studiando una previsione di viabilità anche sull’area dell’ATR2 è respinta rimandando in una fase successiva la previsione e la progettazione di questo nodo viabilistico.

7 – In merito all’area ex Nokia la proposta contenuta nell’osservazione (COhousing integrato con strutture socio-assistenziali e sanitarie, opere in completamento sportive ricreative e commerciali per trasformare l’area in un centro di attrazione comunale, riutilizzo delle strutture esistenti e tutela del patrimonio verde e arboreo, recupero sociale dell’area e individuazione di nuovi posti di lavoro) potrà essere sviluppata proprio

seguendo un percorso partecipativo previsto dalla normativa. Quindi tale proposta bene si inserisce nella normativa di cui all'art 41 dell'elaborato 14PR e sarà oggetto di approfondimenti successivi.

#### **Osservazione n. 40 - prot. 22173 del 28/09/2015**

Maggio Andrea – Uniti per Cassina

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione affronta in premessa diverse tematiche anche in modo generale sui temi della sostenibilità ambientale e sociale, sui meccanismi di perequazione – compensazione, sull'utilizzo del suolo, sulla centralità e qualità degli spazi pubblici, sulla qualità dell'edificato, sulla valorizzazione degli ambiti agricoli, sulla sistemazione e riqualificazione del costruito, sulla compresenza di diverse funzioni, sul sistema del verde e sulla mobilità dolce.

A seguito delle premesse l'osservazione chiede di riformulare le previsioni del PGT in modo da soddisfare concretamente alcune esigenze risolvendo nel contempo alcune problematiche presenti sul territorio quali:

- realizzazione del polo scolastico ovvero ammodernamento dei plessi esistenti
- realizzazione del centro sportivo
- sede del Comune di Cassina e razionalizzazione dei servizi attraverso un nuovo edificio da realizzarsi in zona Casale liberando l'area di piazza De Gasperi
- previsione per un poliambulatorio e di un centro medico da localizzare negli spazi sportivi abbandonati o comunque in terreni privati acquisiti con strumenti compensativi
- area feste – adeguare il sito dal punto di vista acustico o realizzare una nuova area
- spostamento dell'area mercato
- assicurare la continuità dei percorsi pedonali sicuri e gradevoli unitamente all'organizzazione efficace della sosta abbandonando la soluzione viabilistica per il centro e finanziando la rete ciclabile prevista internamente al Comune e ancora da realizzare (in primis la ciclabile lungo le vie Roma, Cardinal Ferrari, Don Verderio)
- ampliare e mettere in rete il sistema ciclopedonale anche attraverso una rete adeguata quantitativamente e qualitativamente di posti per biciclette favorendo gli accessi agli spazi e strutture di servizio ed i rapporti tra centro e periferia. Avviare la realizzazione della green way svincolandola dallo scomputo degli oneri della ATU alla quale oggi è vincolata.
- la proposta per la viabilità del centro deve essere supportata da uno studio più ampio della mobilità e da studi specifici sui flussi di traffico non affrontando tale problema solo in rapporto al contributo finanziario regionale che potrebbe essere destinato anziché al progetto per il centro al completamento della rete ciclabile già prevista dal PRG
- riqualificazione dell'area situata sotto la stazione della metropolitana oggi percepita come insicura dove prevedere locali da adibire ad attività (per esempio spazi per la riparazione di biciclette lungo la ciclabile del naviglio)
- avviare una valutazione sulla dotazione dei servizi e delle strutture per favorire un regolare sviluppo della frazione di Sant'Agata
- aumentare l'ampliamento del cimitero di Camporicco
- la realizzazione dell'inceneritore sia subordinata a concrete analisi e studi di fattibilità credibili sotto i profili economici amministrativi e autorizzativi

\*\*\*\*\*

Si premette che molti dei temi e delle osservazioni generali trattate in premessa dall'osservante sono già contenuti nel piano adottato.

In particolare si precisa che il PGT è stato strutturato su precisi principi cardine primo fra tutti quello del determinare uno sviluppo del Comune compatibile con le esigenze ambientali, paesaggistiche, storiche, culturali e della qualità della vita dei suoi abitanti.

In questo senso impegno del PGT è stato quello di prevedere un Piano a «consumo di suolo zero» caratterizzato dalle trasformazioni solo su aree già costruite e compromesse senza occupare suolo libero.

Nella redazione del PGT l'Amministrazione Comunale ha maturato scelte urbanistiche differenti e nuove rispetto al passato, anche in considerazione della mutata situazione economica del paese, eliminando tutte le previsioni non attuate previste nel PRG sul suolo libero (PLI1, PLI2, PLI4, PLI5, PLI6, PIP) e confermando con adeguate modifiche, finalizzate a facilitarne l'attuazione, le previsioni non ancora attuate del PRG su

aree già occupate che non contribuiscono quindi al consumo di suolo, in primis le ATU previste dal PRG denominate ATR1 e ATR2 nel PGT.

Il Documento di Piano, che comprende le scelte strategiche e le decisioni di pianificazione sul territorio che si intendono perseguire nei prossimi anni, si orienta diversamente rispetto all'impianto del precedente strumento urbanistico anche in considerazione della diversa situazione economica – sociale e del territorio verificatesi in questi ultimi anni.

Inoltre il piano prevede alcune aree soggette al meccanismo della compensazione la cui applicazione è regolata da un preciso articolo della normativa (art. 10DP dell'elaborato 5DP).

Tali aree di compensazione sono tutte aree la cui destinazione finale è a standard urbanistici (contribuendo così all'incremento e al miglioramento generale del sistema dei servizi) e vengono cedute gratuitamente al Comune attraverso il meccanismo dell'attribuzione dei diritti edificatori da trasferire su aree edificabili soggette a piano attuativo.

Per tutti gli ambiti di trasformazione a destinazione prevalentemente residenziale, gli aventi titolo ad edificare, godono della possibilità di uso dei diritti edificatori generati dalle aree di compensazione, scelte liberamente tra quelle individuate nel Documento di Piano. Tali aree sono caratterizzate da un indice virtuale di 0,15 mc/mq e il volume da esse generato potrà incrementare nella misura massima del 20% il volume assegnato all'ambito di trasformazione che riceve tali volumi virtuali.

Le aree di compensazione (nel caso in cui l'operatore decida di avvalersi dei diritti edificatori di compensazione) e le aree a standard così come definite nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi sono cedute gratuitamente al Comune contestualmente alla stipula per atto pubblico di Convenzione urbanistica.

Si rileva inoltre che il Piano prevede adeguati spazi pubblici sia nel Documento di Piano (aree di trasformazione) che in generale nel Piano dei Servizi.

In particolare nelle schede di indirizzo per la pianificazione (elaborato 8DP) tutti gli ambiti di trasformazione sono rappresentati attraverso schemi planivolumetrici in cui sono ben evidenti le aree pubbliche (parcheggi e verde piantumato).

Il piano ricerca la qualità non solo degli spazi pubblici, ma anche in generale del costruito introducendo alcuni elementi normativi allo scopo di controllare e tutelare maggiormente il tessuto consolidato. In tal senso all'interno del Piano delle Regole sono stati revisionati i parametri (indici e altezze) delle zone di completamento abbassandoli nel suo complesso rispetto a quelli del PRG.

Relativamente agli ambiti agricoli il PGT vi ha posto particolare attenzione tanto che prevede l'estensione di quelli strategici oltre che l'ampliamento del perimetro del Parco Agricolo Sud. Inoltre il Progetto Speciale 2 (PS2) prevede il recupero e la valorizzazione del complesso rurale di cascina Bindellera quale sede per un nuovo tipo di Comunità Agricola nel cuore di un territorio di rilevanza paesaggistica e ambientale oltre che la valorizzazione delle aree di proprietà pubblica attorno alla Cascina che il Comune mette a disposizione per un utilizzo agricolo quale forma condivisa di un terreno come bene comune della cittadinanza.

Come già detto in precedenza il piano promuove attraverso le aree di trasformazione la riqualificazione di aree degradate e/o abbandonate per le quali è specificato nelle schede di dettaglio per la pianificazione uno "schema possibile di mix funzionale di slp ammessa".

Il piano promuove e valorizza il sistema del verde definendo tra l'altro la Rete Ecologica Comunale (REC) disciplinata da uno specifico articolo della normativa (art 16DP dell'elaborato 5DP) e caratterizzata da diversi elementi quali:

- La proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano
- La proposta di adesione al PLIS della Martesana in via di costituzione con individuazione delle aree relative
- I percorsi di connessione della Rete Ecologica Comunale
- Le fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato
- I filari di progetto, oltre che quelli esistenti, nella definizione della Rete Ecologica Comunale che articola e ridefinisce il tracciato del corridoio ecologico primario della REP
- Gli ambiti per l'incremento della biodiversità
- I varchi da salvaguardare
- I passaggi per la fauna
- La presenza della vegetazione nelle aree di trasformazione
- Il mantenimento della vegetazione esistente nelle aree dismesse e/o abbandonate

In merito alla REC il Parere della Città Metropolitana di Milano (n. 63) al quale si rimanda scrive: "La strategia comunale per le connessioni ecologiche è stata sviluppata in modo dettagliato e competente prevedendo appunto interventi sul territorio con indicazioni normative specifiche e potenzialmente efficaci, indicando meccanismi di finanziamento per le opere di riequipaggiamento vegetazionale con coinvolgimento degli operatori agricoli.

Oltre alle puntuali previsioni strategiche relative al potenziamento della REC, va sottolineato che tutta l'impostazione del PGT risulta virtuosa per la sostenibilità ambientale e l'equilibrio ecologico del territorio. [...] La trattazione della tematica ecologica del PGT di Cassina de' Pecchi si configura quale esempio per altri strumenti urbanistici".

Ciò premesso l'osservazione è **parzialmente accolta** in quanto alcune delle richieste contenute nell'osservazione sono già soddisfatte dalle previsioni del Piano adottato e in particolare, in merito alle richieste specifiche, si precisa che:

- Il polo scolastico attuale è idoneo alle esigenze del Comune e quindi non sono previste nuove aree per la realizzazione di un nuovo polo. Relativamente agli edifici attuali si precisa che l'Amministrazione svolge le adeguate manutenzioni e in particolare recentemente sono stati eseguiti lavori per l'adeguamento antincendio presso le scuole primarie e secondarie di 1° grado oltre che altri lavori di sistemazione delle infiltrazioni d'acqua dell'edificio della scuola primaria.
- Un nuovo centro sportivo non è considerato una priorità per il Comune anche in considerazione delle strutture esistenti per quali l'Amministrazione prevede il mantenimento / manutenzione; si evidenzia che recentemente oltre alle opere di adeguamento antincendio delle strutture sportive scolastiche sono stati svolti lavori presso la palestra della scuola secondaria di 1° grado adeguandola alle norme della Federazione Italiana Pallacanestro (FIP) ed è stata rifatta la pavimentazione di una tensostruttura per trasformarla in una sala polivalente. In merito alle strutture sportive il piano oltre alle attrezzature sportive esistenti segna in corrispondenza dell'area in disuso tra le vie Andromeda e vicolo del Toro un'attrezzatura sportiva privata soggetta all'art. 35 delle norme del PTCP (che indica tale area come "*Ambiti di degrado in essere – altri complessi dismessi (terziari, servizi, turistico / ricettivo, infrastrutture mobilità, altro)*" oltre che ad azioni di miglioramento attraverso convenzionamento con il Comune per delineare i criteri di accreditamento (art 9 comma 10 della LR 12/2005 e s.m.i.).

- La sede comunale è in una posizione strategica e centrale e quindi il PGT conferma tale localizzazione. Nell'ambito del Piano Particolareggiato Esecutivo, il cui progetto nel suo complesso delinea una nuova centralità urbana, è prevista anche la ristrutturazione e sistemazione del palazzo municipale al fine di razionalizzare gli spazi migliorando nel contempo l'efficienza energetica della struttura esistente.

La proposta di spostare la sede municipale al Casale comporterebbe nuova occupazione inutile di suolo che invece può essere più proficuamente destinata all'agricoltura e in particolare a quella sperimentale e innovativa prevista nell'ambito del progetto speciale PS2 proprio sulle aree di proprietà comunale limitrofe alla cascina Casale.

- Relativamente al centro medico il PGT ha individuato l'edificio delle ex scuole di Sant'Agata come possibile sede per il presidio di assistenza medico-sanitaria / ambulatorio medico. Tale destinazione, unitamente alla possibile sede di un ufficio decentrato del Comune, contribuisce concretamente a dotare la frazione di servizi favorendo così il suo sviluppo e confermando la propria identità, obiettivo che lo stesso osservante sottolinea nel testo dell'osservazione.

La proposta di localizzare il poliambulatorio nelle aree sportive abbandonate è respinta. Tale soluzione comporterebbe un'inutile spesa per il Comune oppure nel caso si faccia ricorso al meccanismo di perequazione così come proposto dall'osservante, ciò determinerebbe un numero eccessivo di tali aree che condurrebbero poi a una capacità insediativa maggiore incompatibile con la determinazione del fabbisogno contenuta nel PGT (elaborato 5DP)

- L'area feste è confermata nella posizione attuale in quanto ritenuta idonea. Si evidenzia che l'Ente competente in materia di rispetto acustico (ARPA) non ha rilevato nel proprio parere (n. 19) nessuna incompatibilità di tale destinazione rispetto al tessuto limitrofo.
- Non si comprende perché spostare il mercato che risulta accessibile con il mezzo privato, con il mezzo pubblico e ora, grazie alla creazione della pista ciclabile di via Papa Giovanni XXIII, anche con il sistema delle piste ciclabili. Il mercato viene confermato nella zona del piazzale della stazione in quanto centrale al Comune. E' comunque previsto un miglioramento del mercato attraverso il PS1 dove è prevista la riqualificazione del piazzale della stazione attraverso un nuovo disegno (pavimentazioni, alberature, spazi per la sosta) studiato in funzione anche del mercato settimanale. Gli ambulanti potranno essere meglio organizzati in uno spazio più esteso sfruttando la via Papa Giovanni XXIII chiusa al traffico proprio nei giorni di mercato.
- Il piano traccia in modo diffuso la rete dei percorsi ciclopedonali prevedendo alcuni tratti strategici al fine di costituire una rete organica, continua e sicura. Tra le previsioni significativo è il tratto di pista ciclabile lungo via Papa Giovanni XXIII che rientra nel progetto più vasto di sistemazione della viabilità nel centro e grazie al quale, unitamente alla previsione di pista in via Matteotti e in via

Venezia, è possibile collegare in modo sicuro dal punto di vista ciclabile e pedonale il tessuto edificato a sud della statale con la stazione della metropolitana.

Inoltre si evidenzia che la ciclabile lungo le vie Roma, Cardinal Ferrari, Don Verderio citata dall'osservante è già prevista dal PGT.

Le previsioni di Piano dimostrano quindi l'importanza e il ruolo fondamentale e strategico che si vuole promuovere per la mobilità dolce intesa come sistema di spostamento alternativo all'automobile.

In merito alla richiesta di svincolare la realizzazione della greenway dagli obblighi derivanti dall'attuazione dell'ATU1 essa non appare opportuna. Si precisa invece che essa rientra all'interno del perimetro del Progetto Speciale 2 (PS2). Il piano prevede che nella fase attuativa di tale progetto vengano realizzate le opere di urbanizzazione I° e II° (in particolare la greenway, qualora non si riuscisse a realizzare in fase di attuazione del PAV ATU1). Quindi il PGT pone le condizioni per la realizzazione della greenway a prescindere all'attuazione dell'ATU1.

- Relativamente al progetto della viabilità del centro si rimanda alla precedente controdeduzione all'osservazione n. 32 (presentata dal medesimo osservante) che affronta tale argomento nello specifico
- Il PGT attraverso il Progetto Speciale 1 (PS1) pone le basi per la formazione di una nuova polarità attorno alla stazione della metropolitana che dialoghi con l'area del municipio e più in generale con il PPE. La riqualificazione e valorizzazione interessa la stazione, ma anche il piazzale antistante quale ingresso di pregio verso il paese, le aree annesse e limitrofe migliorando la continuità delle aree verdi lungo viale Papa Giovanni XXIII in rapporto anche al verde di piazza De Gasperi. In particolare il Piano prevede che la riqualificazione della stazione MM possa avvenire da un lato attraverso il miglioramento della struttura esistente (facciate, ingresso, pensiline, ecc) e dall'altro lato attraverso l'ampliamento dell'edificio esistente al fine di migliorarne l'accessibilità (installazione di scale mobili, scale e ascensori) e la fruizione (spazi e attività commerciali – esercizi di vicinato e/o per la ristorazione).

Quindi la proposta di prevedere attività (anche la riparazione delle biciclette) è già contenuta nella norma del PGT in una forma più generale e complessiva.

- Come già specificato nella controdeduzione all'osservazione n. 48, il piano prevede un significativo ampliamento del cimitero di Camporicco verso ovest "sfruttando la sede stradale e parte del terreno adiacente previo le necessarie modifiche e adeguamenti viabilistici".

La soluzione proposta dal PGT oltre a consentire l'estensione della struttura cimiteriale ha inoltre il pregio di migliorare la viabilità della zona, infatti la chiusura del tratto di via Don Verderio per consentire la previsione dell'ampliamento del cimitero di Camporicco contribuisce concretamente al rallentamento della velocità delle automobili; su tale tratto di strada attualmente lungo e rettilineo, gli automobilisti tendono a sfruttare la linearità del percorso con velocità eccessive.

In particolare percorrendo la via Don Verderio in direzione nord - sud l'automobilista sarà obbligato a girare a sinistra nel Quartiere Aurelia, circoscrivere il cimitero sino a giungere in via Buonarroti per reimmettersi poi in via Don Verderio. Analogamente, provenendo da sud l'automobilista dovrà percorrere il medesimo percorso intorno al lato est del cimitero esistente lungo il quale sono previsti anche alcuni provvedimenti quali piccole rotatorie urbane e isole direzionali finalizzati a mettere in sicurezza gli incroci.

Si precisa che la chiusura parziale sopra descritta di via Don Verderio non pregiudica l'accesso a nessuna proprietà in quanto tale provvedimento interessa solo un tratto di strada dove non sono presenti passi carrai privati.

Contrariamente a quanto richiesto dall'osservante si ritiene che l'ampliamento del cimitero previsto dal PGT sia sufficiente al fabbisogno. Per questi motivi tale richiesta è respinta.

- Il Piano non prevede nessuno tipo di impianto per un "inceneritore". Si suppone che l'osservante si riferisca all'impianto di cremazione. Detto questo, tale struttura ovviamente sarà sottoposta a tutte le autorizzazioni necessarie durante la fase attuativa. Si precisa comunque che durante il processo di VAS non sono emersi da parte degli enti competenti ostacoli relativamente a tale previsione e che nel parere dell'ARPA (osservazione n. 19) non è contenuta nessuna osservazione relativamente a tale struttura.

**Osservazione n. 41 - prot. 22175 del 28/09/2015**

Maggio Andrea – Uniti per Cassina

**RESPINTA**

Il testo dell'osservazione coincide esattamente a quello della precedente osservazione (n. 32) alla quale si rimanda sia per il breve riassunto che per la controdeduzione.

**Osservazione n. 42 - prot. 22194 del 28/09/2015**

ITP Benelli S.p.A.

**RESPINTA**

L'osservazione si riferisce all'ATR1 per la quale il piano attribuisce un indice territoriale pari a 1 mc/mq per un totale di 7.551 mc edificabili. Il piano inoltre prevede l'impegno al versamento di una quota pari a € 100,00 al mq di slp secondo tempi e modalità da decidersi nella convenzione medesima o realizzazione di opere da stabilire in fase di convenzionamento con l'Amministrazione Comunale equivalenti a tale importo quale standard qualitativo".

L'osservante precisa che l'area, oggi produttiva in fase di dismissione ubicata in un contesto prevalentemente residenziale, è caratterizzata da capannoni per una volumetria di 48.000 mc e che tale area in quanto ex produttiva (metallurgica) necessita di un intervento di bonifica ambientale estremamente oneroso.

A fronte di ciò chiede che vengano modificati i parametri urbanistici stabiliti per l'ATR1 attribuendo all'area un indice pari a 1,5 mc/mq.

Inoltre si chiede che a fronte dei necessari interventi di bonifica, venga esonerato dall'obbligo di pagamento dello standard di qualità ritenendolo già assolto con l'intervento di riqualificazione che migliora la qualità ambientale dell'intero contesto.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto l'accoglimento della richiesta di modificare i parametri urbanistici aumentando l'indice edificatorio da 1 a 1,5 mc/mq comporterebbe una evidente difficoltà di realizzazione date le caratteristiche del lotto abbastanza piccolo, caratterizzato da fasce di rispetto (stradali, dei pozzi e del naviglio) che limitano lo spazio possibile per le costruzioni. Inoltre essendo un'area affacciata al naviglio, inserita all'interno del Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi esistono ulteriori indicazioni in merito ad altezze e distanze rendendo così ulteriormente difficile un eventuale incremento volumetrico.

Premesso che la bonifica è un obbligo di legge indispensabile per edificare e non può essere in alcun modo considerata una prestazione migliorativa, la richiesta di essere esonerato dall'obbligo di pagamento dello standard qualitativo è respinta anche considerando che l'ATR1 è una delle pochissime occasioni di trasformazione del suolo urbano di Cassina de' Pecchi e che non esistono nel piano nuove aree di espansione. La possibilità di intervenire su questa area, quindi, va considerata come un'opportunità di rilievo nel contesto attuale viste anche le ultime normative regionali restrittive in materia di consumo di suolo.

**Osservazione n. 43 - prot. 22202 del 28/09/2015**

Sanvito Giuseppe

**RESPINTA**

L'osservante, proprietario dell'area ubicata in via Verdi 3 e identificata catastalmente al Fg. 4 mapp. 151, chiede che venga ripristinato l'indice del PRG per le aree B4, ossia  $I_f = 2mc/mq$ , nell'area di proprietà, in sostituzione della previsione del nuovo PGT di Ambito B3 di completamento residenziale saturo.

Le motivazioni a supporto della richiesta sono esattamente le medesime riportate nelle osservazioni numero 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30, 34, 35 e 36.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30, 34, 35, 36 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartieri giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elaborato 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Nel caso specifico, un'analisi puntuale dell'area in oggetto, evidenzia la presenza di un edificio di un solo piano circondato da edifici più alti (due/tre piani).

L'osservazione è **respinta** in quanto la conformazione del lotto oggetto di osservazione non è tale da consigliare un incremento di volume edificabile anche in rapporto all'isolato circostante tutto saturo.

Inoltre il PGT ha performato tutti gli ambiti di completamento non saturi con l'indice fondiario 1 mc/mq per non incrementare la capacità insediativa complessiva del piano. Applicando l'indice 1 mc/mq al lotto oggetto di osservazione (non potendosi in nessun caso accogliere la richiesta di indice fondiario pari a 2mc/mq) non si otterrebbe una apprezzabile possibilità di ampliamento.

#### **Osservazione n. 44 - prot. 22204 del 28/09/2015**

Società GEDOS s.r.l.

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione riguarda l'area su cui insiste la Cascina Colombirolo, per la quale vengono avanzate diverse richieste che interessano sia gli elaborati grafici e la rappresentazione dello stato di fatto, sia le normative tecniche di riferimento, che vengono trattate in maniera puntuale e specifica.

Si riporta la struttura per punti dell'osservazione.

- 1) I presupposti di fatto della pianificazione del PGT adottato.
  - 1.1) Richiamando i diversi elaborati del PGT (el. 5DP, 1DP, 3dDP, 16PR, 4DP) l'osservazione denuncia che il piano adottato abbia rilevato una situazione di fatto della Cascina Colombirolo diversa dalla realtà odierna e da quella del novembre 2014 (data dell'assemblea in cui si sono condivise la bozza di piano e le linee programmatiche).  
Partendo da questo presupposto, attraverso una serie di fotografie puntuali e citando gli estremi dei procedimenti con i quali si è provveduto al recupero dei manufatti in questione, l'osservante dimostra che lo stato di conservazione rappresentato nell'elab. 3d DP "*Analisi dello stato di fatto: stato di conservazione degli edifici*", è diverso dallo stato attuale. Nell'elaborato di cui sopra infatti, vengono catalogate le diverse porzioni della cascina come manufatti in stato di conservazione sufficiente lungo la via Roma, scarso lungo il Naviglio e in stato di abbandono su viale Vittorio Veneto, mentre, allo stato attuale, gli edifici vertono in buono stato di conservazione a seguito degli avvenuti interventi di recupero, ad eccezione della porzione su viale Vittorio Veneto, che non versa comunque in stato di abbandono, nonostante la mancanza di utilizzo.  
A seguito delle "sensibili differenze tra il quadro ricognitivo del PGT adottato e la realtà" l'osservante denuncia inoltre una "pianificazione urbanistica della Cascina Colombirolo che mal si concilia con l'attuale situazione di fatto", affermando che "se il quadro ricognitivo del PGT fosse stato puntualmente aggiornato, con ogni probabilità la scelta pianificatoria di codesta amministrazione sarebbe stata completamente diversa e ciò per l'evidente ragione che a nulla

può servire la previsione di un piano di recupero quando ormai la gran parte dell'ambito è già stato fatto oggetto di recupero”.

La critica mossa, infatti, riguarda la scelta di inserire nel Piano delle Regole un Piano di Recupero per l'area in oggetto. A tal proposito, viene inoltre riportata in nota un'imprecisione grafica nell'elab. 15 PR *“Ambiti funzionali”* ove non vengono riportati in legenda né il simbolo grafico né il perimetro (*“linea spezzata rossa non chiusa”*) che contraddistinguono il piano di recupero.

L'osservante sostiene che tale previsione del PGT, se confermata, avrebbe l'effetto di intralciare il completamento del recupero della corte della cascina, dovendo interrompere ogni procedimento edilizio e/o paesaggistico finalizzato al recupero della porzione di manufatto ancora da recuperare per lasciar spazio alla preventiva approvazione del piano di recupero.

Vista la vocazione prevalentemente residenziale che accomuna la Cascina Colombirolo e l'intera zona a nord della ex SS 11, l'osservante ritiene più opportuno attribuire, alla medesima, l'Ambito B3 di completamento residenziale saturo, apportando alla normativa alcuni accorgimenti in virtù della catalogazione della Cascina come *bene culturale lombardo*.

Gli accorgimenti che l'osservazione propone, relativamente all'art. 37 dell'elab. 14PR, sono:

- Il divieto degli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
- La salvaguardia degli aspetti morfologico-architettonico e dell'impianto urbano originari
- Il rispetto delle indicazioni dell'elab. 19PR *“Guida agli elementi architettonici – costruttivi e abaco morfologico”*

1.2) L'osservazione si sofferma sull'art. 6 dell'elab. 14PR, esprimendo nuovamente perplessità riguardo all'inserimento del piano di recupero per la Cascina Colombirolo e riporta puntualmente alcuni estratti del citato art. 6.

- *“In tutti gli interventi soggetti a Piano di Recupero l'ammontare delle relative opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo deve essere congruamente superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti applicando le tabelle”*. L'osservante si chiede per quale motivo (e in base a quale legge) lo scomputo oneri debba essere un'alternativa peggiore rispetto al pagamento in denaro, quando la legge li pone entrambi sullo stesso piano e tenuto conto che la realizzazione delle opere di urbanizzazione dovrebbe essere interesse preminente del Comune.

- *“I prezzi da utilizzare come base d'appalto saranno stabiliti dall'Amministrazione Comunale”*

L'osservante esprime perplessità in merito, temendo che i valori stabiliti dall'A.C. potrebbero rendere lo scomputo oneri concretamente non praticabile.

- *“Nel caso in cui la zona fosse già sufficientemente urbanizzata o il nuovo intervento non richieda la realizzazione di nuove opere urbanizzative, sarà facoltà dell'Amministrazione Comunale chiedere la realizzazione di opere di urbanizzazione, eventualmente anche non di stretta competenza dell'ambito soggetto a PR o l'integrale corresponsione degli oneri di urbanizzazione dovuti.”* L'osservazione denuncia che l'art. 6, nel suo complesso, possa essere perfino essere discriminatorio nei confronti del richiedente poiché, pur trattandosi di norma generale ed astratta, è in concreto applicabile alla sola Cascina Colombirolo, non essendo previsto dal PGT nessun altro ambito assoggettato a Piano di Recupero.

2) Cascina Colombirolo come *“bene culturale lombardo”*

2.1) Analogamente al punto precedente, si richiamano i diversi elaborati di PGT che trattano l'argomento, nello specifico: elab. 5DP, 3bDP, 1DP, 16PR.

Nell'osservazione si lamenta che l'elab. 16 PR *“Aree e immobili assoggettati a tutela”* includa la Cascina Colombirolo ma non detti, così come nessun altro elaborato di PGT, nessuna norma specifica per i *“Beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare – LR 12/2005 e s.m.i. art. 10 comma 2 secondo capoverso”*.

L'osservante, dunque, deduce che l'inclusione in tale categoria non comporti ulteriori effetti se non la salvaguardia degli aspetti morfologico-architettonici e l'impianto urbano originari, rispettando le indicazioni dell'elab. 19PR e ritiene opportuno chiarire espressamente la mancanza di ulteriori limitazioni.

2.2) Relativamente al *“manufatto idraulico”* individuato nell'elab. 3bDP, l'osservante ritiene opportuno spostarlo al di fuori del sedime dell'immobile di proprietà, in quanto relativo al Naviglio Martesana e non alla Cascina Colombirolo.

Tutto ciò premesso, in sintesi l'osservazione chiede:

- 1) Che vengano modificati gli elaborati 1DP e 3bDP, aggiornando il quadro conoscitivo per quanto concerne le condizioni della Cascina Colombirolo che non rispecchiano la realtà.

