

## NOTA GENERALE

Al fine di orientare correttamente il processo di controdeduzione alle osservazioni al PGT del Comune di Ornago, è necessaria e doverosa una premessa di merito e di concetto sul significato e sul ruolo dell'istituto dell'osservazione, presente nell'ordinamento italiano fin dalla legge 1150/1942.

Innanzitutto è necessario ricordare che l'istituto dell'osservazione persegue lo scopo di perfezionare le decisioni urbanistiche dello strumento; in ragione di ciò ne discende che il campo di operatività di tale istituto risulta conseguentemente limitato in termini di effetti che l'osservazione può produrre sulle decisioni adottate: non possono dunque essere attese modifiche di tipo radicale degli atti adottati, bensì solo lievi variazioni che nulla mutano del significato e del merito dell'originaria decisione. Si aggiunga poi che, in termini di correttezza e logicità generale del processo di adozione/approvazione, non possono essere accolte osservazioni tese ad apportare modifiche rilevanti anche ai fini della Valutazione Ambientale Strategica (nel quadro della quale è stato redatto il Rapporto Ambientale con le conseguenti valutazioni), oppure osservazioni i cui effetti, se accolti, inciderebbero su competenze specifiche di altri enti (basti pensare al parere di compatibilità relativamente al PTCP, espresso dalla Provincia sul piano adottato).

In secondo luogo è opportuno ricordare che per sua natura l'osservazione, in quanto strumento per il perfezionamento delle decisioni adottate, deve necessariamente essere propositiva, dunque non può configurarsi quale mera critica od opposizione rispetto alla decisione adottata; quanto sopra in ragione del potere del Consiglio Comunale in sede di approvazione che risulta essere limitato all'esecuzione della specifica richiesta dell'osservazione, non potendosi dar corso a modifiche non pertinenti a richieste specificamente circostanziate.

In terzo luogo si rammenta che l'osservazione non ha il compito di entrare nel merito del procedimento e di qualsivoglia tema non attinente strettamente alle decisioni assunte per effetto dell'adozione del piano.

Considerato tutto quanto premesso, ne consegue una linea comportamentale nell'esprimere parere in merito alle controdeduzioni, i cui effetti possono essere in breve riassunti per le principali tipologie di osservazioni affinché possano risultare utili nell'affrontare le singole controdeduzioni.

*Osservazioni volte alla sostanziale modifica di aree di trasformazione.* Ritenuto che la modifica delle aree di trasformazione implichi una variazione dell'impianto politico e strategico del piano, dunque una mutazione profonda e sensibile, le osservazioni di tale tenore sono di norma respinte, a meno dei casi in cui l'osservazione proponga modifiche chiaramente migliorative dell'originaria decisione e assolutamente coerenti con gli obiettivi politici del piano.

*Osservazioni volte alla modifica di contenuti del piano riferiti a temi di portata sovracomunale.* Considerato che i temi di rilevanza sovracomunale possano mutare esclusivamente per effetto di specifici procedimenti a carico di altri enti territoriali, le osservazioni di tale tenore sono di norma respinte.

*Osservazioni volte alla significativa variazione degli ambiti territoriali.* Qualora le variazioni proposte non determinano sostanziali variazioni dell'originario impianto, ovvero risultano comunque coerenti con il processo logico che ha determinato le decisioni del piano, le osservazioni di tale tenore sono di norma accolte. Ovviamente sono di norma respinte le osservazioni di tenore opposto.

*Osservazioni non propositive, demolitive del piano in termini di scelte generali o di procedimento.* Il parere rilasciato, dichiarata la non pertinenza dell'osservazione, ne propone il rigetto.

