



COMUNE DI MARCALLO CON CASONE

UFFICIO TECNICO COMUNALE

Gestione del Territorio – Servizio Edilizia Privata

OGGETTO:

**APPROVAZIONE DEFINITIVA VARIANTE AL P.G.T. VIGENTE AI
SENSI DELLA LEGGE 12/05 E S.M.I.**

TITOLO:

*controdeduzioni alle osservazioni dei cittadini e degli organi
competenti pervenute in sede di pubblicazione della variante.*

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE

OSSERVAZIONI PERVENUTE NEI TERMINI

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	CONTRODEDUZIONI
1	09/07/14	6986	CUCCO DONATO - CUCCO ALFONSO	
			la richiesta riguarda un ambito (fg 2 mappali 458-466-467-468-470-471-472-489-491-537-540) che il PGT definisce ATAR 01 per la realizzazione di interventi in parte a destinazione alberghiera e in parte a destinazione residenziale, viene richiesto di ridurre la quota afferente la destinazione alberghiera e aumentare la destinazione a residenza.	La variante non interessa l'ambito di cui viene presentata l'osservazione pertanto la richiesta non viene accolta in quanto non pertinente
2	09/07/14	6992	ISTITUTO PER IL SOSTENTAMENTO DEL CLERO DELLA DIOCESI DI MILANO (ISDC)	
			la richiesta riguarda un terreno (fg9 mapp. 158-160) che il PGT definisce agricolo, viene richiesto di riclassificare tale area in un ambito di trasformazione a destinazione residenziale.	La variante non interessa l'ambito di cui viene presentata l'osservazione pertanto la richiesta non viene accolta in quanto non pertinente

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE

OSSERVAZIONI PERVENUTE DAGLI ENTI COMPETENTI

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	CONTRODEDUZIONI
1	27/06/14	6526	ASL MILANO 1	
			Ambiti di trasformazione e destinazioni d'uso: si richiama l'attenzione sulla necessità di un'attenta valutazione e conseguente limitazione, in termini qualitativi, delle funzioni complementari compatibili nelle zone residenziali, in quanto non solo le attività produttive e/o artigianali, ma anche, per alcuni aspetti, quelle terziario-commerciali. possono determinare l'insorgenza di problemi di compatibilità (si ritengono non compatibili con la destinazione d'uso residenziale quelle comportamenti comunque l'insediamento di attività insalubri di I classe, o quelle che comunque possono essere fonte di molestia per i residenti, anche a servizio singoli utenti e a prescindere dal numero degli addetti)	Le funzioni compatibili nelle zone residenziali non sono oggetto di variante. Sono state definite al momento della stesura del P.G.T. e non sono state modificate, pertanto l'osservazione non è pertinente.
			Ambiti di trasformazione prettamente residenziale: ATR 01: la previsione di fascia "cuscinetto" di ampiezza non inferiore a mt. 50 di cui alla relazione di variante (Schede per ambiti di trasformazione) tra l'area residenziale e la confinante area produttiva deve trovare riscontro sugli elaborati grafici del P.G.T.; ATR 06: vedasi nota per l'ambito ATR01;	La fascia cuscinetto tra le varie zone viene mantenuta come concetto generale da definire al momento della realizzazione degli interventi edificatori al fine di consentire una corretta applicazione e in relazione alle effettive destinazioni d'uso in atto. La definizione di una fascia rigidamente definita con una ampiezza di mt. 50, oltre a non essere supportata da norme specifiche al riguardo, non consente una idonea utilizzazione dell'area e si configura come una espropriazione di fatto e/o limitazione della proprietà privata.