- 2) Che la Cascina venga inserita tra gli Ambiti B3 di completamento residenziale saturi, modificando il relativo art. 37 dell'elab. 14 PR, con l'aggiunta della seguente frase:  
"Ferme le disposizioni che precedono, per gli immobili compresi in questo ambito che siano altresì classificati dal Piano delle Regole come *Beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare – LR 12/2005 e s.m.i. art. 10 comma 2 secondo capoverso* valgono le seguenti ulteriori prescrizioni:
- Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
  - È obbligatorio salvaguardare gli aspetti morfologico-architettonico e l'impianto urbano originari
  - Si applicano integralmente le indicazioni dell'elab. 19PR *Guida agli elementi architettonici – costruttivi e abaco morfologico*"

- 3) La conseguente modifica dell'elab. 15PR

In subordine, nel caso non venissero accolte le richieste dei punti precedenti, si richiede che:

- 4) Il comma 3 dell'art. 34 dell'elab. 14PR venga sostituito con il seguente:  
"In questi ambiti, individuati con apposita campitura, perimetro e sigla nell'elab. 15PR, l'edificazione è assoggettata a preventiva approvazione di Piano di Recupero. Sono ammessi, anche senza Piano di Recupero, gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, aventi ad oggetto una frazione organica di un immobile a corte che negli ultimi 5 anni è stato oggetto, in tutto o in parte, di interventi edilizi conservativi."

In alternativa, nel caso non venisse accolto nemmeno tale punto, si richiede:

- 5) Che al comma 2 dell'art. 6 dell'elab. 14PR che così recita: "In tutti gli interventi soggetti a Piano di Recupero l'ammontare delle relative opere di urbanizzazione da realizzare a scomputo deve essere congruamente superiore alla somma degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria dovuti applicando le tabelle riportate nella delibera comunale di approvazione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria vigenti al momento della presentazione del piano di recupero" vengano sostituite le parole "congruamente superiore" con "uguale" e che il successivo comma 3 venga eliminato. Si sostituiscono le parole "congruamente superiore" con la parola "uguale"

In ogni caso, si richiede che:

- 6) Venga chiarito che l'inclusione tra i *Beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare – LR 12/2005 e s.m.i. art. 10 comma 2 secondo capoverso* non comporta ulteriori effetti se non quelli già descritti in precedenza.
- 7) Nell'elab. 3bDP venga spostato il simbolo relativo ai manufatti idraulici al di fuori del sedime dell'immobile di proprietà.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta**.

Si prende atto dell'osservazione relativamente allo stato di conservazione degli edifici e dato che attualmente l'area della Cascina Colombirolo è stata in parte oggetto di ristrutturazione, relativamente al punto 1, si accoglie la richiesta di modificare l'elaborato 3dDP (e di conseguenza l'elaborato 1DP) aggiornando lo stato dei luoghi ed in particolare assegnando per la porzione di edificio lungo il naviglio che il PGT adottato classifica tra i "manufatti in scarso stato di conservazione" la classificazione "edificio con lavorazioni in corso di esecuzione a seguito di interventi abusivi per cui è stata presentata pratica di sanatoria" la cui dicitura viene anche aggiunta nella rispettiva legenda dell'elaborato 3dDP.

Sempre in legenda si precisa meglio con valore generale la voce "manufatti in stato di abbandono" sostituendola con la voce "manufatti in stato fatiscente".

La richiesta di inserire la cascina Colombirolo negli ambiti B3 (punto 2 dell'osservazione) è respinta in quanto, proprio l'assenza di un piano di recupero, ha condotto alla situazione di mancata conclusione del lavoro a seguito delle ordinanze stabilite dal Comune a cui non si è ottemperato.

Osservando gli edifici sui quali non si è ancora intervenuti, si nota come la manutenzione ordinaria e straordinaria non sia affatto sufficiente a perseguire l'obiettivo di un armonioso e organico intervento su tutta la cascina. Allo stato attuale, dunque, il piano di recupero, normato dagli articoli 6 e 34 dell'elaborato 14PR, appare l'unica soluzione possibile per concludere un intervento che è stato eseguito con caratteristiche diverse e in tempi diversi.

Inoltre, si precisa che la norma dei piani di recupero non è affatto riferita al singolo caso dell'osservante, ma piuttosto a tutte le zone di recupero, coincidenti con le zone soggette a modalità di intervento, dove è possibile intervenire con piani di recupero (art. 33 elaborato 14PR).

Non essendo quindi accoglibile la richiesta di inserimento in ambito B3, decadono le richieste di modificazione e specificazione dell'ambito B3 relativamente alla cascina Colombirolo.

Inoltre, si accoglie la richiesta di chiarimento, contenuta in nota nell'osservazione, riguardante alcuni difetti tecnici di perimetrazione e individuazione in legenda del piano di recupero, inserendo nella legenda dell'elaborato grafico 15PR, dopo la voce relativa ai Progetti Speciali, sia il perimetro rosso che la scritta "PR1" con la seguente definizione "Piano di recupero di cui all'art 28 della legge 457/ 78".

Relativamente al punto 3, dato quanto esposto al punto 2, la relativa richiesta di modificare l'elaborato 15 PR introducendo l'ambito B3 è respinta, come è altresì respinto il punto 4 che, in subordine, chiede che siano ammessi, anche senza piano di recupero, "gli interventi di ristrutturazione edilizia, non comportanti demolizione e ricostruzione, aventi ad oggetto una frazione organica di un immobile a corte che negli ultimi 5 anni è stato oggetto, in tutto o in parte, di interventi edilizi conservativi" in quanto verrebbe così ad essere aggirato l'intento principale del piano di giungere finalmente a un recupero complessivo, studiato e organico, della cascina.

Per quanto riguarda, in ulteriore subordine, il punto 5, è respinta la proposta che l'ammontare delle opere da realizzare a scomputo sia uguale a quelle tabellari vigenti del Comune al momento della presentazione del piano di recupero, giacché la realizzazione diretta consente un risparmio di scala effettivo rispetto al versamento di oneri per un operatore che agisca per realizzare le opere pubbliche nello stesso cantiere in cui lavora per la realizzazione delle opere private.

Relativamente al punto 6 e cioè alla richiesta di chiarimento del significato dell'inclusione di Cascina Colombiolo tra i *Beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare* e all'ipotesi proposta dall'osservante di limitare gli obblighi relativi a tali immobili ai seguenti

- Non sono ammessi gli interventi di ristrutturazione con demolizione e ricostruzione
- È obbligatorio salvaguardare gli aspetti morfologico-architettonico e l'impianto urbano originari
- Si applicano integralmente le indicazioni dell'elaborato 19PR *Guida agli elementi architettonici – costruttivi e abaco morfologico*"

la richiesta è respinta, essendo scritto espressamente nella legenda dell'elaborato 6DP che per i *Beni le cui caratteristiche fisico morfologiche connotano l'esistente e sono da rispettare* valgono le indicazioni contenute nell'art. 10 comma 2 secondo capoverso della LR 12/2005 e s.m.i. che qui si riportano ma che nel PGT si danno per conosciute, essendo espressamente citate nella legenda.

*"Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:*

- a) *caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) *consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) *rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d) *altezze massime e minime;*
- e) *modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) *destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) *interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;*
- h) *requisiti qualitativi degli interventi previsti e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali;*  
*(lettera così modificata dalla legge reg. n. 4 del 2008)*
- i) *requisiti di efficienza energetica."*

Inoltre si fa presente che in accoglimento del parere della Regione Lombardia (n. 64) al quale si rimanda sulla Cascina Colombiolo sussiste un ulteriore vincolo ai sensi della Dgr n.VIII/3095 del 1 agosto 2006 (La tutela paesaggistica del naviglio Martesana).

Infine, relativamente al punto 7 e cioè alla posizione del simbolo del "manufatto idraulico", facendo presente che la scala di rappresentazione (1:5.000) non consente una precisa individuazione del medesimo, come pure si riscontra nella tavola 2 *"Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica"* del PTCP di Milano, dalla quale esso è tratto, tuttavia, in accoglimento della richiesta, si provvede a spostare tale simbolo, per quanto possibile, al di fuori della proprietà. Conseguentemente, nell'elaborato 3bDP "Analisi dello stato di fatto: fattori emergenti che vincolano le trasformazioni" si spostano maggiormente verso il Naviglio Martesana tutti i simboli relativi ai manufatti idraulici.

## Osservazione n. 45 - prot. 22205 del 28/09/2015

CRINOS S.r.l.

### RESPINTA

L'osservazione si riferisce al terreno di cui al foglio 2 mappale 473 classificato dal PGT come ambito agricolo. Si fa presente che il terreno oggetto di osservazione è localizzato in una zona ben servita, urbanizzata e interclusa circondata da altre aree edificate a confine con Bussero e in prossimità della linea MM2, quindi si chiede di modificare la classificazione dell'area da ambito agricolo ad ambito di completamento residenziale per la realizzazione di alloggi convenzionati e/o in affitto a canone moderato per circa il 10% dell'intervento.

\*\*\*\*\*

L'osservazione, in analogia all'osservazione n. 14, è **respinta** in quanto la richiesta di classificare l'area come edificabile comporterebbe un consumo di suolo che contrasta con i principi generali del PGT che prevede un Piano a «consumo di suolo zero» come meglio di seguito argomentato.

Si fa presente che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni (elaborato 5DP) e che tale fabbisogno di abitazioni, stimato in 1.110 vani aggiuntivi, è già soddisfatto dai due ambiti di trasformazione previsti (su aree già occupate e in fase di dismissione), dal Piano di zona all'interno del PPE del centro, dalla saturazione degli ambiti di completamento, dai piani attuativi vigenti e dal risanamento dei rustici dei nuclei di antica formazione.

Nello specifico inoltre l'area oggetto di osservazione si presenta lungo il suo lato est in continuità agricola con le proprietà confinanti tutte coltivate seppure in altro Comune.

Quindi la classificazione come ambito agricolo attribuita a tale area dal PGT costituisce una decisione fondata e motivata di nuova pianificazione di quel territorio incardinata tra l'altro sui nuovi principi di tutela e contenimento di consumo di suolo della LR 31/2014.

Il PGT imposta le sue linee fondamentali proprio su questi principi (*Linee guida e orientamenti generali del PGT* elaborato 5DP) e in quanto tale si ritiene idonea la scelta del piano e quindi non è possibile accogliere la richiesta di edificabilità.

Inoltre l'area ricade negli "ambiti agricoli e naturalistici nella fascia di 500 m dalle sponde – PTR A Navigli Lombardi" (Tavola 3\_Sistema rurale paesistico e ambientale) e nella Sezione 2 del PTR A medesimo "Le aree tematiche prioritarie – Territorio" si può leggere:

"Il PTR A, quale strumento di attuazione del PTR, assume, relativamente al Sistema rurale - paesistico ambientale, una "fascia di tutela di 500 m" dalle sponde dei Navigli, come rappresentato nella tavola n. 3 " Sistema rurale paesistico e ambientale". Tale fascia, esterna al tessuto urbano consolidato, definisce uno spazio di tutela delle rilevanze paesaggistiche, di valorizzazione e ricomposizione di contesti rurali, connotandosi come un sistema a rete ambientale, naturalistica e paesistica.

Questa fascia a prevalente valenza ambientale, naturalistica e paesistica consente il consolidamento delle attività agricole con lo scopo di tutelare l'ambiente e il paesaggio.

Il PTR A assume come modello di riferimento gli assetti ecosostenibili del sistema rurale nel suo rapporto con quello ecosistemico previsto nella DGR 26 novembre 2008 n.8/8515, punto 10.2 - Aree agricole.

I principi sottoelencati devono essere considerati come elementi di indirizzo all'interno degli strumenti di pianificazione locale, ad esclusione del tessuto urbano consolidato

- le funzioni da svolgere sono quelle prettamente agricole;
- venga garantita la conservazione di tale fascia destinata alla funzione agricola primaria e alla qualificazione paesistica del territorio;
- vengano definiti gli assetti ecosostenibili del sistema rurale nel suo rapporto con quello eco sistemico preferendo il modello D di cui al punto 10.2 della suddetta DGR 8515/08;
- vengano tutelati gli elementi che costituiscono il paesaggio agrario ( filari, macchie boscate, fontanili, edifici rurali );
- i documenti dei PGT dovranno assumere tale fascia come continuità della rete ecologica regionale, indicando misure di mitigazione da prevedere qualora tale fascia venga interrotta;
- l'eventuale ampliamento dell'urbanizzato, da prevedere nei PGT dovrà essere motivato sulla

base delle effettive esigenze di sviluppo tenendo conto dell'obiettivo di PTR.A.”  
Quindi richiamando quanto già sopra descritto in merito al dimensionamento del piano appare evidente che non sia possibile motivare adeguatamente con effettive esigenze di sviluppo del Comune l'ampliamento dell'urbanizzato così come richiesto dall'osservante.

**Osservazione n. 46 - prot. 22205 del 28/09/2015**

VIBRAC S.r.l.

**RESPINTA**

L'osservazione si riferisce al terreno di cui al foglio 4 mappale 412 e 425 destinato dal PGT ad "ambiti a parcheggi pubblici". Si precisa che tale terreno si trova nel centro di Cassina de' Pecchi in zona urbanizzata, circondato da aree completamente edificate e ben servito a scala urbana (vicinanza con la linea della metropolitana e della ex SS 11) e per tali motivi si chiede di modificare la classificazione dell'area da ambito a parcheggio pubblico ad ambito di completamento residenziale mantenendo la realizzazione di parcheggi pubblici e/o privati di uso pubblico che saranno realizzati al livello stradale come pure sotto il livello stradale a scomputo degli oneri di urbanizzazione dovuti.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto si ritiene che il parcheggio previsto dal piano oggetto dell'osservazione sia fondamentale e a supporto di alcuni servizi limitrofi quali la posta, la chiesa e la banca che a breve si trasferirà in via Marconi.

Tale parcheggio risulta inoltre strategico per poter liberare dalla sosta delle auto la via Donatori del Sangue lungo la quale attualmente durante le funzioni liturgiche è ammessa la sosta su entrambi i lati provocando disagi per la circolazione.

Per le motivazioni di cui sopra la richiesta di classificare tale area come completamento residenziale non può essere accolta e si conferma nel contempo la destinazione a parcheggio pubblico.

**Osservazione n. 47 - prot. 22270 del 28/09/2015**

Claudio D'Amico – Lega Nord

**RESPINTA**

L'osservazione chiede di prevedere nel terreno adiacente al cimitero di S. Agata una zona destinata a cimitero degli animali.

L'osservante precisa che questa struttura potrebbe ospitare, a fronte di un maggiore contributo economico, anche gli animali dei paesi limitrofi. In questo caso, grazie agli incassi relativi ai non cassinesi, si potrebbe decidere di rendere gratuito il servizio per i cittadini di Cassina e Sant'Agata.

Inoltre l'osservante sostiene che "il maggior afflusso di persone a Sant'Agata dovuto alle visite al cimitero degli animali porterebbe anche benefici alle attività commerciali della zona".

\*\*\*\*\*

Preso atto che molti cittadini convivono con animali domestici e che gradirebbero aver un luogo dove poterli seppellire la proposta contenuta nell'osservazione di prevedere un terreno adiacente al cimitero di S. Agata destinato a cimitero degli animali è **respinta** poiché tale richiesta non rientra tra le priorità dell'Amministrazione Comunale.

Si precisa comunque che la presenza di una struttura come quella del cimitero degli animali difficilmente sarebbe in grado di generare benefici alle attività commerciali della zona come sostiene l'osservante.

**Osservazione n. 48 - prot. 22271 del 28/09/2015**

Claudio D'Amico – Lega Nord

**RESPINTA**

L'osservazione si riferisce alla previsione dell'ampliamento del cimitero di Camporico.

Considerato che la zona è già molto urbanizzata e che un ampliamento di questo tipo a parere dell'osservante "porterebbe ad avere un cimitero diviso in due dalla strada con notevoli problematiche logistiche" non risolvendo tra l'altro la questione del brutto muro che oggi separa il cimitero da via Don

Verderio, si chiede di cancellare tale previsione e di prevedere un limitato ampliamento del cimitero di Camporicco in modo da chiudere l'ovale di verde intorno allo stesso cimitero con la creazione di una leggera deviazione di via Don Verderio e di prevedere un ampliamento del cimitero di Sant'Agata che può essere facilmente effettuata nel terreno libero confinante con il cimitero esistente.

In tal modo per l'osservante si risolverebbe il problema estetico del cimitero di Camporicco garantendone anche un limitato ampliamento mentre con il più consistente ampliamento del cimitero di Sant'Agata si porterebbero anche benefici alle attività commerciali della frazione grazie al maggior afflusso di persone.

\*\*\*\*\*

Si premette che l'ampliamento del cimitero di Camporicco previsto dal PGT come rappresentato e descritto in diversi elaborati del piano (elaborati 6DP, 12bPS, 15PR, 5DP e 11PS) si sviluppa verso ovest "sfruttando la sede stradale e parte del terreno adiacente previo le necessarie modifiche e adeguamenti viabilistici". Quindi la previsione del PGT non genera un cimitero diviso in due dalla strada come sostiene l'osservante, anzi crea un'unica struttura continua dove viene eliminato il muro definito dall'osservante "bruttissimo" risolvendo così di conseguenza anche il "problema estetico" emerso nell'osservazione.

La soluzione proposta dal PGT oltre a consentire l'estensione della struttura cimiteriale ha inoltre il pregio di migliorare la viabilità della zona, infatti la chiusura del tratto di via Don Verderio per consentire la previsione dell'ampliamento del cimitero di Camporicco contribuisce concretamente al rallentamento della velocità delle automobili; su tale tratto di strada attualmente lungo e rettilineo, gli automobilisti tendono a sfruttare la linearità del percorso con velocità eccessive.

In particolare percorrendo la via Don Verderio in direzione nord - sud l'automobilista sarà obbligato a girare a sinistra nel Quartiere Aurelia, circoscrivere il cimitero sino a giungere in via Buonarroti per reimmettersi poi in via Don Verderio. Analogamente, provenendo da sud l'automobilista dovrà percorrere il medesimo percorso intorno al lato est del cimitero esistente lungo il quale sono previsti anche alcuni provvedimenti quali piccole rotoarie urbane e isole direzionali finalizzati a mettere in sicurezza gli incroci.

Si precisa che la chiusura parziale sopra descritta di via Don Verderio non pregiudica l'accesso a nessuna proprietà in quanto tale provvedimento interessa solo un tratto di strada dove non sono presenti passi carrai privati.

L'osservazione quindi è **respinta** perché la previsione del cimitero di Camporicco così come prevista dal Piano risulta sufficiente per soddisfare le esigenze comunali senza dover intervenire anche nel cimitero di Sant'Agata.

Si precisa comunque che la previsione di ampliamento del cimitero esistente di Sant'Agata difficilmente possa essere in grado di generare benefici alle attività commerciali della zona come sostiene l'osservante

#### **Osservazione n. 49 - prot. 22272 del 28/09/2015**

Claudio D'Amico – Lega Nord

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce alla piscina e alla scuola dell'infanzia di via Trieste che a parere dell'osservante risultando in cattivo stato di conservazione potrebbero essere realizzate sul terreno privato da anni abbandonato del centro tennis.

Tale operazione potrebbe essere realizzata prevedendo la permuta del terreno privato con il terreno pubblico dove è collocata la scuola dell'infanzia di via Trieste la cui destinazione d'uso diventerebbe a residenza. Il privato inoltre dovrebbe addebitarsi l'onere della costruzione della nuova scuola dell'infanzia e della nuova piscina.

Tale operazione a costo zero per l'amministrazione comporterebbe, oltre alla realizzazione di una nuova scuola dell'infanzia e di una nuova piscina, anche un'area libera di proprietà (quella dell'attuale piscina) dove poter realizzare con un altro servizio come ad esempio una palazzina per il comando della Polizia Locale, la Protezione Civile e la sede della Croce Bianca.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto, pur nella consapevolezza dei limiti dell'attuale struttura della piscina, l'esistenza di numerosi complessi sportivi e natatori di ragguardevoli dimensioni e di notevole attrattività, quali quelli dei vicini comuni di Gorgonzola, Cernusco sul Naviglio, Pessano, Pioltello e Carugate, riduce di fatto il bacino di utenza potenziale di una possibile struttura a Cassina de' Pecchi. L'Amministrazione Comunale quindi ritiene di continuare ad usare la struttura attuale, provvedendo alle necessarie manutenzioni.

La proposta di permuta con scambio delle destinazioni tra piscina e scuola materna di via Trieste con l'area del centro tennis di via Andromeda che comporterebbe anche la demolizione e la ricostruzione della scuola stessa non è praticabile essendo estranea agli orientamenti generali del PGT definiti dall'Amministrazione Comunale.

#### **Osservazione n. 50 - prot. 22273 del 28/09/2015**

Claudio D'Amico – Lega Nord

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce al Piano Particolareggiato esecutivo (PPE) del PGT all'interno del quale è previsto un Piano di Zona con destinazione ad edilizia residenziale pubblica (ERP). In particolare nel PPE la slp ammessa è pari al 55% a servizi, al 40% a ERP e al 5% a commercio.

Considerato che:

- l'area del PPE è di grande pregio in quanto situata in centro paese a pochi metri dalla metropolitana
- risulta l'unica area centrale dove si rendono disponibili superfici per interventi residenziali
- l'area è di proprietà comunale e destinarla a ERP causerebbe per il Comune un grave danno economico
- all'interno del perimetro del PPE sono situati gli uffici comunali che non sono più adeguati alla loro funzione in quanto ormai obsoleti e non più rispondenti sia sotto l'aspetto organizzativo che sotto l'aspetto del risparmio energetico

Inoltre a parere dell'osservante se il 40% della slp fosse destinato ad edilizia privata il Comune di Cassina de' Pecchi potrebbe ricavare un ingente introito economico che potrebbe essere utilizzato per la creazione di un nuovo centro civico e per altre opere pubbliche.

L'inserimento di un insediamento di ERP nella zona a parere dell'osservante comporterebbe un deprezzamento del valore degli immobili vicini creando un grave danno ai proprietari degli immobili del centro paese.

Per tali motivi si richiede di modificare il PPE sostituendo la previsione del PdZ con destinazione ERP in un intervento in edilizia privata in modo tale che la destinazione della SLP ammessa diventi pari al 55% a servizi, al 40% ad edilizia privata e al 5% a commercio. L'intervento ERP per l'osservante può essere quindi cancellato o previsto in un'altra area da individuare sul territorio comunale.

“Si richiede inoltre che nel comparto destinato a servizi con i ricavi della parte destinata ad edilizia privata e quindi a costo zero per la collettività, sia prevista la realizzazione dei nuovi uffici comunali, di un nuovo centro anziani e di ambulatori medici al servizio della comunità con parcheggi sotterranei. In questo modo oltre a dotare il Comune di una nuova sede moderna, più economica da mantenere ed efficiente si porterebbero gli anziani nel centro vitale del paese in modo da permettergli di interagire con i più giovani mentre oggi essi sono relegati in vecchi locali situati in una via defilata”.

\*\*\*\*\*

Si precisa che attraverso il PPE indicato dal PGT si prevede, mediante un intervento complesso di ristrutturazione edilizia, il recupero delle volumetrie da tempo abbandonate destinandole a funzioni di interesse sociale e pubblico (uffici comunali e pubblici, sedi di associazioni, esercizi di vicinato) e ad Edilizia Residenziale Pubblica (ERP) al fine di valorizzare un'area centrale di rilievo per Cassina anche attraverso l'edilizia popolare che può ben coesistere con gli immobili limitrofi esistenti in una zona centrale del paese non causando nessun danno economico per il Comune.

Anzi le previsioni del PPE possono solo migliorare le condizioni di tale area dove il mix funzionale (indicato nelle schede di indirizzo come “schema possibile di mix funzionale di slp ammessa” e non vincolante) contribuisce alla formazione di un'area ricca di servizi e attività (uffici comunali e pubblici, sedi di associazioni, negozi, esercizi di vicinato) per tutta la cittadinanza, in cui è presente una quota di residenza pubblica pensata per soddisfare la domanda di edilizia popolare che oggi, in un momento di crisi economica, registra una forte richiesta rispetto a quella di edilizia libera.

D'altronde nel territorio esiste una quota significativa di residenze non abitate nell'ambito dei Piani attuativi vigenti (ATU2, PL1, PL5) testimonianza delle difficoltà del mercato per la vendita di questa tipologia di abitazioni.

Non è quindi affatto provato che la destinazione di edilizia privata del 40% della slp totale proposta dall'osservante possa costituire efficacemente il “motore” per la creazione del nuovo centro civico e per altre opere pubbliche.

Infine l'ERP se realizzata con attenzione all'inserimento nel contesto urbano e quindi nell'ambito di un quartiere complessivamente pluriclasse non dovrebbe dar luogo a un deprezzamento dei valori immobiliari circostanti.

Relativamente agli attuali uffici comunali si concorda che non sono del tutto adeguati dal punto di vista funzionale e sotto l'aspetto del risparmio energetico infatti tra i criteri generali da seguire per la redazione del PPE nelle norme e nella scheda di indirizzo sono riportati i seguenti punti:

- Ristrutturazione e sistemazione del palazzo municipale al fine di razionalizzare gli spazi
- Interventi per una migliore efficienza energetica degli edifici

Sempre tra i criteri generali il Piano prevede una "progettazione unitaria del piano terra di tutti i fabbricati in rapporto alla migliore fruibilità dei servizi pubblici" secondo un disegno coordinato in cui possono essere localizzate varie funzioni per la collettività in base alle diverse esigenze che saranno studiate e sviluppate nella fase attuativa del piano. Tra esse rientrano, così come riportato in normativa (art 7DP dell'elaborato 5DP) tra le destinazioni d'uso complementari ai sensi dell'art. 51 della L.R. 12/2005 e s.m.i., i servizi sociali di proprietà pubblica e d'uso pubblico (quindi è possibile anche la localizzazione del centro anziani e degli ambulatori medici).

In merito all'attuale centro diurno per anziani, localizzato presso il centro polifunzionale di via Mazzini, si precisa che esso non risulta in una "via defilata" così come sostiene l'osservante, ma dista poco dal centro, dai principali servizi e dalla metropolitana.

L'osservazione quindi che propone di sostituire il PdZ con un intervento di edilizia libera è **respinta** in quanto prevedere un intervento di edilizia residenziale pubblica (ERP) nel centro del paese inserito in un contesto residenziale già esistente con la presenza di servizi che possono essere incrementati attraverso il PPE stesso, si ritiene un valore aggiuntivo per il nucleo di Cassina.

#### **Osservazione n. 51 - prot. 22274 del 28/09/2015**

Claudio D'Amico – Lega Nord

#### **RESPINTA**

L'osservazione si riferisce alla struttura per la cremazione prevista dal PGT nella zona confinante con il comune di Cernusco sul Naviglio lungo il nuovo tratto di strada che collega la Padana con la nuova Cassanese.

A parere dell'osservante tale impianto emetterà nell'atmosfera un notevole quantitativo di gas ed eventuali odori recando danno ai lavoratori presenti nell'adiacente zona industriale di Cernusco sul Naviglio oltre che ai cittadini di Cassina de' Pecchi che risiedono a poche centinaia di metri nella zona di Camporicco e quindi si richiede il suo spostamento nell'area situata sulla SP39 a sud – est del territorio nella zona adiacente al distributore di carburante in quanto questa area si trova ad una notevole distanza da zone urbanizzate sia del comune di Cassina de' Pecchi che dei comuni confinanti quali Melzo e Gorgonzola.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto la scelta di localizzare tale impianto nella zona a confine con Cernusco deriva da un attento esame delle possibili localizzazioni in rapporto all'accessibilità sia rispetto alla viabilità del comune confinante (via Brescia) come rispetto al nuovo tracciato della Provinciale che collega la Padana alla nuova Cassanese. Tale localizzazione inoltre tiene conto della modesta distanza della struttura dal centro, agevolmente raggiungibile dagli utenti in un tempo limitato.

Al contrario la localizzazione proposta dall'osservante è estremamente isolata e lontana dai centri abitati lungo la SP13-39 quasi a confine con Gorgonzola.

Il contesto in cui verrà realizzato l'impianto è un parco che svolgerà un ruolo di delicata mitigazione garantendo la necessaria intimità per una funzione di questo tipo.

Inoltre tale localizzazione coincide in parte con il piano attuativo (PLI5) previsto dal PRG previgente ora non più previsto dal PGT e in quanto tale (PLI seppur non attuato), è classificato, secondo le categorie del PTCP, come superficie urbanizzata e quindi secondo le regole della pianificazione sovraordinata non genera consumo di suolo.

Diversamente la proposta alternativa di localizzare l'impianto di cremazione nell'area situata sulla SP13-39 a sud – est del territorio nella zona adiacente al distributore di carburante, tra l'altro nel cuore del Parco Sud, provocherebbe consumo di suolo.

In merito agli eventuali gas e odori (come è ovvio) nulla è emerso durante il processo di VAS da parte degli enti competenti in materia così come nulla è stato scritto all'interno del parere dell'ARPA (n. 19) quindi si ritiene idonea la localizzazione scelta dal PGT prossima a un'area industriale e sufficientemente distante dal centro abitato di Camporicco.

## Osservazione n. 52 - prot. 22275 del 28/09/2015

Claudio D'Amico – Lega Nord

### PARZIALMENTE ACCOLTA

L'osservazione si riferisce al Progetto Speciale 1 (PS1) all'interno del quale è prevista la creazione di un senso unico in via Papa Giovanni XXIII in direzione nord e la trasformazione dell'attuale carreggiata in direzione sud e dei parcheggi annessi in area pedonale.

Inoltre è prevista anche la chiusura al traffico della carreggiata nord in determinate occasioni e conseguentemente anche l'adeguamento della viabilità in via Marconi, Matteotti e in parte in via Venezia.