*Osservazioni volte a richiedere modifiche non necessarie in quanto le richieste risultano già assolte dal piano.* I pareri rilasciati sottolineano la non necessità di provvedere alla modifica, e propongono di respingere l'osservazione.

	prot./n	data	intestatario	sintesi delle osservazioni	parere	controdeduzioni
1	8377	29/12/16	Federico Tresoldi	Richiesta di modifica dell'art. 21 comma 3 della disciplina del Piano delle Regole, attraverso lo stralcio delle limitazioni sulle quote di gronda e colmo, con riformulazione del terzo punto in elenco, fermo restando la verifica del parametro relativo all'altezza media interna.	Poiché le modifiche proposte, relative ai parametri stabiliti dal Piano per la definizione della Superficie lorda di pavimento, risultano non compatibili con l'impianto politico e strategico del Piano, si propone di respingere l'osservazione.	RESPINTA
2	8406	30/12/16	Immobiliare Monica s.a.s.	Considerata la sopravvenuta scadenza della Convenzione relativa al Piano di Lottizzazione denominato "Immobiliare Monica" (sottoscritta il 06/12/2006) per la realizzazione di un insediamento di tipo residenziale, stante la volontà di mantenere in esercizio le attività produttive attualmente insediate, si richiede di: 1. Consentire l'esecuzione di interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria sugli edifici esistenti; 2. ammettere la destinazione d'uso produttiva, oltre a quelle già previste dalla gamma funzionale GF2 di appartenenza, ad esclusione di attività "inquinanti, logistiche, con livello di rumorosità superiore ad un valore limite da concordare"; 3. consentire la realizzazione di edifici a destinazione residenziale nella restante parte del lotto identificato al mappale 40, per una Superficie lorda di pavimento (Slp) complessiva non superiore a 800,00 mq; 4. prescrivere la realizzazione di una fascia a	Valutato lo stato dei luoghi e le condizioni di generale compatibilità con i fondamenti della pianificazione, si propone di accogliere parzialmente l'osservazione specificando che la Superficie Lorda di Pavimento massima realizzabile con destinazione d'uso residenziale sarà limitata a 700,00 mq.	PARZIALMENTE ACCOLTA

				verde da interporre tra i nuovi edifici, di cui al punto precedente, e quelli esistenti a che ospitano attività di tipo produttivo.		
3	8407	30/12/16	Cristiano Giovanni Monzani	<p>1. In merito a “edifici accessori esistenti ma non realizzati a seguito di pratica edilizia”, qualora sussistano le condizioni perché siano definiti “accessori” e fatte salve le disposizioni del Codice Civile, si propone di sanarne l’esistenza qualora ricorrano le seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- accatastamento avvenuto in data precedente all’adozione del Piano delle Regole;</li> <li>- presenza sul rilievo aerofotogrammetrico che costituisce la base cartografica del PGT;</li> <li>- presenza sulla serie storica delle foto aeree.</li> </ul> <p>2. In merito agli edifici accessori di nuova costruzione, si propone di consentirne la realizzazione:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in aderenza agli edifici principali dei quali sono pertinenza;</li> <li>- in aderenza agli edifici principali presenti sui lotti confinanti;</li> <li>- in aderenza al confine di proprietà.</li> </ul> <p>La richiesta è volta a consentire la realizzazione di edifici accessori anche nei casi in cui il rispetto di tutti i parametri stabiliti dal PGT insieme alla verifica della superficie filtrante “Sfil” non siano verificati (si interpreta).</p> <p>L’osservazione propone una disamina di casi esemplificativi in supporto alle richieste.</p>	<p>In merito al punto 1, considerato che il PGT non ha alcun potere in merito alla sanatoria di abusi edilizi, si propone di respingere l’osservazione.</p> <p>In merito al punto 2, si segnala che il PGT non vieta la realizzazione di edifici accessori in aderenza all’edificio principale di cui risultano pertinenti. Per quanto attiene la condizione di edificazione a confine, anche in aderenza ad altri edifici principali, si coglie lo spirito della richiesta e si propone di accogliere l’osservazione, precisando per via normativa che si considera ammessa la realizzazione di edifici accessori a confine come disciplinato dal Codice Civile, fermo restando il pieno rispetto del D.M. 1444/1968.</p>	PARZIALMENTE ACCOLTA
4	3	02/01/17	Immobiliare Galfa s.n.c. Montesanti Costruzioni s.r.l.	Richiesta di soppressione delle previsioni in capo	Le osservazioni volte all’espressione del	RESPINTA

