

PGT Cusano Milanino
Osservazioni presentate dall'Associazione
Amici del Milanino

Schede di Sintesi
con commenti alle controdeduzioni

(decise dal Consiglio Comunale nelle sedute del 16-17-18 luglio 2012)

Numero assegnato dal protocollo - titolo	
Sintesi della Osservazione	<i>Testo integrale della controdeduzione</i> con l'indicazione di accolta/parzialmente accolta/respinta COMMENTO: valutazione del direttivo

18 – Ruolo della Città Giardino

Svilto il ruolo della Città Giardino. L'obiettivo dichiarato di realizzare per l'intero comune un "territorio parco" (doc di piano, par 5.2) estendendo la qualità del Milanino, non si traduce in nessuna scelta concreta. Anzi numerose scelte di segno contrario:

- Greenway Nord e Sud sulle aree di trasformazione più velleitarie che praticabili
- Aumento generalizzato dell'edificabilità + sottotetti + incentivi + compensazione = effetti preoccupanti
- Deregulation per l'area vincolata di Milanino (delega al vincolo regionale che non prevede norme)
- Densificazione edilizia in vaste zone oggi a densità medio bassa
- Drastica riduzione della superficie drenante minima
- Scomparsa della normativa per il verde
- Insediamenti commerciali da 2500 mq in tutte le aree di trasformazione.

Si chiede revisione generale del PGT.

Generiche considerazioni circa il trattamento del quartiere Milanino. Si chiede che il PGT sia interamente rivisto e nuovamente pubblicato.

Si fa presente che l'Amministrazione Provinciale, ente istituzionalmente delegato alla verifica di compatibilità del PGT, non ha evidenziato carenze e criticità nel senso dichiarato dall'osservazione. Inoltre, non si riscontrano motivazioni specifiche e puntuali rispetto all'esigenza di ripubblicazione.

Osservazione non accoglibile.

COMMENTO: si elude l'osservazione senza spiegare come le scelte elencate sono coerenti con gli obiettivi dichiarati. La provincia verifica solo che PGT sia compatibile con il piano provinciale, non che ponga in atto scelte coerenti con agli obiettivi fissati nelle linee guida.

19 – Rilievo dell'edificato esistente

La legge istitutiva del PGT (LR 12/2005 art 10 comma 3) richiede espressamente la rilevazione puntuale dell'edificato esistente (SLP e rapporto di copertura) per le aree sottoposte a vincolo paesaggistico. Questo non è fatto nel PGT di Cusano per l'area vincolata di Milanino, quindi un obbligo di legge resta insoddisfatto. Si richiede che il rilievo sia fatto anche sulla parte restante di Milanino. In modo che si possano definire indici e modalità di trasformazione non generalizzate per ambiti (= vecchie zone del PRG) ma specifiche per isolati o gruppi di edifici se non per edifici singoli.

Si chiede quindi revisione generale.

Generiche [??] considerazioni circa la classificazione del tessuto consolidato di Milanino. Si chiede che il PGT sia corretto e nuovamente pubblicato.

Si fa presente che l'Amministrazione Provinciale, ente istituzionalmente delegato alla verifica di compatibilità del PGT, non ha evidenziato carenze e criticità nel senso dichiarato dall'osservazione. Inoltre, non si riscontrano motivazioni specifiche e puntuali [??] rispetto all'esigenza di ripubblicazione.

Osservazione non accoglibile.

COMMENTO: il richiamo esplicito ad una norma di legge inesa è qualificato come *considerazione generica* e non si riscontrano *motivazioni specifiche e puntuali*. Che dire? Comunque non rispondono in merito all'obbligo di rilievo dell'edificato esistente.

20 – Indice di edificabilità nell'area di Milanino vincolata

L'indice di edificabilità portato a 0,35 mq/mq (aumento di oltre il 60%) contraddice la storia urbanistica di Milanino degli ultimi 40 anni. Si sono visti a cavallo tra gli anni 90 e gli anni 2000 gli effetti dell'indice a 1 e del "consumo di suolo" conseguente. Per giustificare un tale aumento non ci sono analisi quantitative, non si sono ragioni e motivi. La scelta contrasta inoltre con molti degli obiettivi dichiarati (PAE_2, PAE2.1.b, INS_1, INS_2). La risposta data alla stessa osservazione in sede di VAS (permettere adeguamenti igienici, strutturali, tecnologici e distributivi) è talmente generica da comprendere qualsiasi tipo di intervento.

Si chiede ripristino dell'indice precedente
(era 0,65 mc/mq corrispondenti a 0,22 mq/mq)

Considerazioni circa la decisione "arbitraria e immotivata" dell'innalzamento dell'indice di edificabilità (da 0,65 mc/mq del PRG ai 0,35 mq/mq) non supportata da analisi specifiche. Si teme che a la Città Giardino di Milanino sia riconosciuto un ruolo marginale e non fondante dell'identità della comunità. In relazione allo specifico tema dell'"indice di edificabilità" (peraltro termine modificato in "indice di utilizzazione del suolo" a seguito di altre osservazioni pervenute) l'indice dell'area vincolata del Milanino (art.20) è stato rivisto nel senso indicato dall'osservazione e come richiesto da altre osservazioni collegate.

