

REGISTRO OSSERVAZIONI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
1	02/11/20	17/11/07	LEGAMBIENTE	<p>Che codesta Amministrazione, faccia propri i principi di compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni, dando attuazione alla proposta sopra esposta, riducendo le aree cementificate, riducendo il consumo di suolo, individuando le aree di compensazione ambientale nel comparto, con piantumazioni, piste ciclabili e percorsi pedonali, vincolando l'attuazione di comparto alle su citate realizzazioni di compensazione e alla manutenzione delle stesse.</p>	<p>Quanto all'osservazione, effettuati gli opportuni approfondimenti d'intesa con l'Ufficio Tecnico, si precisa la variante ha carattere puntuale e pertanto il tema della riduzione del consumo di suolo verrà affrontato all'interno di un procedimento urbanistico complessivo (variante generale al PGT o un nuovo PGT). Oltremodo si puntualizza che i temi di ordine paesaggistico-ambientale sono stati approfonditi all'interno del progetto pubblico di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio e conseguentemente valutati dal rapporto preliminare di assoggettabilità alla procedura di Valutazione Ambientale Strategica. Pertanto l'attuazione dell'ambito di trasformazione concorrerà alla realizzazione di parte dei contenuti previsti dal progetto pubblico di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio.</p>	R
2	30/12/20	21/06/09	PER BASIANO PENNATI CARLO	<p>1.) Si chiede che la differenza tra SLP minima e SLP massima venga suddivisa in modo proporzionale su ogni comparto e sub-comparto, come lo era nel PGT approvato nel 2009 e nella Variante Generale del PGT del 2016 ed attualmente vigente e pari al 10% della SLP minima. In modo che non vi siano disparità tra i vari comparti e sub-comparti</p>	<p>1.) Riconoscendo le motivazioni dell'osservante, verificati gli indirizzi amministrativi ed effettuati gli opportuni approfondimenti d'intesa con l'Ufficio Tecnico, in combinato disposto con la proposta di controdeduzione all'osservazione 5, si propone l'accoglimento.</p>	PA
				<p>2.) Il valore della maggior SLP rispetto a quella minima, che varrà ceduta, non può essere un valore pari ad € 110,00 al mq di SLP, determinando una logica del tutto discutibile, di molto inferiore a quella di mercato o esposto nelle Perizie redatte per lo scambio delle aree di Via Roma e Via Michelangelo</p>	<p>2.) Quanto all'osservazione, effettuati gli opportuni approfondimenti d'intesa con l'Ufficio Tecnico, si ritiene opportuno rivedere la tabella relativa al raggiungimento del coefficiente premiale facoltativo eliminando le voci che prevedono l'assunzione del valore osservato.</p>	A

REGISTRO OSSERVAZIONI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
3	30/12/20	3461	PER BASIANO PENNATI CARLO	1.) Ripristino dell'Edilizia Pubblica. 60% Residenza Pubblica e 40% Residenza Privata, togliendo la facoltà al privato di decidere per la loro realizzazione come previsto dalla Variante in oggetto.	<p>Quanto all'osservazione, verificati gli indirizzi amministrativi, si precisa che valutate le condizioni delle dinamiche insediative e di mercato, al fine di addivenire ad una maggiore flessibilità delle funzioni e dell'attuazione complessiva della scheda, si è ritenuto di introdurre all'interno della tabella del "coefficiente premiale facoltativo" la facoltà da parte dell'operatore di ricorrere all'edilizia a canone moderato o all'edilizia a canone sociale per concorrere al raggiungimento della SLP max di scheda attribuita.</p> <p>Tali facoltà vengono individuate nella misura di 1 mq di nuova SLP libera per ogni mq di SLP di edilizia residenziale pubblica (L.r. 4 dicembre 2009, n. 27 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica") con un minimo di 480 mq di SLP di edilizia residenziale pubblica da realizzarsi in edificio o parte di edificio autonomo.</p>	PA
				2.) I parametri dovranno essere obbligatori per tutte le volumetrie rimanenti e prodotte dalle aree di proprietà Comunale.		
				3.) Le volumetrie dei privati, comprese quelle dell'ATU 4.3b e 4.4, che verranno acquisite a 110,00 € al mq di SLP (attualmente adottato), dovranno essere totalmente ad edilizia pubblica.		
4	30/12/20	3462	PER BASIANO PENNATI CARLO	<p>Annullamento dell'atterraggio della SLP generata da area esterna al perimetro dell'ATU 4.4. L'ambito AIP 1 non genera edificabilità, essendo individuato nel Vigente PGT in "Ambito di Interesse Pubblico" - senza parametri edificatori.</p> <p>Non può certo una "Perizia Tecnica Estimativa" sostituirsi, in modo del tutto arbitrario e discutibile per i parametri utilizzati, ad uno Strumento Urbanistico approvato da un Consiglio Comunale.</p>	<p>Quanto all'osservazione, verificati gli indirizzi amministrativi ed effettuati gli opportuni approfondimenti d'intesa con l'Ufficio Tecnico, si precisa che ancorché l'area AIP 1 non abbia un indice proprio da PGT sulla medesima area è presente un volume edilizio stimato da dedicata Perizia Tecnica Estimativa.</p> <p>Con ciò premesso, in combinato disposto con la proposta di controdeduzione all'osservazione 5, si propone l'accoglimento.</p>	A