L'osservazione evidenzia che:

“via Papa Giovanni XXIII è una delle arterie più abitate e con presenza di attività commerciali di vicinato; in centro il numero dei parcheggi è già oggi carente rispetto alle esigenze; se ai residenti venisse concesso il permesso di accesso con le loro autovetture alla nuova zona pedonale, considerato il loro ampio numero, questo vanificherebbe di fatto la previsione della zona pedonale che sarebbe comunque sempre trafficata dalle loro automobili; se ai residenti venisse negato l'accesso alla nuova zona pedonale si verificherebbe una grave limitazione del proprio diritto alla mobilità in quanto le abitazioni in via Papa Giovanni XXIII furono costruite e vendute con l'adiacente strada a doppio senso di marcia e con parcheggi su ambo i lati ed inoltre questa limitazione causerebbe anche un deprezzamento del valore degli immobili; le attività commerciali di vicinato non avrebbero più parcheggi ad uso dei propri clienti creando un grave danno alle stesse attività; la mancanza di parcheggi nella zona è un fatto noto a tutti e con questo intervento il problema sarebbe aggravato”.

Per tali motivazioni l'osservante chiede di stralciare dal PS1 la previsione di pedonalizzare la carreggiata in direzione sud di via Papa Giovanni XXIII mantenendo l'attuale doppio senso di circolazione con parcheggi su ambo i lati

\*\*\*\*\*

Si premette che la previsione del PS1 nel suo complesso (e quindi anche la previsione del senso unico in via Papa Giovanni XXIII) è considerata una valorizzazione per il centro di Cassina così come specificato dai criteri generali riportati nella scheda di indirizzo e nelle norme (art 8DP dell'elaborato 5DP) che di seguito si riportano:

- “Formazione di una nuova polarità attorno alla stazione della metropolitana che dialoghi con l'area del municipio e più in generale con il PPE
- Riqualficazione e valorizzazione della stazione e del piazzale antistante quale ingresso di pregio verso il paese
- Riqualficazione della stazione MM attraverso un ampliamento dell'edificio esistente al fine di migliorarne l'accessibilità (istallazione di scale mobili, scale e ascensori) e fruizione (spazi commerciali e/o per la ristorazione), oltre che riqualficazione della struttura esistente (facciate, ingresso, pensiline, ecc)
- Riqualficazione del piazzale della stazione attraverso un nuovo disegno (pavimentazioni, alberature, spazi per la sosta) studiato in funzione anche del mercato settimanale
- Miglioramento della continuità delle aree verdi lungo viale Papa Giovanni XXIII in rapporto anche al verde di piazza De Gasperi
- Formazione di un sistema verde fruibile
- Costituzione di una zona pedonale lungo viale Papa Giovanni XXIII in giorni specifici (giorni di mercato e durante eventi e manifestazioni)
- Revisione dei sensi di percorrenza di via Volta e di viale Papa Giovanni XXIII”

Quindi la richiesta di stralciare dal PS1 la previsione di pedonalizzare la carreggiata in direzione sud di via Papa Giovanni XXIII è respinta proprio perché parte integrante e qualificante del progetto sul centro di Cassina. Diversamente l'esigenza di non ridurre il numero di parcheggi nella zona del centro che l'osservante sostiene è in parte accolta già dallo studio in atto da parte Amministrazione Comunale.

Questa parte dell'osservazione è quindi **parzialmente accolta** in quanto lo studio viabilistico che ha condotto l'Amministrazione verso la scelta della soluzione adottata, mostra che, a fronte della perdita di 22 parcheggi lungo via Papa Giovanni XXIII, ne vengono recuperati 17 nella piazza Decorati al Valor Civile, interessata a sua volta da un intervento di riqualficazione e altri 11 in via Carducci, per un totale di 28 parcheggi aggiuntivi.

L'intervento più complessivo inoltre, considerati i posti auto eliminati e aggiunti nelle restanti vie interessate, porterà secondo l'Amministrazione Comunale a un aumento di 75 parcheggi in tutta l'area del centro di Cassina.

#### **Osservazione n. 53 - prot. 22277 del 28/09/2015**

Graziella Cogliati

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione si riferisce ad alcuni immobili localizzati nel nucleo di antica formazione ed in particolare:

- 1) le sagome degli immobili identificati nell'elaborato 17PR con i numeri 21 – 25 – 26 – 27 non sono conformi all'estratto mappa e quindi si chiede di correggere l'errore grafico.
- 2) La porzione di testa del mappale 100 foglio 4 (localizzato nell'elaborato 17PR con campitura viola sopra l'edificio n. 22) soggetta alla modalità di intervento "Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione" in realtà è adibita a lavanderia e ricovero bidoni della differenziata. Si richiede quindi di cancellare tale modalità di intervento
- 3) La porzione di testa del mappale 120 foglio 4 (localizzato nell'elaborato 17PR con campitura viola sopra l'edificio n. 14) soggetta alla modalità di intervento "Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione" è un fabbricato a servizio del mappale 113 della medesima proprietà. Si richiede quindi di cancellare tale modalità di intervento

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta** ed in particolare:

- 1) Si prende atto di piccoli errori nella traduzione cartografica delle sagome reali di alcuni edifici lungo via Roma e si corregge di conseguenza la base cartografica dell'elaborato 17PR e di conseguenza la base cartografica di tutti gli elaborati grafici del piano.
- 2) Preso atto che il piccolo fabbricato di cui al mappale 100 foglio 4 risulta una lavanderia – locale raccolta differenziata si accoglie la richiesta di modificare nell'elaborato 17PR la modalità di intervento "Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione" sostituendola con quella del "recupero dei rustici e degli accessori". A tale fabbricato è attribuito il numero 48 indicato nel medesimo elaborato 17PR. Tale numero è riportato anche nell'elaborato 18PR al termine della tabella nel capitolo relativo al centro di Cassina a cui si aggiunge una riga che riporta le seguenti indicazioni nelle diverse colonne "

"RIPRISTINO: Intonaco color pesca (C1), portoni, portoncini e serramenti in legno color marrone chiaro (L3) come da abaco. Coppi in copertura, sottogronda in legno. Elementi in ferro come da abaco color grigio – nero (L5). Canali, pluviali e gronda in rame, zoccolo in intonaco stollato color grigio (G3)

ELIMINAZIONE: Fili, tubi, canne, superfetazioni ed elementi in lamiera"

- 3) La richiesta di cancellare la modalità di intervento "Eliminazione elementi superfetativi e demolizione senza ricostruzione" per la porzione di testa del mappale 120 foglio 4 (localizzato nell'elaborato 17PR con campitura viola sopra l'edificio n. 14) è respinta visto le generali condizioni del fabbricato che si presenta come una tettoia in scarso stato di conservazione e abbandono.

#### **Osservazione n. 54 - prot. 22278 del 28/09/2015**

Luca Cafasso – Comitato spontaneo "Salva il centro"

#### **RESPINTA**

L'osservazione, senza nessuna motivazione argomentata se non che è in corso una raccolta di firme sull'argomento, chiede semplicemente di mantenere per le vie Papa Giovanni XXIII, Marconi, Matteotti, Volta e Venezia il doppio senso di circolazione anziché il senso unico con la realizzazione di un'area pedonale e/o pista ciclabile di metà carreggiata così come previsto dal progetto per la viabilità del centro.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** così come argomentato nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 1 (punto 5), 4, 8, 17, 32, 39 (punto 2), 52 sul medesimo tema alle quali si rimanda

**Osservazione n. 55 - prot. 22279 del 28/09/2015**

Alessandro Patella - Cittadinanza e Cambiamento

**RESPINTA**

L'osservante fa presente che la strada statale che divide in due il paese compromette da tempo la vivibilità all'altezza di via Roma e sostiene che "i tunnel che sono stati realizzati in altri comuni hanno determinato un cambiamento radicale delle condizioni di vita in superficie".

Un tunnel a Cassina de' Pecchi potrebbe essere sostenuto con finanziamenti pubblici o utilizzando gli strumenti urbanistici della perequazione e della compensazione attraverso la previsione di vendita di volumetrie virtuali su zone agricole che siano trasferite e realizzate in zone già edificate o dismesse per una loro riqualificazione.

L'osservazione quindi chiede di inserire nel PGT la realizzazione di un tunnel che risolva il problema della Padana Superiore e di prevedere nelle zone agricole volumetrie virtuali da mettere in vendita e che tramite gli strumenti urbanistici della perequazione e della compensazione siano realizzate in zone dismesse in primis le palazzine comunali abbandonate tra piazza De Gasperi e via Roma

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto la previsione di un tunnel lungo la Padana in corrispondenza di via Roma risulta difficilmente sostenibile non solo per le difficoltà economiche (nonostante i suggerimenti contenuti nell'osservazione), ma anche per gli ostacoli realizzativi inevitabili in una realtà come quella del centro di Cassina caratterizzato da un tessuto edificato denso e in parte storico.

Il tunnel e le opere ad esso connesse comporterebbero uno stravolgimento sia nella fase di cantierizzazione che, ad opera finita, per la necessità di effettuare i collegamenti con la viabilità esistente: difficilmente l'opera potrebbe contribuire al miglioramento della vivibilità.

Si fa presente che oggi con il raddoppio e la riqualificazione della Cassanese molto del traffico in direzione est ovest è concentrato su questa nuova arteria, molto più scorrevole, contribuendo positivamente allo sgravio del flusso di traffico sulla Padana.

Inoltre il piano con la previsione del prolungamento di via Mazzini, a nord del campo sportivo esistente a senso unico in direzione di Milano ha come principale scopo quello di favorire il traffico in uscita dal paese verso Milano sgravando proprio l'asse della ex SS11 che attraversa il nucleo centrale di Cassina.

Tale nuova strada, che si collega alla ex SS11 attraverso una nuova rotatoria da realizzarsi nel tratto della Padana di competenza comunale in prossimità dell'incrocio con via Don Verderio, unitamente ai provvedimenti di revisione della viabilità del centro, consente di migliorare la qualità del sistema complessivo suddividendo i diversi flussi di traffico e incentivando nel contempo gli spostamenti locali attraverso la mobilità dolce.

Inoltre un altro provvedimento per il miglioramento di via Roma, al fine di rendere tale strada più sicura e vivibile, è la previsione (introdotta in accoglimento dell'osservazione n. 5) di una rotatoria urbana in corrispondenza dell'intersezione tra la strada Padana Superiore (ex SS11) e viale Vittorio Veneto, nei pressi di Cascina Colombiolo.

Relativamente alle possibilità di finanziamento proposte dall'osservante si precisa che il meccanismo della perequazione e della compensazione attraverso la previsione di vendita di volumetrie virtuali su zone agricole da trasferire in zone già edificate o dismesse affinché possa generare un introito sufficiente per la realizzazione di un'opera così rilevante come un tunnel dovrebbe essere estesa su una significativa quantità di aree agricole generando una quantità di volumetrie virtuali da realizzarsi su aree già edificate o dismesse difficilmente in grado di ospitare tutti questi mc aggiuntivi (non certo l'ATR1 e l'ATR2). Rimarrebbe come citato nell'osservazione il PPE (ex scuola e ex palazzina vigili); concentrando tutte le volumetrie virtuali necessarie su quest'area si rischierebbe la costruzione di un edificio fuori scala in altezza rispetto al contesto di via Roma.

Tale operazione altererebbe in modo significativo il territorio oltre a generare un aumento di volumetrie eccessivo rispetto al reale fabbisogno.

Già oggi sul territorio si registra una significativa quota non abitata dei Piani attuativi Vigenti e aggiungere ulteriore volumetrie risulta poco congruo rispetto agli sviluppi del Comune

Per i motivi sopra esposti si confermano le previsioni viabilistiche tracciate dal PGT adottato e si respinge la proposta di prevedere il tunnel lungo la via Roma.

**Osservazione n. 56 - prot. 22280 del 28/09/2015**

Alessandro Patella - Cittadinanza e Cambiamento

**RESPINTA**

L'osservazione si riferisce all'area del centro tennis da tempo abbandonata e alla struttura dell'attuale piscina che risulta obsoleta e necessita di manutenzione.

Si propone quindi di realizzare un piano di intervento che includa il centro tennis, la piscina ed eventualmente il parcheggio antistante alla piscina stessa che consenta di realizzare in luogo della piscina (e se necessario del parcheggio antistante) edilizia privata in cambio della realizzazione e cessione al Comune di un moderno centro polisportivo al posto del vecchio centro tennis.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in analogia a quanto già descritto nell'osservazione n. 49, in quanto un programma di intervento che includa centro tennis, piscina comunale e area parcheggio antistante, basato sull'edificabilità privata da concedere sull'area pubblica di via Radioamatori in cambio della realizzazione di un moderno centro polisportivo nell'area di via Andromeda, non sembra avere concreti presupposti per l'esiguità dell'edificabilità possibile sulla piccola area di via Radioamatori a fronte della rilevanza dell'intervento con finalità pubblica sull'area di via Andromeda.

Rimangono inalterate le considerazioni contenute nella controdeduzione alla già citata osservazione n. 49 riguardo alla limitata domanda residua di un servizio di questo tipo (piscina e in generale centro sportivo) data l'esistenza nei comuni limitrofi di Gorgonzola e Cernusco sul Naviglio, oltre che nei vicini comuni di Pessano, Carugate e Pioltello, di grandi e moderni impianti di questo tipo.

**Osservazione n. 57 - prot. 22283 del 28/09/2015**

Alessandro Patella - Cittadinanza e Cambiamento

**RESPINTA**

L'osservazione chiede di migliorare l'accessibilità ciclabile al grande Parco in territorio di Cernusco sul Naviglio localizzato a nord ovest rispetto al Comune di Cassina de' Pecchi. In particolare si propone di realizzare un ponte pedonale che colleghi questo parco con la pista ciclabile prevista a nord del Naviglio da Cascina Nuova verso Cernusco sul Naviglio.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **respinta** in quanto il collegamento più diretto tra il parco di Cernusco e il tratto di pista a nord del naviglio previsto dal PGT (da Cascina Nuova verso Cernusco) sarebbe costituito dal semplice prolungamento di tale ciclabile che richiederebbe di intervenire anche su un terreno che non ricade nel territorio comunale di Cassina e quindi ovviamente, in quanto tale, non è oggetto del PGT di Cassina de' Pecchi.

**Osservazione n. 58 - prot. 22285 del 28/09/2015**

Alessandro Patella - Cittadinanza e Cambiamento

**RESPINTA**

L'osservazione si riferisce alla "circonvallazione" di Sant'Agata oggi non ancora ultimata che il PGT prevede di completare raccordandola con via IV Novembre e di lì in via XXV Aprile riportando così il traffico nel centro della frazione.

Si propone quindi di completare la "circonvallazione" realizzando un nuovo tratto di strada ad est e a sud della chiesa attestandola in via XXV Aprile più a sud rispetto al nucleo storico

\*\*\*\*\*

L'osservazione, in analogia ad altre che trattano il medesimo argomento (n. 6, 9, 23, 39), è **respinta** in quanto la scelta del PGT è stata quella di completare la strada non coinvolgendo i terreni liberi agricoli a est e a sud della chiesa, ma attraverso il prolungamento dell'attuale via IV Novembre secondo il tracciato della strada vicinale raccordandosi così a via Torrente Molgora.

In tal modo non si coinvolgono i terreni liberi anche nell'ottica di contenere il consumo di suolo secondo le ultime direttive provinciali che all'epoca del PRG (2003) non erano in vigore.

Le prescrizioni della Città Metropolitana di Milano, infatti, ai fini della valutazione della compatibilità ambientale del PGT con il PTCP (Deliberazione n. Rep. Gen. 318/2014, Atti n. 220258\7.3\2015\5 con oggetto: Criteri e indirizzi per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con PTCP), alla quale il PRG non era sottoposto, prevedono appunto tra i principi guida, la salvaguardia del consumo di suolo, con la tutela delle aree libere non edificate a favore del riutilizzo di aree già occupate.

Inoltre rispetto all'epoca di redazione del PRG citato nell'osservazione (approvato il 23/12/2002 con decreto n° VII/11788) è intervenuta intanto una nuova consapevolezza che riguarda tutti sulla necessità di preservare il territorio agricolo e di non consumare più suolo privilegiando gli interventi da realizzare sul costruito, abbandonato o dismesso.

Anche le infrastrutture generano consumo di suolo e anzi nella regione Lombardia ne costituiscono una grande parte e quindi l'attenzione ad interventi più modesti come quello previsto dal PGT vanno valutati alla luce delle nuove esigenze emerse sul piano della sostenibilità ambientale.

Come già descritto nella precedente controdeduzione all'osservazione n. 6 volendo esaminare la questione dal punto di vista normativo le aree coinvolte nell'eventuale accoglimento dell'osservazione ricadono completamente negli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico del PTCP vigente approvato il 17 dicembre 2013 con Delibera di Consiglio n.93 ed esecutivo dal 19 marzo 2014 (si noti che all'epoca di approvazione del PRG citato nell'osservazione non esisteva tale strumento di pianificazione sovraordinata che è entrato in vigore per la prima volta nell'ottobre del 2003).

Nelle NdA del PTCP di Milano vigente all'art 61 (Indirizzi per la valorizzazione, l'uso e la tutela per il sistema degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) punto 2 lettera a) si richiede di "mantenere la compattezza e la continuità del territorio agricolo effettivamente produttivo e riqualificare le restanti aree" e all'art 62 (Criteri e modalità per la definizione delle aree agricole a scala comunale e per le variazioni degli ambiti provinciali destinati all'attività agricola di interesse strategico) al punto 3 "il PTCP definisce, in relazione alla possibilità di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale agli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico anche in riduzione della loro superficie e/o della quantità, i seguenti criteri qualitativi" tra cui si indicano i più importanti:

"c) Evitare processi di frammentazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, e, in particolare, del sistema poderale delle aziende agricole"

"f) Prevedere variazioni solo in contiguità con il territorio urbanizzato; il perimetro dell'area oggetto di proposta di modifica dovrà essere al 50% comune al perimetro del territorio urbanizzato".

L'ipotesi che l'osservante richiede di riprendere dal PRG previgente non può essere presa in considerazione perché in contrasto con le normative sovraordinate prima esposte tralasciando di aggiungere le difficoltà che verrebbero frapposte dall'Ente Parco Agricolo Sud in analogia con quanto descritto per gli ambiti agricoli strategici oltre a specifiche argomentazioni di carattere paesaggistico e di tutela del territorio.

Il completamento della strada oggetto di osservazione (in gran parte realizzata e che già assolve l'obiettivo di raccogliere parte del traffico locale che nasce dalle vie Don Vismara, I° Maggio, San Fermo) nella versione proposta nel PGT adottato è innanzitutto molto più contenuta nei costi (espropri e realizzazione delle opere) per l'Amministrazione Comunale essendo limitato il tratto da realizzare (60 mt di nuova strada previsti dal PGT contro 490 mt di nuova strada previsti dal PRG).

Infine si noti che tutti i tratti della via Torrente Molgora sono stati realizzati nell'ambito delle cessioni gratuite e del versamento degli oneri di urbanizzazione relativi dei piani attuativi di Sant'Agata, mentre la parte della strada oggetto di osservazione dovrebbe essere tutta espropriata e realizzata e a carico della Amministrazione Comunale.

Inoltre, come specificato anche nelle controdeduzioni alle osservazioni n. 6, 9, 23, 39 il PGT conferma la vocazione di strada di quartiere della via Torrente Molgora a completamento e a riordino della viabilità esistente, e non costituisce in alcun modo una così una grande infrastruttura di scorrimento tale da, come sostiene l'osservante, "riportare il traffico al centro della frazione".

In ogni caso va evidenziato che la via IV Novembre, all'incrocio con la via XXV Aprile, è già stata dotata di idonei interventi di rallentamento del traffico, quali l'attraversamento rialzato di fronte alla chiesa e lo stesso PGT prevede ulteriori provvedimenti in questo senso. Pertanto non si ritiene che il transito di veicoli in questa zona possa intralciare la fruizione da parte dei pedoni e incidere negativamente sulla loro sicurezza.

Quindi in merito alla proposta contenuta nell'osservazione che chiede di "completare la circonvallazione" l'osservazione è respinta.

#### **Osservazione n. 59 - prot. 22295 del 28/09/2015**

Giovanni Scuratti

#### **PARZIALMENTE ACCOLTA**

L'osservazione si riferisce all'art. 18 e all'art.37 delle norme del Piano delle Regole (elaborato 14PR) e in particolare:

Si richiede di abrogare la norma prevista all'art. 18 che così recita: "In ogni nuova costruzione ampliamento, ristrutturazione o suddivisione di unità immobiliari di immobili ad uso residenziale, ad eccezione di quelli in Ambiti soggetti a Modalità di Intervento, devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del concessionario del titolo abilitativo, box o spazi per parcheggio privati (salvo diverse prescrizioni contenute nei singoli ambiti del Piano delle Regole) necessari a garantire:

- 2 "Posti auto" per alloggio di dimensioni superiori a 70 mq di slp
- 1 "Posto auto" per alloggio di dimensioni inferiori o uguali a 70 mq di slp.

Il "Posto auto" avrà dimensione minima pari a 2,50x5,00 mt = 12,50 mt.

Negli Ambiti soggetti a Modalità di Intervento, nel caso in cui si operi mediante nuova costruzione, ampliamento, ristrutturazione o suddivisione di unità immobiliari, devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del concessionario del titolo abilitativo, box o spazi per parcheggio privati, eventualmente interrati, anche all'esterno della proprietà entro una distanza ragionevole dall'immobile (es. 1 km in linea d'aria) nella misura MINIMA di 1 "Posto Auto" per alloggio indipendentemente dalla superficie dello stesso.

Solo per questi specifici casi, è consentito di derogare alle dimensioni minime del posto auto come sopra definite purché lo stesso sia effettivamente fruibile allo scopo e sia pertinenziale all'unità immobiliare.

In tutti i casi, gli spazi di parcheggio non potranno in alcun modo avere superficie complessiva inferiore a quella minima da reperire obbligatoriamente ai sensi della Legge 122/89 nella misura di 1mq ogni 10 mc di costruzione.

Tutte le norme relative ai box e agli accessori sono valide per tutte le nuove realizzazioni compresi gli ampliamenti e le ristrutturazioni verificando sulla superficie lorda di pavimento finale il rispetto dei parametri di cui al precedente capoverso."

L'osservazione sostiene che questa norma è troppo impegnativa dal punto di vista economico, realizzativo e di fattibilità in caso di ristrutturazione / costruzione di un'abitazione anche a fronte del fatto che "la questione parcheggi ad uso privato è ampiamente soddisfatta dalla vigente 122/89".

Nel contempo si richiede di togliere l'intera zona B3 a volumetria satura" e "reinserire i parametri volumetrici esistenti del PRG nonché la possibilità di recuperare i sottotetti esistenti ai fini abitativi attraverso la modifica della dimensione del sottotetto in deroga all'altezza senza che ciò avvenga deturpando il suolo esistente".

Inoltre si richiede di modificare l'art. 37 dell'elaborato 14PR affinché si possano recuperare i sottotetti attraverso la modifica della dimensione del sottotetto in deroga all'altezza.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **parzialmente accolta** ed in particolare:

- Si premette che la norma di cui all'art.18 dell'elaborato 14PR relativamente alla quantità dei parcheggi privati da soddisfare oltre a quelli previsti dalla normativa nazionale (L 122/89) nasce dalla reale esigenza, sempre più concreta e rilevante, di dotarsi posti auto visto che mediamente il numero di automobili per famiglia è aumentato in modo consistente. Ciò provoca spesso l'occupazione di parcheggi pubblici che vengono utilizzati dai residenti che avendo più automobili inevitabilmente ricoverano le auto sulla pubblica strada.

Questo determina, soprattutto nelle zone dense con presenza di servizi che richiamano diversi fruitori, la carenza di parcheggi pubblici, generando problemi alla cittadinanza.

D'altra parte si comprendono le preoccupazioni dell'osservante relativamente all'eccessivo impegno economico che tale norma comporta. Quindi in accoglimento parziale si modifica l'art 18 dell'elaborato 14PR eliminando l'obbligo di garantire determinati posti auto in rapporto alle dimensioni dell'alloggio. Si modifica così il quinto capoverso dell'art. 18 dell'elaborato 14PR nel modo seguente:

"In ogni nuova costruzione ampliamento, ristrutturazione o suddivisione di unità immobiliari di immobili ad uso residenziale, ad eccezione di quelli in Ambiti soggetti a Modalità di Intervento, devono essere verificati, come esistenti o da eseguire a spese del concessionario del titolo abilitativo, box o spazi per

parcheggio privati (salvo diverse prescrizioni contenute nei singoli ambiti del Piano delle Regole) necessari a garantire 1 "Posto auto" per alloggio".

- L'ambito B3 (di completamento residenziale saturi) è stato introdotto dal PGT per tutte le zone di completamento ormai saturate (spesso aree corrispondenti a ex Piani Attuativi) dove non c'è più possibilità di ampliamento e quindi anche la norma di cui all'art 37 dell'elaborato 14PR in materia di sottotetti è stata redatta in una logica di contenere l'attività edificatoria per tali ambiti che spesso proprio attraverso il recupero dei sottotetti hanno generato costruzioni incoerenti con il tessuto circostante. Si fa presente comunque che in generale il piano ha ridotto per tutti gli ambiti B gli indici e i parametri urbanistici con l'obiettivo di tutelare il territorio e il tessuto esistente.

Quindi la richiesta di togliere l'intera zona B3 a volumetria saturata" e "reinserire i parametri volumetrici esistenti del PRG nonché la possibilità di recuperare i sottotetti esistenti ai fini abitativi attraverso la modifica della dimensione del sottotetto in deroga all'altezza senza che ciò avvenga deturpando il suolo esistente" è respinta.

#### **Osservazione n. 60 - prot. 22297 del 28/09/2015**

Ortisi Carla

**ACCOLTA**

L'osservazione si riferisce agli immobili e aree di proprietà che ricadono negli ambiti B3 (di completamento residenziale saturi con altezza pari all'esistente) nella cui area è apposto inoltre il simbolo dei "siti contaminati".

L'osservante fa presente che nella zona (compresa quella nelle immediate vicinanze rispetto alla proprietà) non vi è alcuna esistenza di elementi che possano determinare situazioni o stati reali di elementi contaminati.

Si richiede pertanto l'eliminazione del simbolo che caratterizza i siti contaminati in quanto non idoneo rispetto allo stato dei luoghi evitando così inutili e costosi esami del terreno e delle strutture a seguito di interventi edilizi futuri.

Inoltre nella medesima osservazione si richiede di modificare il parametro dell'altezza esistente per gli ambiti B3 a fronte di quanto viene esposto di seguito:

Per l'edificio oggetto di osservazione in passato, ai sensi delle leggi vigenti, si è condonata una porzione del sottotetto come abitabile ottenendo la relativa concessione con regolare pratica (n° AE/C n° 112 – prot. n° 4076/95 del 10/12/1997).

Successivamente, verso la fine del 2012, la proprietà avvia una pratica presso l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici per la "riabilitazione generale di edificio residenziale con recupero abitativo del sottotetto" per adeguare la porzione di sottotetto già reso abitabile, con altezza regolamentare, prevedendo inoltre la realizzazione del vano ascensore.

Infatti la porzione di sottotetto attualmente ha altezza media pari a 1,73 mt verso la strada e 1,63 verso il Naviglio.

Il progetto originario prevedeva per il raggiungimento dell'altezza da regolamento l'innalzamento delle falde centrali del tetto rispetto al colmo di 60 cm, rispetto ai muri d'ambito e la gronda di 1,5 mt e la creazione di balconate sulla facciata verso il Naviglio sostenute da pilastri.

La Soprintendenza ai beni architettonici e paesaggistici di Milano formula parere negativo a questa soluzione, così nel marzo 2014 la proprietà presenta un nuovo progetto che prevede diversi dettagli progettuali tra cui una notevole riduzione dell'impatto delle balconate sulla facciata verso il Naviglio.

La Soprintendenza relativamente a questa seconda soluzione esprime parere favorevole con alcune condizioni tra cui il mantenimento della falda verso il Naviglio con la stessa conformazione attuale; questa condizione non permetteva di ottenere nella porzione di edificio occupato da questa falda l'altezza regolamentare pari a 2,70 metri.

A seguito di ulteriori confronti con la Soprintendenza si otteneva la possibilità di alzare la linea di gronda di 65 cm rispetto all'attuale ottenendo così la possibilità di raggiungere le altezze regolamentari anche in corrispondenza della falda verso il Naviglio.

Nel mese di giugno 2015 veniva così presentato un nuovo progetto che prevedeva l'innalzamento della gronda di 65 cm mantenendo la conformazione della falda della copertura verso il Naviglio simile all'attuale riducendo nel contempo le dimensioni degli sporti dei balconi verso il Naviglio onde rispettare il volere della Soprintendenza.

L'adozione del PGT ha bloccato di nuovo il progetto ma soprattutto ha determinato le condizioni per la sua non approvazione a causa del vincolo dell'altezza massima pari all'esistente per gli ambiti B3.

\*\*\*\*\*

L'osservazione è nella sostanza **accolta** ed in particolare:

- Si premette che la classificazione di "sito contaminato" deriva dal PTCP di Milano (tavola 3– Ambiti, sistemi ed elementi di degrado o compromissione paesaggistica) redatto a scala vasta e quindi riportando tale indicazione alla scala comunale la localizzazione precisa può subire piccole oscillazioni come è accaduto nell'elaborato 15PR che per un errore materiale colloca il simbolo in una posizione inesatta.

Si accoglie quindi la richiesta di rettificare l'indicazione del simbolo del sito contaminato nella giusta posizione così come già riportato nell'elaborato 3bDP.

Si modifica così l'elaborato 15PR traslando il simbolo del sito contaminato nella posizione di cui all'elaborato 3bDP.

In generale per ogni precisazione in merito al significato di "sito contaminato" si rimanda alla controdeduzione all'osservazione n. 17.

Sempre relativamente ai siti contaminati si fa presente che in corrispondenza della azienda già identificata nell'elaborato 3bDP con il simbolo "complessi industriali a rischio di incidente rilevante" si aggiunge, nel medesimo elaborato 3bDP così come nell'elaborato 15PR, anche il simbolo dei siti contaminati che per un refuso non è stato indicato nel PGT adottato.

