PGT POZZUOLO MARTESANA
Verso una Città Sostenibile

Unione di Comuni Lombarda Adda Martesana

COMUNE DI
POZZUOLO MARTESANA
Via Martiri della Liberazione, 11
20060 Pozzuolo Martesana (MI)

Piano di Governo del Territorio

ai sensi L.R. 12/2005 s.m.i.

Nuovo Dovumento di Piano e Variante al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi

Proposte tecniche di controdeduzione alle osservazioni

Adottato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Approvato con delibera di C.C. n° __ del __ __ 2025
Pubblicazione BURL n° __ del __ __ 2025

COMMITTENTE
Comune di Pozzuolo Martesana
Via Martiri della Liberazione 11
20060, Pozzuolo Martesana (MI)

Sindaco
Angelo Maria Caterina

Assessore Lavori Pubblici - Urbanistica - Edilizia Privata
Ing. Giovanni Paolo Olivari

PROJECT MANAGEMENT
The Blossom Avenue Partners
Prof. Arch. Marco Facchinetti
Urb. Marco Dellavalle
Arch. Luca De Stefani
Corso Italia 13, 20122, Milano
Tel +39 (02) 36520482
info@theblossomavenue.com

Piano di Governo del Territorio - PGT

PROPOSTE TECNICHE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI

Impostazione metodologica

Criteri di valutazione per l'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione

Con Delibera di Giunta n. 43 del 05/12/2022 di avvio del procedimento di redazione del *Nuovo Documento di Piano e di Variante generale al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole*, venivano indicati gli obiettivi ed indirizzi funzionali che l'Amministrazione Comunale di Pozzuolo Martesana intende perseguire anche attraverso la revisione dello strumento urbanistico con riferimento, quale criterio generale, allo sviluppo urbanistico e riqualificazione urbana declinati nelle seguenti scelte di pianificazione, quali:

- recupero dei centri storici attraverso la riqualificazione degli immobili dismessi;
- completamento dell'urbanizzazione dei nuovi quartieri;
- pianificazione di un sistema integrato di parcheggi;
- pianificazione di una rete di verde urbano e di mitigazione;
- sviluppo di nuovi tracciati di viabilità dolce e spinta verso la mobilità ecosostenibile;
- integrazione del verde urbano con percorsi vita;
- risparmio energetico negli immobili comunali;
- strategie per la manutenzione degli edifici e strutture comunali;
- recupero delle zone degradate;
- valorizzazione del ruolo ambientale e culturale e delle potenzialità del PLIS Alto Martesana;
- sviluppo delle zone di completamento e iniziative di edilizia convenzionata;
- revisione dei piani di recupero approvati e non attuati attraverso la programmazione di nuove strategie di intervento;
- sviluppo delle comunità energetiche;
- il contenimento del consumo di suolo e la salvaguardia del territorio agricolo, adeguando il PGT alle effettive necessità e riducendo le attuali aree di espansione anche secondo i criteri, indirizzi e linee tecniche approvate dalla pianificazione sovraordinata in attuazione della L.R. 31/2014;
- la revisione degli ambiti di trasformazione attualmente previsti dal Documento di Piano che, sempre nella prospettiva di una riduzione del consumo di suolo, garantisca una più efficiente attuazione dei comparti urbanistici a vocazione edificatoria anche attraverso un riesame delle dotazioni territoriali richieste in relazione agli interventi attuativi, nonché la riperimetrazione degli stessi ambiti di trasformazione in senso più confacente agli assetti proprietari esistenti ed alle effettive possibilità di sviluppo;
- la riqualificazione dei centri storici e il recupero delle aree residenziali dismesse e inutilizzate, tenendo conto delle peculiarità di Pozzuolo e Trecella;
- l'assegnazione di nuove funzioni e destinazioni d'uso agli edifici comunali da tempo in disuso;
- la valorizzazione delle aree verdi naturali e di quelle dismesse, favorendo anche l'inserimento di aree ricettive per migliorarne la fruibilità.

In data 04/02/2026 con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 5, è stato adottato il "NUOVO DOCUMENTO DI PIANO E VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE E AL PIANO DEI SERVIZI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (PGT) DEL COMUNE DI POZZUOLO MARTESANA AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA L.R. 12/2005 E S.M.I., CONTESTUALE ADOZIONE DEL REGOLAMENTO EDILIZIO UNIFICATO E AGGIORNAMENTO STUDIO GEOLOGICO IDROGEOLOGICO E SISMICO*".* Gli atti ed elaborati costituenti la variante sono stati pertanto depositati presso la Segreteria comunale e pubblicati sul sito istituzionale del Comune di Pozzuolo Martesana per 30 giorni consecutivi dal 18/03/2026, per consentire la libera visione e garantire la massima partecipazione dei soggetti coinvolti nel procedimento e di chiunque ne avesse interesse al fine di inviare le proprie osservazioni alle modifiche introdotte dalla variante adottata agli atti del PGT.
Del deposito degli atti e della pubblicazione nel sito internet comunale è stata fatta pubblicità all'Albo Pretorio del Comune, sul quotidiano a diffusione locale (*"IL GIORNO"* del 18/03/2026) e sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n. 12 del 18/03/2026; per tutto il periodo di deposito è stato possibile prendere visione della suddetta documentazione presso gli Uffici, nonché dall'apposita sezione del sito comunale dedicata alla consultazione degli atti costitutivi la variante in oggetto.