REGISTRO OSSERVAZIONI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
5	05/01/21	46	MATTAVELLI CRISTIANO	<p>1.) Si chiede che siano riequilibrare, sulla base di criteri uguali per tutti, le percentuali di aree a standard in cessione per ciascun sub-ambito del comparto, senza distinzioni.</p>	<p>Riconoscendo le motivazioni dell'osservante, verificati gli indirizzi amministrativi ed effettuati gli opportuni approfondimenti d'intesa con l'Ufficio Tecnico, si propone che:</p> <p>A. si riconoscano i medesimi indici If min e If max per tutta l'ATU4 pur mantenendo invariata la Slp min e la Slp max di scheda;</p> <p>B. vengano distribuite, proporzionalmente, le aree in cessione a tutti i comparti dell'ATU4 mantenendo in ogni caso la superficie complessiva dei servizi;</p> <p>C. di suddividere l'ATU4.5 in due comparti ("a" e "b") corrispondenti rispettivamente ai terreni di proprietà dell'osservante e ai terreni di proprietà comunale. Al fine di addivenire ad una parità di trattamento urbanistico, verranno accorpati i comparti di proprietà pubblica in un unico ambito denominato ATU4b (di conseguenza il comparto di proprietà privata verrà denominato ATU4a). Infine, per agevolarne l'attuazione in tempi e modi separati, verrà inserita la facoltà di attuare la scheda anche per singoli comparti ricorrendo a piani attuativi distinti di iniziativa pubblica o privata.</p>	PA
				<p>2.) Si formula richiesta affinché sia assicurato ed espresso il medesimo trattamento urbanistico tra tutte le aree facenti parte dell'ATU4 e, quindi, che venga riconosciuta anche all'area di proprietà della Società osservante la stessa Slp corrispondente agli indici della tabella di pag. 32, proporzionalmente alla quota di proprietà dell'area e cioè di 5.188 mq di Slp minima e di 5.787 mq di Slp massima.</p>		
				<p>3.) Si richiede di adeguare ed equiparare i criteri di determinazione delle aree a standard urbanistici che devono essere ceduti dall'area di proprietà della osservante Società a quelli delle altre aree dell'ATU4, nonché la equiparazione dei criteri di determinazione della Superficie fondiaria del sub-ambito 4.5 con quelli utilizzati per il sub-ambito 4.3b, e quindi far corrispondere alla Slp minima una Superficie fondiaria di 15.052 mq, così assicurando parità di obblighi di cessione e di benefici tra i sub-ambiti dello stesso ATU4.</p>		
				<p>4.) Si chiede di poter raggiungere ed assicurare l'indipendenza delle rispettive proprietà privata e pubblica, che quindi il sub-ambito ATU4.5 venga suddiviso in 4.5a e 4.5b tra le due proprietà, come peraltro già verificatosi per il sub-ambito ATU 4.3.</p>		

