


## PROPOSTE DI CONTRODEDUZIONE ALLE OSSERVAZIONI PERVENUTE

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO ED EVENTUALI MODIFICHE AL PIANO DELLE REGOLE E PIANO DEI SERVIZI ADOTTATO CON DELIBERA DI CONSIGLIO COMUNALE N. 47 del 23.10.2025

### ALLEGATO A

Pianificazione Urbanistica	Redazione VAS	Città di Parabiago
 Dott. p.t. Alberto Benedetti Dott. p.t. Giorgio Graj  Dott. p.t. Giovanni Anzanello (collaborazione)	Arch. Fabrizio Ottolini	Arch. Raffaele Cucchi (Sindaco)  Dario Quietì (Lavori pubblici, ambiente ed ecologia)  Arch. Vito Marchetti (Dirigente Settore Tecnico) Arch. Giuliano Elio Pedrani (Responsabile Servizio Assetto del Territorio)

MARZO 2026

**ABC:** osservazioni che rilevano modifiche alla cartografia di Piano adottato con delibera di Consiglio Comunale n. 47 del 23.10.2025

## Sommario


Osservazione n° 1 - prot. 31528 in data 27/10/2025.....	2
Osservazione n° 2 - prot. 33732 in data 17/11/2025.....	2
Osservazione n° 3 - prot. 37512 in data 19/12/2025.....	3
Osservazione n° 4 - prot. 37511 in data 19/12/2025.....	4
Osservazione n° 5 - prot. 155 in data 05/01/2026.....	5
Osservazione n° 6 - prot. 947 in data 13/01/2026.....	9
Osservazione n° 7 - prot. 1135 in data 14/01/2026.....	10
Osservazione n° 8 - prot. 1157 in data 14/01/2026.....	11
<b>Osservazione n° 9 - prot. 1205 in data 14/01/2026.....</b>	<b>13</b>
Osservazione n° 10 - prot. 1295 in data 15/01/2026.....	13
Osservazione n° 11 - prot. 1298 in data 15/01/2026.....	20
Osservazione n° 12 - prot. 1305 in data 15/01/2026.....	21
Osservazione n° 13 - prot. 1312 in data 15/01/2026.....	21
<b>Osservazione n° 14 - prot. 1336 in data 15/01/2026.....</b>	<b>22</b>
Osservazione n° 15 - prot. 1355 in data 15/01/2026.....	23
Osservazione n° 16 - prot. 1356 in data 15/01/2026.....	23
Osservazione n° 17 - prot. 1357 in data 15/01/2026.....	24
Osservazione n° 18 - prot. 1461 in data 15/01/2026.....	24
<b>Osservazione n° 19 - prot. 1462 in data 15/01/2026.....</b>	<b>25</b>
Osservazione n° 20 - prot. 1564 in data 16/01/2026.....	26
Osservazione n° 21 - prot. 1565 in data 16/01/2021.....	26
Osservazione n° 22 - prot. 1705 in data 16/01/2026.....	26
Osservazione n° 23 - prot. 1713 in data 16/01/2026.....	27
Osservazione n° 24 - prot. 1714 in data 16/01/2026.....	28
Osservazione n° 25 - prot. 1722 in data 16/01/2026.....	28
Osservazione n° 26 - prot. 1723 in data 16/01/2026.....	29
Osservazione n° 27 - prot. 1724 in data 16/01/2026.....	30
<b>Osservazione n° 28 - prot. 1730 in data 16/01/2026.....</b>	<b>31</b>
Osservazione n. 29 - prot. 1731 in data 16/01/2026.....	32