- In merito al problema dell'altezza si prende atto della situazione specifica ed in particolare del fatto che è in corso da tempo la formazione di un progetto per ristrutturare un edificio che necessita di un intervento consistente per il quale sono stati già effettuati incontri e confronti con l'Amministrazione e la Soprintendenza e per il quale alla fine si è giunti a una soluzione concordata che prevede l'uso di alcuni parametri urbanistici differenti (in particolare l'altezza) rispetto a quelli del PGT adottato. Per questi motivi, vista la fondatezza dell'osservazione, si esclude tale edificio dall'ambito B3 e si attribuisce ad esso un diverso ambito che consenta di intervenire secondo il progetto già concordato con l'Amministrazione Comunale e la Soprintendenza.

In particolare si inserisce tale edificio e il relativo cortile di pertinenza unitamente ai corpi accessori presenti lungo il lato nord del lotto negli "ambiti A – Nucleo di antica formazione soggetto a modalità di intervento".

Si modifica di conseguenza l'elaborato 15PR sostituendo per tale lotto la campitura dell'ambito B3 con quella dell'ambito A e si modifica nel contempo il perimetro che individua il nucleo di antica formazione anche negli elaborati 3bDP, 6DP, 7DP e 20PR.

Si modifica inoltre l'elaborato 17PR estendendo il perimetro del Nucleo di Antica Formazione in modo da inserire l'edificio oggetto di osservazione unitamente agli accessori e al cortile attribuendo le seguenti modalità di intervento:

- *Riabilitazione generale* per l'edificio principale sul fronte strada
- *Recupero dei rustici e degli accessori* per i manufatti lungo il lato naviglio
- *Sistemazione pavimentazione in autobloccanti* per il cortile e gli spazi aperti

Inoltre per questi manufatti si attribuiscono (riportandoli nell'elaborato 20) i seguenti numeri:

- 16 per l'edificio principale sul fronte strada
- 17 e 18 per i manufatti lungo il lato naviglio

Tali numerazioni sono riportate anche al termine del capitolo relativo a Villa Pompea nell'elaborato 18PR che così viene modificato:

- Per l'edificio identificato con il numero 16 si aggiunge sotto la colonna RIPRISTINO della tabella la seguente voce: "Intonaco facciate color verde chiaro (F2) e sottogronda color grigio (G3). Infissi e serramenti color verde scuro (L1) come da abaco. Canali di gronda e pluviali in rame. Elementi in ferro come da abaco color grigio nero (L5). Zoccolo in intonaco color grigio (G3)", sotto la colonna SOSTITUZIONE della tabella la seguente voce: "Cancello e vetrine come da abaco.", sotto la colonna ELIMINAZIONE della tabella la seguente voce: "Motivi a bugnato ed elementi superfetativi" e sotto la colonna NOTE della tabella la seguente voce: "Possibilità di sopraelevazione gronda per un massimo di 70 cm"

- Per l'edificio identificato con il numero 17 si aggiunge sotto la colonna RIPRISTINO della tabella la seguente voce: Intonaco civile color rosa antico (E3). Zoccolo in intonaco strollato color grigio (G3). Serramenti ed infissi in legno color grigio perla (I4). Sottogronda color grigio (G3), canali di gronda e pluviali in rame", sotto la colonna SOSTITUZIONE della tabella la seguente voce: "Lastre eternit con copertura in coppi" e sotto la colonna ELIMINAZIONE della tabella la seguente voce: "Parapetti in ferro".

- Per l'edificio identificato con il numero 18 si aggiunge sotto la colonna RIPRISTINO della tabella la seguente voce: Intonaco civile color rosa antico (E3). Zoccolo in intonaco strollato color grigio (G3). Serramenti ed infissi in legno color grigio perla (I4). Sottogronda color grigio (G3), canali di gronda e pluviali in rame", mentre sotto la colonna SOSTITUZIONE della tabella la seguente voce: "Lastre eternit con copertura in coppi".  
Inoltre si modifica nell'elaborato 9aDP la rappresentazione delle unità di paesaggio sostituendo in corrispondenza dell'edificio e del relativo lotto di competenza oggetto di osservazione la campitura dell'unità relativa al "fronte della strada statale" con quella del "tessuto storico". Di conseguenza si modificano anche le successive schede contenute sempre nell'elaborato 9aDP degli elementi storici ed architettonici, dei luoghi caratteristici, del sistema insediativo e del quadro di sintesi.

#### **Osservazione n. 61 - prot. 22303 del 28/09/2015**

Brocanelli Rondello

#### **RESPINTA**

L'osservante, proprietario dell'area sita in via Delle Ginestre 3 e accatastata al Fg. 1 mapp. 178, chiede che per la suddetta area venga ripristinato l'indice edificatorio del precedente PRG, ossia  $I_f = 1,8$  mc/mq (ambiti B3) anziché l'Ambito B3 di completamento residenziale saturo del PGT adottato.

Per le motivazioni avanzate a supporto della richiesta, si rimanda alla già citata osservazione n. 2, a questa analoga nella forma e nei contenuti.

\*\*\*\*\*

In analogia alle controdeduzioni alle osservazioni n. 2, 7, 10, 12, 22, 26, 30, 34, 35, 36, 43 alle quali si rimanda, si fa innanzitutto presente che i principi di salvaguardia del consumo di suolo, di cui parla l'osservazione, vengono perseguiti, dal nuovo strumento urbanistico adottato, attraverso la previsione di aree di trasformazione esclusivamente su aree già edificate e già ricadenti nelle previsioni del Piano precedente; in tal senso non vengono individuate nuove aree di espansione dal PGT, così da non occupare suolo libero.

La decisione di rivedere tutti gli indici edificatori del precedente PRG nasce dalla necessità di aggiornare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Successivamente si è scelto di livellare gli indici in maniera più omogenea tra le varie zone del comune, anche in coerenza con le previsioni delle nuove aree di trasformazione, il cui indice è pari a 1 mc/mq.

Premesso che il comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da vaste zone a ville e piccole palazzine mono o plurifamiliari contornate da giardini privati e che è interesse del presente PGT salvaguardare al massimo tali caratteristiche di "quartiere giardino", di fronte a richieste di innalzamento di indice volumetrico rispetto a quello proposto da PGT, viene assunto come criterio la verifica della saturazione dell'indice fondiario massimo di 1 mc/mq previsto dal PGT (che in linea di massima dà garanzia di contenere il dimensionamento entro i limiti previsti dall'elab. 5 DP). Se la verifica mette in luce che tale indice massimo di 1 mc/mq è già stato raggiunto dall'edificato, il lotto in questione dovrà ricadere in zone sature.

Da un'analisi visiva e puntuale sul lotto in oggetto, non si riscontrano fattori che possano portare ad un accoglimento della richiesta.

Anche attribuendo i parametri edilizi del precedente PRG (1,8 mc/mq) infatti, si riscontra l'avvenuta saturazione degli indici edificabili su questo lotto con la presenza di un edificio a due piani.

Inoltre, analizzando l'intero isolato, si riscontra la cospicua presenza di edifici di altezza analoga a quella dell'edificio oggi esistente, per cui si ritiene che introdurre un'altezza maggiore in un contesto omogeneo, sia incongruo, anche in virtù dei principi di salvaguardia del territorio perseguiti dal PGT.

Da ultimo si sottolinea che l'indice fondiario massimo prescelto del PGT per gli ambiti di completamento è pari a 1 mc/mq. L'osservazione è dunque **respinta**.

## Osservazione n. 62 - prot. 24327 del 16/10/2015

Città di Gorgonzola

### RESPINTA

Il Comune di Gorgonzola prevede all'interno del proprio Documento di Piano l'obiettivo generale di "attivazione di politiche per la mobilità veicolare sostenibile in rapporto alle previsioni insediate" che è declinato in obiettivi specifici tra cui quello di "garantire un sistema di mobilità sostenibile di attraversamento tra i quartieri e di connessione con i nuovi grandi sistemi ambientali". Tale obiettivo specifico si concretizza in quattro azioni di piano quali:

- gerarchizzazione della rete stradale e definizione delle ZTL
- nuovo scavalco della MM e connessione con le aree a nord
- scavalco naviglio via BuoZZi con funzione locale e connessione ciclabile
- realizzazione piste ciclabili in ambito urbano di connessione con i servizi pubblici, nodi di interscambio e aree verdi

L'azione relativa allo scavalco del naviglio da via BuoZZi ha comportato delle previsioni di dettaglio rilevabili negli atti del vigente PGT:

- a) moderazione del traffico mediante rotatorie compatte in incroci / nodi pericolosi: via Mattei / BuoZZi e via Lazzaretto con nuovo scavalco del naviglio
- b) scavalco (ponte) del naviglio con innesto sulla via Milano. Nelle verifiche di fattibilità (progetto preliminare – giugno 2009) del nodo si affermava "la soluzione individuata non è dimensionata per realizzare un nuovo asse di viabilità primaria, ma per "ricucire" la viabilità di quartiere ovvero funzionare in sinergia con l'esistente "ponte storico" di Villa Pompea, fortemente limitato da vincoli strutturali propri".

In particolare la previsione dello scavalco del naviglio da via BuoZZi è introdotta nel PGT di Gorgonzola nel proprio territorio di competenza ma necessita di una corrispondente previsione nello strumento urbanistico generale di Cassina de' Pecchi in modo tale da completare il nodo.

Si sottolinea che l'intervento proposto è finalizzato esclusivamente alla "ricucitura" della rete locale di quartiere per favorire l'accessibilità delle aree residenziali a nord della Martesana.

Inoltre nell'ambito delle previsioni di "ricucitura" dei quartieri il PUGT ha come obiettivi prioritari quelli dell'incentivazione della mobilità non veicolare (ciclabile e pedonale) pertanto gli interventi infrastrutturali previsti dovranno essere accompagnati da adeguate misure per il completamento e potenziamento di tali reti.

Vista la previsione del PGT di Cassina de' Pecchi per l'ATR2 dove sono previste aree di cessione, ma non la possibilità di realizzazione dello scavalco sul naviglio si osserva, nel pubblico interesse, che le previsioni urbanistiche e viabilistiche contenute nel PGT non devono pregiudicare dall'assenza di corrispondenti vincoli e previsioni nel territorio contermini del Comune di Cassina de' Pecchi rappresentando ciò un "elemento di illogico condizionamento della auspicabile azione amministrativa congiunta dei suddetti Comuni".

In tal senso risulta fondamentale l'individuazione di aree di cessione e relativa indicazione di compatibilità rispetto a interventi di urbanizzazione primaria quali la viabilità.

Si richiede quindi, nel pubblico interesse, di prescrivere in fase esecutiva nell'ambito dell'ATR2 in accordo con il Comune di Gorgonzola e la Città Metropolitana di Milano ogni azione utile alla compiuta definizione di forme/accordi /interventi di scavalco del Naviglio Martesana in connessione con la via BuoZZi in territorio di Gorgonzola e alla conseguente ridefinizione dell'incrocio in territorio di Cassina de' Pecchi nonché alla riclassificazione funzionale dell'attuale ponte sul naviglio.

\*\*\*\*\*

Si prende atto dell'effettiva difficoltà viabilistica riscontrata nel Comune di Gorgonzola, tuttavia allo stato attuale non è possibile intervenire ed avviare con il PGT la previsione di un'infrastruttura che consenta lo scavalco del naviglio in connessione con via BuoZZi in territorio di Gorgonzola.

Un'ideale soluzione e proposta progettuale dovrà essere affrontata nel dettaglio attraverso un Accordo di Programma che coinvolga tutti gli Enti interessati (oltre ai due comuni, anche la Regione Lombardia e la Città Metropolitana di Milano per il tratto stradale di competenza e per il superamento del Naviglio).

L'osservazione quindi è **respinta** rimandando in una fase successiva la previsione e la progettazione di tale infrastruttura.

## Osservazione n. 63 - prot. 28575 del 23/11/2015

Parere Città Metropolitana di Milano

### ACCOLTA

Il Decreto Dirigenziale valuta la compatibilità con il PTCP del Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio (PGT) a condizione che vengano accolte le prescrizioni e indicazioni di cui allegato A rispetto alle quali si chiede al Comune di Cassina de' Pecchi di uniformarsi in sede di definitiva approvazione del Documento di Piano del Piano e conseguentemente di adeguare complessivamente gli atti che costituiscono il PGT.

L'allegato A è sviluppato in 5 punti ed in particolare:

#### 1. Principali contenuti dello strumento urbanistico

Si precisa che il Comune di Cassina de' Pecchi ha adottato il PGT con deliberazione di C.C. n. 43 del 13/07/2015 che prevede una proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano, del PLIS e degli Ambiti Agricoli di interesse Strategico, riducendo nel contempo le aree di espansione previste e non ancora attuate dal PRG e individua 5 ambiti di trasformazione i cui dati principali sono riportati in una tabella riassuntiva riportata nel parere.

#### 2. Quadro conoscitivo

Per quanto riguarda il tema delle connessioni ecologiche si evidenzia che gli elementi della Rete Ecologica regionale (RER) e Provinciale (REP) sono descritti e analizzati in modo approfondito nel testo e nella cartografia che risulta precisa, completa e di chiara lettura ad eccezione di una imprecisione nella legenda dell'elaborato 9bDP in cui sono stati posti al di sotto di un unico titolo relativo alla REP anche elementi del PTCP presenti in altre tavole e appartenenti ad altre tematiche in particolare quella paesistica.

#### 3. Quadro strategico

Si evidenzia come la rappresentazione grafica della REC è riportata oltre che nell'elaborato 9bDP anche nell'elaborato 6DP (Le strategie e gli ambiti di trasformazione) in quanto una rete ecologica risulta allo stesso tempo sia una ricognizione delle connessioni esistenti che una strategia per i progetti di riqualificazione ecosistemica.

La strategia comunale per le connessioni ecologiche è stata sviluppata in modo dettagliato e competente prevedendo diversi interventi sul territorio con indicazioni normative specifiche ed efficaci indicando anche sistemi di finanziamento per le opere di riequipaggiamento vegetazionale con coinvolgimento degli operatori agricoli.

Oltre alle previsioni relative alla REC si evidenzia come in generale l'impostazione complessiva del PGT risulta virtuosa per la sostenibilità ambientale e l'equilibrio ecologico del territorio.

#### 4. Determinazioni di Piano

In merito alle richieste di modifica al PTCP inerenti la Tav. 1 e 3 del PTCP si rimanda alla nota del 4/8/2015 e in particolare :

- In relazione alla proposta di stralcio delle infrastrutture classificate dal PTCP come "opere allo studio", l'art. 63, comma 2, lett. c) delle NdA afferma che si classificano come tali "[...] i progetti relativi a nuove realizzazioni e potenziamenti di infrastrutture esistenti assunte dal PTCP come coerenti con gli obiettivi di piano, la cui definizione di tracciato o tipologia deve essere approfondita", e la cui individuazione, come stabilito dall'art 62, comma 3, lett. c), ha valore di indirizzo. Si fa inoltre presente che l'art. 63 stabilisce, al comma 4, che ogni tre anni, tali indicazioni sono sottoposte ad aggiornamento, valutando in tale sede le modifiche accorse alla rete infrastrutturale in tale intervallo di tempo.
- In relazione alla proposta di stralcio del sito contaminato ex Oil-Bit dalla tavola 3 del PTCP, si fa presente che si provvederà, in seguito a verifica effettuata rispetto alla banca dati della Città metropolitana delle bonifiche, in sede di aggiornamento al PTCP.

In merito al Parco Agricolo Sud Milano si precisa che qualsiasi previsione relativa a parti del territorio comunale comprese nel Parco Sud deve essere conforme con quanto disposto dal vigente PTC del Parco, strumento di pianificazione di scala sovraordinata, a cui si rimanda per ogni più opportuno approfondimento e verifica di competenza, con particolare riferimento all'ambito di Cascina Bindellera.

Più in generale si ricorda che le aree sottoposte a interventi di bonifica con misure di sicurezza dovranno essere segnalate negli elaborati del PGT e dovrà risultare nel certificato di destinazione urbanistica. Eventuali modifiche delle destinazioni d'uso dovranno essere verificate se coerenti con il progetto di bonifica e con quanto disposto nella relativa attestazione provinciale.

In merito all'ambito PS1 si ricorda che la generica destinazione commerciale è, ai sensi della normativa in materia, da intendersi riferita solo all'insediamento di attività di vicinato.

In merito all'area di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici" collocata in aderenza al confine con Cernusco sul Naviglio si chiede di verificare la possibilità di collocare tale previsione a servizi in

aderenza all'edificato esistente, in coerenza con il macro obiettivo 04 – favorendo la compattazione della forma urbana.

Più in generale si chiede di recepire, per tutte le aree ricomprese negli “Ambiti di rilevanza paesistica” le indicazioni prescrittive e prevalenti di cui all’art 26 delle NdA del PTCP che non consente la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti.

#### **4.1 Cascina Bindellera**

L’ambito di trasformazione PS2 come individuato nell’elaborato 7DP è ricompreso nel perimetro degli ambiti agricoli strategici di cui alla tav. 6 del PTCP.

L’individuazione degli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sui PGT comunali, ai sensi dell’art. 60 comma 2 del PTCP stesso, e comporta l’assoggettamento alla disciplina del Titolo III della parte II della LR 12/2005.

La disciplina di cui sopra non si applica alle aree, ancorché evidenziate nella tav. 6 del PTCP, di cui all’art 60 comma 3 delle NdA, previa positiva valutazione di compatibilità con il PTCP.

Si chiede pertanto di eliminare tale aree dagli Ambiti di Trasformazione, verificando e accertando che gli interventi previsti nell’ambito denominato PS2 siano ricompresi nelle tipologie sopra richiamate, stralciando ogni diversa previsione in quanto incompatibile con il PTCP, riclassificandole coerentemente negli elaborati di PGT.

Nella tavola 2 del PTCP la Cascina Bindellera è inoltre classificata tra gli “insediamenti rurali d’interesse storico”; si chiede di recepire gli indirizzi e le prescrizioni di cui all’art 29 del PTCP, individuando il complesso quale insediamento di interesse storico, definendo altresì le aree di recupero delle strutture insediative esistenti, rispettando la morfologia dell’insediamento, i caratteri tipologici, architettonici e i materiali tipici del luogo.

Eventuali interventi di nuova edificazione, dovranno limitarsi a soluzioni tipologiche che si inseriscano nel tessuto edilizio esistente senza alterare le qualità visive del paesaggio rurale e degli elementi di riconoscibilità del contesto e tali da non pregiudicare la prosecuzione dell’attività agricola.

Considerata la proprietà pubblica e il valore storico e di testimonianza dell’economia rurale del bene, si chiede di segnalare l’insediamento rurale alle competenti autorità al fine della verifica dell’interesse culturale ai sensi dell’art 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

#### **4.2 Ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico**

Ribadendo che il PGT deve individuare e disciplinare nel Piano delle regole le aree destinate all’agricoltura, recependo altresì i perimetri degli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico di cui alla tav. 6 del PTCP e definiti ai sensi dell’art 60 comma 1 delle NdA del PTCP, si richiama quanto riportato nel paragrafo 4.1.

Inoltre il Comune di Cassina de’ Pecchi, nel PGT adottato, ha proposto miglioramenti agli ambiti agricoli di interesse strategico, derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale che non comportano l’attivazione del procedimento di variante ordinaria al PTCP ex art . 15, comma 5 della LR 12/2005, consistenti in un ampliamento delle aree ricomprese nel perimetro degli Ambiti Agricoli Strategici di Interesse Strategico.

Valutata la procedibilità tecnica della proposta di variante in estensione degli ambiti agricoli strategici in miglioramento, anche alla luce delle note del 04/08/2015 prot. 199275 e successiva integrazione comunale avvenuta con nota prot. 24822 del 21/10/2015 e pervenuta al protocollo della Città metropolitana in data 21/10/2015 prot. 268410, si rimanda l’efficacia di tale contenuto alla conclusione dell’iter di apposita variante semplificata al PTCP redatta ai sensi dell’art. 6 comma 4 del PTCP.

### **5. Difesa del suolo**

In merito alla documentazione conoscitiva sul funzionamento delle condizioni delle reti di smaltimento delle acque di scarico e dei depuratori a cui si riferisce il Comune di Cassina de’ Pecchi, prodotta ai sensi dell’art 14 comma 5 bis delle NdA del PTCP, si prende atto che le variazioni del carico urbanistico previste siano compatibili e sostenibili dalla rete. Rilevato che i dati a cui si è fatto riferimento nello studio risalgono però agli anni 2011 e 1° semestre 2012, si evidenzia che sarebbe opportuno effettuare tali verifiche utilizzando dati più recenti.

#### **5.1 Acque superficiali**

In riferimento agli ambiti di trasformazione previsti, si segnala che lungo tutti i corsi d’acqua confinanti e/o che attraversano le aree di cui sopra, valgono i vincoli di polizia idraulica (inedificabilità mt. 10) citati nello studio geologico vigente, anche sui tratti eventualmente tombinati. Inoltre, si raccomanda il divieto di copertura e tombinamento dei corsi d’acqua ai sensi dell’art. 115 del Dlgs 152/06 e s.m.i. e dell’art. 24 delle NdA del PTCP.

Si evidenzia a titolo collaborativo, per gli opportuni adempimenti, di verificare nella “tavola di sintesi” dello studio geologico (elaborato 21.2) che la definizione attribuita ai limiti delle aree di esondazione lungo il Molgora sia congruente con lo studio di fattibilità idraulica di riferimento.

## 5.2 Acque sotterranee

L'utilizzo e la gestione delle acque sotterranee dovrà avvenire coerentemente agli obiettivi di cui all'art. 38 delle NdA del nuovo PTCP e del Dlgs 152/06 e s.m.i.

Per quanto riguarda l'ambito di trasformazione ATR1 che si trova parzialmente all'interno delle fasce di rispetto dei pozzi pubblici dovrà essere posta particolare attenzione, ai fini della tutela della risorsa sotterranea da possibili fonti inquinanti, alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività nonché al recapito degli scarichi fognari secondo quanto disciplinato dall'art. 94 del Dlgs 152/06 e s.m.i. e dalla DGR n. 7/12693 del 2003.

Si evidenzia per gli opportuni approfondimenti che il pozzo ad uso potabile identificato al n. 0150600005 e la relativa fascia di rispetto risultano interamente compresi nell'area con concentrazione di cromo > TLV dell'industria a rischio di incidente rilevante "Modercromo srl" situata nel comune di Bussero, come individuato nella tav. 1 allegata al documento ERIR. Si richiede pertanto di verificare motivatamente, per gli opportuni adempimenti in merito, che ciò sia compatibile con quanto previsto dall'art. 94 del Dlgs 152/06 e s.m.i., dalla DGR n. 7/12693 del 2003 e da tutte le normative vigenti in materia.

## 5.3 Industrie a rischio di incidente rilevante

Si prende atto dell'elaborazione del documento ERIR relativo all'industria a rischio di incidente rilevante presente sul territorio comunale "Maxcom Petroli" spa e alle aziende suscettibili di causare incidenti rilevanti situate nei comuni limitrofi (Modercromo srl a Bussero e la ditta S.A.P.I.C.I. Spa a Cernusco sul Naviglio). Ai sensi dell'art. 40 delle NdA del PTCP si chiede di individuare cartograficamente tutte le aree di danno delle suddette industrie nelle opportune tavole dello studio geologico e di approfondire le analisi delle relazioni tra gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili, soprattutto per quanto riguarda l'agriturismo limitrofo alla ditta "Maxcom Petroli" Spa attribuendo, se necessario, l'opportuna classe di fattibilità geologica.

## 5.4 Norme geologiche

Per quanto riguarda le norme geologiche relative alla classe di fattibilità geologica 3c e 4c attribuita alle aree di esondazione del Molgora con rischio medio ed elevato, lo studio di compatibilità idraulica a cui si deve fare riferimento nelle relative prescrizioni, deve essere quello di cui all'allegato 4 della DGR IX/2616 del 30/11/2011.

## 5.5 Analisi sismica

A titolo collaborativo, si specifica che negli ambiti di trasformazione in cui è prevista una categoria di edifici che rientra tra gli edifici strategici e/o rilevanti di cui al D.d.u.o. n. 19904 del 2003, ai sensi della DGR IX/2616 del 30/11/2011 e delle norme vigenti in materia, occorre effettuare già in fase pianificatoria, l'analisi sismica di approfondimento prevista.

\*\*\*\*\*

Il parere di compatibilità della Città Metropolitana di Milano viene **accolto** per quanto riguarda le prescrizioni e indicazioni di cui allegato A adeguando di conseguenza gli elaborati del PGT.

In particolare seguendo i 5 punti contenuti nell'allegato A si precisa:

### 1. **Principali contenuti dello strumento urbanistico**

Si conferma che il PGT di Comune di Cassina de' Pecchi prevede una proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano, del PLIS e degli Ambiti Agricoli di interesse Strategico, riducendo nel contempo le aree di espansione previste e non ancora attuate dal PRG e individua 2 ambiti di trasformazione (ATR1 e ATR2), un Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) e due Progetti Speciali (PS1 e PS2).

### 2. **Quadro conoscitivo**

Per quanto riguarda la Rete Ecologica Comunale rappresentata nell'elaborato 9bDP si accoglie la richiesta di precisare la legenda suddividendo le voci relative agli elementi della REP da quelle presenti in altre tavole del PTCP che affrontano tematiche diverse (vincoli ed elementi paesistici).

Si corregge quindi la legenda dell'elaborato 9bDP inserendo sotto il titolo "Rete Ecologica Provinciale – REP" i corridoi ecologici primari e fluviali e introducendo un nuovo titolo "Altri elementi del PTCP" sotto il quale si riportano tutti gli altri elementi del PTCP rappresentati nell'elaborato che non costituiscono di fatto la REP.

### 3. **Quadro strategico**

Si prende atto che nel parere non vengono formulati rilievi specifici e che nel contempo le previsioni relative alla REC sono sviluppate, secondo quanto scritto nel Parere, in modo dettagliato e competente. Inoltre si apprezza che più in generale l'impostazione complessiva del PGT sia ritenuta attenta alla sostenibilità ambientale e l'equilibrio ecologico del territorio.

### 4. **Determinazioni di Piano**

In merito alle richieste di modifica al PTCP inerenti la Tav. 1 e 3 del PTCP si prende atto che relativamente alla proposta di stralcio delle infrastrutture in territorio di Cassina de' Pecchi classificate dal PTCP come "opere allo studio", ogni tre anni, tali indicazioni sono sottoposte ad aggiornamento, valutando in tale sede le modifiche accorse alla rete infrastrutturale in tale intervallo di tempo.

In relazione invece alla proposta di stralcio del sito contaminato ex Oil-Bit dalla tavola 3 del PTCP, anche in ragione di quanto specificato nel medesimo parere, e cioè che le aree sottoposte a interventi di bonifica con misure di sicurezza dovranno essere segnalate negli elaborati del PGT e dovranno risultare nei certificati di destinazione urbanistica, si modifica l'elaborato 4DP eliminando tale richiesta di stralcio (punto 3 del cap. "le modifiche e le integrazioni alla programmazione provinciale").

Quindi è necessario mantenere negli elaborati grafici (elaborato 3bDP e 15PR) il simbolo di "sito contaminato" riproponendolo anche in corrispondenza dell'area ex Oil-Bit di via Leonardo da Vinci (angolo via Meucci).

Inoltre, così come già descritto nella controdeduzione all'osservazione n. 17, negli elaborati 3bDP e 15PR si aggiunge in legenda al termine della voce "siti contaminati" la frase "compresi quelli già sottoposti a bonifica (cfr art. 24 dell'elaborato 14PR)"

Inoltre, come già detto nella controdeduzione alla già citata osservazione n. 17, si aggiunge in normativa al termine dell'art 24 dell'elaborato 14PR la seguente frase:

"siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica: in corrispondenza delle aree identificate con apposito simbolo grafico negli elaborati 3bDP e 15PR come "*siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica (cfr art. 24 dell'elaborato 14PR)*" vanno rispettate le seguenti prescrizioni:

- nel caso non sia stata ancora effettuata la bonifica prima di qualsiasi intervento urbanistico ed edificatorio provvedere ad essa ai sensi delle leggi vigenti in materia
- nel caso che il sito sia già stato bonificato come da attestati di legge, qualora si voglia provvedere a una modifica di destinazione d'uso essa dovrà essere verificata per accertare che la nuova destinazione sia coerente con il progetto di bonifica e con quanto disposto nella relativa attestazione provinciale.

In ogni caso le aree classificate come *siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica* negli elaborati 3bDP e 15PR dovranno risultare nel certificato di destinazione urbanistica".

Conseguentemente si modifica il titolo del medesimo art. 24 dell'elaborato 14PR nel seguente modo: "Ambiti di rispetto cimiteriale, dei pozzi pubblici, degli elettrodotti e siti contaminati compresi quelli già sottoposti a bonifica".

In merito al Parco Agricolo Sud Milano si prende atto che qualsiasi previsione relativa a parti del territorio comunale comprese nel Parco Sud deve essere conforme con quanto disposto dal vigente PTC del Parco, strumento di pianificazione di scala sovraordinata, a cui si rimanda per ogni più opportuno approfondimento e verifica di competenza, con particolare riferimento all'ambito di Cascina Bindellera. (vedere parere del Parco Agricolo Sud Milano n. 66)

In merito invece all'ambito PS1 si precisa la generica destinazione commerciale aggiungendo in normativa all'art 8DP dell'elaborato 5DP nella quartultima frase dopo la parola "commerciale" le seguenti parole "(esercizi di vicinato)".

Inoltre anche nella scheda del PS1 dell'elaborato 8DP alla terza voce della legenda relativa alla rappresentazione in scala 1:1000 si aggiunge dopo la parola "commerciale" le seguenti parole " - esercizi di vicinato".

In merito all'"area di trasformazione per la realizzazione di standard urbanistici" collocata in aderenza al confine con Cernusco sul Naviglio si conferma tale localizzazione a servizi in coerenza anche al macro obiettivo 04 che tende a favorire la compattazione della forma urbana.

Si fa presente che tale previsione coincide in parte con il piano attuativo (PLI5) previsto dal PRG previgente, che seppur non essendo attuato, è classificato, secondo le categorie del PTCP, come superficie urbanizzata e quindi secondo le regole della pianificazione sovraordinata non genera così consumo di suolo.