Osservazione accoglibile.

21 – Assenza di norme per Milanino

Per l'ambito della Milanino vincolata non sono definiti limiti per l'altezza, il rapporto di copertura e la superficie drenante. Si rimanda al decreto regionale di applicazione del vincolo, che però li definisce solo per le nuove costruzioni o ricostruzioni. In caso di modifica, ampliamento o trasformazione si applicherebbe solo l'indice di edificabilità massima: un po' poco per la salvaguardia del verde e dei giardini e dell'impronta originale di Milanino.

Si chiede il ripristino della normativa.

Considerazioni generiche [??] circa il combinato disposto di norme non definite, imprecise e contrastanti, che porterebbe ad un significativo aumento dei volumi possibili anche nell'area soggetta a vincolo paesaggistico. Si evidenzia che la presente osservazione riprende, con ulteriori dotte citazioni nonché ampliandone i confini argomentativi, aspetti e questioni presentate dalla stessa Associazione in altre osservazioni, sempre inerenti l'Ambito del Milanino. In particolare si evidenziano le oss. 30,36,38,40 in merito a: altezza, superficie coperta, superficie drenante. Inoltre anche altre osservazioni hanno trattato il tema, pertanto si fa riferimento a quanto controdedotto nelle suelencate osservazioni.

Osservazione non accoglibile.

COMMENTO: si elude l'osservazione senza spiegare come si coordinano le Norme Tecniche di Attuazione del PGT con le disposizioni del vincolo regionale. Questo era il senso dell'osservazione. Al solito, qualificare come *generiche* o come *dotte citazioni* le nostre considerazioni dettagliate e puntuali, è solo indice di contrarietà "a priori".

Le osservazioni citate discutono circa i singoli indici, questa osservazione evidenzia che per la zona vincolata gli indici non si applicano.

Pur respingendo l'osservazione, per la zona vincolata si introduce il

	<p>limite sulla superficie drenante minima e si specifica che le limitazioni del decreto regionale di vincolo si applicano in tutti i casi, cioè anche per gli interventi di modifica, ampliamento e trasformazione e per tutti gli edifici, prima e dopo il 1930.</p>
--	--

22 – Aree Agricole

Il PGT classifica come agricola tutta l'area del PLIS Grugnotorto e l'area verde non edificata a NORD (lungo via Alessandrina) con l'intento di rafforzare la protezione del verde residuo. Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Milano in corso di adozione prevede però tra le aree agricole strategiche solo la superficie del Grugnotorto prima della modifica del perimetro del 2009, escludendo quindi le aree verdi ad ovest di via Azalee (circa 60 mila mq). La trasformazione in residenziale di questa zona, non vincolata a livello provinciale, potrebbe quindi essere facilmente attuata in futuro.

A. Dato che la proprietà è praticamente unica (Comune di Milano, che però le ha messe in vendita nel suo piano di dismissioni immobiliari), si chiede quali previsioni sono messe in atto dal PGT perché non si finiscano per edificare volumi fintamente agricoli (sarebbero circa 12.000 mc).

B. Dato che il PTCP è (anche) il risultato dell'azione dei Comuni, si chiede all'Amministrazione di attivarsi in Provincia affinché anche l'area ad ovest di via Azalee sia classificata come area agricola strategica e che tale vincolo sia reso esplicito anche nel PGT.

Si richiede l'adeguamento e la nuova pubblicazione del PGT

A. *Verifica dell'efficacia della destinazione ad "area agricola" come strumento per tutelare i caratteri di naturalità (si chiede quali sono le previsioni affinché la destinazione agricola non sia sfruttata come opportunità edificatoria). **Non accoglibile** in quanto non si riscontrano motivazioni specifiche e puntuali rispetto all'esigenza di ripubblicazione. Si fa presente che l'Amministrazione Provinciale, ente istituzionalmente delegato alla verifica di compatibilità del PGT e alla copianificazione dei PLIS, non solo non ha evidenziato carenze e criticità nel senso dichiarato dall'osservazione ma, all'interno del PTCP adottato ha indicato tali aree proprio come "ambiti agricoli strategici"; la scelta di PGT risulta quindi essere funzionale alla tutela di queste aree.*

B. *60mila mq area a sud di via Alessandrina e ovest di via Azalee, agricole nel PGT ma non inserite nella proposta di PTCP come "ambiti destinati ad attività agricole di interesse strategico": necessità di coerenza del PTCP e vincolo normativo nel PGT. La richiesta va rinviata alla Provincia, che è l'ente competente in materia. **Non accoglibile***

COMMENTO: Ben diverso è il peso del Comune rispetto a quello di un privato o di una associazione. Incomprensibile comunque il comportamento della Amministrazione in sede di verifica della bozza di piano provinciale: "...nella conferenza dei comuni funzionale all'espressione del parere sulla proposta di PTCP previsto dall'art 17 della L.R.12/2005 , svoltasi qualche mese fa, l'A.C. rappresentata dall'Ass. Moroni (delegata dal Sindaco) si è avvalsa della facoltà di non votare (né favorevole, né contrario, né astenuto)." [testuale da una lettera dell'Ufficio Tecnico Comunale del 12.04.2012 in risposta ad una richiesta di un consigliere comunale].