			<p>Casalinghi Villa Forno Antico di Crespi Luana Circolo Don Carlo Villa Macelleria Salumeria Galbiati M. Panificio Riva Fabio s.n.c. L'Articolo di Colnaghi Mario &amp; C. s.a.s.</p>	<p>all'Area Speciale ex art. 123bis della disciplina del Piano delle Regole, motivata dalla non condivisione della previsione di Piano finalizzata alla realizzazione di una media struttura di vendita nell'area a nord della struttura ricettiva esistente sita in via Bellusco.</p> <p>Si riportano, in sintesi, le principali obiezioni in merito:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. <i>con riferimento all'osservazione presentata a seguito della pubblicazione della Proposta di Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole:</i> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimostrazione dell'esistenza di un adeguato equilibrio tra esercizi esistenti (intesi come esercizi di vicinato e medie strutture di vendita) e numero degli abitanti;</li> <li>- dimostrazione dell'esistenza, nei Comuni limitrofi, di numerose strutture di media e grande distribuzione;</li> <li>- ipotesi circa gli effetti della previsione contestata sulla rete del commercio esistente, che potrebbe non essere in grado di sostenere la concorrenza della nuova struttura;</li> <li>- ipotesi circa il potenziale conseguente incremento del traffico locale;</li> <li>- dimostrazione della presenza consistente di superfici a destinazione commerciale attualmente non utilizzate;</li> <li>- mancata considerazione di organizzazioni e gruppi di settore (es. tutela dei consumatori, commercianti locali,</li> </ul> </li> </ol>	<p>semplice disaccordo rispetto alle decisioni di governo proprie dello strumento urbanistico, in assenza di una concreta proposta urbanistica alternativa e comunque coerente con gli obiettivi della variante, non risultano procedibili. Per quanto sopra si propone di respingere l'osservazione.</p>	
--	--	--	--	--	---	--

				<p>imprenditori immobiliare ecc.)</p> <p>2. con riferimento a quanto emerso dalla seduta di Consiglio Comunale n. 31 del 13/10/2016:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- contestazione circa l'accesso agli atti effettuato dallo scrivente, a seguito del quale la previsione oggetto di osservazione sarebbe, a tutti gli effetti, una nuova struttura e non uno spazio destinato a ospitare il trasferimento di una esistente;</li> <li>- dimostrazione della presenza consistente di superfici a destinazione commerciale attualmente non utilizzate;</li> <li>- assenza di qualsivoglia richiesta, da parte di operatori privati, di insediamento di nuove medie strutture di vendita;</li> </ul> <p>3. con riferimento alle politiche e strategie promosse dal PGT</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- dimostrazione dell'esclusione, da parte degli atti di Piano, di previsioni relative all'insediamento di nuove medie strutture di vendita;</li> </ul> <p>4. con riferimento alla L.r. 31/2014:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- incongruenza e inconciliabilità tra l'attuazione delle previsioni di Piano in capo all'Area Speciale, che porterebbero al consumo di suolo oggi libero, e i principi delle vigenti leggi regionali.</li> </ul>		
5	47	05/01/17	Giancarlo Vismara	Richiesta di correzione dell'errore materiale riscontrato agli artt. 159 e 160 della Disciplina	Si prende favorevolmente atto di quanto segnalato e si provvede alla correzione	ACCOLTA