REGISTRO OSSERVAZIONI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
6	05/01/21	47	MATTAVELLI FILIPPO in qualità di titolare dell'AZIENDA AGRICOLA MYOSOTIS	<p>1. Si chiede, per motivi di sicurezza, che il Parco urbano venga recintato anche limitatamente alla lunghezza della nostra proprietà, considerata la possibile affluenza di utenti lungo il percorso anche durante le varie fasi di lavorazione dell'attività agricola e, comunque, come previsto dalle NTA del Piano dei Servizi art. 14 let. e.</p> <p>2. Si chiede, vista la previsione di realizzare una pista ciclabile sulla parallela via Monteverdi e considerato che tale tratta lungo la SP 207 risulterebbe pericolosa per la forte presenza di traffico pesante dovuto agli insediamenti logistici, lo stralcio progettuale di quanto previsto sulle aree di nostra proprietà.</p> <p>3. Si chiede pertanto che l'area già vincolata, di cui al precedente punto 3 (di cui al mappale 510 e 637 parte), venga inserita nel perimetro del Parco Torrente Gura e che, qualora detta area fosse di interesse dell'Amministrazione Comunale al fine di completare il progetto del parco urbano, vengano avviate delle trattative per l'eventuale acquisizione dell'area da parte del comune.</p>	<p>Quanto all'osservazione, pur riconoscendo le motivazioni dell'osservante, si precisa che l'area osservata risulta esterna al perimetro dell'ATU4 oggetto di variante e pertanto non passibile di modifiche in ordine al procedimento in essere</p>	R

REGISTRO OSSERVAZIONI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
7	05/01/21	49	GALLEANI DORIANA LUIGIA, GALLEANI IVANO ANACLETO, GALLEANI NICOLETTA in nome e per conto della società GALLEANI E CHIGNOLI SRL	<p>La ridefinizione del perimetro dell'area oggetto di cessione (ATU 4.4) ampliandola verso l'ATU 4.3b, come nell'elaborato grafico sotto riportato (freccie e linea rossa), rispetto al perimetro riportato nella variante adottata. Al fine di poter edificare totalmente la SLP assegnata, pari a 1'500 m², esternamente all'ambito golenale. In quanto come stabilito dall'articolo 21 comma 3.a) del PTCP, il quale è richiamato anche all'interno della "Relazione Geologica" del comune di Basiano, non sono consentiti interventi di nuova edificazione.</p> <p>Questo permetterebbe di poter cedere agli esponenti un'area avente valore e caratteristiche certe, e non aleatorie e definibili solo in seguito alla cessione con specifico studio idrogeologico. E di escludere anche diverse soluzioni progettuali necessarie per mitigare i rischi idrogeologici che incidono sull'area, che porterebbero ad un aumento del costo di costruzione rispetto agli altri sub-ambiti inseriti all'interno dell'ambito ATU.4 con una svalutazione del prezzo di vendita del terreno. La cui remunerazione generata dall'alienazione dell'area non permetterebbe alla società Galleani & Chignoli industria Litografica srl lo spostamento dell'attività in altra sede, e quindi renderebbe il piano di lottizzazione predisposto dalla amministrazione comunale parzialmente inattuabile e il mantenimento di una attività di carattere produttivo all'interno del centro abitato</p>	<p>Quanto all'osservazione, e in combinato disposto con l'osservazione tecnica predisposta dall'Ufficio Tecnico (numero 8), si precisa che, al fine di addivenire ad una parità di trattamento urbanistico per l'intero ambito di trasformazione, si è provveduto ad individuare, rispetto alla suddivisione in comparti previsti dell'ATU4 adottata, due soli macro-comparti coincidenti con le attuali proprietà catastali, l'una di natura pubblica, l'altra privata, entrambi soggetti a pianificazione attuativa distinta. Pertanto l'attuazione dell'ambito di trasformazione avverrà tramite successivo piano attuativo, di iniziativa pubblica per le proprietà comunali, che andrà a definire i lotti edificabili e le loro caratteristiche di dettaglio. Esperita tale fase i soggetti interessati potranno manifestare la propria intenzione ad intervenire per l'attuazione delle previsioni del piano attuativo.</p>	R