23 – Compensazione urbanistica

La compensazione urbanistica è un meccanismo per cui i proprietari di porzioni di territorio che interessano al Comune per la realizzazione di servizi (verde, parcheggi, ...) ottengono diritti edificatori spendibili su altri lotti in aggiunta a quelli già previsti in cambio della cessione al Comune del lotto originale.

A – L'edificabilità aggiuntiva derivante da questa norma è di circa 6.300 mq (totali) applicabili senza alcuna limitazione dovunque sul territorio comunale, oltre a quanto consentito dalle norme. Non avendo il PGT effettuato nessuna rilevazione dell'esistente, gli effetti sono imprevedibili. Ovviamente si tenderà di spenderli prevalentemente a Milanino, dove l'edificato vale di più, ovviamente sui lotti con i giardini più grandi. **Si chiede che non sia consentita compensazione sul'ambito vincolato di Milanino e sia limitata in modo significativo altrove.**

B – l'indice 0,4 mq/mq riconosciuto per i fondi di questo tipo a Milanino (VP48 – angolo Via dei Fiori-Via Margherita, VP48 e P15 – Giardino/Parcheggio dietro l'ex palazzo dell'unione Cooperativa) è superiore all'edificabilità della zona circostante. Scelta discriminatoria e volta a creare un ingiusto vantaggio per i proprietari. **Si chiede che l'indice non sia superiore a quello dell'area circostante.**

A. Viene accolta la richiesta di eliminazione della compensazione nell'ambito di Milanino vincolata (IP) come da deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 27/06/2012. Parzialmente accoglibile

B. Accoglibile in quanto migliorativa rispetto alla sostenibilità del piano: come da deliberazione di Giunta Comunale n. 65 del 27/06/2012

COMMENTO: l'utilizzo di volumetrie derivanti da compensazione urbanistica è vietato nella zona vincolata di Milanino e nell'area ineditata di Via Piemonte. In tutto il resto del territorio comunale, comprese le aree di trasformazione, è possibile senza limitazioni.

24 – Sopraelevazione in continuità nella Strecia

Nell'area della Strecia, classificata come Nucleo di Antica Formazione e quindi oggetto di particolari norme di tutela, si consente l'edificabilità (ampliamento o nuova edificazione) in continuità alle altezze e sagome degli edifici confinanti. In pratica, un proprietario può alzare la propria abitazione fino all'altezza di quella accanto. Il rischio è che si generino effetti a catena per cui l'intera zona verrebbe di fatto stravolta. Si allegano disegni con simulazione di possibili effetti, decisamente in contrasto con l'obiettivi assunti della tutela.

Si richiede che si analizzi ogni specifico edificio e si definisca dove e come consentire tale opzione.

Si ritiene che la procedura prevista (piano attuativo obbligatorio) sia sufficiente a garantire le condizioni di tutela evidenziate dall'osservazione.

Non accoglibile

COMMENTO: E' vero che il piano attuativo prevede una messa a punto congiunta del progetto tra proprietà ed Amministrazione. Ma non si capisce come si può vietare ad uno quello che è stato consentito al vicino, dato che non è fissato nessun criterio limitativo del principio.

25 – Densificazione edilizia

Il PGT classifica come ambiti residenziali ad elevata trasformabilità gli isolati tra Via Veneto e Via Toscana a Milanino; a Cusano gli isolati tra Via Seveso e Via Monte Nevoso, quelli attorno a Via Grigne ed attorno a Via Puccini-Vicolo Alba. La normativa proposta in caso di accorpamento di almeno 2 (altezza fino a 18 m, incremento dell'indice a 2,4 da 1 di Milanino e 1,5 di Cusano, più i vari incentivi e la compensazione) consente di fatto uno stravolgimento di aree dove forse la qualità non è eccelsa ma le altezze sono decisamente contenute (gli alberi coprono le case) e le strade molto strette. Interventi spot qua e là creerebbero disarmonie stridenti. Si allegano esempi fotografici.

Si richiede revisione dei parametri.

Gli indici e i parametri sono coerenti con l'obiettivo di incentivare la riqualificazione di zone particolarmente degradate [????], garantendo un ridotto utilizzo del suolo, anche come confermato dei pareri di Provincia di Milano e Regione Lombardia.

Non accoglibile

COMMENTO: come si possono qualificare come *particolarmente degradate* le aree in questione? Conoscono il territorio o ci sono solo passati velocemente in macchina? Come si può considerare un pregio tout court costruire in altezza?

26 – Locali di servizio

I locali di servizio giustamente non entrano nel computo della SLP. Escludere tout court senza alcuna limitazione anche i locali per il ricovero delle biciclette e per l'immondizia potrebbe portare a facili abusi (sulla carta i locali al piano terra della villetta diventerebbero subito deposito bici, deposito attrezzi da giardino, deposito immondizia, ecc...).

Si chiede di introdurre opportune limitazioni . Ad esempio: locali separati dai locali abitabili, o comunque all'esterno, superficie massima consentita, eventualmente in funzione del numero di alloggi.