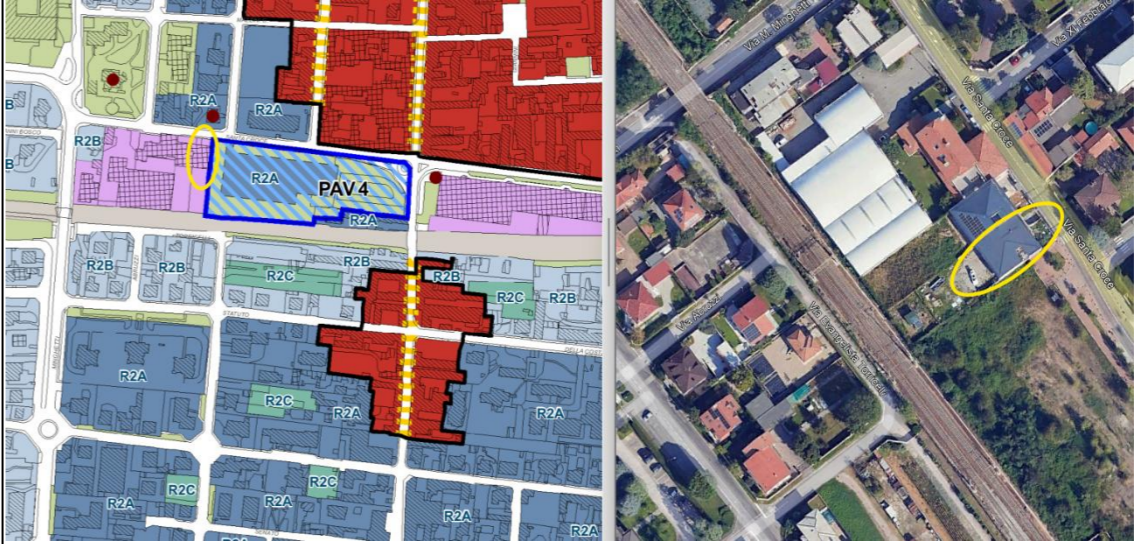
Osservazione n° 1 - prot. 31528 in data 27/10/2025

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
01	L'osservazione trasmessa è inerente alla procedura di cui al D.Lgs 152/2006 e s.m.i., L.R. 12/05 - art. 4, L.R. 5/2010 - D.C.R. n. 351/2007 e DGR n 9/761 del 10/11/2010. Seconda Conferenza di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) relativa al Rapporto Ambientale, Documento di Piano e variante PGT del Comune di Parabiago.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, si precisa che la stessa riguarda la procedura di Vas già esperita e conclusa con atto dell'Autorità Competente per la VAS, d'intesa con l'Autorità Procedente, sono stati redatti la "Dichiarazione di Sintesi" ed il "Parere motivato", sottoscritti dalle medesime Autorità, esprimendo parere motivato POSITIVO e FAVOREVOLE, circa la compatibilità ambientale della proposta di variante del PGT accluso alla delibera di adozione N. 47 DEL 23/10/2025.</p> <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	NA