Scaduto il periodo di deposito, si è aperto il termine per la presentazione di osservazioni; nel periodo utile indicato nell'avviso di deposito, corrispondente ai successivi trenta giorni, sono prevenute n. **12 osservazioni**, mentre oltre il suddetto termine di scadenza (17/05/2026) è pervenuta **n. 1 osservazione**.

Classificazione tipologica delle osservazioni

Le osservazioni presentate alla proposta di PGT adottata sono state classificate sulla base della tipologia di modifica in esse contenute suddividendo, se necessario, le istanze in più quesiti per restituire un riscontro puntuale.
Tale classificazione è risultata efficace ai fini dell'elaborazione delle proposte tecniche di controdeduzione da parte degli Uffici (tra cui schedatura, catalogazione delle osservazioni e relativa sintesi) ed è risultata funzionale a garantire una valutazione comparativa e di coerenza tra le diverse richieste.
Le osservazioni sono pertanto ricondotte alle seguenti tipologie:

TIPOLOGIA A - *Modifiche cartografiche*

TIPOLOGIA B - *Modifiche destinazione urbanistica*

TIPOLOGIA C - *Modifiche normative*

Tabella di sintesi: osservazioni ed esiti proposte tecniche di controdeduzione

La seguente tabella riporta il quadro sinottico delle osservazioni pervenute in seguito all'adozione del nuovo PGT di Pozzuolo Martesana, suddivise nelle singole richieste contenute nella stessa, indicandone la classificazione tipologica e l'esito della relativa proposta di controdeduzione.

N.	N. Prot.	Data	Classificazione tipologica	Esito	
1	3452	20/04/2026	B - Modifica destinazione urbanistica	ACCOLTA	
2 **3**	3472 3504	20/04/2026 21/04/2026	A - Modifica cartografica	ACCOLTA	
4	3550	*22/04/2026*	C - Modifica normativa	4a	PARZIALMENTE ACCOLTA
				4b	ACCOLTA
				4c	ACCOLTA
5	3851	30/04/2026	A - Modifica cartografica	NON ACCOLTA	
6 (vd 1)	3967	05/05/2026	B - Modifica destinazione urbanistica	ACCOLTA	
7	4219	12/05/2026	A - Modifica cartografica	7a	ACCOLTA
			C - Modifica normativa	7b	NON ACCOLTA
8	4270	13/05/2026	C - Modifica normativa	ACCOLTA	
9	4308	14/05/2026	B - Modifica destinazione urbanistica	ACCOLTA	
10	4315	15/05/2026	C - Modifica normativa A - Modifica cartografica	10a	NON ACCOLTA
				10b	NON ACCOLTA
				10c	NON ACCOLTA
				10d	NON ACCOLTA
11	4378	15/05/2026	B - Modifica destinazione urbanistica	NON ACCOLTA	
12	4395	18/05/2026	B - Modifica destinazione urbanistica	NON ACCOLTA	
13	4763	28/05/2026	C - Modifica normativa	ACCOLTA	

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
1	20/04/2026	3452

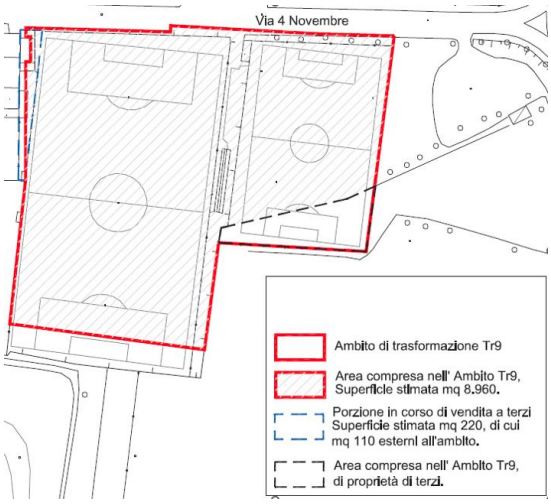
TIPOLOGIA RICHIESTA: B - Modifica destinazione urbanistica

LOCALIZZAZIONE AMBITO: Foglio 8 - mappale 562 (parte)

STRUMENTO: Documento di Piano - Ambito Tr9/Piano delle Regole

SINTESI OSSERVAZIONE

Il proprietario chiede lo stralcio di una porzione di mq 110 dall'Ambito di Trasformazione Tr9 del Documento di Piano con contestuale modifica della destinazione in "Ambiti della città residenziale consolidata" del Piano delle Regole.
L'accoglimento della richiesta consentirebbe di utilizzare tale area quale accesso al lotto identificato catastalmente al foglio 6 mappale 259, indipendentemente dall'attuazione dell'Ambito Tr9.



PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

Verificato che la modifica richiesta non interferisce con l'attuazione e lo sviluppo complessivamente previsto per l'ambito Tr9 e considerato che la stessa richiesta è pervenuta anche dai proprietari del lotto di cui al foglio 6 mappale 259 (OSS. N. 6) allo scopo di rendere autonomo l'accesso al lotto di proprietà, si propone di accogliere la modifica stralciando l'area interessata dal perimetro del Tr9 e assegnando la destinazione urbanistica "Ambiti della città residenziale consolidata".

ACCOLTA

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
2	20/04/2026	3472
3	21/04/2026	3504

TIPOLOGIA RICHIESTA: A - Modifica cartografica

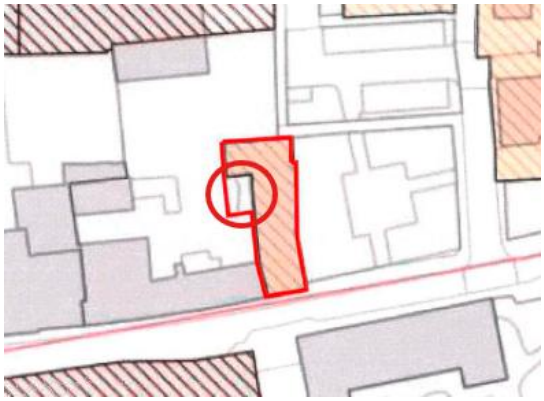
STRUMENTO: Piano dei Servizi/Piano delle Regole

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede che l'area identificata catastalmente al Fg. 6 al mappale n. 501 sub. 703 sia stralciata dal Piano dei Servizi in cui risulta classificata tra servizi esistenti quale "Servizio di carattere generale - attrezzature pubbliche" e ridestinata ad "Ambiti della città consolidata residenziale" del Piano delle Regole; la stessa, infatti, risulta un'area pertinenziale di accesso alle unità immobiliari private.



Estratto Piano dei Servizi adottato


Estratto Piano delle Regole adottato

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

A seguito delle verifiche effettuate, si prende atto che l'area identificata catastalmente al Foglio 6, mappale n. 501 sub. 703, costituisce pertinenza di proprietà privata a servizio dell'edificio principale e non risulta funzionalmente destinata allo svolgimento di servizi di interesse pubblico.
Pertanto, in sede di aggiornamento degli elaborati di Piano, l'area viene stralciata dai "Servizi di carattere generale - attrezzature pubbliche" del Piano dei Servizi e correttamente riclassificata tra gli "Ambiti della città consolidata residenziale" del Piano delle Regole.

ACCOLTA

PROPOSTA DI MODIFICA



Estratto Piano dei Servizi


Estratto Piano delle Regole

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
4	22/04/2026	3550

TIPOLOGIA RICHIESTA: C - Modifiche normative

STRUMENTO: Regolamento Edilizio

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede di:
4a - introdurre nel Regolamento Edilizio una norma che consenta per gli edifici esistenti posti a confine con strade o spazi pubblici la realizzazione dell'isolamento a cappotto, contemperandola con le esigenze della viabilità pedonale;
4b - integrare l'art. 2 del Regolamento Edilizio con la definizione della "quota di spiccato 0,00" di riferimento per la determinazione dell'altezza degli edifici;
4c - eliminare il riferimento errato "all'art. 21 c. 1.8".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

4a - L'istanza è accolta parzialmente. Al fine di favorire gli interventi di efficientamento energetico degli edifici esistenti, viene introdotta all'art. 56 del Regolamento Edilizio una specifica disposizione che consenta la realizzazione dell'isolamento termico a cappotto per gli edifici posti a confine con strade o spazi pubblici. Tale possibilità sarà ammessa esclusivamente a partire dall'intradosso del solaio del piano terra, in modo da garantire il mantenimento delle condizioni di sicurezza e fruibilità della viabilità pedonale/ciclabile e carrabile a confine con l'edificio.

PARZIALMENTE ACCOLTA

4b - L'istanza è accolta. L'art. 2 del Regolamento Edilizio, sarà integrato con la definizione della "quota di spiccato 0,00", al fine di precisare il riferimento da assumere per la determinazione dell'altezza degli edifici e garantire una più chiara ed univoca applicazione della disciplina regolamentare.

Le definizioni riportate nel regolamento edilizio vengono così modificate:

27 - Altezza del fronte	L'altezza del fronte o della parete esterna di un edificio è delimitata: - all'estremità inferiore, dalla quota del terreno posta in aderenza all'edificio prevista dal progetto; - all'estremità superiore, dalla linea di intersezione tra il muro perimetrale e la linea di intradosso del solaio di copertura. ~~Per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di 1,00 m rispetto alla quota naturale del terreno preesistente. In caso contrario l'altezza del fabbricato dovrà essere determinata rispetto alla sede stradale più prossima (come definito all'art. 21 c.1.8).~~

In coerenza con le disposizioni di cui alla *D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380* si propone di aggiungere, nella sezione, DEFINIZIONI E PARAMETRI TECNICI DI COMPETENZA COMUNALE la definizione "Piano di spiccato"

50 - Piano di spiccato 0,00	S'intende per piano di spiccato, il piano orizzontale, avente quota di riferimento convenzionale pari a m. 0,00, corrispondente al livello del terreno posto in aderenza all'edificio. Per terreno posto in aderenza all'edificio si intende quello sistemato con uno scostamento massimo di 1,00 m rispetto alla quota naturale del terreno preesistente. In caso

	contrario l'altezza del fabbricato dovrà essere determinata rispetto alla sede stradale più prossima.