La localizzazione di questa struttura inserita totalmente in un'area verde a parco (Parco del Ricordo) è stata pensata in una zona sufficientemente distante dal centro abitato seppur non isolata e aderente alla viabilità esistente (prolungamento della SP 121).

Si conferma quindi tale previsione nel PGT anche in considerazione della modesta dimensione della struttura necessaria per la realizzazione dell'impianto per la cremazione e della previsione di un'area consistente a verde pubblico (Parco del Ricordo).

Relativamente agli ambiti di rilevanza paesistica normati dall'art 26 delle NdA del PTCP si aggiunge nell'elaborato 5DP al termine dell'art 13DP un nuovo paragrafo dal titolo "Altri elementi del PTCP" che così recita: "Per tutte le aree ricomprese negli "Ambiti di rilevanza paesistica" valgono le indicazioni prescrittive e prevalenti di cui all'art 26 delle NdA del PTCP al quale si rimanda. Nello specifico non è ammessa la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti".

Conseguentemente si modifica il titolo del medesimo articolo 13DP aggiungendo al termine le parole “e altri elementi del PTCP”.

#### 4.1 Cascina Bindellera

Si prende atto che l'individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nel PTCP ha efficacia prescrittiva e prevalente sui PGT comunali, ai sensi dell'art. 60 comma 2 del PTCP stesso, e comporta l'assoggettamento alla disciplina del Titolo III della parte II della LR 12/2005.

La disciplina di cui sopra non si applica alle aree, ancorché evidenziate nella tav. 6 del PTCP, di cui all'art 60 comma 3 delle NdA, previa positiva valutazione di compatibilità con il PTCP.

Quindi si accoglie la richiesta di eliminare l'area del PS2 dagli ambiti di trasformazione confermando le destinazioni previste che essendo tutte legate alla funzione agricola risultano compatibili.

In tal senso si aggiorna come già detto in precedenza la tabella 4 contenuta nelle *schede informative e di attestazione per la valutazione di compatibilità con il PTCP vigente* dove si elimina la riga relativa al PS2.

Inoltre si modifica l'elaborato 7DP eliminando nella legenda dagli ambiti di trasformazione la dicitura PS2 (e per analogia anche la dicitura PS1) e aggiungendo un nuovo titolo “Progetti Speciali” in cui ricadono sia il PS1 che il PS2.

Si accoglie inoltre la richiesta di recepire gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art 29 del PTCP relativamente agli “insediamenti rurali d'interesse storico”.

Si aggiunge quindi nell'elaborato 5DP al termine dell'art 13DP all'interno del nuovo paragrafo sopra citato dal titolo “Altri elementi del PTCP” la seguente frase: “Per gli “insediamenti rurali d'interesse storico” valgono gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art 29 del PTCP al quale si rimanda individuando il complesso quale insediamento di interesse storico, definendo altresì le aree di recupero delle strutture insediative esistenti, rispettando la morfologia dell'insediamento, i caratteri tipologici, architettonici e i materiali tipici del luogo.

Eventuali interventi di nuova edificazione, dovranno limitarsi a soluzioni tipologiche che si inseriscano nel tessuto edilizio esistente senza alterare le qualità visive del paesaggio rurale e degli elementi di riconoscibilità del contesto e tali da non pregiudicare la prosecuzione dell'attività agricola”.

Inoltre relativamente a Cascina Bindellera si precisa che la proprietà pubblica risale a meno di 40 anni e quindi non necessita di essere segnalato alle competenti autorità al fine della verifica dell'interesse culturale ai sensi dell'art 12 del D.lgs 42/2004 e s.m.i.

#### 4.2 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

Si prende atto che la proposta di estensione degli ambiti agricoli di interesse strategico contenuta nel PTG prenderà efficacia alla conclusione dell'iter di apposita variante semplificata al PTCP redatta ai sensi dell'art. 6 comma 4 del PTCP.

Di conseguenza si integra l'art 48 dell'elaborato 14PR al termine del terzultimo paragrafo con la seguente frase: “Gli ambiti agricoli di interesse strategico proposti in aggiunta dal PGT prenderanno efficacia alla conclusione dell'iter di apposita variante semplificata al PTCP redatta ai sensi dell'art. 6 comma 4 del PTCP. In essi valgono comunque le previsioni generali degli ambiti E contenuti nel presente articolo.”

Relativamente agli ambiti agricoli di interesse strategico inoltre si integra l'elaborato 4DP al punto 4 del capitolo “le modifiche e le integrazioni alla programmazione provinciale” aggiungendo dopo la prima frase il seguente testo: “I terreni agricoli che all'interno del redigendo Piano di Governo del Territorio sono stati individuati per essere inseriti all'interno degli Ambiti Agricoli Strategici (AAS) sono tutti della tipologia cosiddetta “Prato Stabile”.

Un prato stabile è un prato che non ha subito alcun intervento di aratura o dissodamento, non coltivato e lasciato a vegetazione spontanea, mantenuto esclusivamente attraverso lo sfalcio e la concimazione.

Il prato stabile è una coltivazione di essenze erbacee in polifitismo. L'inerbimento iniziale può essere spontaneo o meno. Non vi è bisogno di procedere con successive semine artificiali, in quanto la propagazione delle specie è garantita da meccanismi naturali. I prati stabili in questione sono gestiti in coltura irrigua.

Tali prati non subiscono il dissodamento e sono mantenuti esclusivamente attraverso lo sfalcio e la concimazione.

Tradizionalmente gli sfalci vengono chiamati maggengo, agostano, terzuolo. Il maggengo, come detto, è il primo e viene fatto nella prima metà del mese di maggio. Gli altri cadono a distanza variabile dai 35/40 giorni (per i prati irrigui). Il primo e l'ultimo sfalcio forniscono un foraggio ricco di graminacee, mentre le leguminose prevalgono nei mesi estivi. All'incirca in un anno vengono eseguiti 5/6 tagli (dipende dalle condizioni climatiche della stagione).

I prati stabili presentano una varietà di specie molto più elevata rispetto ai prati avvicendati sui quali in genere crescono erba medica, trifoglio e graminacee seminate.

La continuità territoriale di tali terreni agricoli rispetto ad altre destinazioni analoghe circostanti nel territorio comunale è verificata in entrambe le aree per cui si propone l'inserimento negli Ambiti Agricoli Strategici."

## **5. Difesa del suolo**

In merito alla documentazione conoscitiva sul funzionamento delle condizioni delle reti di smaltimento delle acque di scarico e dei depuratori a cui si riferisce il Comune di Cassina De' Pecchi, si evidenzia che i dati ai quali si è fatto riferimento per la redazione delle valutazioni, sono stati trasmessi all'amministrazione dal gestore del servizio e dell'impianto (CAP holding spa) e che nello specifico la "Relazione tecnica dell'impianto di depurazione di Peschiera Borromeo" è stata redatta il 10/10/2012; alla data odierna, non sono disponibili dati ed informazioni più recenti.

### *5.1 Acque superficiali*

Si prende atto dell'indicazione riferita ai vincoli di polizia idraulica recependo la raccomandazione di divieto di copertura e tombinamento dei corsi d'acqua ai sensi dell'art. 115 del Dlgs 152/06 e s.m.i. e dell'art. 24 delle N.d.A. del PTCP. al quale si rimanda. Il riferimento a tale articolo viene inserito negli elaborati GEO 21.0 Norme geologiche (pag. 19) e nell'allegato 1.0 della relazione tecnica "Individuazione del reticolo idrico principale e minore (pag. 22).

Si prende atto della segnalazione riferita ai limiti delle aree di esondazione, rilevando che gli stessi sono stati erroneamente riportati graficamente nell'elaborato 21.1 "Carta di sintesi" e che pertanto nella versione definitiva della tavola non saranno presenti; si corregge quindi la tavola e legenda dell'elaborato 21.2 "Carta di sintesi".

L'errore deriva dal fatto che la tavola di sintesi è frutto dell'analisi comparata dello "Studio di fattibilità della sistemazione idraulica dei corsi d'acqua naturali e artificiali all'interno dell'ambito geografico Lambro-Olona" (Autorità di Bacino del Fiume Po-Regione Lombardia, 2004), dove tali perimetrazioni sono presenti, con gli elaborati della perimetrazione della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE Direzione Generale Territorio, Urbanistica e difesa del suolo, Regione Lombardia (data pubblicazione 03/07/2014).

### *5.2 Acque sotterranee*

In merito all'utilizzo e la gestione delle acque sotterranee si accoglie inoltre la richiesta di recepire gli indirizzi e le prescrizioni di cui all'art 38 del PTCP relativamente al "ciclo delle acque" al quale si rimanda. Il riferimento a tale articolo viene inserito nell'elaborato GEO 21.0 "Norme di carattere geologico (pag. 22).

Si concorda con le raccomandazioni riferite all'ambito di trasformazione ATR1, parzialmente compreso nelle fasce di rispetto dei pozzi pubblici; pertanto si specifica e condivide l'indicazione a porre particolare attenzione, ai fini della tutela della risorsa sotterranea da possibili fonti inquinanti, alla realizzazione di strutture e all'esecuzione di attività nonché al recapito degli scarichi fognari secondo quanto disciplinato dall'art. 94 del D.lgs. 152/06 e s.m.i. e dalla D.G.R. n. 7/12693 del 2003. Tale riferimento viene recepito integralmente nel testo laddove non già specificato.

In merito all'indicazione riguardante il pozzo ad uso potabile censito al n. 0150600005, stante alle informazioni ad oggi disponibili, risulta essere ancora "in disuso". In ragione di questo stato ed in permanenza dello stesso non emergono approfondimenti in merito.

### *5.3 Industrie a rischio di incidente rilevante*

Si accoglie l'indicazione di individuare cartograficamente le aree di danno delle aziende suscettibili di causare incidenti rilevanti in conformità all'art. 40 delle N.d.A. del PTCP.

Si aggiungono quindi tali perimetrazioni nell'elaborato GEO 2 10.4 carta vulnerabilità acquifero e GEO 21.2 carta di sintesi. Si inserisce ed aggiornano i riferimenti al PTCP nel paragrafo 2.11.2 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante (pag. 45 ) dell'elaborato GEO 10.0 "Relazione tecnica".

In merito alla relazione tra gli elementi territoriali e ambientali vulnerabili, e per quanto disposto nella DGR IX/2616 del 30/11/201, art. 3 Fase di proposta ed in particolare al paragrafo 3.2 Indicazioni per l'attribuzione delle classi di fattibilità, non risulta necessario attribuire in questo ambito territoriale una specifica classe di fattibilità geologica.

#### 5.4 Norme geologiche

In merito alla classe di fattibilità geologica 3c e 4c, attribuita alle aree di esondazione del Torrente Molgora, si precisa che per la loro determinazione si è fatto riferimento a quanto indicato nella direttiva Alluvioni 2007/60/CE dove sono rappresentate le classi di rischio R2 (medio, TR 20-50), R3 (elevato, TR da 100-200), R4 (molto elevato, TR 500), alle quali in relazione all'uso del suolo sono state associate le classi di fattibilità 3c (R2 ed R3) e 4c (R4).

#### 5.5 Analisi sismica

Stante il grado di analisi sismica sviluppato a supporto della componente geologica, non si ritiene necessario procedere ad ulteriori approfondimenti. Tuttavia e per quanto riguarda il PPE (elaborato 5 DP), si ritiene opportuno indicare che gli approfondimenti sismici siano da effettuare a seguito della definizione del Piano attuativo dove saranno compiutamente individuati i comparti e gli edifici effettivamente rientranti nella definizione di edifici strategici e/o rilevanti di cui al D.d.u.o. n. 19904 del 2003, ai sensi della DGR IX/2616 del 30/11/2011 e delle norme vigenti in materia.

### **Osservazione n. 64 - prot. 28883 del 26/11/2015**

Parere Regione Lombardia

#### **ACCOLTA**

Il parere della Regione Lombardia è finalizzato a verificare l'assunzione degli obiettivi del Piano Territoriale Regionale (PTR) all'interno delle politiche e delle strategie del PGT e la rispondenza dello stesso con il sistema degli obiettivi di PTR, nonché con le disposizioni e i contenuti del Piano Territoriale Regionale d'Area dei Navigli Lombardi (PTRA).

Viene precisato che la verifica tecnica di coerenza è stata effettuata con riferimento alla compatibilità del Documento di Piano (DdP), estendendo l'analisi al PGT nella sua interezza, in quanto il Piano delle Regole (PdR) e il Piano dei Servizi (PdS) costituiscono gli strumenti che definiscono le azioni per la realizzazione delle strategie prefigurate nel Documento di Piano.

Il PGT, inoltre, è stato valutato anche rispetto ai disposti previsti dalla LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" entrata in vigore il 2 dicembre 2014.

Si fa presente che è stato garantito il confronto con il Comune secondo quanto previsto dall'art. 13, comma 5 della LR 12/2005 tramite la riunione di valutazione degli esiti del procedimento regionale tenutasi il 21 ottobre 2015 alla quale ha preso parte l'Amministrazione Comunale.

Il parere è suddiviso nei paragrafi di seguito riportati, dei quali si riassumono i contenuti.

#### Analisi dei contenuti e degli obiettivi del PGT

Il Comune, localizzato lungo la Strada Statale Padana Superiore ad est di Milano e caratterizzato da una superficie territoriale pari a 7,12 Km<sup>2</sup>, comprende gli insediamenti urbani di Cassina e di Sant'Agata, è parzialmente inserito nel Parco Agricolo Sud Milano ed è interessato dalla Rete Ecologica Regionale (RER) con elementi di primo e secondo livello.

Il parere riporta una breve cronistoria circa la mancata approvazione del PGT nel 2013 e la decisione di optare per un nuovo piano rivedendone gli obiettivi ed elenca gli obiettivi affrontati dal PGT adottato oggetto di verifica di compatibilità:

- Prevedere un Piano a "consumo di suolo zero" caratterizzato da interventi di recupero e trasformazione di aree già compromesse nonché di rigenerazione urbana
- Conservare la vocazione della produttività agricola e tutelare i valori paesaggistico-ambientali
- Costruire la Rete Ecologica Comunale, contestualmente alla valorizzazione del sistema del verde pubblico e razionalizzando inoltre la viabilità esistente, creando una rete di mobilità dolce

Nel parere si riscontra che il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi contengono le azioni strategiche volte al raggiungimento degli obiettivi sopra descritti e che vengono riprese alcune previsioni del PRG previgente, confermando quelle volte alla realizzazione di progetti speciali finalizzati a funzioni di interesse sociale e pubblico, mentre non vengono confermate le previsioni su suolo libero.

Inoltre, si rilevano: la previsione dell'ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano, l'inserimento di nuove aree libere all'interno del PLIS della Martesana, la realizzazione di percorsi e piste ciclabili a completamento della green way tra le cascine Casale e Bindellera.

#### Considerazioni in merito alla coerenza del PGT con gli orientamenti del PTR

Facendo riferimento alla *Relazione illustrativa: quadro ricognitivo* del PGT adottato, nel parere si riporta l'appartenenza del comune di Cassina de' Pecchi al Sistema Territoriale Metropolitano.

Nonostante si dia atto che alcuni obiettivi previsti dal PGT siano in linea con quelli individuati dal PTR per il suddetto sistema territoriale, si rileva la mancanza del confronto diretto ed esplicito tra i due.

Il parere, ricordando che gli atti di governo del territorio devono fare propri e mirare al conseguimento degli obiettivi del PTR stesso, suggerisce di effettuare tale confronto provvedendo poi ad adeguare/integrare, se necessario, gli obiettivi previsti nel PGT, specificando in particolare le corrispondenti ricadute concrete nei tre atti del Piano in modo da poter cogliere agevolmente quali siano le trasformazioni territoriali, le misure attuative, gli incentivi e le politiche messe in campo per realizzare gli obiettivi identificati.

Inoltre, vista la vocazione agricola dell'area (che emerge sia dalla presenza di un'alta percentuale di terreni agricoli parzialmente inseriti nel Parco Agricolo Sud Milano, che dall'obiettivo di "conservare la vocazione della produttività agricola e tutelare i valori paesaggistici-ambientali" del comune stesso), il parere suggerisce di implementare gli obiettivi con quelli del vicino Sistema Territoriale della Pianura Irrigua, in modo da valorizzare ulteriormente gli obiettivi che il Piano si è posto in relazione all'uso e alla salvaguardia delle aree agricole.

Il parere prosegue riscontrando la rispondenza agli obiettivi di Piano attraverso l'azione specifica dell'individuazione delle **aree di trasformazione** all'interno del tessuto urbano consolidato, prevedendo il recupero delle aree dismesse (attraverso la demolizione e ricostruzione) per una superficie totale di 13.107 mq, senza occupare suolo libero.

Di queste aree, il parere rileva la presenza di apposite schede descrittive, in linea con quanto disciplinato dall'art. 8 comma 2 della LR 12/2005, inoltre, si evidenzia l'assegnazione di una volumetria definita che può essere aumentata tramite il meccanismo della perequazione.

Proseguendo nell'analisi delle previsioni di Piano, il parere cita il Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) e i due progetti speciali (PS1 e PS2), affermando che i medesimi risultano essere in linea con gli orientamenti del PTR e con la LR 31/2014 in tema di contenimento del consumo di suolo e recupero delle aree dismesse.

Successivamente viene affrontato il tema del **dimensionamento** del piano, che prevede nei prossimi 10 anni un incremento di 466 abitanti; tale dato viene definito coerente con il trend demografico in crescita (1.129 abitanti tra il 2004 e il 2013).

Inoltre, l'analisi del **Piano dei Servizi** mette in luce la presenza di 544.006 mq di attrezzature e servizi (di cui 101.504 mq di nuova previsione), che rispetto alla capacità insediativa teorica corrisponde ad una quota pro capite pari a 36,81 mq/ab. Si rileva la presenza all'interno del Piano dei Servizi della valutazione di sostenibilità economica delle previsioni.

Relativamente al tema della **Rete Ecologica**, viene dato atto del corretto recepimento degli elementi della RER e della REP (così come suggerito dalla DGR 15 dicembre 2010 n° 9/999) e si rileva nel PGT lo sviluppo della Rete Ecologica Comunale, prevedendo le relative norme tecniche di attuazioni nei tre diversi strumenti di Piano.

#### Considerazioni in merito al piano territoriale regionale d'area dei Navigli lombardi approvato con D.C.R. n° 72 del 16 novembre 2010 della struttura urbanistica e progetti per il territorio pervenuta tramite e-mail del 23 ottobre 2015

In relazione al PTR Navigli lombardi, il parere di conformità, rileva che le politiche comunali si sono misurate con le previsioni del suddetto piano; nella relazione del Documento di Piano, infatti, è riportato il riferimento a questo strumento sovraordinato che interessa il territorio comunale.

Di seguito, viene specificato che, poiché la fascia di territorio contermina al Naviglio Martesana è ambito dichiarato di notevole interesse pubblico ai sensi del D.lgs 42/2004, le prescrizioni del PTR sono da considerarsi integrazione delle indicazioni del suddetto vincolo ambientale.

Il PGT identifica:

- l'ambito di tutela del **vincolo ambientale** (art. 136 del D.lgs 42/2004), individuando le modalità di intervento e recupero degli edifici esistenti, in coerenza con i criteri di gestione del vincolo e con il PTR (obiettivo 1 PTR)
- le aree agricole e le aree di rilevanza naturalistica entro la **fascia di 500 m** dal Naviglio, proponendo l'ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano e l'adesione al PLIS della Martesana (obiettivo 2 PTR)
- una rete di **connessione ciclabile** di livello comunale che si appoggia alla rete regionale esistente (obiettivo 3 PTR)
- la riqualificazione delle **aree prospicienti la stazione della MM2**, potenziando attraverso la previsione del comparto PS 1 l'accessibilità pedonale e ciclabile (obiettivo 6 PTR)

Il parere prosegue con alcune considerazioni di approfondimento riguardo ai due **ambiti di trasformazione** previsti dal PGT, dei quali si afferma la coerenza con i criteri del vincolo, sia perché interessano comparti caratterizzati da un "fronte industriale/terziario" che costituisce elemento di frattura con il paesaggio agrario e con il tessuto edilizio storico connesso, sia perché gli interventi previsti costituiscono un miglioramento qualitativo. A tal proposito, viene suggerito, in fase di attuazione, di curare particolarmente i margini di ricucitura con il tessuto edilizio e ambientale circostante, mediante la scelta di opportune schermature vegetali, di un disegno coerente e armonico per tipologie e materiali degli arredi urbani, delle recinzioni e di eventuali percorsi pedonali e/o ciclopedonali.

Per quanto riguarda il **PR1** (cascina Colombiolo), preso atto della corretta individuazione delle norme di riqualificazione dell'edificio, identificato dal vincolo ambientale come "permanenza di architettura rurale", il parere suggerisce il richiamo, nelle norme (art. 34 elab. 14PR), dei criteri regionali di intervento previsti per tale vincolo; in particolare: la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio urbano storico, attraverso il recupero dei caratteri dell'edilizia storica, mantenendo l'allineamento stradale e minimizzando le demolizioni, ammesse solo in presenza di parti non recuperabili.

Infine, relativamente ai manufatti idraulici presenti lungo le sponde del Naviglio, che sono oggetto di puntuale ricognizione all'interno dei documenti di PGT, nel parere si ritiene opportuno, in sede di normativa (art. 24 elab. 14 PR), il richiamo delle norme di ripristino e riqualificazione non solo dei manufatti di attraversamento ma anche dei manufatti in generale, quali elementi identitari della storia del Naviglio (obiettivo 2 PTR), inserendo i criteri previsti dal vincolo ambientale per il "Sistema del Naviglio Martesana" di cui alla DGR n° VIII/3095 del 1 agosto 2006.

In merito alla navigabilità del Naviglio si riporta integralmente il parere espresso dalla direzione generale infrastrutture e mobilità

Dopo aver rilevato che non sussistono osservazioni inerenti aspetti in capo alla programmazione regionale in materia di infrastrutture e servizi per la navigazione, il parere fa riferimento all'elab. 4 DP del PGT e in particolare alla navigabilità del Naviglio Martesana (prevista dal PTR per la sola tratta Cassano d'Adda-Gorgonzola). Qui, si ritiene utile richiamare, a mero titolo collaborativo, che il Regolamento Regionale n° 3/2015 "Circolazione nautica sui Navigli lombardi e sulle idrovie collegate (art. 51 LR 6/2012)" disciplina la navigazione sul canale distinguendo le seguenti tratte:

- Trezzo sull'Adda - Vaprio d'Adda: tratta navigabile adeguatamente strutturata e attrezzata per la navigazione per trasporto passeggeri e con canoe, kayak e altre unità a remi
- Vaprio d'Adda – Vimodrone: tratta navigabile adeguatamente strutturata e attrezzata per la navigazione con canoe, kayak e altre unità a remi
- Vimodrone – Milano: tratta navigabile non adeguatamente strutturata o attrezzata

In conclusione, emerge una generale condizione di coerenza tra le linee strategiche del PGT e il PTR e il PTR dei Navigli Lombardi.

Nel parere viene ricordato che, in sede di approvazione, il Consiglio Comunale, pena inefficacia degli atti assunti, deve provvedere all'adeguamento del documento di piano adottato, recependo le prescrizioni e le considerazioni di carattere orientativo espresse nel presente parere.

\*\*\*\*\*

Il parere è **accolto**. Conseguentemente, si provvede ad aggiornare gli elaborati di Piano come richiesto, secondo quanto di seguito riportato:

#### Considerazioni in merito alla coerenza del PGT con gli orientamenti del PTR

In merito all'approfondimento richiesto relativamente ai sistemi territoriali del PTR e ai relativi obiettivi si integra l'elaborato 4DP ed in particolare si aggiunge al termine del sottoparagrafo "I sistemi territoriali del PTR" contenuto nel paragrafo *Il Piano Territoriale e il piano paesaggistico Regionale. Cassina de' Pecchi nel territorio regionale* il seguente testo:

"Inoltre viste le specificità del territorio di Cassina de' Pecchi caratterizzato in gran parte anche dal territorio agricolo (il Parco Sud infatti si estende attualmente nel territorio di Cassina per mq 3.129.000 pari al 44% dell'intera superficie comunale - 7.109.000 mq) è possibile attribuire al Comune oltre al *sistema territoriale metropolitano* anche il *sistema territoriale della pianura irrigua*.

Di seguito si evidenziano gli elementi e azioni che caratterizzano il PGT di Cassina de' Pecchi in applicazione di alcuni specifici obiettivi del PTR relativamente ai due sistemi territoriali sopra evidenziati.

#### Sistema Territoriale Metropolitano

##### ***Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale***

Il PGT di Cassina de' Pecchi pone le basi per la **riduzione dell'inquinamento atmosferico** incentivando la mobilità dolce intesa come sistema di spostamento alternativo all'automobile.

Il Piano infatti disegna un sistema complesso e continuo di piste ciclabili in grado di collegare i diversi nuclei (in particolare Cassina con Sant'Agata) con i principali servizi compresa la stazione della metropolitana favorendo in tal modo l'interscambio con il mezzo pubblico.

In tal senso strategica è la previsione del prolungamento della pista di via Napoli lungo le vie Venezia, Matteotti e Papa Giovanni XXIII sino ad arrivare alla stazione della MM2.

Nel tratto di viale Papa Giovanni XXIII il Piano indica una zona pedonale in giorni specifici oltre che la previsione di un senso unico veicolare in direzione sud – nord riducendo così la sede per le automobili a favore della pista ciclabile.

Di rilievo inoltre è la previsione del percorso della greenway, un tracciato bidirezionale est ovest che collega cascina Casale con Sant'Agata passando dalla cascina Bindellera nel cuore del Parco Sud, inteso come percorso alternativo alla ex SS11.

I percorsi ciclo pedonali sono messi in rete con i percorsi verdi esistenti e di progetto del Comune in grado anche di connettersi a itinerari di interesse sovracomunale, prima fra tutti la ciclabile lungo la Martesana indicata dal PTCP stesso, all'interno della rete ciclabile, come "*percorso regionale*" e analogamente dal Piano d'Area dei Navigli Lombardi nella tavola 4 – Rete ciclabile come "*rete regionale esistente*".

In generale il piano cerca quindi, attraverso nuovi tratti di pista, di creare una rete continua maggiormente fruibile.

Nello specifico alcuni percorsi a carattere ricreativo – pedagogico e turistico dal Parco Sud si attestano proprio su quello primario della pista lungo la Martesana costituendo così un sistema funzionale e continuo per la fruibilità del verde e degli elementi naturali e di interesse ambientale e paesaggistico.

Sempre nella logica di riduzione d'inquinamento atmosferico la normativa di piano infine detta precise prescrizioni in materia di risparmio energetico ed in particolare per tutte le aree di trasformazione è fatto obbligo di utilizzare le soluzioni più efficienti in termini di abbattimento delle emissioni climalteranti e inquinanti ed inoltre tutte le nuove costruzioni dovranno ricadere in classe energetica A.

Negli interventi di ristrutturazione e di riabilitazione in caso di fabbricati plurifamiliari, laddove è necessario la sostituzione degli impianti è necessario intervenire con installazioni centralizzate ad alta efficienza, con esclusione di caldaie autonome".

Inoltre gli ambiti di trasformazione dovranno contribuire ad incrementare la quota di fabbisogno energetico prodotto con l'utilizzo di fonti rinnovabili (solare, fotovoltaico, pompe di calore, ecc) nel Comune con l'obbligo di dotarsi di impianti a questo scopo che provvedano a soddisfare una quota pari almeno al 25% del fabbisogno energetico degli edifici insediati negli ambiti medesimi.

Il Piano adotta misure di risparmio energetico anche per le nuove costruzioni e le ristrutturazioni pesanti (demolizione con ricostruzione) negli ambiti B dove occorre garantire il raggiungimento della classe energetica A, mentre per le ristrutturazioni leggere e gli ampliamenti, sempre negli ambiti B, occorre dimostrare in generale un miglioramento del livello energetico degli edifici.

Sempre in materia di riduzione dell'inquinamento tutti gli immobili ricadenti negli ambiti A e B nei quali siano esistenti impianti di climatizzazione invernale alimentati con combustibili particolarmente inquinanti quali ad esempio, oli combustibili e gasolio, in caso di interventi di ristrutturazione edilizia comportante eventualmente anche la demolizione e ricostruzione del fabbricato, sono incentivati a convertire tali impianti a fonti energetiche a minor impatto, integrate da fonti rinnovabili, mediante la riduzione del contributo relativo alla percentuale sul costo di costruzione nella misura del 30%. Non rientrano in questa casistica gli impianti alimentati a gas.

### ***Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale***

Il PGT di Cassina de' Pecchi è orientato al potenziamento della Rete Ecologica Comunale (REC) attraverso la formazione di un sistema organico ancorato su elementi di valore ambientale in rapporto alla Rete Ecologica Regionale (RER) e Provinciale (REP) che il PGT riporta e tutela.

In particolare i fondamentali elementi della REC, descritti in dettaglio nell'elaborato 5DP al quale si rimanda, possono essere così riassunti:

- 1) La proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano
- 2) La proposta di adesione al PLIS della Martesana in via di costituzione con individuazione delle aree relative
- 3) I percorsi di connessione della Rete Ecologica Comunale
- 4) Le fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato
- 5) I filari di progetto, oltre che quelli esistenti, nella definizione della Rete Ecologica Comunale che articola e ridefinisce il tracciato del corridoio ecologico primario della REP
- 6) Gli ambiti per l'incremento della biodiversità
- 7) I varchi da salvaguardare
- 8) I passaggi per la fauna
- 9) La presenza della vegetazione nelle aree di trasformazione
- 10) Il mantenimento della vegetazione esistente nelle aree dismesse e/o abbandonate.

In particolare si sottolinea come lo sviluppo della rete attraverso la tutela e il miglioramento della funzionalità ecologica dei corridoi di connessione si concretizza nell'articolazione e ridefinizione del corridoio primario della REP secondo le caratteristiche del territorio e delle sue qualità e valori ambientali tra cui i filari esistenti che vengono incrementati da altri di progetto.