La richiesta è accoglibile in quanto funzionale a migliore specificazione della norma e concorre alla riformulazione complessiva dell'art. 4 delle NTA come precisato anche in altre osservazioni.

COMMENTO: Come risultato, viene ripresa la precedente definizione che esclude dal computo dell'SLP tutti i locali tecnici e di servizio solo per gli edifici con più di 4 alloggi e più di due piani fuori terra, ripristinando una discriminazione immotivata, che molti avevano chiesto si eliminasse. L'osservazione chiedeva di limitare la norma per evitare abusi in caso di villette o piccoli condomini.

27 – Impatto sul traffico delle scelte del PGT

Questa osservazione presentata anche dal Comitato per il REferen

I documenti del PGT non considerano da nessuna parte le conseguenze in termini di traffico delle scelte adottate, in particolare la previsione di Medie Superfici di Vendita (2500 mq) su tutte le Aree di Trasformazione salvo AT6. Il rapporto ambientale (par 5.1 e 5.8) ad esempio considera l'aumento delle emissioni in aria e del rumore a seguito del traffico, che però è messo in relazione soltanto a non precisate nuove infrastrutture, per altro non previste sul territorio comunale. Il par 14.2.1 del rapporto ambientale dichiara esplicitamente che la sua analisi è limitata alla situazione attuale e rinvia il problema della valutazione delle conseguenze effettive a quando le previsioni del PGT saranno attuate. Ciò nonostante, il piano è dichiarato sostenibile. Anche il Documento di Piano (par 4.4.4) riconosce l'estrema delicatezza della situazione determinata dall' *alto livello di congestione della rete infrastrutturale* che oltre a complicare la vita di tutti noi costituisce una diretta minaccia alla nostra salute. Di conseguenza il PGT ha il dovere di favorire la mobilità dolce, di mitigare l'impatto delle infrastrutture integrandole dal punto di vista paesistico-ambientale, di verificare la fattibilità di una connessione est-ovest (il ring del Nord Milano). Non si chiede però se le scelte poste in atto siano nella direzione di contenere il traffico o non piuttosto di aumentarlo.

Si chiede una revisione del piano che consideri il traffico generato dalle scelte di piano ed il suo impatto.

Generiche [??] considerazioni sul rapporto tra traffico e scelte di piano, in particolare con le funzioni commerciali; riconsiderazione del tema del traffico come elemento orientativo delle scelte di piano.

Non accoglibile *in quanto non si riscontrano motivazioni specifiche e puntuali rispetto all'esigenza di ripubblicazione.*

COMMENTO: si elude l'osservazione e non si risponde nel merito.

28 – Incompatibilità degli insediamenti commerciali previsti

Il PGT prevede l'aumento della possibilità di insediamenti commerciali di medie dimensioni e non una diminuzione come si sostiene. Infatti:

- I supermercati fino a 2500 mq sono consentiti in tutte le aree di trasformazione mentre prima erano possibili solo nell'isolato Alessandrina-Montegrappa-Stelvio-Cervino, dove ora sono possibili fino a 800 mq.
- I supermercati fino a 800 mq di vendita non sono più consentiti nelle aree residenziali a media trasformabilità (in pratica gran parte di Cusano). Questa era comunque una possibilità solo teorica, in pratica irrealizzabile, date le caratteristiche dell'area completamente saturata con destinazione residenziale, con nessuna convenienza economica a destinare al commerciale i pochissimi edifici ex artigianali in disuso stretti tra le case oppure a mutare a commerciale la destinazione di edifici residenziali.

Quindi il PGT offre oggi opportunità molto più concrete e convenienti anche dal punto di vista economico.

A nostro avviso tale aumento è immotivato ed in contrasto con molti degli obiettivi dichiarati nei vari documenti del PGT. In particolare:

- si ripropone l'analisi del PRG 2004 (basata su dati del 1996) che quantificava un'insufficienza della rete dei supermercati. Inconcepibile riproporla oggi con dati vecchi di quasi due decenni.
- inutile e fuorviante perseguire l'obiettivo di tenere i consumatori a Cusano, con una superficie così piccola. Molti grandi supermercati sono già vicinissimi.
- è in contrasto con l'obiettivo di incentivare viale Matteotti, data la sua eccezionalità come galleria commerciale naturale.
- è in contrasto con l'obiettivo della creazione di un distretto del commercio basato sugli assi commerciali attuali (via Matteotti, via Cooperazione, Via Sormani), che diverrebbe non sostenibile.
- non è coerente con il par 6.2 del quadro conoscitivo che richiede esplicitamente che l'eventuale ingresso di nuove Superfici di Vendita oltre i 250 mq debba essere valutato ed analizzato, cosa che il PGT invece non fa.
- Il rapporto ambientale (par 14.2.2) dichiara espressamente di non aver considerato il problema della compatibilità di grandi superfici di

Il PGT non propone una espansione delle Medie Superfici di Vendita, ma anzi eliminando la possibilità delle MSV1 (sino a 800 mq di vendita) nelle zone B3 del PRG vigente, ne comporta una complessiva riduzione e minore diffusione sul territorio. Rispetto al PRG vigente, il PGT adottato conferma la MSV1 negli ambiti produttivi ad elevata trasformabilità, con lievi e adeguamenti ma in linea con il PRG.