ACCOLTA

4c - L'istanza è accolta. Sarà eliminato il riferimento all'"art. 21 c. 1.8", in quanto trattasi di un mero refuso materiale, provvedendo alla conseguente correzione del testo del Regolamento Edilizio come sopra indicato.

ACCOLTA

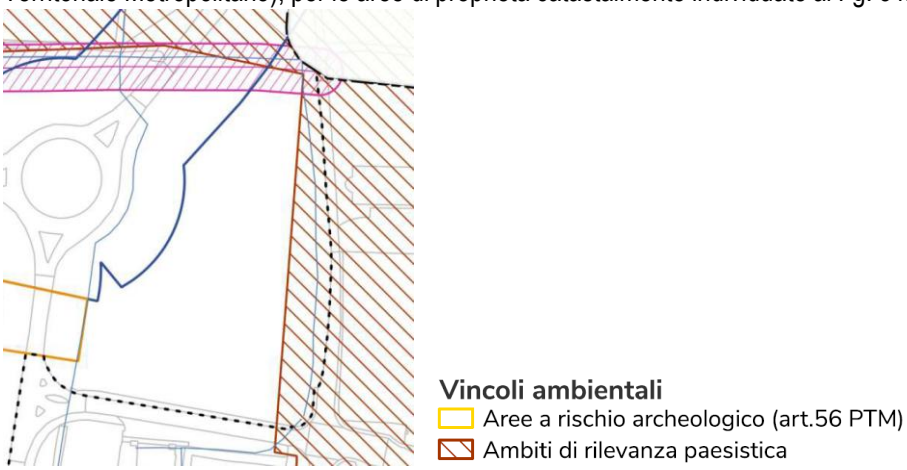
NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
5	30/04/2026	3851

TIPOLOGIA RICHIESTA: A - Modifica cartografica

STRUMENTO: Documento di Piano

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede che venga eliminata dall'elaborato *"DdP1_2c - sistema dei vincoli"* il riferimento agli Ambiti di rilevanza paesistica di cui al *Capo III - Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale*, art 52 del PTM (Piano Territoriale Metropolitano), per le aree di proprietà catastalmente individuate al Fg. 3 mappali 37, 256, 452 e 453.



PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

Il riferimento agli *"Ambiti di rilevanza paesistica"* di cui al *Capo III – Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale*, art. 52 del PTM, e riportato nell'elaborato *"DdP1_2c - Sistema dei vincoli"*, deriva dalla pianificazione sovraordinata (di competenza di Città Metropolitana di Milano) e non costituisce una previsione introdotta dal Piano di Governo del Territorio comunale. Pertanto il Comune non ha facoltà di modificare o eliminare tale indicazione dagli elaborati di PGT, che si limitano a recepire e rappresentare le disposizioni e i contenuti della pianificazione territoriale provinciale. Si specifica inoltre che i mappali 37 e 256 del Foglio 3 non sono ricompresi nell'Ambito di Trasformazione Tc1 (come indicato nell'estratto catastale dell'elaborato DP3_4_Schede d'Ambito).

NON ACCOLTA

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
6	05/05/2026	3967

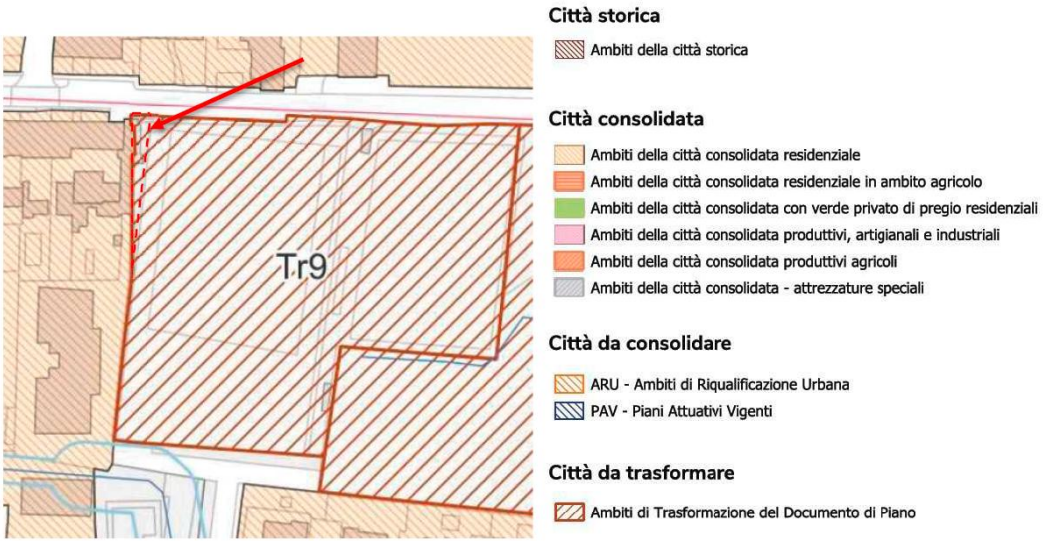
TIPOLOGIA RICHIESTA: B - Modifica destinazione urbanistica