				<p>Generale del Piano delle Regole che fanno riferimento all'Ambito Territoriale T6, di fatto non previsto né disciplinato dal Piano.</p> <p>Richiesta di indicazione, all'interno degli stessi articoli, degli ambiti territoriali all'interno dei quali possono essere trasferiti i diritti edificatori non attuabili all'interno dell'unità di paesaggio UP5.</p>	<p>dell'errore materiale, precisando che i diritti edificatori indotti in applicazione dell'art. 59 della LGT, inerenti le aree precluse all'edificazione ai sensi del comma 3 degli artt. 159 e 160, potranno essere trasferiti a favore di altre parti del territorio comprese nel medesimo ambito territoriale.</p> <p>Riscontrato il medesimo errore materiale anche nel testo dell'art. 161 comma 3, si rende necessario apportare una correzione analoga.</p> <p>Per quanto sopra si propone di accogliere l'osservazione.</p>	
6	48	05/01/17	<p>Basilio Galliani Lidia Terzoli</p>	<p>Richiesta di esclusione della porzione di mappale 22 dalla classificazione di stato di urbanizzazione insufficiente SU2, con conseguente inclusione in ambito T2, in ragione del fatto che detta area è situata in contesto già urbanizzato e quindi già servito dalle relative opere di urbanizzazione primaria.</p> <p>Si aggiunge quanto segue:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- è presente accesso diretto all'area da via Bellusco;</li> <li>- le superfici di pertinenza sono sufficienti a soddisfare l'indice di dotazione dei parcheggi privati lp;</li> <li>- il piano interrato è adibito ad autorimesse private;</li> <li>- lo svolgimento delle attività commerciali non ha impatti rilevanti sul sistema della</li> </ul>	<p>Verificato l'effettivo stato dei luoghi, si prende favorevolmente atto di quanto segnalato, proponendo di stralciare l'area di proprietà dallo stato di urbanizzazione insufficiente SU2.</p> <p>Per quanto sopra si propone di accogliere l'osservazione.</p>	<p>ACCOLTA</p>

				<p>viabilità;</p> <p>- l'immobile è provvisto di tutti gli allacciamenti alle reti esistenti.</p> <p>Precisazione circa la presunta incongruenza alla base dell'applicazione dell'art. 68 comma 4, secondo cui l'eventuale cessione di aree per urbanizzazione primaria determinerebbe la riduzione della superficie a verde esistente, contrariamente a quanto stabilito dall'art. 148 comma 3.</p>		
7	55	05/01/17	Angiolo Giornelli	<p>Proposta di modifica al Piano Attuativo denominato "Cascina Borella", con richiesta di:</p> <p>I. indicazione grafica in cartografia della superficie interessata dal suddetto Piano Attuativo, dato atto che negli atti del PGT e della Variante al Piano dei Servizi e Piano delle Regole lo stesso risulta inserito in aree agricole strategiche, rete ecologica, parco locale di interesse sovracomunale;</p> <p>II. conferma delle previsioni del suddetto Piano Attuativo, oltre all'ammissibilità di adibire a residenza quota parte della Slp convenzionata nella misura del 15% (pari a 1.000,00 mq);</p> <p>III. relativamente alla porzione del suddetto Piano Attuativo destinata alla realizzazione di funzioni di tipo turistico-alberghiero, ammissibilità delle destinazioni residenziale e terziaria direzionale – espositiva.</p>	<p>Si segnala che negli atti della Variante al PGT adottati, il perimetro del Piano Attuativo denominato "Cascina Borella", così come approvato e convenzionato, risulta correttamente rappresentato.</p> <p>Si precisa che, in via generale, per i piani attuativi (P.A.) vigenti il PGT conferma - come stabilito dalla legge- fino alla scadenza dei termini stabiliti dalla convenzione, fermo restando il pieno adempimento degli obblighi previsti, l'applicazione delle disposizioni urbanistiche del P.A. stesso; per conseguenza, le eventuali modifiche delle previsioni del P.A. vigente "Cascina Borella" potranno essere apportate esclusivamente mediante procedimento di Variante al P.A. stesso subordinato a necessaria Variante al PTCP vigente, fermo restando che la Provincia di Monza e della Brianza attivi, a sua volta,</p>	RESPINTA