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	CONTRODEDUZIONI
			Ambiti di trasformazione prevalentemente direzionale-industriale-terziario: ATP 01: l'ambito confina su due lati con aree residenziali; la prescrizione di area a verde di ampiezza non inferiore a mt 50 citata nella Relazione di Variante deve essere riportata sugli elaborati grafici.	La fascia cuscinetto tra le varie zone viene mantenuta come concetto generale da definire al momento della realizzazione degli interventi edificatori al fine di consentirne una corretta applicazione e in relazione alle effettive destinazioni d'uso in atto. La definizione di una fascia rigidamente definita con una ampiezza di mt. 50, oltre a non essere supportata da norme specifiche al riguardo, non consente una idonea utilizzazione dell'area e si configura come una espropriazione di fatto e/o limitazione della proprietà privata.
			Ambito 1 (pag. 13 Relazione di Variante): la trasformazione dell'ambito da produttivo a residenza, sia pure previa destinazione dell'ambito ATP2 a residenziale anziché produttivo, comporterebbe un'eccessiva prossimità dell'ambito 1 stesso (residenziale) con aree produttive esistenti. In tale situazione potrebbero insorgere pressioni ambientali (polveri, esalazioni e rumore) gravanti sulle residenze. Si ritiene necessario, in ogni caso, la previsione di un'area "cuscinetto" di idonea ampiezza (almeno pari a mt. 50) tra le aree residenziali e le zone a destinazione d'uso commerciale e/o artigianale/industriale, al fine di minimizzare i rischi sopracitati, fermo restando il divieto di insediamento di attività insalubri; Ambito 8 (pag. 20 Relazione di Variante): l'area riconvertita in residenziale prospetta per un lato su un'area produttiva; vedasi le considerazioni fatte per l'ambito 1.	La relazione di variante si limita ad elencare ed indicare le aree industriali dismesse ed a prospettare possibili scenari di intervento solo a livello di ipotesi e non di variante. Infatti le zone industriali dismesse perdono, con la variante, la destinazione industriale e diventano aree <i>Ambiti Produttivi esistenti non confermati</i>, lasciando aperte le possibilità di intervento previste dall'art. 24 della N.T.A. del Piano delle Regole vigente.
			Riconversione delle aree a destinazione produttiva/artigianale in residenza, si richiama il puntuale rispetto delle procedure di caratterizzazione dei suoli (ai sensi della parte IV - Titolo V del D.Lgs 152/06 e s.m.i.) ed alla eventuale relativa bonifica	Si concorda con l'osservazione
			fascia di rispetto dei due cimiteri comunali: si segnala che la stessa, da riportarsi sugli elaborati grafici, deve essere "allineata" ai contenuti del parere sanitario del 12/03/2013 prot. n. 27629.	Si concorda con l'osservazione

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	CONTRODEDUZIONI
2	26/07/14	7706	ARPA LOMBARDIA Non essendo ben chiara la tipologia di attività a confine in alcuni degli ambiti interessati da riqualificazione si ripropone di porre particolare attenzione in fase di progettazione (come già evidenziato nella nota su citata) sotto il profilo acustico, del traffico indotto e delle molestie olfattive. Si ricorda (qualora non fossero già inserite) che al fine di minimizzare gli effetti negativi sull'ambiente dovranno essere prescritti in fase attuativa le seguenti misure di mitigazione: Componente ambientale - Energia - Criteri di attuazione Incoraggiare l'adozione di misure di risparmio energetico per le nuove edificazioni così come per le ristrutturazioni. Promuovere per le nuove edificazioni residenziali, livelli di sostenibilità energetica superiori alla classe 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 termina da fonti rinnovabili come: solare termico che contribuisca al fabbisogno di acqua calda sanitaria; solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura 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 le attività produttive e commerciali si consiglia di prevedere impianti di micro-cogenerazione (energia elettrica e calore) o micro-trigenerazione (energia elettrica, calore, raffrescamento) Componente ambientale - Risparmio idrico - Criteri di attuazione 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	Come già evidenziato la variante si limita ad individuare ed elencare le zone industriali dismesse senza tuttavia definire la destinazione. Con la variante la destinazione diventa "<i>Ambiti produttivi esistenti non confermati dal PGT</i>". Nella fase esecutiva degli interventi verranno fatte le dovute valutazioni sotto i vari profili evidenziati Le misure di mitigazione ambientale sono presenti nel Regolamento di Bioedilizia vigente e nell'allegato al Regolamento Energetico approvato recentemente e pertanto si ritengono già assolti i suggerimenti e le prescrizioni evidenziate