LOCALIZZAZIONE AMBITO: Foglio 8 - mappale 562 (parte)

STRUMENTO: Documento di Piano - Ambito Tr9/Piano delle Regole

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede lo stralcio di una porzione di mq 110 dall'Ambito di Trasformazione Tr9 del Documento di Piano con contestuale modifica della destinazione in "Ambiti della città residenziale consolidata" del Piano delle Regole. L'accoglimento della richiesta consentirebbe di utilizzare tale area quale accesso al lotto di proprietà identificato catastalmente al foglio 6 mappale 259, indipendentemente dall'attuazione dell'Ambito Tr9.

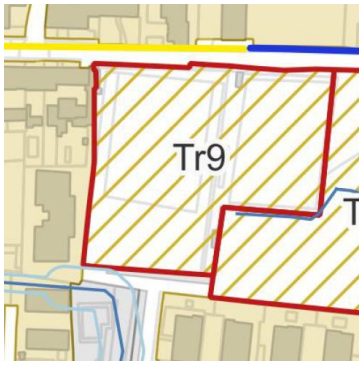


PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

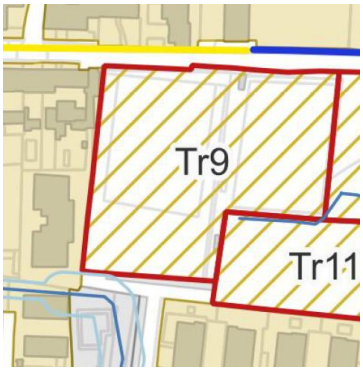
Verificato che la modifica richiesta non interferisce con l'attuazione e lo sviluppo complessivamente previsto per l'ambito Tr9 e considerato che la stessa richiesta è pervenuta anche dai proprietari del lotto di cui al foglio 8 mappale 562 (OSS. N. 1) allo scopo di consentire autonomo accesso al lotto di cui al foglio 6 mappale 259, si propone di accogliere la modifica stralciando l'area interessata dal perimetro del Tr9 e assegnando la destinazione urbanistica "Ambiti della città residenziale consolidata" del Piano delle Regole.

ACCOLTA

PGT ADOTTATO



PROPOSTA DI MODIFICA



NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
7	12/05/2026	4219

TIPOLOGIA RICHIESTA: A - Modifica cartografica/ C - Modifica normativa

LOCALIZZAZIONE AMBITO: Fg. 8 mappale 674

STRUMENTO: Documento di Piano

SINTESI OSSERVAZIONE

Si richiede:
7a - lo stralcio dell'area identificata catastalmente al Fg. 8 mappale 674 (parte) del previsto Ambito di Trasformazione denominato Tr3 per consentire un'attuazione autonoma delle previsioni;
7b - l'assegnazione del valore pari a 0,33 mq./mq. dell'Indice di edificabilità territoriale (IT) come assegnato dal vigente PGT.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

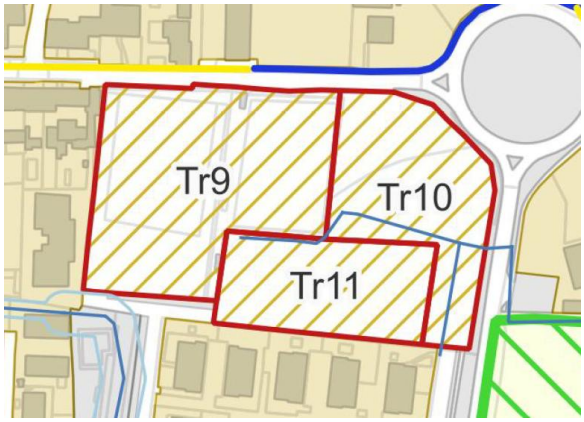
7a - Si propone di accogliere la richiesta mediante l'individuazione sull'area del Tr3 di due differenti Ambiti di Trasformazione identificati come Tr10 e Tr11, al fine di consentirne autonoma attuazione, garantendo il mantenimento delle quantità di volumetria assegnata e di servizi complessivamente previsti per l'Ambito Tr3. Con il nuovo schema planimetrico viene contestualmente eliminata la previsione di viabilità indicata nella scheda d'Ambito del Tr3 del PGT adottato, rimandando alla successiva fase attuativa lo studio viabilistico dell'area, la definizione della tipologia di dotazione dei servizi richiesta e delle opere di urbanizzazione, in relazione alle esigenze di interesse pubblico e alla sostenibilità dell'intervento.