Il PGT quindi definisce l'estensione dei filari alberati in connessione di quelli esistenti per innalzare la biodiversità complessiva del territorio.

Il Piano prevede anche altri ambiti per l'incremento della biodiversità ai sensi della DGR 999/2010 che specifica tra gli orientamenti prioritari di *"prevedere che le aree di compensazione degli impatti siano realizzate prioritariamente in funzione del completamento della rete ecologica e di salvaguardare i varchi tra gli insediamenti esistenti e previsti con fasce di vegetazione arborea e arbustiva tali da garantire il contenimento dei processi conurbativi"*.

Per realizzare tali interventi per l'incremento della biodiversità, così come per la formazione delle fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato, l'Amministrazione Comunale proporrà agli aventi titolo della conduzione dei fondi di eseguire la piantumazione di tali ambiti con specie autoctone mediante versamento all'avente titolo di una quota relativa al valore dell'impianto delle alberature incrementata del 25% quale incentivo della prestazione del servizio da parte dei coltivatori fornendo direttamente le piante dal proprio vivaio.

Sempre ai sensi della DGR 999/2010 il PGT inoltre conferma e potenzia un *varco fondamentale tra gli insediamenti* da conservare ineditato tra l'abitato di Cassina / Camporicco e la frazione di Sant'Agata la cui tutela varco è affidata al vincolo del naviglio Martesana e del Parco Agricolo Sud Milano.

### ***Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità***

Il territorio è caratterizzato dalla presenza di due importanti corsi d'acqua, il torrente Molgora e il Naviglio Martesana, oltre che da un sistema rilevante di rogge e corsi minori normati dalle prescrizioni indicate nell'elaborato 14PR dall' art 25 - Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo idrico.

In particolare si evidenzia come la normativa preveda la salvaguardia Naviglio e dei suoi manufatti idraulici storici evidenziati tra gli elaborati del PGT (elaborato 3bDP) quali sponde, chiuse, ecc tutelando le acque e il recupero del letto e delle sponde del canale.

Lungo l'asse del naviglio specifici progetti possono individuare le emergenze naturali nonché la salvaguardia e la ricostruzione degli elementi ambientali tipici del paesaggio tradizionale proponendo il recupero di eventuali aree degradate da destinare a fini ricreativi e paesaggistici.

Con apposita progettazione quindi saranno identificate e specificate le attrezzature e gli interventi per l'esercizio delle attività ricreative compatibili con i caratteri naturali e paesistici del parco con particolare riferimento al sistema dell'accessibilità interna (sentieri pedonali, piste ciclabili, percorsi didattici) nonché i criteri e le modalità con i quali l'Amministrazione pubblica concorderà con i proprietari l'uso pubblico di determinati spazi destinati alla fruizione.

### ***Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia***

Il Comune di Cassina de' Pecchi è caratterizzato da un rapporto biunivoco con la città di Milano reso forte attraverso il sistema infrastrutturale che favorisce l'accessibilità verso e dal capoluogo.

Tale rapporto è consolidato dalla presenza della metropolitana che transita nel Comune. Nel PGT è previsto un intervento di riqualificazione della stazione attraverso un ampliamento dell'edificio esistente al fine di migliorarne l'accessibilità (installazione di scale mobili, scale e ascensori) e fruizione (spazi commerciali e/o per la ristorazione), oltre che attraverso la riqualificazione della struttura esistente (facciate, ingresso, pensiline, ecc). Oltre all'edificio il progetto prevede la valorizzazione della piazza e del parcheggio antistante, delle aree verdi e degli spazi pubblici limitrofi al fine di creare una nuova polarità attorno alla stazione della metropolitana.

La stazione è una "porta" di accesso significativa e di pregio verso il paese che è direttamente collegato al capoluogo da tale importante linea di trasporto pubblico.

Il Comune è altresì ben collegato al capoluogo mediante il sistema viabilistico principale attraverso due importanti assi viari quali la Padana e la Cassanese (che recentemente è stata riqualificata nell'ambito delle opere connesse alla realizzazione dell'autostrada A35 Brescia – Bergamo – Milano - BREBEMI e della Tangenziale Esterna Milano - TEEM) tra loro collegati, in territorio di Cassina de' Pecchi, attraverso il prolungamento della SP 121 recentemente ultimato e transitabile.

In particolare il territorio comunale con la variante alla Cassanese in direzione est, attraverso lo svincolo di Pozzuolo Martesana si collega direttamente alla TEEM e all'autostrada BREBEMI, mentre, proseguendo in direzione est lungo la SS11 si collegherà sempre alla TEEM in corrispondenza dello svincolo di Gessate.

Lungo la TEEM verso nord ci si collega all'autostrada A4 tra i Comuni di Caponago e Agrate Brianza, mentre verso sud ci si raccorda all'autostrada A1 tra i Comuni di Cerro al Lambro e Melegnano.

E' evidente quindi come il Comune attraverso tale sistema infrastrutturale così articolato risulta ben connesso alla rete viaria provinciale e regionale.

### ***Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee***

L'obiettivo di sviluppare politiche territoriali puntando in particolare alla valorizzazione del patrimonio storico culturale e paesaggistico e di valorizzare in termini di riequilibrio economico ed ambientale i territori interessati dai grandi interventi infrastrutturali e nel caso del *corridoio V (Lisbona – Kiev)* così rilevante per la Città Metropolitana di Milano è centrale nel PGT attraverso i provvedimenti di valorizzazione ed estensione del Parco Agricolo Sud e dell'adesione all'istituendo PLIS della Martesana.

Come già detto in precedenza nell'ambito del sistema regionale tra le polarità e i poli di sviluppo regionale, il Comune di Cassina de' Pecchi è localizzato in prossimità del *corridoio V (Lisbona – Kiev)* a ovest delle due

polarità storiche dell'area metropolitana milanese e della Brianza che risultano praticamente un *unicum* tra loro e i provvedimenti sopra sintetizzati svolgono proprio la funzione di "riequilibrio dell'assetto insediativo regionale e di miglioramento della qualità ambientale delle aree attraversate".

### ***Ridurre la congestione del traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili***

Il Comune di Cassina de' Pecchi localizzato sull'asse della metropolitana MM2 risulta ben collegato al capoluogo dal punto di vista del trasporto pubblico.

Inoltre la popolazione del comune di Cassina de' Pecchi può usufruire di tre linee di bus che partono tutte dal piazzale della Metropolitana e collegano Cassina con la frazione di S. Agata, il Cimitero di Camporicco e il centro Direzionale Lombardo lungo la strada Padana Superiore.

Inoltre il comune è collegato ad alcuni comuni limitrofi tra cui Pogliano, Vignate e Melzo (linea Z401) dove è possibile l'interscambio con il Servizio Ferroviario Regionale (linea S5 Varese - Milano Passante – Treviglio e linea S6 Novara - Milano Passante – Treviglio).

Il Comune quindi risulta bene servito dal trasporto pubblico sia rispetto a Milano ma anche rispetto al circondario.

Il PGT attraverso la formazione e implementazione del sistema ciclopedonale, già descritto in precedenza, tende a incentivare la mobilità dolce collegando tra l'altro tali percorsi alla stazione della metropolitana favorendo l'interscambio con il trasporto pubblico.

### ***Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio***

Il progetto di Piano assume come primo fondamentale obiettivo quello di determinare uno sviluppo del Comune compatibile con le esigenze ambientali e paesaggistiche, storiche, culturali e della qualità della vita dei suoi abitanti.

In questo senso impegno del PGT è quello di prevedere un Piano a «consumo di suolo zero» prevedendo le trasformazioni solo su aree già occupate e compromesse senza occupare suolo libero preservando così dall'edificazione le aree agricole.

Le aree in cui sono previsti dal PGT i due ambiti di trasformazione corrispondono a zone già edificate e occupate in fase di dismissione dove oltre alla destinazione residenziale sono previste adeguate aree a servizi e a verde.

In generale per tutti gli interventi edificatori è fatto obbligo di tutelare le essenze d'alto fusto esistenti oltre che porre a dimora, qualora non fossero già esistenti, nuovi alberi di alto fusto ed essenze arbustive secondo precise quantità in rapporto alla superficie fondiaria.

Per le aree periurbane e di frangia nelle zone di contatto tra l'agricolo e l'edificato il Piano prevede nell'ambito della REC particolari misure di tutela ed in particolare alcune fasce verdi quale provvedimento di salvaguardia attiva del suolo libero rispetto al fronte costruito.

Tali fasce sono segnate nel Documento di Piano in corrispondenza delle aree in cui è prevista l'estensione del Parco Sud e nelle aree di proposta di adesione al PLIS della Martesana per provvedere ad azioni concrete di formazione di zone verdi piantumate anche in considerazione del valore complessivo dei territori agricoli che si vogliono salvaguardare.

L'intero Parco Sud è caratterizzato da aree di frangia tra l'agricolo e il costruito che risultano essere delle componenti fondamentali del territorio della Città metropolitana.

Attraverso la formazione di queste aree di tutela il PGT vuole caratterizzare queste zone di margine attribuendo loro un ruolo che abbia come azione quello di rapportarsi con l'edificato, valorizzando e riordinando zone spesso disordinate che possono invece svolgere una funzione di passaggio graduale dalle aree fortemente urbanizzate a quelle della produttività agricola.

Inoltre per alcune aree tra il margine dell'edificato e il territorio agricolo il Piano propone, unitamente all'estensione del Parco Sud, anche l'estensione degli ambiti agricoli strategici al fine di stabilire definitivamente la natura di queste aree, soprattutto di quelle limitrofe all'edificato che potrebbero in futuro risultare potenzialmente come insediative riducendo così la forza complessiva e la compattezza di questa zona agricola nel suo complesso.

Con questa proposta si interviene negli ambiti di frangia allo scopo di incrementare la qualità paesistico-ambientale delle aree periurbane, quali aree di potenziale degrado e interfaccia e contatto tra spazi edificati e aree rurali caratterizzandole come agricole di prossimità con l'edificato.

Anche la previsione di ampliamento del Parco Sud per l'area verso Sant'Agata e per l'area pubblica a est del Casale ha come obiettivo quello di garantire, attraverso il vincolo di parco regionale, la tutela e la non edificabilità di questi margini non ancora occupati e fortemente vulnerabili essendo i più vicini al tessuto urbano già esistente.

Tale scelta è in linea con l'obiettivo generale del piano di massima tutela del territorio progettando uno strumento urbanistico a consumo di suolo zero.

Con la proposta di estensione del Parco Agricolo Sud si rispettano inoltre gli orientamenti della Città Metropolitana e del PTCP che chiedono di non intaccare il suolo libero con nuove costruzioni. La proposta di vincolare a Parco Agricolo Sud queste aree assicura "definitivamente" il ruolo produttivo agricolo di queste parti di territorio.

Inoltre la conferma e il potenziamento di un varco fondamentale tra l'abitato di Cassina / Camporico e la frazione di Sant'Agata seppur in aree già vincolate a Parco Sud costituisce un elemento importante per evitare eventuali fenomeni di conurbazione tra i diversi nuclei abitati.

Infine il piano mette a sistema le diverse aree verdi diffuse nel tessuto edificato attraverso percorsi e opere di valorizzazione e riqualificazione al fine di renderle più fruibili e integrate nel sistema insediativo migliorando nel contempo lo stato dei luoghi.

La continuità delle aree verdi è data anche dall'individuazione, il mantenimento e il potenziamento del sistema dei filari nel territorio (spesso a completamento di quelli esistenti)

La maggior parte dei filari nel territorio di Cassina de' Pecchi si trova nella zona del Parco Agricolo Sud oltre che nel settore ovest del Comune e a est lungo le sponde del torrente Molgora, ma di primaria importanza sono anche i filari esistenti presenti nel tessuto urbano che corrispondono alle strade alberate.

Nel territorio agricolo l'intero sistema alberato, che segue prevalentemente le strade vicinali, il sistema delle rogge e in generale la tessitura del territorio agricolo, viene completato e implementato dal Piano attraverso dei filari di progetto che hanno l'obiettivo, collegando le zone piantumate esistenti, di costituire una rete fitta e continua di alberature, strategica e fondamentale tra l'altro per la formazione della REC.

### ***Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio***

Il Naviglio così come il territorio agricolo vincolato a Parco Sud sono elementi caratteristici del paesaggio di Cassina de' Pecchi e in generale della zona della Martesana e in quanto tali il PGT pone le basi per la loro valorizzazione migliorando la qualità ambientale complessiva oltre che sviluppando la funzione turistica.

Nello specifico la proposta di adesione al PLIS della Martesana rappresenta un grande intervento per la salvaguardia ed il rispetto dell'ambiente contribuendo attivamente e concretamente alla formazione della rete ecologica in relazione in particolare al principale corridoio ecologico fluviale che il PTCP traccia lungo il naviglio.

Tale asse è l'elemento d'unione delle diverse aree del PLIS sia in territorio di Cassina, ma anche oltre ai confini comunali costituendo così un parco lineare strategico per la *Città Metropolitana* in quanto proprio attraverso queste nuove aree verdi si consolida l'asse della Martesana quale percorso alternativo tra Milano e l'Adda.

Il naviglio e il suo percorso ciclabile attraverso il PLIS rafforza la sua valenza regionale anche dal punto di vista della fruizione e dell'attrattività turistica.

Anche all'interno del Parco Sud alcune previsioni del Piano sono orientate a migliorare la fruibilità del territorio valorizzando e riqualificando alcune presenze tipiche del paesaggio agrario come Cascina Bindellera quale sede per un nuovo tipo di Comunità Agricola nel cuore di un territorio di rilevanza paesaggistica e ambientale

Connessa a questa destinazione principale è prevista la realizzazione di un Punto Parco – info point, di alcuni spazi dedicati a un museo delle tradizioni rurali e agricole, un luogo per la promozione dei prodotti agricoli e uno spazio per la sosta e il deposito delle biciclette funzionale alla greenway che passa attraverso il nucleo rurale della cascina.

### **Uso del suolo**

Come già detto in precedenza lo sviluppo delineato dal PGT è in linea con le esigenze ambientali e paesaggistiche, storiche, culturali e della qualità della vita degli abitanti di Cassina de' Pecchi.

Secondo questa logica, obiettivo fondamentale del PGT è quello di prevedere un Piano a «consumo di suolo zero», prevedendo le trasformazioni solo su aree già occupate e compromesse senza occupare suolo libero.

Il piano è studiato in rapporto alle reali esigenze abitative tanto che il dimensionamento di piano trae origine da un accurato studio sul fabbisogno di abitazioni descritto in dettaglio nell'elaborato 5DP al quale si rimanda.

I principi di salvaguardia del suolo alla base del PGT di Cassina de' Pecchi vengono perseguiti non solo dalla previsione dei due soli ambiti di trasformazione in aree già occupate, ma anche dalla scelta di rivedere tutti gli indici edificatori del tessuto urbano consolidato (ex zone di completamento) del precedente PRG al fine di attualizzare e regolamentare uno sviluppo residenziale che, nel corso degli anni, ha portato a un eccesso di volumetrie edificate sul territorio.

Tale revisione è stata eseguita mediante un controllo effettuato sull'intero territorio per verificare quanti isolati avessero saturato le proprie capacità edificatorie rispetto al nuovo indice ritenuto accettabile per il PGT nel contesto di Cassina de' Pecchi.

Inoltre numerosi sono gli interventi di recupero previsti dal Piano tra cui quello dell'area e degli edifici pubblici oggi inutilizzati (ex scuola, ex palazzina dei vigili e villetta adiacente) di via Roma, angolo via Matteotti oltre che il deposito comunale e il municipio che comprende anche il 1° piano e parte del piano terra dell'edificio residenziale contiguo.

Per tale area il piano prevede un Piano Particolareggiato Esecutivo (PPE) all'interno del quale è previsto un Piano di Zona (PdZ) – ex lege 167/62.

Un altro importante progetto previsto in una zona centrale è quello di rigenerazione urbana dove viene recuperata una zona abbandonata del comune a destinazione prevalentemente residenziale a fronte della sistemazione di una piazza adiacente e della formazione di una zona a verde pubblico lungo il naviglio e di un parcheggio limitrofo.

Anche i Progetti Speciali (PS1 e PS2) previsti dal PGT intervengono sull'esistente e in particolare il PS 1 prevede la sistemazione – valorizzazione della stazione della MM2 (in primis per migliorarne l'accessibilità) unitamente alla sistemazione dell'adiacente piazza Decorati al Valor Civile e delle aree verdi tra la medesima piazza e il municipio al fine di creare un sistema continuo di giardini pubblici maggiormente fruibili e accessibili, mentre il PS2 prevede il recupero della Cascina Bindellera, delle aree limitrofe e della formazione della greenway.

Il piano inoltre disegna una rete ecologica comunale (REC) costituita da diversi elementi tra cui un *varco fondamentale tra gli insediamenti* da conservare ineditato tra l'abitato di Cassina / Camporicco e la frazione di Sant'Agata corroborandolo con la conferma di tutte le aree del Parco Agricolo Sud dal confine comunale sud sino al naviglio verso nord, definendo meglio la forma del corridoio ecologico primario del PTCP.

Il piano inoltre mantiene la riconoscibilità dei centri urbani evitando qualsiasi tipo di conurbazione identificando anche, laddove sono riconoscibili, i nuclei di antica formazione quali oltre Cassina e Sant'Agata anche Villa Magri, Villa Pompea, Villa Quite e le cascine (Pirotta e Ponte) soggetti a modalità di intervento e prescrizioni puntuali per gli edifici.

Il piano prevede anche alcune norme in materia di risparmio energetico per gli edifici come per esempio l'obbligo in tutte le aree di trasformazione di utilizzare le soluzioni più efficienti in termini di abbattimento delle emissioni climalteranti e inquinanti oltre che l'obbligo per tutte le nuove costruzioni in tali aree della classe energetica A.

Inoltre le nuove aree sono progettate secondo parametri urbanistici ed edilizi attenti al contesto e all'inserimento paesaggistico secondo precise prescrizioni in termini di tutela e sviluppo del verde prevedendo nel caso di nuova edificazione o demolizione e ricostruzione la messa a dimora di nuovi alberi di

alto fusto nella misura di 1 pianta ogni 100 mq di superficie fondiaria, oltre che essenze arbustacee nella misura di 2 gruppi ogni 100 mq.

Tra i parametri urbanistici inoltre il piano prevede il rispetto dell'indice di permeabilità profonda inteso come la parte di superficie fondiaria permeabile in modo profondo in grado di mantenere una permeabilità del terreno. Essa non può essere interessata da costruzioni, anche nel sottosuolo, né da pavimentazioni posate su cemento che non permettano la dispersione dell'acqua piovana nel sottosuolo. Tale parametro è fissato per gli ambiti residenziali al 30% ( $I_{pp} = 0,3 \text{ mq/mq}$ ), mentre per gli ambiti produttivi e commerciali al 15% ( $I_{pp} = 0,15 \text{ mq/mq}$ )

Il piano infine attraverso la previsione di ampliamento del Parco Sud Milano e attraverso l'estensione degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico pone dei vincoli nelle aree di frangia al fine di tutelare il territorio agricolo stabilendo tra l'altro la natura di queste aree, soprattutto di quelle limitrofe all'edificato che potrebbero in futuro risultare potenzialmente come insediative riducendo così la forza complessiva e la compattezza di questa zona agricola nel suo complesso .

Tale azione consente di intervenire negli ambiti di frangia allo scopo di incrementare la qualità paesistico-ambientale delle aree periurbane, quali aree di potenziale degrado e interfaccia e contatto tra spazi edificati e aree rurali caratterizzandole come agricole di prossimità con l'edificato.

Sistema Territoriale della pianura irrigua

***Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale***

Il piano recepisce gli elementi fondamentali della Rete Ecologica Regionale (RER) e Provinciale (REP) che, unitamente ad altri di progetto che il nuovo Piano traccia, costituiscono un apparato unitario di rilievo per il sistema ambientale.

Alla Rete Ecologica Regionale e Provinciale quindi il PGT affianca un sistema più dettagliato e articolato che costituisce la Rete Ecologica Comunale (REC) quali la proposta di ampliamento del Parco Agricolo Sud, la proposta di adesione al PLIS Martesana in corso di realizzazione con individuazione delle aree relative, i percorsi di connessione della Rete Ecologica Comunale, le fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato, i filari di progetto (anche nella nuova definizione del corridoio ecologico primario della REP aggiornato nella REC), gli ambiti per l'incremento della biodiversità, i varchi da salvaguardare e i passaggi per la fauna, la presenza della vegetazione nelle aree di trasformazione e il mantenimento della vegetazione esistente nelle aree dismesse e/o abbandonate.

La REC e le sue connessioni alla RER e REP risulta essere un apparato unitario e organico per il potenziamento ecologico comunale all'interno di un'ampia strategia al fine di conservare e valorizzare le aree prioritarie per la biodiversità quali per esempio gli ambienti lungo i corsi d'acqua e/o il territorio agricolo che interessa gran parte del territorio comunale.

Inoltre il piano nell'ambito del Progetto Speciale 2 (PS2) incentiva l'agricoltura biologica prevedendo nell'area pubblica adiacente alla cascina Casale idonei spazi per questo tipo di coltivazione.

In generale tra i criteri generali da seguire per la redazione del PS2 si segnala la permeabilità del territorio agricolo, il recupero e valorizzazione del complesso rurale di cascina Bindellera e dei terreni limitrofi per funzioni e attività agricole anche sviluppando coltivazioni e forme alternative di produzione di beni della terra recuperando le colture tradizionali e diffondendo anche l'agricoltura biologica/biodinamica.

***Garantire la tutela delle acque ed il sostenibile utilizzo delle risorse idriche per l'agricoltura, in accordo con le determinazioni assunte nell'ambito del Patto per l'Acqua, perseguire la prevenzione del rischio idraulico***

Il piano tutela e valorizza il sistema idrico presente nel territorio caratterizzato soprattutto dal torrente Molgora che corre lungo il confine est del Comune e dal naviglio Martesana che in direzione est-ovest segna fortemente il territorio.

Per il Torrente Molgora è indicata nel PGT la fascia di 150 metri dalle relative sponde sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del D. Lgs 22/01/2004 n. 42 (Art. 142 lettera c), mentre per il Naviglio Martesana quale *Bellezze d'insieme* (D.Lgs 42/2004 art 136 comma 1, lettere c) e d) e art. 157; già L. 1497/39) valgono i vincoli proposti dal Piano d'Area dei Navigli Lombardi della Regione Lombardia oltre che la Dgr. n. VIII/3095 del 1 agosto 2006 (La tutela paesaggistica del naviglio Martesana).

Per il naviglio inoltre la normativa di piano prevede che debba essere effettuata la salvaguardia del corso d'acqua e dei suoi manufatti idraulici storici evidenziati nel piano (sponde, chiuse, ecc) tutelando le acque e il recupero del letto e delle sponde del canale migliorando così gli habitat acquatici anche ai fini della tutela della fauna ittica.

Il censimento di tutte le infrastrutture relative al naviglio Martesana garantisce all'Amministrazione Comunale la possibilità di svolgere la funzione di manutenzione e monitoraggio del sistema irriguo e quindi dell'utilizzo corretto delle risorse idriche per l'agricoltura.

Inoltre il piano detta precise normative relativamente all'uso sostenibile delle risorse idriche e in particolare prevede che in tutti gli ambiti di trasformazione una percentuale pari almeno al 6% delle acque meteoriche provenienti dalla copertura degli edifici, non sarà scaricata direttamente nelle reti di smaltimento, ma raccolta e utilizzata per usi compatibili (ad esempio irrigazione e lavaggio spazi pubblici).

### ***Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo***

L'impianto generale del PGT, come già emerso in diversi punti precedenti, tutela il territorio agricolo in quanto non sono previste espansioni che possano sottrarre suolo all'agricoltura e nel contempo sono previste azioni orientate alla tutela delle aree agricole quali l'espansione del Parco Agricolo Sud e degli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

In particolare tali previsioni interessano soprattutto le aree di frangia tra agricolo e urbanizzato al fine di porre dei vincoli per evitare eventuali sviluppi futuri del costruito evitando la frammentazione dell'agricolo. Infatti queste proposte hanno tra l'altro lo scopo di stabilire definitivamente la natura di queste aree limitrofe all'edificato che potrebbero in futuro risultare potenzialmente come insediative riducendo così la forza complessiva e la compattezza della zona agricola nel suo complesso che caratterizza fortemente il territorio comunale di Cassina de' Pecchi.

La tutela generale del territorio agricolo è accompagnata anche da alcune azioni tese alla valorizzazione e al recupero degli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale della pianura quali i filari e la vegetazione ripariale.

Infatti il piano prevede la formazione di un sistema continuo di filari alberati attraverso l'individuazione, il mantenimento e l'implementazione di questi elementi puntuali che, unitamente alle aree boscate e alle fasce boscate individuate dal PTCP di Milano, caratterizzano il paesaggio.

Il PGT definisce l'estensione dei filari alberati in connessione di quelli esistenti per innalzare la biodiversità complessiva del territorio.

Nel territorio agricolo l'intero sistema alberato segue prevalentemente le strade vicinali, il sistema delle rogge e in generale la tessitura del territorio agricolo recuperando così la matrice originaria dei luoghi.

E' inoltre perseguito l'obiettivo della diffusione delle specie tipiche locali con la cura della vegetazione, anche ripariale, esistente.

Inoltre il piano in corrispondenza delle aree di margine prevede delle fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato per le quali, in accordo con gli enti preposti per la pianificazione e la regolamentazione degli interventi in territori vincolati dalle normative provinciali e regionali si provvederà alla formazione di filari e zone verdi piantumate stabilendone le modalità di formazione, finanziamento, progettazione ed esecuzione.

Per realizzare i filari alberati l'Amministrazione Comunale proporrà agli aventi titolo della conduzione dei fondi di eseguire, mediante un progetto curato dall'Amministrazione Comunale medesima, la piantumazione delle parti di tali filari con specie autoctone mediante versamento all'avente titolo di una quota relativa al valore dell'impianto delle alberature incrementata del 25% quale incentivo della prestazione del servizio da parte dei coltivatori fornendo l'Amministrazione direttamente le piante dal proprio vivaio.

### ***Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale***

Nel territorio di Cassina de' Pecchi esistono alcuni elementi di interesse sovracomunale tra cui il territorio del Parco Sud e quello lungo l'asta del naviglio.

Nell'ambito di queste zone di particolare rilievo sono la previsione di percorsi e piste ciclabili a carattere ricreativo – pedagogico e turistico, connesse anche con itinerari di interesse sovra comunale (primo fra tutti la pista ciclabile lungo la Martesana che il PTCP stesso classifica come *percorso regionale*), in supporto alla fruizione dell'elemento naturale così come di connessione tra gli elementi ecologicamente rilevanti.

Un'altra importante previsione è la formazione della già citata green way che collega la cascina Casale con la frazione di Sant'Agata passando per la cascina Bindellera quale percorso lungo il quale si incontrano alcuni elementi di pregio e di interesse storico per il territorio.

Il recupero di Cascina Bindellera come già detto in precedenza si basa sulla costituzione di un nuovo tipo di Comunità Agricola ad alto valore sociale di residenti che si impegnano a rispettare un sistema alternativo di produzione di beni in un patto sociale tra agricoltori e consumatori che prevede una responsabilizzazione di questi ultimi rispetto ai rischi d'impresa del produttore in cambio dell'impegno da parte dell'agricoltore a produrre secondo il principio della condivisione del bene comune della terra da coltivare. Connessa a questa destinazione principale è prevista la realizzazione di un Punto Parco – info point e di alcuni spazi dedicati a un museo delle tradizioni rurali e agricole oltre che un luogo per la promozione dei prodotti agricoli.

La forma condivisa di un terreno come bene comune della cittadinanza attraverso la messa a disposizione delle superfici agricole di proprietà del comune di Cassina de' Pecchi assegnate in concessione potrà fornire la possibilità di sviluppare attività di coltivazione agricola per imparare a coltivare e trasformare i diversi prodotti agricoli anche attraverso sessioni conviviali.

Si tratta quindi di una forma di gestione collettiva di un bene comune, che ha tra le sue finalità l'occupazione, la crescita della partecipazione sociale, il monitoraggio e la difesa del territorio, la diffusione dell'agricoltura biologica/biodinamica, il recupero delle colture tradizionali, il ridimensionamento del valore del "mercato" e del ruolo degli scambi monetari, l'utilizzo dell'autocertificazione partecipata sui prodotti e lo sviluppo di una rete di relazioni con enti, associazioni e soggetti in Italia e all'estero, animati dai medesimi obiettivi.

Elemento fondamentale di questo progetto di recupero è la formazione della già citata green way quale percorso di fruizione paesaggistica che mette in rete questa nuova e ritrovata polarità nel cuore del Parco con il territorio e i nuclei storici di Cassina e Sant'Agata.

Gli estremi di tale percorso sono evidenziati, anche per incentivare gli spostamenti sovracomunali attraverso la mobilità dolce, da due porte di accesso al Parco.

Il Documento di Piano in particolare individua tre punti di accesso quali *Porte Parco* essendo il Comune di Cassina de' Pecchi il limite nord est dell'intero Parco regionale.

Altro intervento puntuale all'interno del Parco Sud è il restauro della cappella Cagnola nel vecchio cimitero di Sant'Agata quale memoria del passato da recuperare.

Il PGT inoltre attraverso la proposta di adesione al PLIS della Martesana sottolinea il ruolo strategico del naviglio non solo per il Comune di Cassina de' Pecchi, ma per tutti i comuni dell'asta della Martesana collegati tra loro e al capoluogo attraverso il percorso ciclabile sull'alzaia lungo la quale sono presenti ponti storici (in territorio di Cassina si evidenzia quello nei pressi di Cascina Colombirolo e quello a Villa Pompea di età napoleonica), manufatti idraulici e chiuse.

### ***Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti***

Come già evidenziato precedentemente in diversi punti e obiettivi sopra esposti le previsioni di piano dimostrano l'importanza e il ruolo fondamentale e strategico che si vuole promuovere per la mobilità dolce intesa come sistema di spostamento alternativo all'automobile.