Osservazione n° 2 - prot. 33732 in data 17/11/2025

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
02	L'osservazione trasmessa fornisce la planimetria reticolo consortile insistente che caratterizza il territorio di Parabiago.	-	-	<p>Si ringrazia per il contributo e si precisa che le norme di Piano adottate con l'art. 29, di fatto, già disciplinano e pertanto tutelano la rete irrigua superficiale oggetto di osservazione e presente nella planimetria fornita.</p> <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	NA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
03	<p>L'osservazione chiede, per gli estremi catastali indicati, di:                      la modifica della destinazione d'uso da <i>Unità territoriale P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo</i> (art. 21 NTA) a <i>Unità territoriale R2 - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale</i> (art. 20 NTA).</p> <p>Precisando che tale area non insiste nessun tipo di immobile a destinazione produttiva bensì, in forza di Pratica Edilizia 289/1962, veniva già edificato un edificio a destinazione residenziale priva di vincoli di pertinenzialità.</p> <p>Le successive pratiche edilizie, in corso di esecuzione, che stanno interessando tale edificio – Scia in sanatoria n. 658-SUE/2021 e SCIA art. 19 n. 816-SUE/2022 non hanno modificato in alcun modo la destinazione d'uso della concessione edilizia originaria, rispettando i termini dell'art. 33 delle NTA, ovvero la presenza di un edificio in contrasto con il PGT.</p>	Via Santa Croce, 21	f. 9, m. 708 Sub. 1 e m. 991	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il procedimento urbanistico avviato ed adottato ben delineava il perimetro di azione sin con la DCC n. 12 del 10/03/2005 con la quale venivano approvati gli indirizzi che hanno portato all'adozione degli atti osservati. Giova ricordare che all'interno della relazione di Piano oltre che nel Rapporto Ambientale è stato bene esplicitato che "l'obiettivo di fondo dell'Amministrazione Comunale è la riconferma della struttura e delle previsioni del DdP vigente, salve le necessarie modifiche eventualmente indotte dal mutato quadro normativo o pianificatori (tra cui il nuovo PTM della Città metropolitana) e quelle eventualmente indotte sul piano delle regole e sul piano dei servizi, come ribadito negli atti prodromici della procedura." Pertanto non è stata stravolta la struttura e le previsioni del PGT approvato nel 2020 (Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2020 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 27/01/2021).</p>  <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	<p>NA</p>

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
04	<p>L'osservazione chiede, per gli estremi catastali indicati, di:  la modifica della destinazione d'uso da <i>Unità territoriale P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo</i> (art. 21 NTA) a <i>Unità territoriale R2 - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale</i> (art. 20 NTA).</p> <p>Precisando che tale area non insiste nessun tipo di immobile a destinazione produttiva bensì, in forza di Pratica Edilizia 288/1962, veniva già edificato un edificio a destinazione residenziale priva di vincoli di pertinenzialità.</p> <p>Le successive pratiche edilizie che hanno interessato tale edificio – Scia in sanatoria n. 555-SUE/2021, SCIA art. 19 n. 665-SUE/2021 e relative varianti e Cila-s n. 454-SUE/2022 non hanno modificato in alcun modo la destinazione d'uso della concessione edilizia originaria, rispettando i termini dell'art. 33 delle NTA, ovvero la presenza di un edificio in contrasto con il PGT.</p>	Via Santa Croce, 23	f. 9, m. 707	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il procedimento urbanistico avviato ed adottato ben delineava il perimetro di azione sin con la DCC n. 12 del 10/03/2005 con la quale venivano approvati gli indirizzi che hanno portato all'adozione degli atti osservati. Giova ricordare che all'interno della relazione di Piano oltre che nel Rapporto Ambientale è stato bene esplicitato che "l'obiettivo di fondo dell'Amministrazione Comunale è la riconferma della struttura e delle previsioni del DdP vigente, salve le necessarie modifiche eventualmente indotte dal mutato quadro normativo o pianificatori (tra cui il nuovo PTM della Città metropolitana) e quelle eventualmente indotte sul piano delle regole e sul piano dei servizi, come ribadito negli atti prodromici della procedura." Pertanto non è stata stravolta la struttura e le previsioni del PGT approvato nel 2020 (Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2020 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 27/01/2021)</p>  <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	<p>NA</p>