*Quindi i presupposti dell'osservazione non sono corretti e quindi la stessa **non è accoglibile.***

COMMENTO: a sostegno della pretesa riduzione, è presentata una mappa che mostra come fosse vasta l'area B3 del Piano Regolatore precedente, dove erano possibili i supermercati fino a 800 mq, che ora invece sono vietati. Questo è un semplice espediente, infatti non risponde nel merito di quanto osservato: la possibilità anche di un solo supermercato da 800 mq in quell'area era molto più remota e meno conveniente dei 5 supermercati da 2500 mq, ora concretamente possibili sulle aree di trasformazione. Nel piano precedente sarebbero invece stati possibili minimarket da 300-500 mq che, facilmente inseribili nel contesto, avrebbero probabilmente consentito la sopravvivenza distribuita sul territorio di punti vendita più efficienti ed economicamente sostenibili del piccolo negozio.

Con questo espediente, si elude il problema principale che il PGT non affronta: i grandi supermercati da 2500 mq previsti dal PGT sono compatibili con la realtà di Cusano oggi e sostenibili in un'ottica di medio-lungo periodo?

PGT – osservazioni AdM – sintesi e commenti alle controdeduzioni

vendita con la rete dei negozi di vicinato, rimandandolo alla fase attuativa ed auspicando un improbabile piano di coordinamento intercomunale a medio/lungo termine che analizzi i temi della domanda e dell'offerta e quelli occupazionali. Come si potrà chiudere la stalla dopo che i buoi sono scappati?

- Il rapporto ambientale in nessuna sua parte considera le conseguenze degli insediamenti commerciali previsti in termini di emissioni nell'aria, rumore, scarichi, sia dirette che dovute al prevedibile grande aumento del traffico nelle aree coinvolte.
- La funzione commerciale non è mai tra gli obiettivi individuati per la riqualificazione delle aree di trasformazione, però la sua dichiarata (ma non verificata) compatibilità (unitamente alla sua convenienza economica, ovviamente) rischia di renderla scelta generalizzata da parte degli operatori in tutti i casi.
- In particolare per l'area AT5 (ex Pirelli), si prevede esplicitamente *l'insediamento di funzioni ad alto valore aggiunto*. Non si capisce la coerenza di scelte che danno il via libera al grande supermercato richiesto dalla proprietà.

Si chiede la cancellazione delle superfici di vendita superiori ai negozi di vicinato in tutte le aree di trasformazione.

30 – Definizione di altezza

Definizione confusa, ambigua e non comprensiva dei casi in cui non c'è sottotetto o con ultimo piano abitabile alto m 2.70 o più. La norma potrebbe avere l'effetto di aumentare l'altezza del colmo, soprattutto a Milanino dove le falde sono poco inclinate. Si propone anche una definizione meglio articolata.

Si chiede revisione della norma.

Alla luce del fatto che sono giunte numerose osservazioni con la richiesta di modifica/integrazione di più punti del presente articolo, lo stesso viene qui integrato e puntualizzato interamente, in complessiva considerazione delle singole osservazioni (oss. 5, 7, 17, 29, 30, 36, 40, 111, 125). Si precisa che a seguito di tale integrazioni è stato necessario coerenzare e coordinare anche l'art.12 comma 4 per quanto concerne l'aspetto della superficie coperta nel caso di edifici esistenti.

Osservazione parzialmente accoglibile.

COMMENTO: è ripristinata sostanzialmente la definizione del precedente PRG (ingombro massimo fuori tutto, ad esclusione di eventuali volumi tecnici), alzando però tutti i limiti, salvo quello di Milanino vincolata. Qui infatti si applicano le norme del vincolo (max m 8,50, m 12 per le torrette) per tutti gli interventi e per tutti gli edifici, vecchi e nuovi. Per il resto di Milanino max m 9,30, senza eccezioni per le torrette (il PRG precedente dava m 8,50, m 12 per le torrette). Per Cusano m. 19 (nel PRG erano 18). Per le zone di densificazione edilizia m. 12,5 (con il PRG erano 11,5).

Il gran numero di osservazioni presentate sull'argomento testimonia a nostro avviso come la materia sia stata affrontata con superficialità. L'aver alzato in modo generalizzato il limite di altezza rispetto al PRG vigente senza darsi la pena di analizzare eventuali casistiche in cui ciò fosse richiesto per un miglior sfruttamento dell'esistente, a nostro avviso è indice della vecchia concezione "sviluppo = edilizia".

32 – Destinazione delle Aree Ex-AEG ed Ex-Pirelli

La destinazione residenziale di AT1 (isolato dell'ex-AEG, tra le vie Alessandrina-Stelvio-Monte Grappa-Monte Nevoso) appare incoerente con il contesto (ci sono attività produttive ancora attive sull'area). La destinazione commerciale di AT5 (area ex-Pirelli) appare incompatibile con il contesto circostante dal punto di vista del paesaggio, del traffico, dell'inquinamento, dell'impatto sulla rete commerciale esistente.

Si chiede di mantenere per AT1 la destinazione produttiva e di considerare AT5 come estensione del tessuto urbano di Milanino.