Inoltre in merito al potenziamento del trasporto pubblico e della mobilità sostenibile oltre a quanto già detto in materia per il sistema territoriale metropolitano, si evidenzia come il Progetto Speciale 1 (PS1) ha lo scopo di razionalizzare la viabilità esistente suddividendo nel contempo i diversi flussi di traffico al fine di ridurre la

congestione viaria. In questo senso va letta la previsione di una pista ciclabile nei due sensi di marcia dal centro del paese alla fermata della MM2.

Inoltre il piano prevede alcuni *interventi per incremento della biodiversità* (fasce boscate, piantumazioni e filari) in particolare in corrispondenza di svincoli e infrastrutture primarie quali la Padana e la Cassanese e lungo il prolungamento della SP 121 al fine di migliorare il rapporto infrastrutture – paesaggio.

### ***Evitare lo spopolamento delle aree rurali, migliorando le condizioni di lavoro e differenziando le opportunità lavorative***

Il progetto di recupero con destinazione di nuova Comunità Agricola per Cascina Bindellera ben descritto nel punto precedente contribuisce concretamente ad incentivare la permanenza nel settore di giovani attraverso servizi innovativi come quello prospettato dal Progetto Speciale 2 (PS2).

Inoltre il piano per tutto il territorio consolidato prevede tra le destinazioni d'uso compatibili quella commerciale - esercizi di vicinato alimentari e non alimentari vietando le medie e grandi distribuzioni proprio con l'obiettivo di tutelare e incentivare le attività commerciali nei piccoli centri.

Inoltre alcune azioni nelle zone centrali quali i provvedimenti di rallentamento del traffico lungo la via XXV Aprile a Sant'Agata e la previsione di una zona pedonale in via Papa Giovanni XXIII in giorni specifici hanno l'obiettivo di tutelare i commercianti presenti sul territorio.

Nella zona centrale inoltre il Progetto Speciale 1 (PS1) basato sulla riqualificazione della stazione della MM2 (in cui si prevedono alcuni nuovi esercizi di vicinato oltre che interventi per migliorare l'accessibilità) unitamente alla sistemazione delle aree verdi limitrofe e del piazzale della metropolitana contribuisce al miglioramento complessivo del centro evitando tra l'altro la desertificazione commerciale della zona.

### ***Uso del suolo***

Sottolineando nuovamente che obiettivo fondamentale del PGT è quello di prevedere un Piano a «consumo di suolo zero» prevedendo le trasformazioni solo su aree già occupate e compromesse senza occupare suolo libero e nel pieno rispetto del territorio agricolo, relativamente all'uso del suolo si rimanda a quanto già detto in materia per il sistema territoriale metropolitano.”

Considerazioni in merito al piano territoriale regionale d'area dei Navigli lombardi approvato con D.C.R. n° 72 del 16 novembre 2010 della struttura urbanistica e progetti per il territorio pervenuta tramite e-mail del 23 ottobre 2015

In accoglimento del parere della Regione Lombardia:

- Si fa presente che all'art. 25 dell'elaborato 14PR in merito al naviglio Martesana la normativa fa già riferimento sia al D.lgs 42/2004 art 136 che alla DGR VIII/3095 del 2006. Si precisa comunque per completezza aggiungendo al termine del quarto paragrafo del medesimo art. 25 la seguente frase: “ Il PTRÀ così come i criteri di gestione di cui alla DGR n. VIII/3095 del 2006 sono da considerarsi integrazione alle indicazioni del vincolo ambientale (di cui all'art 136 del D.lgs 42/2004) nella logica di una attenta tutela dei caratteri peculiari del territorio attraversato dal Naviglio”.
- Nell'elab. 5 DP, all'interno degli artt. 5 DP e 6 DP, viene inserita, al termine della frase “Nel piano attuativo sarà allegato il progetto delle opere di urbanizzazione [...] singoli titoli abilitativi” la seguente frase: “Inoltre, in fase di attuazione, il progetto edilizio dovrà curare particolarmente i margini di ricucitura con il tessuto edilizio e ambientale circostante, mediante la scelta di opportune schermature vegetali, di un disegno coerente e armonico per tipologie e materiali degli arredi urbani, delle recinzioni e di eventuali percorsi pedonali e/o ciclopedonali.”
- Nell'art. 34 dell'elab. 14PR, dopo la frase “Di tali zone il PGT [...] urbano originari” si aggiunge la seguente frase: “Relativamente al PR1 la cascina Colombirolo è identificata dal vincolo ambientale regionale come “permanenza di architettura rurale”, secondo quanto contenuto nella Dgr n° VIII/3095 del 1 agosto 2006 (La tutela paesaggistica del Naviglio Martesana) e pertanto valgono i criteri regionali di intervento previsti per tale vincolo, che di seguito si riportano:

- conservazione dei caratteri architettonici, morfologici e materici dei beni individuati: gli interventi edilizi dovranno essere indirizzati al mantenimento delle componenti architettoniche storiche e alla riqualificazione di quelle degradate e/o incongrue
- gli eventuali adeguamenti tecnologici dovranno essere effettuati nel rispetto dei caratteri architettonici dell'edificato
- eventuali interventi aggiuntivi (insegne, tettoie, impianti tecnici etc.) dovranno rispettare i caratteri dell'edificato, senza prevaricare le componenti architettoniche storiche che lo caratterizzano
- recupero delle costruzioni sottoutilizzate o inutilizzate (soprattutto nel caso di edifici legati all'attività agricola e attualmente in abbandono) con il loro coinvolgimento in un più complesso progetto di riqualificazione territoriale che ne valorizzi le potenzialità culturali e funzionali, ponendo particolare attenzione alla compatibilità tra i nuovi usi e le permanenze storiche
- particolare attenzione dovrà essere posta alla salvaguardia degli elementi paesistici che caratterizzano l'intorno (manufatti, tracciati poderali, canali di scolo e irrigazione, filari alberati, gli elementi storico-testimoniali riconducibili alla partizione agraria o alle tecniche colturali storiche, ...) e al rispetto e alla valorizzazione del sistema di relazioni e dei rapporti visuali con il contesto paesistico di riferimento"
- Nell'elab. 14 PR, al termine dell'art. 25, viene aggiunta la seguente frase: "Con apposito simbolo nell'elab. 3b DP vengono individuati i manufatti idraulici così come identificati nella tavola 2 del PTCP di Milano (art. 29 PTCP). Tali elementi costituiscono elementi identitari della storia del Naviglio, così come contenuto nel PTRR dei Navigli Lombardi, sezione 2 Paesaggio. Per questi elementi, valgono i criteri previsti dal vincolo ambientale per il "Sistema del Naviglio Martesana" di cui alla DGR n° VIII/3095 del 1 agosto 2006, che di seguito si riportano:
  - Conservazione degli elementi storici residui
  - Rimozione delle componenti incongruenti
  - Evitare trasformazioni e alterazioni: eventuali nuovi interventi sui manufatti dovranno essere comunque verificati valutandone l'impatto sul contesto"

In merito alla navigabilità del Naviglio si riporta integralmente il parere espresso dalla direzione generale infrastrutture e mobilità

Nell'elab. 4DP "Relazione illustrativa:quadro ricognitivo", nel capitolo "Gli atti di programmazione regionale e provinciale", all'interno del paragrafo "Il Piano Territoriale Regionale d'Area Navigli Lombardi" viene inserita, al termine della Tavola 8\_Navigazione, dopo le parole "[...] l'altro a Cassano d'Adda" la seguente frase: "Il Regolamento Regionale n° 3/2015 "Circolazione nautica sui Navigli lombardi e sulle idrovie collegate (art. 51 LR 6/2012)" disciplina la navigazione sul canale distinguendo le seguenti tratte:

- Trezzo sull'Adda - Vaprio d'Adda: tratta navigabile adeguatamente strutturata e attrezzata per la navigazione per trasporto passeggeri e con canoe, kayak e altre unità a remi
- Vaprio d'Adda – Vimodrone: tratta navigabile adeguatamente strutturata e attrezzata per la navigazione con canoe, kayak e altre unità a remi
- Vimodrone – Milano: tratta navigabile non adeguatamente strutturata o attrezzata"

**Osservazione n. 65 - prot. 29535 del 04/12/2015**

Contributo Ufficio Tecnico Comunale

**ACCOLTA**

A seguito della verifica degli elaborati del Piano di Governo del Territorio adottato con delibera di C.C. n. 43 del 13/07/2015, per quanto in oggetto si osserva:

**1) Elaborato DP 1 – Relazione illustrativa: quadro conoscitivo del territorio comunale**

- a) Pag. 38: a seguito delle rettifiche apportate all'elaborato DP2 (vedasi successivo punto 2), occorre sostituire l'elaborato con lo stesso modificato;

- b) Pag. 43: a seguito della rettifica puntuale del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano in prossimità della C.na S.Moro, nella frazione S.Agata, occorre sostituire l'elaborato con lo stesso modificato (vedasi successivo punto 2);
- c) Pag. 46: a seguito delle rettifiche apportate all'elaborato DP3c (vedasi successivo punto 3), occorre sostituire l'elaborato con lo stesso modificato
- 2) **Elaborato DP 2 – Descrizione territoriale**
- a) A seguito di una verifica puntuale delle destinazioni d'uso dello stato di fatto di alcuni ambiti individuati nella zona industriale di Cassina de' Pecchi, si è riscontrata la necessità di modificare alcuni degli ambiti individuati come "Terziario/Commerciale/Ricettivo" in "Industria/Artigianato", come meglio evidenziato nelle immagini contenute nell'osservazione.
- b) Da un approfondimento con i tecnici del Parco Agricolo Sud Milano, è emerso che la perimetrazione del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano in prossimità della Cascina S.Moro risulta non conforme rispetto agli elaborati del medesimo Ente. Alla luce di quanto sopra si chiede di rettificare la perimetrazione del Parco Sud Milano secondo lo stralcio planimetrico contenuto nell'osservazione.
- 3) **Elaborato DP 3c – Analisi dello stato di fatto: Destinazioni d'uso degli edifici e delle aree ad uso pubblico**
- a) Rettificare la perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano secondo lo stralcio riportato al punto 2) b);
- b) Inserire i simboli "Spazi espositivi/Sala Eventi" nei seguenti plessi: Torrione – centro Civico Casale; Mulino – S.Agata Via XXV Aprile;
- c) Eliminare il simbolo "Scuola Secondaria di primo grado" dal plesso scolastico elementare di P.za Unità d'Italia;
- d) Inserire il simbolo "Attrezzature sportive nell'edificato" nella palestra di S.Agata – Via XXV Aprile;
- e) Modificare il simbolo che individua l'edificio c.d. "Casa Albergo" di Via Mazzini dall'attuale "Centro diurno per gli anziani" in "Centro Polifunzionale";
- f) Eliminare i due ambiti individuati come "Aree a verde pubblico" presso Via dell'Orsa Maggiore;
- In riferimento al punto 2) a), occorre rettificare puntualmente la destinazione d'uso degli edifici conformemente alla destinazione d'uso degli interi ambiti così come individuati nell'osservazione in cui si riporta un estratto dell'elaborato 3cDP.
- 4) **Elaborato DP 3f – Analisi dello stato di fatto: colture agricole e aree verdi**
- a) Rettificare la perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano secondo lo stralcio riportato al punto 2) b);
- 5) **Elaborato DP 5 – Obiettivi di sviluppo residenziale e produttivo, sostenibilità ambientale, compatibilità degli interventi con le risorse economiche**
- a) A pagina 105 alla prima riga viene citato: "Entro 30 giorni dalla data di pubblicazione sul BURL del PGT è istituito presso l'Ufficio Tecnico comunale il "registro delle cessioni dei diritti edificatori (LR 12/2005 art.11 comma4)". Poiché l'istituzione del registro di cui sopra necessita di un congruo periodo, si chiede di sostituire il termine di "30 giorni" con il termine di "120 giorni".
- 6) **Elaborato DP 6 – Le strategie e gli ambiti della trasformazione**
- a) Rettificare la perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano secondo lo stralcio riportato al punto 2) b);
- b) Eliminare il simbolo "Scuola Secondaria di primo grado" dal plesso scolastico elementare di P.za Unità d'Italia;
- c) Inserire il simbolo "Attrezzature sportive nell'edificato" nella palestra di S.Agata – Via XXV Aprile;
- d) Modificare il simbolo che individua l'edificio c.d. "Casa Albergo" di Via Mazzini dall'attuale "Centro diurno per gli anziani" in "Centro Polifunzionale";
- e) Eliminare i due ambiti individuati come "Aree a verde pubblico" presso Via dell'Orsa Maggiore;
- 7) **Elaborato DP 7 – Previsioni di Piano**
- a) Rettificare la perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano secondo lo stralcio riportato al punto 2) b);

- b) Eliminare i due ambiti individuati come “Aree a verde pubblico” presso Via dell’Orsa Maggiore;
- 8) **Elaborato DP 8 – Schede di indirizzo per la pianificazione**
- a) Al fine di consentire di chiarire che la scheda PS1 b) rappresenta uno schema di coerenza generale e non un vincolo di piano, pertanto perfezionabile nel tempo, si chiede di inserire sotto il titolo la seguente frase: “la presente scheda ha valore descrittivo e non prescrittivo”.
- 9) **Elaborato DP 9b – Rete ecologica Comunale – REC e connessioni alla Rete Ecologica Regionale – RER e alla Rete Ecologica Provinciale - REP**
- a) Rettificare la perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano secondo lo stralcio riportato al punto 2) b);
- 10) **Elaborato PS 12b – Localizzazione delle aree e delle attrezzature e sistema complessivo dei servizi**
- a) Rettificare la perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano secondo lo stralcio riportato al punto 2) b);
- b) Eliminare il simbolo “Scuola Secondaria di primo grado” dal plesso scolastico elementare di P.za Unità d’Italia;
- c) Inserire il simbolo “Attrezzature sportive nell’edificato” nella palestra di S.Agata – Via XXV Aprile;
- d) Modificare il simbolo che individua l’edificio c.d. “Casa Albergo” di Via Mazzini dall’attuale “Centro diurno per gli anziani” in “Centro Polifunzionale”;
- e) Eliminare i due ambiti individuati come “Aree a verde pubblico” presso Via dell’Orsa Maggiore;
- 11) **Elaborato PR 15 – Ambiti funzionali**
- a) Rettificare la perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano secondo lo stralcio riportato al punto 2) b);
- b) Eliminare il simbolo “Scuola Secondaria di primo grado” dal plesso scolastico elementare di P.za Unità d’Italia;
- c) Inserire il simbolo “Attrezzature sportive nell’edificato” nella palestra di S. Agata – Via XXV Aprile;
- d) Modificare il simbolo che individua l’edificio c.d. “Casa Albergo” di Via Mazzini dall’attuale “Centro diurno per gli anziani” in “Centro Polifunzionale”;
- e) Eliminare i due ambiti individuati come “Aree a verde pubblico” presso Via dell’Orsa Maggiore;
- c) In riferimento al punto 2) a), occorre rettificare puntualmente la destinazione d’uso degli ambiti così come riportato nello stralcio planimetrico contenuto nell’osservazione.
- 12) **DOC01\_Relazione illustrativa (PUGSS)**
- a) L’elaborato Relazione illustrativa non consente un agevole e immediata lettura in assenza dell’indice.  
Si chiede pertanto di integrare il predetto documento con apposito indice e numerazione delle pagine.
- b) A pag. 13 paragrafo “4.2. Inquadramento geografico” prima riga sostituire mq con kmq;
- c) A pag. 14 paragrafo “4.2. Inquadramento geografico” penultima riga inserire dopo S.P.: “cassanese ora strada a scorrimento veloce “Riquifica Bre.Be.Mi.”;
- d) A pag. 32 paragrafo “4.6.1. Geografia della rete stradale” alla terza riga scrivere “per circa 43 km”
- 13) **TAV 01\_Servizi a rete esistenti – planimetria rete acqua potabile**
- a) Inserire nell’elaborato il tratto di tubazione dell’acqua da Via XXV Aprile alla C.na S.Moro;
- b) Modificare la nota in fondo alla legenda così come segue: *“I dati riportati nel presente elaborato derivano da indicazioni fornite dal Gestore Cap. Pertanto, in caso di interventi da realizzarsi, sarà necessario eseguire un coordinamento con l’Ente stesso e fare opportune verifiche mediante l’applicazione GIS”*

**14) TAV 02\_Servizi a rete esistenti – planimetria rete fognatura**

- a) Modificare la nota in fondo alla legenda così come segue: *“I dati riportati nel presente elaborato derivano da indicazioni fornite dal Gestore Cap. Pertanto, in caso di interventi da realizzarsi, sarà necessario eseguire un coordinamento con l'Ente stesso e fare opportune verifiche mediante l'applicazione GIS”*

**15) TAV 03\_Servizi a rete esistenti – planimetria rete linee elettriche**

- a) Modificare la nota in fondo alla legenda così come segue: *“I dati riportati nel presente elaborato derivano da indicazioni fornite dal Gestore ENEL. Pertanto, in caso di interventi da realizzarsi, sarà necessario eseguire un coordinamento con l'Ente stesso e fare opportune verifiche mediante l'applicazione GIS”*

**16) TAV 04\_Servizi a rete esistenti – planimetria rete di telecomunicazioni**

- a) Modificare la nota in fondo alla legenda così come segue: *“I dati riportati nel presente elaborato derivano da indicazioni fornite dal Gestore Telecom. Pertanto, in caso di interventi da realizzarsi, sarà necessario eseguire un coordinamento con l'Ente stesso e fare opportune verifiche mediante l'applicazione GIS”*

**17) TAV 05\_Servizi a rete esistenti – planimetria rete distribuzione gas**

- a) Rettificare l'individuazione della rete gas che porta alla C.na Bindellera, facendola terminare all'estremità della proprietà comunale e non fino alla Green way;
- b) Modificare la nota in fondo alla legenda così come segue: *“I dati riportati nel presente elaborato derivano da indicazioni fornite dal Gestore Italgas. Pertanto, in caso di interventi da realizzarsi, sarà necessario eseguire un coordinamento con l'Ente stesso e fare opportune verifiche mediante l'applicazione GIS”*

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **accolta** in tutti i suoi punti, estendendo per analogia le piccole modifiche, incongruenze e refusi riscontrate anche nell'esame verbale degli elaborati ove se ne registri la necessità di coerenza tecnica, senza in alcun modo coinvolgere scelte o modificazioni sostanziali rispetto al piano adottato.

- Elaborato 1DP: tutte le immagini degli elaborati grafici riportate al suo interno (riduzioni di tavole ed estratti del PGT) saranno sostituite e aggiornate conseguentemente alle modifiche apportate al PGT a seguito dell'accoglimento delle osservazioni.  
Analogamente si sostituiscono tutte le immagini all'interno dell'elaborato 9aDP.
- Elaborato 2DP: si modificano gli ambiti industria / artigianato e terziario / commerciale / ricettivo dove un più attento esame delle destinazioni d'uso attuali ha consentito di precisare lo stato di fatto. Inoltre si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro per adeguarsi all'effettivo perimetro del Parco Sud che meglio delimita l'area oggetto di vincolo. Conseguentemente in analogia su questo argomento si modificano altri elaborati come di seguito esposto.
- Elaborato 3bDP: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP.
- Elaborato 3c DP: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP. Si modificano gli ambiti industria / artigianato e terziario / commerciale / ricettivo come già descritto per l'elaborato 2DP. Si stralciano dalle aree a verde pubblico le due grandi aiuole di via dell'Orsa Maggiore. Si modifica, in legenda, la dicitura relativa al Centro diurno per anziani in Centro Polifunzionale di via Mazzini. Si appone il simbolo degli "Spazi espositivi/Sala eventi" nella legenda e sulla tavola, in corrispondenza del Torrione al centro civico Casale e sul Mulino Dugnani a Sant'Agata. Si appone il simbolo delle "Attrezzature sportive nell'edificato" presso la palestra di Sant'Agata in via XXV Aprile. Si elimina il simbolo delle "Scuole Secondarie 1° grado" dalla scuola elementare di P.za unità d'Italia.
- Elaborato 3f DP: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP.

- Elaborato 5 DP: Si modifica la data di pubblicazione del BURL sul PGT sostituendo il termine "30 giorni" con "120 giorni alla prima riga dell'art 11 DP dopo la parola "entro", per consentire una migliore possibilità di costruzione del registro delle cessioni dei diritti edificatori.
- Elaborato 6 DP: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP. Si stralciano dalle aree a verde pubblico le due grandi aiuole di via dell'Orsa Maggiore. Si modifica, in legenda, la dicitura relativa al Centro diurno per anziani in Centro Polifunzionale di via Mazzini. Si appone il simbolo delle "Attrezzature sportive nell'edificato" presso la palestra di Sant'Agata in via XXV Aprile. Si elimina il simbolo delle "Scuole Secondarie 1° grado" dalla scuola elementare di P.za unità d'Italia.
- Elaborato DP 7: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP. Si stralciano dalle aree a verde pubblico le due grandi aiuole di via dell'Orsa Maggiore.
- Elaborato 8 DP: Nella scheda Progetto Speciale PS1 b) viene inserito, sotto il titolo, la frase "la presente scheda ha valore descrittivo e non prescrittivo" con le stesse motivazioni citate nelle controdeduzioni alle osservazioni 1 (punto 5), 4, 8, 17, 32, 52 e 39 (punto 2).
- Elaborato 9b DP: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP.
- Elaborato 12b PS: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP. Si stralciano dalle aree a verde pubblico le due grandi aiuole di via dell'Orsa Maggiore. Si modifica, in legenda, la dicitura relativa al Centro diurno per anziani in Centro Polifunzionale di via Mazzini. Si appone il simbolo delle "Attrezzature sportive nell'edificato" presso la palestra di Sant'Agata in via XXV Aprile. Si elimina il simbolo delle "Scuole Secondarie 1° grado" dalla scuola elementare di P.za unità d'Italia.
- Elaborato 15 PR: Si modifica il perimetro del Parco Sud in prossimità della C.na S. Moro, come già descritto per l'elaborato 2 DP. Si sostituiscono le due grandi aiuole di via dell'Orsa Maggiore, già classificate nel Piano adottato come "aree a verde pubblico", con la campitura del "Verde privato inedificabile a regime particolare". Si modifica, in legenda, la dicitura relativa al Centro diurno per anziani in Centro Polifunzionale di via Mazzini. Si appone il simbolo delle "Attrezzature sportive nell'edificato" presso la palestra di Sant'Agata in via XXV Aprile. Si elimina il simbolo delle "Scuole Secondarie 1° grado" dalla scuola elementare di P.za unità d'Italia. Si modificano gli ambiti individuati come D2 - terziario esistente in ambiti D1 di completamento industriale/artigianale secondo quanto riportato nello stralcio planimetrico contenuto nell'osservazione e come è stato già descritto per l'elaborato 2 DP.

Relativamente alla relazione e alle tavole del PUGSS si accolgono tutte le richieste e si modificano di conseguenza tutti gli elaborati.

#### **Osservazione n. 66 - prot. 30065 del 10/12/2015**

Parere Parco Agricolo Sud Milano

**ACCOLTA**

Il parere si sviluppa in diversi punti:

1. *Disciplina del PTC del Parco Agricolo Sud Milano nei territori del Comune di Cassina de' Pecchi*  
Il Parco Agricolo Sud Milano, assoggettato alla disciplina del relativo PTC approvato con d.g.r. n. 7/818 del 03/08/2000, è suddiviso in "territori". Nello specifico il Comune di Cassina de' Pecchi rientra unicamente nei "territori agricoli di cintura metropolitana" normati dall'art. 25 delle n.t.a. del P.T.C.
2. *Descrizione e valutazione delle previsioni del PGT di Cassina de' Pecchi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano*  
Il Documento di Piano del PGT di Cassina de' Pecchi include una proposta di ampliamento della perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano articolata in tre ambiti collocati tra l'abitato di Cassina, la frazione di Sant'Agata e l'attuale confine del Parco.  
La proposta di ampliamento della superficie delle aree tutelate si configura quale variante allo strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano secondo le procedure di cui all'art 19 della PR 86/1983 a cui si rimanda.

Pur valutando positivamente la proposta si richiede di mantenere la descrizione, a livello strategico, esclusivamente negli elaborati del Documento di Piano, escludendola dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.

## 2.1 Sistema insediativo

Il Piano di Cassina de' Pecchi prevede due ambiti di trasformazione collocati esternamente ai territori tutelati dal Parco Agricolo Sud Milano. Sono previsti inoltre due Progetti Speciali (PS) di "ristrutturazione e riqualificazione urbanistica" ed in particolare il PS1 collocato esternamente ai territori del Parco Agricolo Sud Milano e il PS2 che interessa direttamente i territori del Parco ed in particolare l'insediamento rurale di Cascina Bindellera con le aree pubbliche annesse e i relativi percorsi di collegamento, nonché un'area, in adiacenza al centro civico del "Casale", posta esternamente ai territori del Parco.

Il PS2, sviluppato quale studio di fattibilità, si configura come "*progetto guida*" per eventuali successivi interventi della stessa natura, sarà sviluppato dall'Amministrazione Comunale, accompagnato da un percorso di partecipazione pubblica e redatto secondo le indicazioni puntuali contenute nelle norme di attuazione del Documento di Piano (art 9DP dell'elab. 5DP) e nella scheda di indirizzo di cui all'elaborato 8DP.

Il progetto è articolato in 3 "*lotti*" funzionali che potranno essere attuati per parti e in diverse soluzioni temporali:

- A. In corrispondenza dell'area a est del centro civico "Casale", posta esternamente ai territori del Parco Agricolo Sud Milano, è prevista la realizzazione di un vivaio, di orti comunali e di coltivazioni biologiche con annesso punto vendita di prodotti locali;
- B. Creazione di un percorso est-ovest ("*greenway*") di connessione tra l'abitato di Cassina de' Pecchi e il nucleo di Sant'Agata, di fruizione del paesaggio agrario del Parco Agricolo Sud Milano. Il percorso è posto in corrispondenza del tracciato di una strada vicinale esistente e sarà realizzato con materiali a basso impatto ambientale (stabilizzanti naturali). In corrispondenza delle estremità del tracciato (Cascina Casale, Cascina Pirotta e via Camposanto) è previsto l'inserimento di tre "*Porte Parco*" che ne favoriscano la percezione. La forma e le caratteristiche dei manufatti saranno definite a seguito di uno specifico concorso di idee e avranno, in ogni caso, carattere temporaneo;
- C. Recupero e valorizzazione del complesso rurale di Cascina Bindellera all'interno del quale è previsto l'insediamento di una "*comunità agricola ad alto valore sociale*" nonché l'inserimento di un "*Punto Parco*" del Parco Agricolo Sud Milano e di alcuni spazi dedicati a "*museo delle tradizioni rurali e agricole*". E' prevista inoltre la valorizzazione delle aree di proprietà pubblica afferenti a Cascina Bindellera in corrispondenza delle quali saranno mantenute le funzioni agricole produttive, orientate alla multifunzionalità nonché alla diffusione di pratiche agricole sostenibili.

Le aree e gli immobili di proprietà pubblica di Cascina Bindellera saranno affidati in concessione d'uso attraverso un bando pubblico e secondo modalità definite nell'ambito di una specifica convenzione stipulata con l'Amministrazione Comunale di Cassina de' Pecchi.

La Cascina Bindellera e l'ambito agricolo ad essa correlato sono interamente ricompresi nei "*territori agricoli di cintura metropolitana*" (art. 25 n.t.a. PTC) del Parco Agricolo Sud Milano. Questi territori, per la loro collocazione, compattezza, continuità e per l'alto livello di produttività, sono destinati all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco.

Le aree agricole tutelate devono essere conservate nella loro integrità e compattezza, favorendone l'accorpamento e il consolidamento, evitando, quindi, che nuovi interventi comportino la frammentazione e la marginalizzazione di porzioni di territorio di rilevante interesse ai fini dell'esercizio delle attività agricole.

I contenuti del PS2, limitatamente ai lotti B e C, ricompresi nei territori del Parco Agricolo Sud Milano e relativi alla realizzazione di un percorso di connessione tra l'abitato di Cassina de' Pecchi e il nucleo di Sant'Agata (lotto B) nonché alle previsioni di recupero e valorizzazione del patrimonio edilizio rurale di Cascina Bindellera e dell'ambito agricolo ad essa connesso (lotto C), sono coerenti con gli obiettivi del Parco Agricolo Sud Milano di qualificazione e potenziamento dell'attività agricola e di promozione di una fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente e ritenuti, in linea generale, conformi.

Gli interventi, previsti nell'ambito del lotto B, sulla viabilità rurale interpodereale che costituisce la maglia strutturante il sistema della fruizione del paesaggio agrario del Parco, dovranno rispettare le caratteristiche locali dei percorsi, evitando l'asfaltatura di strade sterrate e le rettifiche dei tracciati esistenti e dovranno garantire il mantenimento della funzionalità della rete irrigua presente nel contesto. Il progetto relativo ai manufatti delle "Porte parco" dovrà essere verificato in sede di Autorizzazione Paesaggistica.

Nell'ambito di un progetto complessivo più dettagliato, da sottoporre al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano e successivamente ad Autorizzazione Paesaggistica, dovranno essere definite le modalità di intervento previste sugli edifici che costituiscono il nucleo di cascina Bindellera (lotto C).

Gli interventi edilizi e urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non dovranno creare disturbo alla complessiva percezione dell'insediamento, dovranno preservare le tracce del tessuto storico, dovranno garantire la conservazione dei caratteri tipo-morfologici dell'insediamento senza comportare aumenti di volumetria e prevedere l'utilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive originari. Il patrimonio edilizio rurale, infatti, dev'essere salvaguardato nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva sia in quanto testimonianza storico-architettonica dell'antica organizzazione dell'agricoltura nel territorio del Parco, sia in quanto contenitore delle attività agricole.

## 2.2 Altre valutazioni di carattere generale

Gli elaborati del PGT devono riportare il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e l'indicazione delle aree tutelate, approvate con d.g.r. 3 agosto 2000, n. 7/818, con segno grafico chiaramente visibile.