					il procedimento di Variante al PTCP finalizzato a rendere compatibile la proposta di Variante al P.A. "Cascina Borella". Per quanto sopra si propone di respingere l'osservazione.	
8	61	09/01/17	Sensient Flavors Italy s.r.l.	Proposta di realizzazione di un manufatto edilizio a collegamento dei corpi di fabbrica esistenti, con lo scopo di rispondere alla necessità di connessione dei processi lavorativi e di accorpamento delle funzioni produttive e di deposito.	Si prende atto della proposta di intervento di trasformazione del sito in oggetto, segnalando che, a fronte del recepimento delle prescrizioni contenute nel parere espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza in merito alla compatibilità della Variante con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, i lotti oggetto di osservazione ricadranno esclusivamente in <i>Ambito Territoriale T4 Dell'industria</i> , interno all'area urbana. In merito alla presenza del vincolo idrogeologico, si rammenta che l'apposizione delle fasce di rispetto del reticolo idrico è recepita dallo studio geologico parte integrante al PGT, che a sua volta le individua secondo quanto disposto dalla normativa vigente in materia. Per quanto espresso nel primo capoverso, la fattibilità dell'intervento proposto resta subordinata al pieno rispetto dei parametri e di ogni disposizione stabilita per l'ambito territoriale di appartenenza, fatte salve le	RESPINTA



					limitazioni derivanti dalla presenza di vincoli e limitazioni derivanti da altre fonti normative. Per quanto sopra si propone di respingere l'osservazione.	
9		Ufficio Tecnico Comunale	<p>Osservazioni dirette da parte dell'Ufficio tecnico:</p> <ol style="list-style-type: none"> <li>1. Richiesta di individuazione cartografica, sull'elaborato <i>PdS 6.1 "Localizzazioni del Piano dei Servizi. Aree di cui alla DGR 7/7351 dell'11 Dicembre 2001"</i> degli impianti per la radiotrasmissione così come riportati nell'estratto allegato;</li> <li>2. Richiesta di rettifica delle "aree verdi pubbliche" e delle "aree verdi interstiziali", escludendo l'area a parcheggio e la superficie privata di pertinenza condominiale situate in loc. Santuario;</li> <li>3. Richiesta di rettifica del tratto di pista ciclopedonale ad oggi individuato lungo via Vimercate, da localizzare invece lungo via Delle Calandre e via Cascina Borella così come riportato nell'estratto allegato;</li> <li>4. Richiesta di individuazione delle due aree a parcheggio localizzate all'interno del Piano per gli Insedimenti Produttivi, così come individuati nell'estratto allegato;</li> </ol>	<ol style="list-style-type: none"> <li>1. Si prende favorevolmente atto di quanto osservato, provvedendo all'individuazione degli impianti così come indicati nell'estratto allegato all'osservazione;</li> <li>2. Verificato lo stato dei luoghi, si propone di accogliere la richiesta provvedendo alla rettifica delle "aree verdi pubbliche" e delle "aree verdi interstiziali" così come indicato nell'estratto allegato all'osservazione;</li> <li>3. Poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento del Piano, si propone di accogliere la richiesta modificando il tratto di pista ciclopedonale così come individuato nell'estratto allegato all'osservazione;</li> <li>4. Verificato lo stato dei luoghi, poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento del Piano, si propone di accogliere la richiesta provvedendo all'adeguamento delle aree a parcheggio così come indicate nell'estratto allegato</li> </ol>	ACCOLTA	