AT1. non accoglibile in quanto non coerente con il sistema degli obiettivi programmatici di piano e con l'impianto complessivo delle scelte che ne derivano, anche nella loro coerenza reciproca.

AT5. non accoglibile in quanto non coerente con il sistema degli obiettivi programmatici di piano e con l'impianto complessivo delle scelte che ne derivano, anche nella loro coerenza reciproca.

COMMENTO: in realtà nessuna motivazione sostenibile è mai stata fornita per questi due cambi di destinazione di impatto così importante. Incalzati da domande al proposito durante i Focus Group, i tecnici estensori del PGT si sono trincerati dietro precise *scelte politiche* non loro. L'esigenza di far cassa con gli oneri, dato l'interesse specifico delle proprietà, unica ragione alla base di queste scelte da parte della maggioranza al governo del comune, non è ovviamente ritenuta degna di essere resa esplicita come criterio alla base di un PGT che sulla carta dichiara ben altri obiettivi e valori di riferimento.

34 – Destinazione delle Aree Ex-AEG e Isonzo-Seveso

La destinazione residenziale di AT1 (isolato dell'ex-AEG, tra le vie Alessandrina-Stelvio-Monte Grappa-Monte Nevoso) e AT2 (la punta in alto tra via Isonzo ed il Seveso) di fatto danneggia le attività produttive che ancora operano sull'area, obbligandole a soli interventi di manutenzione ordinaria e spingendole ad esaminare ipotesi di trasferimento. La progressiva attuazione della trasformazione prevista, obbligherebbe ad una difficile convivenza sullo stesso ambito di attività produttive e residenza. Allo scopo di sostenere le attività produttive esistenti (sempre più scarse sul territorio) e di favorire l'insediamento di nuove attività ad alto contenuto tecnologico in sostituzione di quelle cessate **si richiede di mantenere per entrambe le aree la destinazione produttiva.**

Non accoglibile in quanto non coerente con gli obiettivi programmatici di piano, che tendono a valorizzare l'asse del Seveso come corridoio ecologico sovra comunale (PTR) e a ridosso del quale si è già consolidata nel tempo la funzione prevalentemente residenziale.

COMMENTO: è vero che non è con l'urbanistica che si creano posti di lavoro (come ebbe a dichiarare in passato un sindaco di Cusano Milanino in una discussione sulla destinazione di certe aree) però è del tutto vero che le scelte dell'urbanistica possono ben contribuire a cancellarne molti. Non ci pare che questo PGT abbia ben temperato le due esigenze, entrambe sacrosante, cioè il mantenimento delle aree a destinazione produttiva per una città che non sia solo dormitorio e la valorizzazione del Seveso per una città più verde.

35 – Salvaguardia del verde

Sul tema del verde, le norme tecniche di attuazione, in caso di ristrutturazione o nuova edificazione, richiedono soltanto un progetto del verde senza fissare nessuna normativa al proposito. Per l'ambito vincolato di Milanino, si rimanda al decreto regionale di vincolo che prevede alcune normative; queste però non possono sostituire le norme urbanistiche, con le quali devono piuttosto essere coordinate.

La mancata normativa sul verde è in netto contrasto con i principi definiti nelle linee guida.

Si chiede siano fissati criteri e norme per la difesa del verde esistente ed il suo potenziamento anche nelle zone a media trasformabilità e nelle Aree di Trasformazione, soprattutto in presenza di un patrimonio arboreo consistente sia per singoli soggetti di particolare rilievo, sia per la particolare aggregazione in filari. Si suggerisce, ad esempio: rilievo dell'esistente, messa a dimora di un'essenza di alto fusto ogni 65 mq di superficie libera, indicazioni per la scelta delle essenze e la loro disposizione, compensazione con piantumazioni sostitutive in spazi pubblici in caso di impossibilità.

Osservazione accoglibile in quanto migliorativa dei principi di tutela.

COMMENTO: E' aggiunto un nuovo articolo nelle NTA che prevede, salvo indicazioni più specifiche nel regolamento edilizio, l'obbligo di piantumare le aree scoperte, di mantenere le piante di alto fusto o di sostituirle in caso di necessità con piante mature dello stesso tipo. Questo su tutto il territorio comunale ed anche non in presenza di interventi edilizi.

Nel regolamento del verde e nel regolamento edilizio attuali, nessuna norma incentiva o obbliga la piantumazione delle aree non edificate. Per Milanino, le precedenti NTA obbligavano alla piantumazione di un albero d'alto fusto ogni 65 mq di superficie non edificata. Ora nessuna norma lo prevede.