ACCOLTA

PGT ADOTTATO



PROPOSTA DI MODIFICA



7b - Si conferma l'Indice di edificabilità Territoriale (IT) assegnato pari a 0,25 mq/mq, ritenuto coerente con gli obiettivi di pianificazione urbanistica e con il dimensionamento complessivo delle nuove trasformazioni determinato sulla base della stima del fabbisogno residenziale, come già valutati anche nel procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) del PGT.

NON ACCOLTA

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
8	13/05/2026	4270

TIPOLOGIA RICHIESTA: C - Modifica normativa

STRUMENTO: Regolamento Edilizio

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede che l'art. 2 del Regolamento Edilizio unificato - Definizioni tecniche uniformi venga modificato ed integrato ripristinando la norma che fissa il rispetto della distanza minima di m 3,00 tra edifici con pareti non finestrate.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

Considerato che le norme del Piano delle Regole del PGT vigente consentono: *nei casi in cui entrambe le pareti esterne non siano dotate di vedute, è ammessa un **DE** (distacco tra pareti esterne di edifici) minimo di 3,00 metri,* come previsto anche dall'art. 873 del Codice Civile e specificato all'art. 9 del DM 1444/68 si ritiene utile accogliere l'osservazione integrando l'articolo sulle distanze e ripristinando la specifica come di seguito riportato:

30 - Distanze	De = Distanza minima tra fabbricati È La misura corrispondente all'altezza del fabbricato prospettante più alto, con minimo di mt. 10,00 tra pareti finestrate misurata perpendicolarmente ai lati interessati. La distanza minima deve essere rispettata anche tra vari edifici della stessa proprietà. Nei casi in cui entrambe le pareti esterne non siano dotate di vedute è ammessa una **De** minima di 3,00 metri. Ai fini del calcolo della De non sono computati gli sporti previsti sulla parete in progetto ed esclusi dalla verifica della superficie coperta nonché le pareti di fabbricati accessori. Si ricorda che ai fini dell'applicazione dell'art. 9 del D.M. 1444/68, la distanza tra fabbricati è misurata su tutte le linee ortogonali al piano della parete esterna di ciascuno dei fabbricati.

ACCOLTA

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
9	14/05/2026	4308

TIPOLOGIA RICHIESTA: B - Modifica destinazione urbanistica

STRUMENTO: Piano delle Regole

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede la modifica della destinazione urbanistica per gli immobili identificati catastalmente al Fg. 7 mappali 20, 716, 191, 725 (parte), 21, 23 da *"Ambiti della città consolidata con verde privato di pregio residenziale"* a *"Ambiti della città consolidata residenziale"*;

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

A seguito delle valutazioni effettuate, considerando che le aree risultano già trasformate, con caratteristiche riconducibili ai tessuti consolidati residenziali esistenti, si ritiene condivisibile la richiesta di riclassificazione degli immobili identificati catastalmente al Foglio 7, mappali 20, 716, 191, 725 (parte), 21 e 23. Pertanto si propone di accogliere l'osservazione riclassificando la destinazione urbanistica assegnata alle aree da *"Ambiti della città consolidata con verde privato di pregio residenziale"* ad *"Ambiti della città consolidata residenziale".*

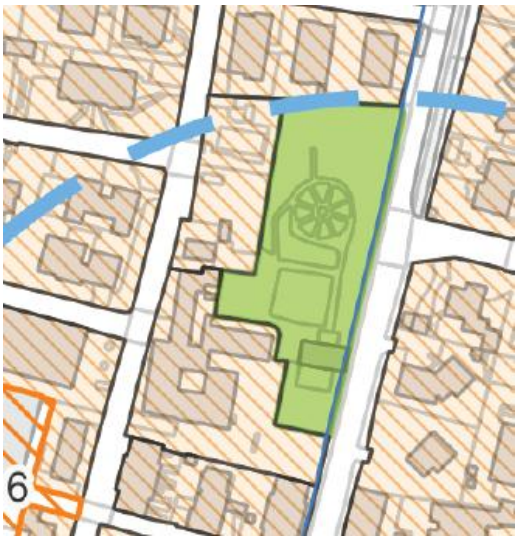
La modifica sarà recepita negli elaborati del Piano delle Regole.

ACCOLTA

PGT ADOTTATO



PROPOSTA DI MODIFICA



NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
10	15/05/2026	4315

TIPOLOGIA RICHIESTA: C - Modifica normativa/ A - Modifica cartografica

STRUMENTO: Piano dei Servizi

SINTESI OSSERVAZIONE

10a. Modifiche normative. Si chiede di inserire nel Piano dei Servizi il Piano delle Attrezzature Religiose (P.A.R.), come previsto all'art. 72 della LR 12/2005.

10b. Modifiche normative. Si chiede che venga disciplinata la modalità di aggiornamento del P.A.R., senza che questo costituisca variante al Piano.

10c. Modifiche cartografiche. Si chiede che l'individuazione del servizio religioso di interesse comune avvenga in modo areale o puntuale a seconda della prevalenza dell'attrezzatura religiosa.