REGISTRO OSSERVAZIONI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
8	18/03/21	825	UFFICIO TECNICO	<p>In esito alle valutazioni fatte con gli estensori della variante ATU4 e l'amministrazione comunale circa le effettive difficoltà applicative del modello disegnato dalla variante adottata che riproponeva prevalentemente le previgenti previsioni, allo scopo di semplificare, meglio gestire e razionalizzare l'azione amministrativa, nonché con l'esito non ultimo di una maggiore trasparenza ed efficacia, si propone di prevedere l'attuazione della scheda ATU4 mediante lo sviluppo di un piano attuativo d'ufficio per le aree di proprietà comunale. L'obiettivo è quello di addivenire ad una parità di trattamento urbanistico per l'intero ambito di trasformazione. La volontà è quella di garantire un livello di pianificazione generale ricorrendo ad un successivo piano attuativo con il compito di: definire i lotti edificabili e le loro caratteristiche di dettaglio. Pertanto, l'unica distinzione rispetto alla suddivisione in comparti previsti dell'ATU4 adottata, anche aderente all'osservazione pervenuta dal privato, potrebbe essere la divisione in soli due macro-comparti coincidenti con le attuali proprietà catastali, l'una di natura pubblica, l'altra privata, entrambi soggetti a pianificazione attuativa distinta.</p>	<p>Quanto all'osservazione, verificati gli indirizzi amministrativi ed effettuati gli opportuni approfondimenti d'intesa con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si è provveduto a modificare la scheda nelle seguenti sezioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eliminazione dei subcomparti a fronte dell'individuazione di due ambiti distinti corrispondenti con le proprietà pubbliche e private; - modifica dei parametri urbanistici, mantenendo inalterata la SLP edificabile minima e massima, al fine di distribuire proporzionalmente le facoltà edificatore, allo stesso modo sono stati riviste le aree da mantenere ad uso pubblico interne ai comparti; - coerenza delle prescrizioni particolari. 	A
				<p>Scheda Ambito ATU4 – Vincoli esistenti: si ritiene necessario togliere il riferimento grafico alla tavola Pr 04.4a e inserire il riferimento alla tavola 10 "Carta di sintesi" della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente.</p>	<p>In accoglimento dell'osservazione viene sostituito nella scheda ATU4 il riferimento grafico alla tavola Pr 04.4a ed inserito lo stralcio della tavola 10 "Carta di sintesi" della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT vigente.</p>	A
				<p>Coefficiente premiale facoltativo: indicare come prima modalità per avere capacità edificatoria incrementale (fino al raggiungimento della SLP max), la possibilità di realizzare edilizia residenziale pubblica nella misura minima di mq 480 di SLP. Ciò da diritto alla premialità di 1 mq di SLP per ogni mq di SLP di edilizia residenziale pubblica.</p> <p>In secondo luogo, indicare la possibilità, solo su richiesta e per necessità dell'amministrazione comunale, di effettuare ulteriori cessioni di aree a servizio, in aggiunta alla dotazione minima stabilita dalle norme di piano, con un parametro di 1 mq di SL ogni 15 mq di area a servizi aggiuntiva, ritenuto più adeguato.</p>	<p>In accoglimento dell'osservazione viene rimodulata la precedente tabella che esplicitava le modalità per il ricorso al coefficiente premiale facoltativo rivedendola in sole due facoltà, ovvero:</p> <ol style="list-style-type: none"> 1) Realizzazione e cessione all'Amministrazione comunale di edilizia residenziale pubblica ai sensi della L.r. 4 dicembre 2009 , n. 27 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica", nella misura di 1 mq di nuova SLP libera per ogni mq di SLP di edilizia residenziale pubblica con un minimo di 480 mq di SLP di edilizia residenziale pubblica; 2) Su richiesta dall'Amministrazione, ulteriore cessione di aree a servizio in aggiunta alla dotazione minima stabilita dalle norme del Piano dei servizi, ove ritenute strategiche dall'Amministrazione Comunale, nella misura di 1 mq di nuova SLP libera per ogni 15 mq di area a servizi aggiuntiva. <p>Viene inoltre meglio precisata la facoltà di ricorrere all'edilizia residenziale pubblica ai sensi della L.r. 4 dicembre 2009 , n. 27 "Testo unico delle leggi regionali in materia di edilizia residenziale pubblica".</p>	A