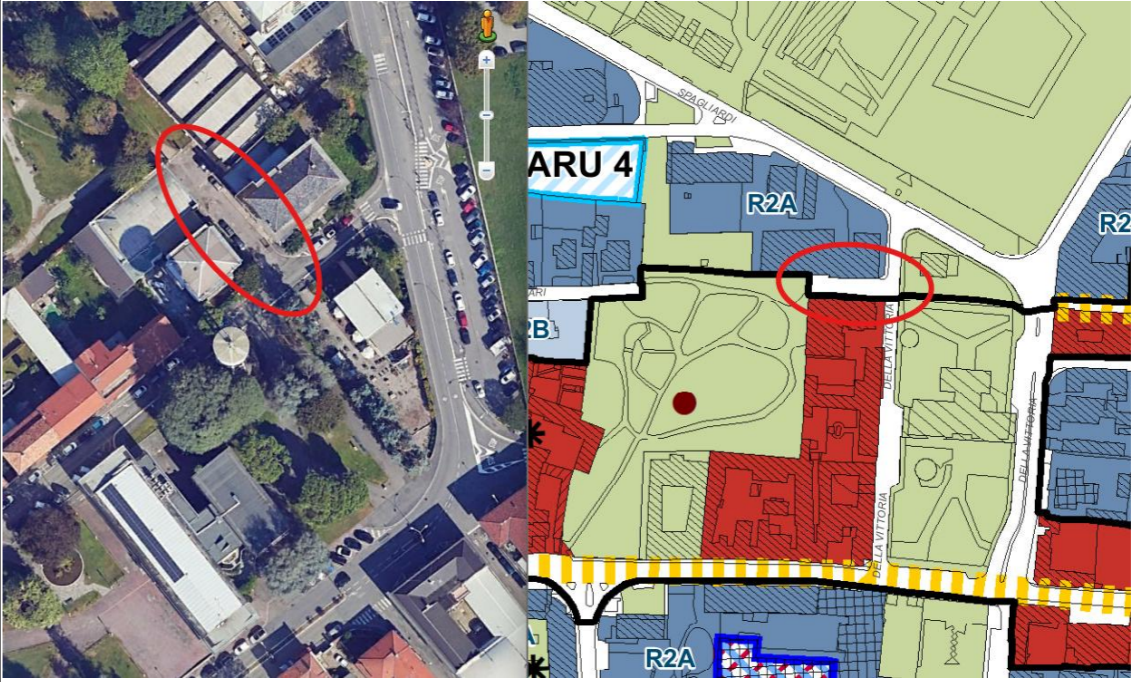
N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
05	01 L'osservazione chiede: di adeguare le Norme di Piano all'art. 23-ter, commi 1-ter e 1-quater, del D.P.R. 380/2001.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che quanto richiesto, come per altro argomentato nell'osservazione, <i>non trova applicazione "ipso iure" nelle regioni che hanno adottato una propria disciplina specifica</i> come la Lombardia. Pertanto il testo normativo adottato si propone di integrarlo all'interno dell'art. 7 c. 4. con il seguente nuovo periodo:</p> <p><i>Non vi sono specifiche condizioni per i mutamenti d'uso delle singole unità immobiliari – con esclusione delle unità immobiliari poste al piano terra ed al piano seminterrato per le quali, salvo diversa disposizione normativa o regolamentare, trova applicazione la disciplina legislativa regionale vigente.</i></p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA
05	02 L'osservazione chiede: di chiarire se l'individuazione dell'ambito R2C comporti, sul piano interpretativo e applicativo, il riconoscimento implicito della natura di "area completamente libera" ai fini urbanistici, anche nei casi in cui, in epoca anteriore all'adozione del PGT, tali superfici fossero qualificate come pertinenze urbanistiche, come risultante dall'Allegato A. La precisazione risulta opportuna al fine di evitare incertezze in sede istruttoria, considerato che la qualificazione quale "area libera" incide sulla determinazione dell'indice applicabile, sulla capacità edificatoria potenzialmente esprimibile e sulla corretta interpretazione del rapporto tra preesistenze, eventuali pertinenze e disciplina dei diversi sotto ambiti R2.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che quanto richiesto, merita una proposta di chiarimento che verrà collocato all'interno dell'art. 20 con il seguente nuovo periodo:</p> <p><i>Le unità territoriali classificate in categoria R2C) devono considerarsi, sotto il profilo urbanistico-edilizio, come ambiti autonomi e funzionalmente distinti, non gravati dagli esiti edificatori eventualmente realizzati nelle medesime unità territoriali ricomprese nelle categorie R2A) e R2B). Tuttavia, l'appartenenza alla stessa unità territoriale R2 comporta la commistione automatica dei parametri urbanistici afferenti ai singoli ambiti. Ne consegue che i rapporti urbanistici, e in particolare quelli relativi alla superficie lorda, coperta e alla superficie drenante, possono essere computati in modo unitario, con riferimento al perimetro specifico del lotto di proprietà.</i></p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA
05	03 L'osservazione chiede: di integrare l'art. 15 con una specifica disposizione che chiarisca l'esclusione dell'obbligo di acquisire il parere vincolante della Commissione per il Paesaggio qualora l'immobile oggetto di intervento risulti già sottoposto a regime autorizzatorio paesaggistico o culturale ai sensi del D.lgs. 42/2004 e successive modificazioni.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che quanto richiesto, merita una proposta di chiarimento che verrà collocata all'interno del c. 4 dell'art. 15 con la seguente proposta di modifica:</p> <p>[...]</p> <p>4. Sono comunque sempre escluse dall'esame di impatto paesistico:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- le lavorazioni dei terreni che rientrano nelle normali pratiche colturali agricole;</li> <li>- gli interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo;</li> <li>- gli interventi di eliminazione delle barriere architettoniche (rampe ed ascensori);</li> <li>- gli interventi non qualificabili come "ristrutturazione edilizia" e "nuova costruzione";</li> <li>- recinzioni, muri di cinta e cancellate;</li> <li>- ulteriori interventi non rilevanti sotto il profilo dell'impatto paesistico.</li> <li>- <i>interventi soggetti all'acquisizione di apposita autorizzazione paesaggistica o culturale ai sensi del D.lgs 42/04 e s.m.i.</i></li> </ul> <p>[...]</p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