10d. Modifiche normative. Si chiede, in subordine al punto .c, l'inserimento nelle Norme del Piano dei Servizi della seguente norma "All'interno degli ambiti classificati come Attrezzature Religiose è fatta salva la presenza di funzioni private esistenti, regolarmente autorizzate, e compresenti con le attrezzature di interesse comune per servizi religiosi". "Nelle aree ed edifici che ospitano attrezzature di interesse comune per servizi religiosi è ammessa la presenza di funzioni urbane, anche private, purché non prevalenti rispetto alle attrezzature religiose. In caso di dismissione dell'attrezzatura religiosa da un intero immobile o da una sua porzione prevalente, lo stesso assume la disciplina del relativo tessuto edilizio assegnato dal Piano delle Regole, previa apposita segnalazione della avvenuta dismissione agli uffici comunali competenti".

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

5a. Il Piano delle Attrezzature Religiose P.A.R. è previsto all'art. 72 della LR 12/2005, le cui disposizioni non si applicano alle attrezzature religiose esistenti; la valutazione delle relative caratteristiche di qualità, fruibilità e accessibilità, come previsto all'art. 9, comma 3 della LR 12/2005, ha condotto alla scelta di non prevedere nuovi spazi per ampliare l'offerta attualmente presente sul territorio, anche considerata l'assenza di istanze di ampliamento o di nuove attrezzature da parte delle confessioni religiose.

NON ACCOLTA

5b. In via generale, il piano andrà sottoposto alla medesima procedura di approvazione/modifica dei piani componenti il PGT, come specificato al comma 3 dell'art. 72 della LR 12/2005 e nello specifico del Piano dei Servizi, di cui lo stesso risulterebbe parte ai sensi dell'art.9, comma 15 della stessa Legge Regionale.

NON ACCOLTA

5c. A seguito della mappatura dei servizi religiosi esistenti sul territorio, è emerso che presentano tutti una pertinenza cartograficamente rappresentabile in modo areale, non rilevando pertanto la necessità di individuare puntualmente tali servizi.

NON ACCOLTA

5d. Si conferma quanto detto al punto precedente non avendo rilevato sul territorio comunale "servizi puntuali" che necessitino di tale specificazione normativa.

NON ACCOLTA

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
11	15/05/2026	4378

TIPOLOGIA RICHIESTA: B - Modifica destinazione urbanistica

STRUMENTO: Documento di Piano

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede di modificare la destinazione urbanistica delle aree interessate dall'Ambito dell'ex Cava ATEg20, differenziandone la disciplina secondo le proposte formulate nell'osservazione (residenziale, commerciale, terziario, produttivo), in considerazione del fatto che la maggior parte di esse non risulta più inserita nel Piano Cave approvato nel 2022 ed è pertanto nuovamente nella disponibilità pianificatoria dell'Amministrazione Comunale.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

Sino alla verifica del completo adempimento degli interventi di recupero ambientale per il grande bacino lacustre precedentemente compreso nell'ATEg20 previsti dall'Autorizzazione Dirigenziale n° 68 del 17/02/2010-R. G. n°1759/2010 e successive proroghe, non si ritiene possibile procedere all'attribuzione di una nuova classificazione urbanistica all'area dell'ex cava. L'eventuale definizione dell'azzonamento urbanistico potrà essere pertanto valutata solo successivamente alla conclusione degli interventi convenzionati e alla verifica del corretto assolvimento degli obblighi assunti.

L'attuale classificazione proposta con il PGT adottato trova inoltre allineamento con quanto riportato nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" di adeguamento del PTR alla LR 31/2014 (Consiglio Regionale con Deliberazione N. XI/411 Del 19/12/2018 - aggiornamento 2021), paragrafo 4.2 "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto", che indica tra le caratteristiche per definire gli ambiti di rigenerazione anche le "cave cessate non recuperate" esterne ai margini del TUC.

Per l'ambito già edificato di Bisentrate la variante adottata conferma la prevalente destinazione residenziale di "città consolidata residenziale" e "città storica" e relative destinazioni d'uso con essa compatibili, sono state contestualmente eliminate le previsioni degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano al fine di incentivare gli interventi sul patrimonio edilizio esistente tramite la semplificazione della modalità di intervento, consentendo anche recuperi parziali tramite titoli abilitativi diretti.

NON ACCOLTA

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
12	18/05/2026	4395

TIPOLOGIA RICHIESTA: B - Modifica destinazione urbanistica

STRUMENTO: Documento di Piano/Piano delle Regole

SINTESI OSSERVAZIONE

Si chiede l'attribuzione di una destinazione urbanistica produttiva e per servizi per l'area identificata catastalmente al Foglio 15, mappale 35 (parte), attualmente ricompresa nell'ATEg20 e classificata come "Area impianti e stoccaggi" dal PAE - Piano delle Attività Estrattive vigente.

La richiesta è motivata dalla presenza sia di impianti produttivi e silos nell'area in oggetto sia di un sistema infrastrutturale viabilistico locale ritenuto idoneo per gli usi proposti.