REGISTRO OSSERVAZIONI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
				<p>Prescrizioni particolari:</p> <ul style="list-style-type: none"> -modificare la frase relativa alla maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione ai sensi del comma 2-sexies art. 43 della Lr. 12/2005 (introdotto dall'art. 4, comma 1, let. c) della Legge Regionale n. 18 del 2019), togliendo il riferimento alla misura del 35% e demandando ad apposita deliberazione comunale la definizione della percentuale. -togliere il riferimento al paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 Relazione Illustrativa - Parte seconda, in quanto superato; -prevedere che l'eventuale atterraggio della capacità edificatoria dell'ACE_1 e dell'AIP_1 potrà avvenire nel subcomparto coincidente con le aree di proprietà comunale, nei limiti della capacità edificatoria sviluppabile su detto ambito in applicazione dell'indice stabilito per l'Ambito ATU4. 	<p>In accoglimento dell'osservazione viene meglio specificato la maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione come segue: "<i>L'intervento è soggetto alla maggiorazione del contributo relativo al costo di costruzione ai sensi del comma 2-sexies art. 43 della Lr. 12/2005 (introdotto dall'art. 4, comma 1, let. c) della Legge Regionale n. 18 del 2019) entro un minimo del trenta ed un massimo del quaranta per cento, oltre alla quota definita dall'amministrazione comunale in applicazione del comma 2-bis art. 43 della Lr. 12/2005 e smi, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Tale percentuale verrà determinata con apposita deliberazione</i>".</p> <p>Verrà eliminato il riferimento al paragrafo 5.3 dell'elaborato Dp 0.1 Relazione Illustrativa - Parte seconda.</p> <p>In fine verrà inserita la seguente dicitura: "<i>L'eventuale atterraggio della capacità edificatoria dell'ACE_1 e dell'AIP_1 potrà avvenire nel subcomparto coincidente con le aree di proprietà comunale, nei limiti della capacità edificatoria sviluppabile su detto ambito in applicazione dell'indice stabilito per l'Ambito ATU4</i>"</p>	<p>A</p>

REGISTRO PARERI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
1	01.03.2021	634	Città Metropolitana di Milano	<p>1) Si richiede un ridimensionamento dell'ambito ATU4, arretrando il perimetro, rispetto al sedime dell'edificato che viene proposto, verso est relativamente all'ATU4.4 e verso ovest relativamente all'ATU4.5 per quanto attiene alla superficie fondiaria.</p>	<p>Si prende atto della richiesta e si provvederà nelle more del mantenimento della superficie fondiaria complessiva di scheda, ad arretrare l'individuazione dell'area di galleggiamento della superficie fondiaria verso ovest relativamente all'ATU4.5.</p> <p>Quanto all'arretramento richiesto verso est dell'ATU4.4 si precisa che l'individuazione della superficie fondiaria di scheda è già stata arretrata rispetto allo strumento vigente a fronte degli approfondimenti geologici ed idrogeologici ed in linea con il progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio adottata con D.G.C. n. 55 del 07.10.2020.</p> <p>Infine si sottolinea che, ai sensi della lettera e, comma 2 dell'art. 8 della Lr 12/2005 s.m.i., le schede degli ambiti di trasformazione hanno "carattere rappresentativo", pertanto si precisa che la rappresentazione grafica della superficie fondiaria potrà subire modifiche in sede di presentazione del piano attuativo. Tale puntualizzazione verrà indicata anche tra le "prescrizioni particolari" della scheda dell'ATU4.</p>	PA

REGISTRO PARERI

N°	DATA	PROT.	NOMINATIVO	OSSERVAZIONE - SINTESI CONTENUTI	PROPOSTA DI CONTRODEDUZIONI	PROPOSTA
1	01.03.2021	634	Città Metropolitana di Milano	2) Si richiede altresì di utilizzare nel progetto ambientale solo specie vegetali autoctone e di allontanare il più possibile le piste ciclabili dal corso d'acqua.	Si prende atto della richiesta, si precisa che si provvederà ad inserire specifica prescrizione nella scheda dall'ambito ATU4. A tal fine verranno inserite le seguenti diciture tra le "prescrizioni particolari" di scheda: - <i>"In sede di elaborazione dei piani attuativi, particolare attenzione dovrà essere posta alla sistemazione delle aree a verde urbano. A tal fine dovranno essere utilizzate solo specie vegetali autoctone"</i> ; - <i>"In sede di elaborazione dei piani attuativi dovranno essere effettuati gli opportuni approfondimenti in ordine alla localizzazione delle piste ciclabili al fine di allontanarle il più possibile dal Cavo Vareggio"</i> .	A
				3) Nel complesso si richiede di studiare più approfonditamente l'inserimento ecologico dell'intervento.	Si prende atto della richiesta, si precisa che in fase di redazione della variante di scheda sono stati recepiti gli approfondimenti contenuti nel progetto di riqualificazione ambientale e urbanistica dell'area boscata tra via Marconi e via Virgilio adottata con D.G.C. n. 55 del 07.10.2020. A tal fine verrà inserita la seguente dicitura tra le "prescrizioni particolari" di scheda: <i>"In sede di presentazione del piano attuativo dovranno essere presentati, per i rispettivi ambiti, gli opportuni approfondimenti per meglio contestualizzare, dal punto di vista ecologico, l'intervento"</i> .	A