36 – Superficie drenante minima

Per l'area vincolata di Milanino non si definisce nessun limite di questo parametro rimandando al decreto di vincolo. Detto che è sbagliato affidare la fissazione di parametri edilizi a strumenti che hanno altri obiettivi, si fa notare che il decreto di vincolo limita la pavimentazione a non più del 20% delle aree libere. Essendo il rapporto di copertura massimo pari al 25% per interventi di ricostruzione, ne consegue che la superficie drenate minima debba essere il 60% del lotto. **Si chiede che la norma fissi questo valore.**

Per la parte restante di Milanino e per tutti i restanti ambiti consolidati il PGT fissa il 30% come superficie drenante minima, una grossa riduzione rispetto al complemento a 100 del rapporto di occupazione del suolo che il PRG prevedeva per le varie zone: tale complemento risulterebbe pari al 30%, 40%, 50%, 65% nei vari casi. Data l'importanza di questo parametro per la salvaguardia del verde, per la protezione della qualità dell'aria, per il mantenimento dei livelli della falda, **si chiede che il parametro sia riportato almeno a quanto previsto dal vigente PRG.**

Osservazione accoglibile

Poiché il vigente PRG non riporta i valori relativi alla superficie drenante, si assumono i valori del PRG previgente alla variante, specificandoli agli artt.20 e 22 delle NTA e non all'art.4k come indicato nell'osservazione

COMMENTO: l'indice viene fissato al 50% della superficie per l'area vincolata di Milanino (non era definito nella versione adottata) ed al 40% (era il 30% nella versione adottata) per il resto di Milanino. In tutte le altre zone rimane il limite del 30% fissato nella versione adottata, ignorando la richiesta.

A nostro avviso lo spirito della osservazione è stato disatteso in pieno. Infatti, anche se il PRG vigente non definisce questo indice, l'osservazione suggeriva di basarsi sul complemento a 100 dell'indice di occupazione. Riprendere l'indice del PRG ante 2004, consente di fatto di peggiorare il grado di salvaguardia ambientale del PGT facendo finta di accogliere la nostra osservazione. Vedi la tabella seguente:

zona	PRG vigente (*)		PGT
	RO	sup.dr.	sup.dr.
Milanino vincolata	30	56%	50%
Milanino non vincolata	40	48%	40%
Milanino a Sud di Via Veneto	40	48%	30%
Cusano - Zona residenziale compatta	65	28%	30%
Cusano - Zona a villini e case basse	50	40%	30%

(*) sulle aree non edificate era possibile pavimentare fino al 20% della superficie libera. La superficie drenante risultante era quindi i 4/5 del complemento a 100 dell'indice di occupazione del suolo.

38 – Limite di altezza

La definizione di altezza non è coerente per le due zone del Milanino: in quella vincolata si applicherebbe il decreto di vincolo che contiene la definizione del vecchio PRG, in quella di completamento si applica invece la nuova definizione, per altro confusa ed in alcuni casi incomprensibile. In più per la zona vincolata il decreto di vincolo non pone limiti per l'altezza in caso di ristrutturazione o ampliamento di edifici post 1930 ed esclude dalla limitazione le torrette, elemento architettonico tipico a Milanino. Esse invece (o la loro versione moderna) per la zona di completamento sono comprese nell'altezza secondo il nuovo PGT.

Si chiede di uniformare la normativa, definendo anche in senso morfologico e dimensionale cosa può essere considerato torretta.

La richiesta è **parzialmente accoglibile**; la problematica sollevata dalla osservazione viene complessivamente valutata all'interno del tema delle altezze, la cui modalità di calcolo è stata rivista (si veda NTA art.4). per tale motivo le altezze indicate dalla norma si ritiene possano soddisfare i principi segnalato dall'osservazione.

COMMENTO: hanno uniformato la definizione ma differenziato il limite per le due zone di Milanino. Non hanno considerato il tema delle torrette al di fuori della zona vincolata: indice della scarsa conoscenza del territorio. Vedi anche commenti alla oss. n. 30.

40 – Superficie coperta e distanze

A – Superficie coperta

Il nuovo PGT considera concorrere alla superficie coperta sia l'edificato fuori terra che l'edificato interrato (ad esempio le autorimesse). Ciò è in contrasto con la normativa regionale e nazionale. Il fatto che (ad esempio) edificare sopra un box interrato non altera il rapporto di copertura, finisce per togliere uno degli strumenti per il controllo della qualità del paesaggio. **Si chiede di mantenere come superficie coperta solo quella edificata fuori terra e di introdurre uno diverso (con propri limiti) per l'insieme dell'edificato sopra e sotto suolo. (come del resto era nel PRG vigente).**

B – incomprensibile una frase nelle NTA circa il modo con cui considerare le pensiline. **Si chiede di riformulare.**

C – All'art. 4.n. delle NTA relativo alle distanze tra edifici, si richiama il DM 1444 del 1968 reso inapplicabile in Lombardia dalla LR 12/2005, art 103 comma 1 bis. **Si chiede di riformulare.**

A. Richiesta **non accoglibile** perché non congruente all'impianto normativo

B. Parzialmente accoglibile. Alla luce del fatto che sono giunte numerose osservazioni con la richiesta di modifica/integrazione di più punti del presente articolo, lo stesso viene qui integrato e puntualizzato interamente, in complessiva considerazione delle singole osservazioni. Si precisa che a seguito di tale integrazioni è stato necessario coerenza e coordinare anche l'art.12 comma 4 per quanto concerne l'aspetto della superficie coperta nel caso di edifici esistenti.