Nel dettaglio si richiede la possibilità di insediare attività produttive, logistiche o infrastrutture digitali, con assegnazione di potenzialità edificatoria pari a circa mq. 53.000, Superficie Coperta di almeno 60% della Superficie Territoriale e con altezza massima di mt. 24, indicando quali modalità attuative il permesso di costruire o il permesso di costruire convenzionato.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

La LR 20/2021 "Disciplina della coltivazione sostenibile di sostanze minerali di cava e per la promozione del risparmio di materia prima e dell'utilizzo di materiali riciclati", all'art. 11, stabilisce che "…Le previsioni del PAE - Piano delle Attività Estrattive prevalgono sulle previsioni degli strumenti urbanistici locali e sono immediatamente efficaci e vincolanti, fatta salva la possibilità, per i comuni, di approvare, nelle aree idonee per l'attività estrattiva, varianti ai piani di governo del territorio, previo parere di compatibilità con gli obiettivi del PAE, da rilasciare da parte della provincia o della Città metropolitana di Milano…".

Richiamando quando previsto dalla normativa, in merito all'opportunità di approvare varianti nelle aree classificate quali aree idonee all'attività estrattiva individuate dal PAE, va precisato che nell'iter del Nuovo PGT in corso il parere di compatibilità con gli strumenti sovraordinati provinciali è già stato rilasciato (Prot.0006945 del 28/07/2026) in relazione al Nuovo Piano di Governo del Territorio (PGT) come adottato con deliberazione n. 5 del. 04/02/2026, senza perciò poter includere l'eventuale proposta di modifica della destinazione urbanistica richiesta con la presente osservazione.

Attualmente quindi, essendo decorsi i termini del procedimento che prevedono l'espressione dei pareri di competenza da parte degli Enti sovraordinati, di cui ai commi 5 e 7 dell'art. 13 della LR 12/2005, si riconferma quanto previsto dal PGT adottato.

In seguito alla conclusione del presente procedimento, non si esclude la possibilità di valutare l'avvio dell'apposito iter di variante al PGT così come previsto dalla Legge Regionale 20/2021.

NON ACCOLTA

NUMERO	DATA	PROTOCOLLO
13	28/05/2026	4763

TIPOLOGIA RICHIESTA:

STRUMENTO: Documento di Piano

SINTESI OSSERVAZIONE

Valutando come gli atti di adozione tengano conto delle condizioni ambientali già evidenziate nel Rapporto Ambientale e nel Parere Motivato, ARPA comunica che, per quanto di competenza, non ha alcuna osservazione da formulare sugli atti adottati riferiti alla revisione del PGT vigente e che, viste le disposizioni emanate dalla Direzione Generale dell'Agenzia (nota prot. n°168482 del 16/12/2014), non è previsto alcun suo parere obbligatorio in campo edilizio relativamente al Regolamento Edilizio.

Rammenta infine di adottare in fase progettuale:

- 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 minimo livello di sostenibilità, il raggiungimento della classe energetica A;
- verificare che la destinazione degli ambiti sia compatibile con la qualità del suolo;
- si ritiene opportuno che la valutazione previsionale d'impatto acustico ai sensi della L. 447/1995 venga effettuata in fase di pianificazione attuativa, al fine di garantire una corretta distribuzione dei macchinari, volumi, degli spazi destinati a standard (parcheggi, verde, ecc.);
- che gli interventi siano corredati da un progetto per l'illuminazione esterna, nel rispetto della Legge Regionale 5 ottobre 2015 n. 31;
- si evidenzia la necessità di ridurre quanto più possibile l'impermeabilizzazione del suolo al fine di attuare il principio di invarianza idraulica e idrologica per le trasformazioni di uso del suolo;
- in merito alle acque meteoriche dovranno essere adottate soluzioni progettuali volte a ridurre il complessivo livello di impermeabilizzazione del comparto, prevedendo il ricorso a pavimentazioni drenanti dove possibile e dove consentito dal regolamento regionale n.4/2006;
- si invita a dotare gli edifici 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 e solare fotovoltaico, possibilmente a servizio dell'intera struttura.

PROPOSTA TECNICA DI CONTRODEDUZIONE

Le indicazioni formulate dall'Agenzia hanno natura di indirizzo tecnico da considerarsi in fase attuativa e progettuale degli interventi, non costituendo prescrizioni direttamente incidenti sui contenuti urbanistici del Piano di Governo del Territorio o del Regolamento Edilizio.

L'Amministrazione comunale condivide le finalità espresse in materia di sostenibilità ambientale, efficientamento energetico, tutela della risorsa suolo, contenimento dell'inquinamento acustico e luminoso, nonché gestione delle acque meteoriche e promozione delle fonti energetiche rinnovabili.

Tali principi risultano già coerenti con gli indirizzi generali del PGT e saranno tenuti in considerazione anche nelle successive fasi di pianificazione attuativa e progettazione degli interventi edilizi, conformemente alle disposizioni normative vigenti in materia.

ACCOLTA