05	04 L'osservazione chiede: di coerenza gli Ambiti Agricoli di Interesse Strategico (AS) con gli ambiti di Piano al fine di assicurare linearità, coerenza e immediata intelligibilità della pianificazione.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che gli Ambiti Agricoli Strategici solo elementi prescrittivi e prevalenti di cui al Titolo III artt. 41, 42 e 43 delle NDA del Piano Territoriale Metropolitan della Città Metropolitana di Milano. Pertanto ai sensi del c. 1 art. 43 delle NDA del PTM "[...] / PGT individuano e disciplinano nel piano delle regole le aree destinate all'agricoltura, recependo i perimetri degli AAS definiti ai sensi dell'articolo 41, comma 1 [...]".</p> <p>Pertanto quanto segnalato come sovrapposizione non rientra tra le casistiche annoverabili dalla facoltà del precitato c. 1 dell'art. 43 ovvero "[...] rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, nel rispetto dei criteri dell'Allegato 5 della DGR 8059/2008 [...]"</p> <p><b>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	NA
05	05 L'osservazione chiede: di introdurre una disciplina specifica per impianti fotovoltaici a terra e agrivoltaici, definendo condizioni, limiti, titoli edilizi e tutele paesaggistiche per evitare incertezze interpretative.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che, nonostante la materia è disciplinata a livello nazionale ed è in divenire, si è ritenuto opportuno proporre l'introduzione nell'apparato normativo adottato di elementi di indirizzo che vadano, per quanto possibile, a tutelare ed orientare l'installazione degli impianti oggetto di osservazione. Si propone pertanto l'introduzione del seguente periodo all'interno dell'art. 15</p> <p>[...]</p> <p>6. All'interno dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS), esistenti o previsti dal presente PGT, il Piano persegue prioritariamente la tutela e il rafforzamento della continuità territoriale del sistema agricolo, della funzione ecologica e paesaggistica e dell'integrità del paesaggio agrario e rurale. In tali ambiti è prioritariamente ammesso il mantenimento e lo sviluppo delle attività agricole e delle funzioni ad esse strettamente connesse. Negli ambiti di Parco la realizzazione di impianti per la produzione di energia da fonte solare con moduli collocati al suolo non è ammessa. Restano fatti salvi i casi in cui la normativa statale o regionale vigente ne consenta la realizzazione anche in deroga a eventuali divieti o limitazioni stabiliti dalla disciplina urbanistica comunale. In tali ipotesi, il progetto è corredato da specifica relazione agronomica e paesaggistica volta a dimostrare la compatibilità dell'intervento con il contesto territoriale, con particolare riferimento ai seguenti profili: a) continuità territoriale delle superfici agricole; b) mantenimento dell'effettivo utilizzo agricolo dei suoli interessati; c) salvaguardia dei valori paesaggistici e della rete ecologica locale. In ogni caso, all'interno del PLIS non sono ammessi interventi che comportino significativa sottrazione o impermeabilizzazione