L'individuazione delle aree incluse nel Parco regionale favorisce, infatti, la lettura degli elaborati cartografici in funzione di una maggior chiarezza nell'identificazione di un territorio tutelato da uno specifico piano sovraordinato, le cui previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque e recepite di diritto negli strumenti urbanistici comunali. Lo stesso perimetro identifica un territorio vincolato in quanto bene paesaggistico tutelato ai sensi del Dlgs 42/2004 e s.m.i. – art 142, lettera f) "*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*", all'interno del quale gli interventi sono obbligatoriamente assoggettati ad Autorizzazione Paesaggistica e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

In relazione agli interventi nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano, in linea generale, dovrà essere assicurata la conformità delle previsioni del PGT rispetto alle opere e alle destinazioni d'uso consentite dal PTC del Parco, con particolare riferimento alle esigenze di tutela storico-monumentale e ambientale-paesistica.

Rispetto agli interventi urbanistico-edilizi, le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art 25 delle n.t.a. del PTC del Parco per la disciplina degli "*interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola*", per le "*trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali*" e per "*gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli*".

Si precisa, inoltre, che le previsioni urbanistiche inerenti le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali assumeranno efficacia solo a seguito della verifica di dismissione dall'uso agricolo. Le indicazioni circa le modalità d'intervento previste per ciascun edificio incluso nel territorio del Parco, dovranno essere verificate puntualmente in relazione all'analisi storica dell'insediamento e ai caratteri morfologici, tipologici e stilistici dello stesso.

Negli elaborati del Piano delle Regole, e più in generale negli elaborati del PGT, i nuclei e gli insediamenti rurali citati dovranno essere perimetrati in conformità con la delimitazione indicata nelle cartografie del PTC del Parco.

Nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere concordate con il Parco stesso le modalità di intervento previste, anche in relazione agli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico.

Si rammenta, infine, che, sulla base dell'art 4 delle n.t.a. del PTC del Parco, i Comuni, in sede di adozione di strumenti urbanistici generali, sono tenuti ad osservare i criteri e gli indirizzi formulati per le aree esterne al Parco, riguardanti in particolare: la tutela dei parchi e la salvaguardia delle essenze arboree di particolare rilevanza e di interesse naturalistico, la tutela e la salvaguardia delle superfici a bosco esistenti, dell'assetto idrogeologico, dei corsi d'acqua con le relative sponde, nonché dei fontanili attivi. Le scelte di pianificazione comunale dovranno conseguire l'obiettivo del minor consumo delle risorse naturali e territoriali.

Nello specifico esaminati i contenuti del PGT di Cassina de' Pecchi in relazione alla conformità rispetto ai contenuti del PTC del Parco Agricolo Sud Milano si esprime parere di conformità ai sensi dell'art. 21 della l.r. 86/1983 condizionato al recepimento delle seguenti modifiche e integrazioni:

#### Documento di Piano

Elaborato 1DP: Nel paragrafo "*Fattori emergenti del territorio che vincolano le trasformazioni*" del capitolo "*Lo stato di fatto*" integrare richiamando il Parco regionale Agricolo Sud Milano, assoggettato alla disciplina del relativo PTC, approvato con d.g.r. n. 7/818 del 3 agosto 2000 e vincolato in quanto bene paesaggistico tutelato ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i. - art 142, lettera f) "*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*".

Nella parte relativa agli "*Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde e fasce di rispetto*" integrare richiamando la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano nonché la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC.

Elaborato 4DP: Nel paragrafo "*Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 3/8/2000 n. 7/818*" del capitolo "*Gli atti di programmazione regionale e provinciale*":

- integrare richiamando la l.r. 16 luglio 2007, n. 16 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi*", in cui è confluita la l.r. 23 aprile 1990, n. 24 di istituzione del Parco regionale Agricolo Sud Milano;
- richiamare il Piano di Settore Agricolo (P.S.A.), strumento di attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione del Consiglio Direttivo il 17/7/2007, n. 33, ai sensi dell'art 7 delle n.t.a.;
- integrare precisando che il Parco regionale Agricolo Sud Milano, assoggettato alla disciplina del relativo PTC, approvato con d.g.r. n. 7/818 del 3 agosto 2000, in rapporto agli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'attività agricola, dell'ambiente e della fruizione del Parco, è oggetto di una suddivisione generale in "*territori*" che, nel comune di Cassina de Pecchi, comprende unicamente i "*territori agricoli di cintura metropolitana*" (art. 25, n.t.a. del PTC) che, per la loro collocazione, compattezza, continuità e per l'alto livello di produttività, assume quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco. All'articolazione del territorio del Parco, il PTC sovrappone "*ambiti*" di tutela ambientale, paesistica e naturalistica, di fruizione, ed "*elementi*" puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale;
- evidenziare la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano rispetto allo strumento urbanistico comunale, precisando che "*le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute*" ai sensi dell'art 18, comma 4 della l.r. 86/1983.

Elaborato 5DP: Nel paragrafo "*Il Piano di Governo del Territorio e la verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati*" del capitolo 1 "*Gli obiettivi del PGT*" integrare evidenziando la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano rispetto allo strumento urbanistico comunale, precisando che "*le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute*" ai sensi dell'art 18, comma 4 della l.r. 86/1983.

Elaborato 8DP: Alla scheda "*Progetto Speciale PS 2 - b*" escludere il calcolo delle "*Volumetrie edificabili*" rimandando la quantificazione delle stesse nell'ambito di un progetto complessivo più dettagliato, da sottoporre al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano e successivamente ad Autorizzazione Paesaggistica, che dovrà definire le modalità di intervento previste sugli edifici che costituiscono il nucleo di cascina Bindellera.

Elaborati cartografici: Agli elaborati 3bDP "*Analisi dello stato di fatto: fattori emergenti del territorio che vincolano le trasformazioni*", 6DP "*Le strategie e gli ambiti di trasformazione*" e 7DP "*Previsioni di Piano*":

- includere, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano

- includere, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC.

### Piano dei Servizi

Elaborati cartografici: All'elaborato 12bPS "*Localizzazione delle aree e delle attrezzature e sistema complessivo dei servizi*":

- includere, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano

- includere, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC

Elaborato 11PS:

All'articolo 25 "*Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo idrico*", includere il richiamo alla fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art. 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco e alla "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" del torrente Molgora in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC.

Richiamare i contenuti dell'articolo 51 "Parco Agricolo Sud Milano" dal Piano delle Regole integrato: evidenziando la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano rispetto allo strumento urbanistico comunale precisando che "*le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute*" ai sensi dell'art 18 , comma 4 della l.r. 86/1983;

specificando che gli interventi urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del PTC del Parco per la disciplina degli "*interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola*", per le "*trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali*" e per "*gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli*",

specificando che gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, ove ammessi, sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco;

correggere il rimando alla normativa relativa agli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ASS)" richiamando i contenuti dell'art. 60 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

### Piano delle Regole

Elaborati cartografici: Agli elaborati 15PR "*Ambiti funzionali*", 21.1 "*Carta dei vincoli*" e 21.2 "*Carta di sintesi*":

- includere, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano

- includere, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, la "zona di protezione delle pertinenze fluviali" in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC;

Elaborato 16PR: alla tavola "immobili assoggettati a tutela e aree vincolate" includere l'indicazione del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con d.g.r. 3 agosto 2000 n. 7/818; lo stesso perimetro identifica un territorio vincolato in quanto bene paesaggistico tutelato ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i. – art 142, lettera f) "*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*".

Elaborato 14PR:

Al cap. II "*Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità*", art 25 "*Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo idrico*", includere il richiamo alla fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art. 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco e alla "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" del torrente Molgora in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC.

All'art 44 "*Distributori di carburanti*" specificare che, all'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, non possono essere realizzati nuovi distributori di carburanti. I distributori esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente gestore del Parco

All'art 49 "*Aziende agricole*" integrando precisando che, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola, le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali nonché le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art 25 delle n.t.a. del PTC del Parco

All'art 51 "*Parco Agricolo Sud Milano*" integrare:

evidenziando la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano rispetto allo strumento urbanistico comunale precisando che "*le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute*" ai sensi dell'art 18, comma 4 della l.r. 86/1983;

specificando che gli interventi urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del PTC del Parco per la disciplina degli "*interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola*", per le "*trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali*" e per "*gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli*",

specificando che gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, ove ammessi, sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco;

correggere il rimando alla normativa relativa agli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ASS)" richiamando i contenuti dell'art. 60 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP).

In generale il parere detta tali prescrizioni:

- Indicare in tutti gli elaborati del PGT il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con d.g.r. 3 agosto 2000 n. 7/818, utilizzando un segno grafico visibile e rettificando le eventuali incongruenze.
- Mantenere la descrizione della proposta di ampliamento della perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano esclusivamente negli elaborati del Documento di Piano, escludendola dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
- In tutti gli elaborati del PGT ed in particolare nella tav. 7 "*Previsioni di Piano*" del Documento di Piano, escludere il PS2 dalla classificazione di "Ambito di trasformazione".

- Rendere coerenti tutti gli elaborati del PGT a livello cartografico, normativo e all'interno delle relazioni descrittive a seguito delle modifiche apportate

\*\*\*\*\*

L'osservazione è **accolta** e in particolare:

1. Si prende atto che il Comune di Cassina de' Pecchi rientra unicamente nei "territori agricoli di cintura metropolitana" normati dall'art. 25 delle n.t.a. del P.T.C. del Parco Agricolo Sud Milano approvato con d.g.r. n. 7/818 del 03/08/2000.
2. Premesso che a seguito dell'accoglimento delle osservazioni n. 28 e 38 alle quale si rimanda, le aree proposte per l'ampliamento del Parco Agricolo Sud Milano risultano ridotte passando da 138.000 mq a 112.120 mq si prende atto della richiesta di escludere la proposta di ampliamento dal Piano delle Regole e del Piano dei Servizi e conseguentemente si modificano gli elaborati cartografici 12bPS 15PR eliminando tale previsione nel disegno e nella legenda in quanto da collocarsi allo stato attuale nelle strategie.

2.1 Relativamente al PS2 che interessa per i lotti B e C direttamente i territori del Parco si prende atto che essi sono coerenti con gli obiettivi del Parco Agricolo Sud Milano di qualificazione e potenziamento dell'attività agricola e di promozione di una fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente e ritenuti e quindi da ritenersi, in linea generale, conformi.

Nello specifico si accoglie la precisazione relativa al lotto B (percorso tra Casale e Sant'Agata) dove gli interventi dovranno rispettare le caratteristiche locali dei percorsi e dovranno garantire il mantenimento della funzionalità della rete irrigua presente nel contesto.

Si aggiunge così all'art. 9DP dell'elaborato 5DP dopo la frase "Il percorso della greenway, da riqualificare e valorizzare attraverso l'uso di pavimentazione a basso impatto ambientale (stabilizzanti naturali), segue il tracciato della strada vicinale che collega Casale con Sant'Agata" la seguente frase: "Gli interventi, previsti nell'ambito del lotto B, sulla viabilità rurale interpodereale che costituisce la maglia strutturante il sistema della fruizione del paesaggio agrario del Parco, dovranno rispettare le caratteristiche locali dei percorsi, evitando l'asfaltatura di strade sterrate e le rettifiche dei tracciati esistenti e dovranno garantire il mantenimento della funzionalità della rete irrigua presente nel contesto"

Inoltre si accoglie anche la richiesta di precisare che il progetto delle "Porte parco" dovrà essere verificato in sede di Autorizzazione Paesaggistica così come le modalità di intervento previste sugli edifici che, oltre a essere soggette ad Autorizzazione Paesaggistica, dovranno essere sottoposte al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Si integra quindi l'art. 9DP dell'elaborato 5DP e in particolare la quintultima frase che viene così modificata: "L'intero progetto è comunque soggetto all'approvazione dell'Ente gestore del Parco e in particolare il progetto relativo ai manufatti delle "Porte parco" dovrà essere verificato in sede di Autorizzazione Paesaggistica e le modalità di intervento previste sugli edifici che costituiscono il nucleo di cascina Bindellera nell'ambito di un progetto complessivo più dettagliato dovranno essere sottoposte al parere del Consiglio Direttivo del Parco e successivamente ad Autorizzazione Paesaggistica".

Quest'ultima frase, in accoglimento di quanto scritto nel parere del Parco Agricolo Sud Milano viene inoltre integrata aggiungendo la seguente frase: "In particolare gli interventi edilizi e urbanistici connessi alle trasformazioni d'uso non dovranno creare disturbo alla complessiva percezione dell'insediamento, dovranno preservare le tracce del tessuto storico, dovranno garantire la conservazione dei caratteri tipo-morfologici dell'insediamento senza comportare aumenti di volumetria e prevedere l'utilizzo dei materiali e delle tecniche costruttive originari. Il patrimonio edilizio rurale, infatti, dev'essere salvaguardato nella sua consistenza e caratterizzazione complessiva sia in quanto testimonianza storico-architettonica dell'antica organizzazione dell'agricoltura nel territorio del Parco, sia in quanto contenitore delle attività agricole."

Inoltre sempre nell'articolo 9DP si aggiunge dopo la frase "In generale l'intervento dovrà conservare i caratteri tipologici dell'impianto rurale della cascina quale testimonianza storica – architettonica dell'antica organizzazione dell'agricoltura nel territorio del parco e in particolare dovranno essere rispettate le indicazioni di cui all'art 25 della Deliberazione di Giunta Regionale 3/8/2000 n. 7/818 (Approvazione del piano territoriale di coordinamento del Parco regione Agricolo Sud Milano (art. 19, comma 2, l.r. 86/83 e successive modificazioni)" la seguente frase: "La Cascina Bindellera e l'ambito agricolo ad essa correlato, interamente ricompresi nei "territori

*agricoli di cintura metropolitana*" (art. 25 n.t.a. PTC) del Parco Agricolo Sud, per la loro collocazione, compattezza, continuità e per l'alto livello di produttività, sono destinati all'esercizio ed alla conservazione delle funzioni agricolo-produttive, assunte quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco.

Le aree agricole tutelate devono essere conservate nella loro integrità e compattezza, favorendone l'accorpamento e il consolidamento, evitando, quindi, che nuovi interventi comportino la frammentazione e la marginalizzazione di porzioni di territorio di rilevante interesse ai fini dell'esercizio delle attività agricole".

- 2.2 Si accoglie la richiesta di riportare in tutti gli elaborati del PGT il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano aggiungendolo alla campitura che già lo contraddistingue e l'indicazione delle aree tutelate, approvate con d.g.r. 3 agosto 2000, n. 7/818, con segno grafico chiaramente visibile in grado di ben identificare un territorio vincolato come è quello del Parco Agricolo Sud. Si modificano di conseguenza tutti gli elaborati che riportano l'indicazione del Parco Sud ed in particolare gli elaborati 3bDP, 6DP, 7DP, 9bDP, 12bPS, 15PR.

Relativamente alla richiesta di inserire negli elaborati del Piano delle Regole, e più in generale negli elaborati del PGT, i nuclei e gli insediamenti rurali secondo un perimetro in conformità con la delimitazione indicata nelle cartografie del PTC del Parco si precisa che in territorio di Cassina de' Pecchi non sono presenti elementi classificati secondo questa fattispecie.

In merito alla richiesta di prevedere le modalità di intervento nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano e che esse dovranno essere concordate con il Parco anche in relazione agli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico si modifica l'art. 51 dell'elaborato 14PR e l'art. 14DP dell'elaborato 5DP (così riportato anche nell'elaborato 11PS) aggiungendo al termine dell'articolo la seguente frase: "Nei territori ricompresi nel Parco Agricolo Sud Milano dovranno essere concordate con il Parco stesso le modalità di intervento previste, anche in relazione agli interventi di tipo agro-forestale e naturalistico".

Inoltre in merito alla raccomandazione che, sulla base dell'art 4 delle n.t.a. del PTC del Parco, i Comuni, in sede di adozione di strumenti urbanistici generali, sono tenuti ad osservare i criteri e gli indirizzi formulati per le aree esterne al Parco, riguardanti in particolare la tutela dei parchi e la salvaguardia delle essenze arboree di particolare rilevanza e di interesse naturalistico, la tutela e la salvaguardia delle superfici a bosco esistenti, dell'assetto idrogeologico, dei corsi d'acqua con le relative sponde, nonché dei fontanili attivi, si fa presente che il piano traccia e norma in modo puntuale i diversi elementi della Rete Ecologica Comunale (REC). Essi sono costituiti oltre che dalla proposta di estensione del Parco Agricolo Sud anche dalla proposta di adesione al PLIS Martesana in corso di istituzione, i percorsi di connessione della Rete Ecologica Comunale, le fasce verdi di tutela tra agricolo e urbanizzato, i filari di progetto, gli ambiti per l'incremento della biodiversità, i varchi da salvaguardare, i passaggi per la fauna, la presenza della vegetazione nelle aree di trasformazione e il mantenimento della vegetazione esistente nelle aree dismesse e/o abbandonate.

Lo stesso parere della Città Metropolitana al quale si rimanda (n. 63) apprezza l'impostazione complessiva del PGT ritenuta attenta alla sostenibilità ambientale e all'equilibrio ecologico del territorio.

Anche le scelte di pianificazione comunale che secondo il parere dovranno conseguire l'obiettivo del minor consumo delle risorse naturali e territoriali è soddisfatto dal PGT di Cassina de' Pecchi essendo un piano a «consumo di suolo zero».

Si accolgono infine tutte le richieste puntuali riferite ai singoli elaborati e in particolare:

#### Documento di Piano

Elaborato 1DP: Si aggiunge nel paragrafo "*Fattori emergenti del territorio che vincolano le trasformazioni*" del capitolo "*Lo stato di fatto*" al termine del punto relativo ai parchi regionali la seguente frase: "Il Parco regionale Agricolo Sud Milano è assoggettato alla disciplina del relativo PTC, approvato con d.g.r. n. 7/818 del 3 agosto 2000 e vincolato in quanto bene paesaggistico tutelato ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i. - art

142, lettera f) "*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*". Inoltre nella parte relativa agli "*Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde e fasce di rispetto*" si aggiunge prima della frase "Diversamente il torrente Molgora ...." la seguente frase: "Lungo il naviglio nel territorio del Parco Agricolo Sud vige una fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano". Inoltre prima della frase "Il Comune inoltre è caratterizzato ..." si aggiunge la seguente frase: "Nel settore est, lungo il Molgora, il territorio del Parco Agricolo Sud è vincolato dalla "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano".

Elaborato 4DP: All'inizio del paragrafo "*Il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 3/8/2000 n. 7/818*" del capitolo "*Gli atti di programmazione regionale e provinciale*" si aggiunge la seguente frase:

"Il Parco regionale Agricolo Sud Milano, assoggettato alla disciplina del relativo PTC, approvato con d.g.r. n. 7/818 del 3 agosto 2000, in rapporto agli obiettivi di tutela e valorizzazione dell'attività agricola, dell'ambiente e della fruizione del Parco, è oggetto di una suddivisione generale in "*territori*" che, nel comune di Cassina de Pecchi, comprende unicamente i "*territori agricoli di cintura metropolitana*" (art. 25, n.t.a. del PTC) che, per la loro collocazione, compattezza, continuità e per l'alto livello di produttività, assume quale settore strategico primario per la caratterizzazione e la qualificazione del Parco. All'articolazione del territorio del Parco, il PTC sovrappone "*ambiti*" di tutela ambientale, paesistica e naturalistica, di fruizione, ed "*elementi*" puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale.

Si richiama la l.r. 16 luglio 2007, n. 16 "*Testo unico delle leggi regionali in materia di istituzione di parchi*", in cui è confluita l.r. 23 aprile 1990, n. 24 di istituzione del Parco regionale Agricolo Sud Milano oltre che il Piano di Settore Agricolo (P.S.A.), strumento di attuazione del PTC del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con deliberazione del Consiglio Direttivo il 17/7/2007, n. 33, ai sensi dell'art 7 delle n.t.a.

Inoltre si sottolinea la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano rispetto allo strumento urbanistico comunale, precisando che "*le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute*" ai sensi dell'art 18, comma 4 della l.r. 86/1983".

Elaborato 5DP: Nel paragrafo "*Il Piano di Governo del Territorio e la verifica di compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati*" del capitolo 1 "*Gli obiettivi del PGT*" si aggiunge all'inizio del punto relativo al "Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano di cui alla deliberazione di Giunta Regionale 3/8/2000 n. 7/818" la seguente frase: "Premesso che i contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano sono prevalenti rispetto allo strumento urbanistico comunale, si precisa che "*le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute*" ai sensi dell'art 18, comma 4 della l.r. 86/1983".

Elaborato 8DP: Alla scheda "*Progetto Speciale PS 2 - b*" si esclude il calcolo delle "*Volumetrie edificabili*" rimandando la quantificazione delle stesse nell'ambito di un progetto complessivo più dettagliato, da sottoporre al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano e successivamente ad Autorizzazione Paesaggistica, che dovrà definire le modalità di intervento previste sugli edifici che costituiscono il nucleo di cascina Bindellera.

In tal senso si modifica la scheda relativa al progetto PS2 - b dell'elaborato 8DP eliminando il calcolo dettagliato dei volumi ed eliminando le parole "come di seguito dimostrato" nella prima frase del paragrafo soprastante ("Volumetrie edificabili")

Si aggiunge inoltre la seguente frase: "La quantificazione più precisa dei volumi edificabili sarà determinata nell'ambito di un progetto complessivo più dettagliato, da sottoporre al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano e successivamente ad Autorizzazione Paesaggistica, che dovrà definire le modalità di intervento previste sugli edifici che costituiscono il nucleo di cascina Bindellera"

Inoltre coerentemente si modifica l'art 9DP dell'elaborato 5DP sostituendo la frase "Il totale delle volumetrie dell'intero complesso assegnato è pari a 12.000 mc così come meglio dettagliato nella scheda di indirizzo dell'elaborato 8DP" con la frase: "Il totale delle volumetrie dell'intero complesso assegnato è pari a 12.000 mc. La quantificazione più precisa dei volumi edificabili sarà determinata nell'ambito di un progetto complessivo più dettagliato, da sottoporre al parere del Consiglio Direttivo del Parco Agricolo Sud Milano e successivamente ad Autorizzazione Paesaggistica, che dovrà definire le modalità di intervento previste sugli edifici che costituiscono il nucleo di cascina Bindellera"

Elaborati cartografici: Negli elaborati 3bDP "*Analisi dello stato di fatto: fattori emergenti del territorio che vincolano le trasformazioni*", 6DP "*Le strategie e gli ambiti di trasformazione*" e 7DP "*Previsioni di Piano*" si accoglie la richiesta di includere, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC.

Si modificano di conseguenza tali elaborati 3bDP, 6DP, 7DP aggiungendo nelle relative le seguenti voci: "Fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano" e "*Zona di protezione delle pertinenze fluviali*" del torrente Molgora di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano"

#### Piano dei Servizi

Elaborati cartografici: Analogamente a quanto descritto per gli elaborati 3bDP, 6DP, 7DP si modifica anche l'elaborato 12bPS "*Localizzazione delle aree e delle attrezzature e sistema complessivo dei servizi*" aggiungendo nel disegno e nella legenda la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*" e la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*".

#### Elaborato 11PS:

All'articolo 25 "*Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo idrico*", si aggiunge il richiamo alla fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*" e alla "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" del torrente Molgora ed in particolare prima della frase "Per quanto riguarda il naviglio Martesana, tutte le opere a scavalco ..." si aggiunge la seguente frase "Inoltre si richiama la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art. 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" del torrente Molgora in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano".

Si fa presente che l'articolo relativo al Parco Agricolo Sud Milano è già contenuto nell'elaborato 11PS dove ci riporta l'art. 14DP tratto dalle norme del Documento di Piano (elaborato 5DP). Comunque si accoglie inoltre la richiesta di integrare l'articolo del Parco secondo le precisazioni contenute nel parere.

Tale articolo quindi si integra aggiungendo al suo termine il seguente testo:

"Inoltre gli interventi urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del PTC del Parco per la disciplina degli "*interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola*", per le "*trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali*" e per "*gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli*".

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, ove ammessi, sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Si evidenzia la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano rispetto allo strumento urbanistico comunale e si precisa che "*le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute*" ai sensi dell'art 18, comma 4 della l.r. 86/1983."

Si corregge nel medesimo articolo il rimando alla normativa relativa agli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ASS)" ai sensi dell'art. 60 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sostituendo le parole "del PTC del Parco" con le parole "del PTCP di Milano".

In coerenza reciproca, si modifica l'art14DP all'interno dell'elaborato 5DP.

### Piano delle Regole

Elaborati cartografici: Analogamente a quanto descritto per gli elaborati 3bDP, 6DP,7DP, 12bPS si modifica anche l'elaborato 15PR "*Ambiti funzionali*" aggiungendo nel disegno e nella legenda la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*" e la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*".

Si prende atto inoltre dell'indicazione di aggiornare anche gli elaborati 21.1 "Carta dei vincoli" e 21.2 "Carta di sintesi", per quanto riguarda le porzioni di territorio incluse nella perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano, inserendo la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "naviglio Martesana" di cui all'art. 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano ed inserendo la "zona di protezione delle pertinenze fluviali" del torrente Molgora di cui all'art. 33, comma 3 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano.

Elaborato 16PR: si aggiunge nella tavola "immobili assoggettati a tutela e aree vincolate" l'indicazione del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con d.g.r. 3 agosto 2000 n. 7/818 aggiornando il disegno e la relativa legenda in cui viene aggiunta la voce "Parco Agricolo Sud Milano, approvato con d.g.r. 3 agosto 2000 n. 7/818 e vincolato ai sensi del d.lgs 42/2004 e s.m.i. – art 142, lettera f) "*i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi*".  
Per completezza si aggiunge nel medesimo elaborato 16PR una scheda specifica relativa al territorio vincolato a Parco Agricolo Sud Milano.

Elaborato 14PR:

Al cap. II "*Ambiti inedificabili o con limitazioni all'edificabilità*", all'art 25 "*Ambiti dei corsi d'acqua, relative sponde, fasce di rispetto e reticolo idrico*" si aggiunge il richiamo alla fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*" e alla "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" del torrente Molgora ed in particolare prima della frase "Per quanto riguardo il naviglio Martesana, tutte le opere a scavalco ..." si aggiunge la seguente frase "Inoltre si richiama la fascia di inedificabilità di 100 mt dalle sponde del "*Naviglio Martesana*", di cui all'art. 42, comma 4 delle n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano e la "*zona di protezione delle pertinenze fluviali*" del torrente Molgora in cui vige il divieto di interventi di nuova edificazione, di cui all'art. 33, comma 3, n.t.a. del PTC del Parco Agricolo Sud Milano".

All'art 44 "*Distributori di carburanti*" si accoglie la richiesta di specificare che all'interno dei territori del Parco non possono essere realizzati nuovi distributori di carburanti e che i distributori esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente gestore del Parco. In tal senso si aggiunge al termine del medesimo articolo la seguente frase: "All'interno dei territori del Parco Agricolo Sud Milano, non possono essere realizzati nuovi distributori di carburanti . I distributori esistenti potranno essere esclusivamente riqualificati in accordo con l'Ente gestore del Parco".

All'art 49 "*Aziende agricole*" si accoglie la richiesta di precisare che, nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola, le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali nonché le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art 25 delle n.t.a. del PTC del Parco. In tal senso si aggiunge al termine del medesimo articolo la seguente frase: "Nei territori del Parco Agricolo Sud Milano, gli interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola, le trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali nonché le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'art 25 delle n.t.a. del PTC del Parco"

Si accolgono le richieste di integrazione relative all'art 51 "Parco Agricolo Sud Milano" ed in particolare come già detto in precedenza si aggiunge al termine del medesimo articolo 51 il seguente testo:

"Inoltre gli interventi urbanistico-edilizi e le destinazioni d'uso ammissibili dovranno essere conformi a quanto previsto dall'articolo 25 delle n.t.a. del PTC del Parco per la disciplina degli *"interventi edilizi relativi all'esercizio dell'attività agricola"*, per le *"trasformazioni d'uso di edifici e strutture rurali"* e per *"gli edifici esistenti adibiti ad usi non agricoli"*.

Gli interventi ricompresi nel territorio del Parco, ove ammessi, sono soggetti ad Autorizzazione paesaggistica ai sensi del D.lgs 42/2004 e, ove previsto, al parere del Consiglio Direttivo del Parco.

Si evidenzia la prevalenza dei contenuti dello strumento sovraordinato del PTC del Parco Agricolo Sud Milano rispetto allo strumento urbanistico comunale e si precisa che *"le previsioni urbanistiche sono immediatamente vincolanti per chiunque, sono recepite di diritto nel PGT e sostituiscono eventuali previsioni difformi che vi fossero contenute"* ai sensi dell'art 18 , comma 4 della l.r. 86/1983."

Si corregge nel medesimo articolo il rimando alla normativa relativa agli "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ASS)" ai sensi dell'art. 60 del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) sostituendo le parole "del PTC del Parco" con le parole "del PTCP di Milano".

Si fa presente che le prescrizioni di carattere generale sono tutte accolte e in particolare:

- Si indica in tutti gli elaborati del PGT il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, approvato con d.g.r. 3 agosto 2000 n. 7/818, utilizzando un segno grafico visibile e rettificando le eventuali incongruenze.
- Si mantiene la descrizione della proposta di ampliamento della perimetrazione del Parco Agricolo Sud Milano esclusivamente negli elaborati del Documento di Piano, escludendola dal Piano dei Servizi e dal Piano delle Regole.
- Si esclude nella tav. 7 "Previsioni di Piano" del Documento di Piano (anche in accoglimento al parere della Città metropolitana - n. 63 - al quale si rimanda) il PS2 dalla classificazione di "Ambito di trasformazione"
- Si rendono coerenti tutti gli elaborati del PGT a livello cartografico, normativo e all'interno delle relazioni descrittive a seguito delle modifiche apportate e sopra descritte puntualmente.