				5. Richiesta di riperimetrazione dell'area per servizi Se207/gs al fine di comprendere, in coerenza con l'effettivo stato dei luoghi, tutte le aree di proprietà pubblica;	5. Verificato l'effettivo stato dei luoghi, poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento del Piano priva di sostanziali effetti relativamente alle previsioni delle aree per servizi, si propone di accogliere la richiesta provvedendo alla riperimetrazione dell'area Se207/gs così come indicato nell'estratto allegato all'osservazione;	
				6. Richiesta di correzione della numerazione delle aree per servizi previsti;	6. Poiché trattasi di proposte di modifica finalizzate al perfezionamento del Piano, si propone di accogliere la richiesta procedendo alla correzione della numerazione delle aree per servizi previsti;	
				7. Richiesta di individuazione della aree per servizi esistenti corrispondenti al "Parco di via Pascoli", "Parco di via Sanatorio" e "Parcheggio Periferia Est", così come indicati nell'estratto allegato;	7. Verificato lo stato dei luoghi, poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento del Piano, priva di sostanziali effetti relativamente alle previsioni del Piano dei Servizi, si propone di accogliere la richiesta individuando le aree così come indicato nell'estratto allegato all'osservazione. Si segnala che l'area corrispondente al "Parco di Via Pascoli" è già classificata quale area per servizi esistenti;	
				8. Richiesta di rettifica dei tratti di pista ciclopedonale individuati lungo	8. Poiché trattasi di osservazione volta al perfezionamento del Piano, senza	

			<ul style="list-style-type: none"> <li>- via Bellusco, da localizzare lungo il lato ovest del sedime stradale;</li> <li>- via Delle Industrie, da localizzare lungo il lato est del sedime stradale;</li> </ul>	<p>che si determinino sostanziali effetti relativamente alle previsioni del Piano dei Servizi, si propone di accogliere la richiesta procedendo alla rettifica dei tratti di pista ciclopedonale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;</p>
			<p>9. Richiesta di rettifica del "varco" delle Rete Ecologica Comunale in prossimità del cimitero, al fine di escludere dalla suddetta Rete qualsivoglia edificazione esistente;</p>	<p>9. Poiché trattasi di proposta di modifica finalizzata alla migliore attuazione del Piano, si propone di accogliere l'osservazione procedendo alla rettifica del "varco" della Rete Ecologica Comunale secondo le indicazioni dell'Ufficio Tecnico Comunale;</p>
			<p>10. Richiesta di modifica dell'art. 125bis della disciplina del Piano delle Regole, al fine di prevedere la realizzazione di un percorso pedonale protetto conforme alle disposizioni normative vigenti in luogo della pista ciclopedonale; contestualmente si chiede di perfezionare la disciplina affinché la previsione delle opere viabilistiche sia demandata a specifica valutazione da parte dell'Amministrazione Comunali;</p>	<p>10. Poiché trattasi di proposta di modifica dei disposti normativi finalizzati alla migliore attuazione del Piano, si propone di accogliere l'osservazione perfezionando la disciplina del Piano delle Regole;</p>
			<p>11. Richiesta di precisazione dell'art. 110 comma 2, al fine di dettare i requisiti delle superfici costruite esistenti per le quali è ammesso il recupero per usi residenziali;</p>	<p>11. Poiché trattasi di proposte di modifica dei disposti normativi finalizzati alla migliore attuazione del Piano, si propone di accogliere l'osservazione perfezionando la disciplina del Piano delle Regole;</p>
			<p>12. Richiesta di correzione dei seguenti refusi,</p>	<p>12. Si prende favorevolmente atto di</p>

				<p>errori di battitura e materiali riscontrati negli articoli della disciplina del Piano delle Regole:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- all'art. 32 si ripete la preposizione "delle";</li> <li>- all'art. 33 è scritto "glio" al posto di "gli";</li> <li>- all'art. 56 l'elenco delle aree monofunzionali non corrisponde a quanto riportato negli articoli successivi e sugli elaborati cartografici;</li> <li>- all'art. 120 è scritto "Brinaza" in luogo di "Brianza";</li> <li>- all'art. 165 si ripete il comma 2;</li> <li>- all'art. 167 il riferimento per l'area a rischio archeologico deve essere "piazza della chiesa e casa parrocchiale".</li> </ul>	<p>quanto segnalato, procedendo alla correzione dei refusi e degli errori materiali individuati nel testo della disciplina del Piano delle Regole.</p>	
--	--	--	--	--	--	--