C. richiesta **non accoglibile** perché in contrasto con il quadro normativo vigente

COMMENTO: il punto A in realtà è accolto. Infatti la definizione di superficie coperta è stata modificata escludendo i locali interrati non abitabili purché non sporgano più di m 1,20 e siano coperti da almeno 50 cm di terra. Il complemento a 100 della percentuale di superficie drenante in pratica corrisponde al rapporto di occupazione di cui si auspicava l'introduzione. Perché allora respingere l'osservazione? Relativamente al punto C, in effetti l'aggiornamento del 2008 della legge del 2005 lascia in vigore il DM 1444/68 per alcuni aspetti relativi alle distanze.

89 – Beni di importanza storica ed ambientale

La legge regionale istitutiva del PGT richiede per i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale (il Milanino nel nostro caso) siano definite le modalità di intervento, le caratteristiche da rispettare ed i criteri di valorizzazione.

Le norme di attuazione del PTCP (Piano Provinciale) richiedono per i centri storici di antica formazione (la Strecia nel nostro caso) la definizione in dettaglio dei caratteri da preservare (componenti, materiali, colori, pavimentazioni esterne) e di modalità di intervento che non alterino le caratteristiche originali del luogo. Al fine della valorizzazione, conservazione e tutela dell'impianto urbanistico e inoltre richiesta la completa catalogazione e formazione dei beni di interesse storico o tipologico (anche al di fuori dei nuclei di antica formazione), includendo anche eventuali architetture moderne e contemporanee.

Il PGT (quadro conoscitivo, figg 7.1, 7.2, 10.1, 10.2) i beni di importanza storica ed ambientale e classifica gli edifici per epoca di costruzione. Nel caso della Strecia, il PGT definisce solo la tipologia di interventi ammessi, senza nessuno dei dettagli richiesti (il manuale della Strecia, previsto dal PRG vigente, non è assunto dal nuovo PGT). Nel caso dell'area vincolata di Milanino, il decreto regionale cui le NTA rimandano, pur contenendo indicazioni specifiche sulle modalità di intervento, non prevede le articolazioni richieste edificio per edificio. Numerosi beni elencati dal PGT non rientrano né nell'ambito della Strecia, né nell'ambito del vincolo di Milanino. Essi quindi verrebbero trattati come qualsiasi altro edificio di nessun pregio. Sono del tutto ignorate dal PGT le architetture moderne e contemporanee, di cui sul territorio ci sono realizzazioni di un certo rilievo (si veda l'indagine fatta dalla precedente amministrazione).

Si chiede pertanto la predisposizione di schede dettagliate per i beni di importanza storica e paesistico-ambientale, con la definizione precisa, per ogni edificio, dei caratteri da preservare e delle modalità di intervento consentite, come richiesto dalla normativa.

Non Accoglibile

Considerazioni circa un inadeguato trattamento dei beni di importanza storica e paesistico-ambientale. Non si riscontrano motivazioni specifiche da controdedurre. Si fa presente che l'Aministrazione Provinciale, ente istituzionalmente delegato alla verifica di compatibilità del PGT, non ha evidenziato carenze e criticità nel senso dichiarato dall'osservazione. Non sussistono le premesse per la pubblicazione.

COMMENTO: ancora una volta si elude l'osservazione. Non si risponde nel merito sulla questione posta: come si ritiene di aver soddisfatto i requisiti della legge regionale e del piano provinciale senza la redazione di schede di dettaglio edificio per edificio, come hanno fatto e stanno facendo moltissimi altri comuni?

A puro titolo di esempio, Bresso ha predisposto un catalogo con 15 beni di importanza storica e paesistica, Cinisello con 18, Sesto San Giovanni con 77, il catalogo di Milano è praticamente un'enciclopedia, e così via.

93 – Centro Storico di Cusano

Il Piano Territoriale Provinciale vigente individua come centro Storico di Cusano un'area ben più vasta della sola Strecia che comprende anche la via Matteotti, fino al Santuario. L'importanza di questo viale, asse di sviluppo di Cusano verso la Valassina, tracciato bi millenario, è testimoniata dai numerosi edifici dell'800 superstiti. Numerosi corti agricole testimoniano ancora oggi l'aspetto di Cusano fino al secondo dopoguerra. Pur in presenza di interventi edilizi più recenti non sempre coerenti con il contesto, è proprio la permanenza di questi caratteri storici, ancora ben percepibili, che costituisce l'identità del viale come uno dei cuori della nostra città e luogo invidiato ad altissima frequentazione pedonale.

Applicando a tutta questa zona (non classificata dal PGT come Nucleo di Antica Formazione) le norme previste per una zona edificata qualsiasi, si rischia la trasformazione radicale del viale con la scomparsa delle sue caratteristiche identitarie.

Si chiede che sia rivista la perimetrazione del Nucleo di Antica Formazione fino ad includere tutta l'area così individuata dal piano provinciale.

Non Accoglibile

Il perimetro dei Nuclei di Antica Formazione nel PTCP è indicativo e deve essere specificato in sede di pianificazione comunale; si fa presente che il perimetro individuato è quello del PRG previgente. peraltro, il sede di parere di compatibilità del PGT al PTCP, la Provincia non ha rilevato profili di incongruenza.

COMMENTO: che risposta è? Perché non rispondono nel merito spiegando perché secondo loro non ritengono di dover tutelare via Matteotti? Cosa centra il PRG vigente? Non sono pagati apposta per fare un nuovo piano urbanistico?