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

VARIANTE PARZIALE

OSSERVAZIONI PERVENUTE DAGLI ENTI COMPETENTI

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	CONTRODEDUZIONI
1	02/10/14	9797	PROVINCIA DI MILANO Valutazione di compatibilità condizionata con il PTCP	
			<u>Determinazione di Piano</u>	
			Determinazioni di Piano: la Provincia di Milano chiede di inserire le schede dei due nuovi ambiti di completamento (prevalentemente residenziale - edilizia sociale), rispettivamente nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi. La classificazione del nuovo ambito prevalentemente residenziale indicata nella Tav.n.3.0A dovrà essere coerente con quella della scheda.	Vista l'osservazione in questione sono state integrate le NTA del Piano dei servizi con la relativa scheda riguardante l'ambito per l'edilizia sociale. Il primo ambito a destinazione prevalentemente residenziale viene trattato come Residenziale a Media Densità e ne viene riportatoa sulla Tav.n.3.0A la relativa campitura corrispondene a tale zona.
			Ambiti Destinati all'attività agricola di interesse strategico: la Provincia di Milano osserva come le Aree Agricole strategiche individuate dal PTCP (Approvazione DCP n.93/2013) non siano compatibili con quelle indicate nella Tav.n.1.14A del PGT Variante Adottato.	E' stato fatto un confronto tra la Tav n.6 del PTCP e la Tav.n.1.14A adottata: viene esaminato il confine come da PTCP delle Aree Agricole Strategiche correggendo e rettificando quanto riportato sulla Tav.n.1.14A della Variante del PGT Adottato.
			Ambiti di trasformazione e ambiti di completamento oggetto di variante: ATR01, ATR04, ATR06, ATR11, ATP01, ATP02, ATP04. La Provincia di Milano non condivide l'indicazione riportata in variante nelle schede di tali ambiti, riguardante l'eliminazione della indicazione dimensionale delle fasce cuscinetto di mitigazione ambientali tra gli ambiti stessi di trasformazione e la restante parte del territorio. La Provincia suggerisce di applicare a tali ambiti più sopra indicati la realizzazione di una fascia cuscinetto di 10 metri, mentre per gli ambiti più vasti quali l'ATR07, l'ATAR01 e l'ATP04 essa indica che sia realizzata una fascia cuscinetto di mitigazione di 20 metri in quanto questi ambiti sono maggiormente confinanti con zone rurali.	Per quanto riguarda le zone cuscinetto indicate nella Relazione di Variante - schede d'Ambito, si riporta quanto segue: viene indicato nelle schede d'ambito ATR01, ATR04, ATR06, ATR11, ATR12, ATR13, ATP01, ATP02, una fascia "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi pari a m.10; .viene indicato nelle schede d'ambito ATAR01, ATR07, ATP04 una fascia "cuscinetto" di mitigazione paesistico-ambientale piantumata con alberi sempreverdi pari a m.20.

N°	DATA	PROT.	RICHIEDENTE	CONTRODEDUZIONI
			Ambiti di trasformazione e ambiti di completamento oggetto di variante: nuovo ambito di Edilizia Residenziale Sociale: La Provincia di Milano indica che dovrà essere riportata nella scheda di tale ambito la prescrizione della previsione di una idonea fascia cuscinetto di mitigazione.	Per questo nuovo ambito destinato ad Edilizia Residenziale Sociale nella Relazione del Piano dei Servizi viene indicata la prescrizione che dovranno essere previste e realizzate idonee fasce di mitigazione paesistico – ambientale verso la campagna.
			P.L.I.S. del Gelso: La Provincia di Milano chiede di uniformare la campitura del Parco nelle tavole sulle quali è indicato attraverso il perimetro o retinatura univoca; l'indicazione del PLIS dovrà essere riportata anche sulla tavola del Piano delle Regole;	Viene uniformata in ogni tavola in cui è presente l'indicazione del PLIS e la sua campitura attraverso ugual motivo e colore. All'interno di tali tavole viene riportata anche la linea di confine di tale parco. La suddetta campitura con l'indicazione del confine viene riportata anche sulla Tav.n.3.0A.
			<u>Difesa del suolo</u>	
			Idrogeologia: Recepire gli obiettivi e gli indirizzi dell'art.38 del PTCP e aggiornare la carta idrogeologica.	Viene aggiornata da parte del geologo dott. Salvatore Michele la seguente documentazione: Relazione componente geologica, idrogeologica e sismica (aggiornamento novembre 2014) e TAV.2 Carta idrogeologica con elementi idrografici.
			Acque superficiali: La previsione della nuova strada di collegamento della "residenza sociale" attraverso un canale diramatore a cielo aperto di competenza del Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi, si chiede di subordinare tale opera a parere positivo del Consorzio.	Si concorda con la prescrizione. In fase di progettazione di tale opera verrà richiesto parere di competenza da parte del Consorzio di Bonifica Est Ticino-Villoresi.
			Aree industriali/artigianali dismesse: Si chiede di specificare se sono in corso o sono state ultimate le eventuali procedure di bonifica.	Non sono attualmente in corso o sono state ultimate bonifiche in relazione alle aree industriali/artigianali dismesse.
			Analisi sismica: Si evidenzia la necessità di recepire nelle schede degli ambiti di trasformazione che prevedono la realizzazione di edifici strategici e/o rilevanti di cui al D.d.u.p. n. 19904 del 2003, la prescrizione che deve essere effettuata in fase di progettazione l'analisi sismica di 3° livello.	E' stata modificata la scheda d'ambito relativa alla "residenza sociale" nel Piano dei Servizi nonché nella Relazione di Variante, inserendo la prescrizione richiesta.
			Norme geologiche: Si chiede di effettuare puntualmente, nelle schede degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano, il recepimento delle relative norme geologiche e della normativa derivante dai vincoli.	Sono state effettuare le integrazioni richieste nelle schede degli ambiti di trasformazione.