del suolo agricolo, ovvero che determinino la compromissione della continuità delle superfici agricole e degli elementi strutturanti del paesaggio rurale. Gli eventuali impianti agrivoltaici sono ammessi esclusivamente qualora sia dimostrato il mantenimento della piena funzionalità dell'attività agricola e la compatibilità paesaggistica dell'intervento. È in ogni caso favorita la realizzazione di impianti fotovoltaici integrati o aderenti alle coperture degli edifici esistenti, nonché sugli edifici e sui manufatti rurali, quali soluzioni che non comportano consumo o sottrazione di suolo agricolo. La presente disciplina è finalizzata alla salvaguardia della continuità territoriale del sistema agricolo, alla tutela del paesaggio agrario e al perseguimento degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo di cui alla L.R. Lombardia 28 novembre 2014 n. 31 e s.m.i., nel rispetto della normativa statale e regionale vigente in materia di produzione di energia da fonti rinnovabili.</p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
05	06			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il Piano di Indirizzo Forestale (PIF) è da intendersi strumento prevalente ai sensi dell'art. 67 Aree e fasce boscate delle NDA del PTM pertanto ai sensi del c. 2 "[...] Alle aree boscate vincolate e individuate dal PIF, che costituisce piano di settore del PTM ai sensi dell'articolo 48, comma 2 della LR 31/2008 e smi, si applicano le disposizioni dello stesso [...]". Pertanto in caso di sovrapposizione con ambiti con altra disciplina urbanistica prevale, per la gestione del bosco, il Piano di Indirizzo Forestale ovvero l'art. 28-ter delle NTA di Piano.</p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A
05	07.1			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che quanto richiesto, merita una proposta di chiarimento che verrà collocata all'interno del c. 3 dell'art. 24 con la seguente proposta di integrazione:</p> <p>[...]</p> <p>3. La quantità di servizi da prevedere per ogni ARU è determinata ai sensi dall'Articolo 40, valutando a tal fine anche i fabbricati esistenti. <b>Per tutti gli ARU dovranno essere in ogni caso garantite le dotazioni di aree per servizi nella misura stabilita dall'art. 40 delle presenti Norme Tecniche di Attuazione, in tutti gli interventi soggetti a Piano Attuativo (PA) o a Permesso di Costruire Convenzionato (PC). Qualora non siano previste aree da cedere per la realizzazione di servizi pubblici o di uso pubblico, dovrà essere comunque assicurata una modalità alternativa di assolvimento della dotazione di servizi, secondo quanto disciplinato dal medesimo art. 40.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA
05	07.2			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che l'art. 25 è stato strutturato al fine di ripercorrere la prassi ordinaria delle attività conseguenti agli atti di pianificazione pertanto la si ritiene già coerente, proporzionata e applicativamente certa.</p> <p><b>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	NA
05	08			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene coerente la precisazione. Pertanto norma adottata si propone di modificarla nel seguente modo:</p> <p><i>Circa gli edifici residenziali e produttivi <del>non oggetto di condono edilizio</del> legittimati ai sensi delle vigenti leggi, presenti in tale ambito e non legati all'attività agricola, è ammesso il mantenimento delle funzioni legittimamente autorizzate alla data di adozione del PGT. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, ristrutturazione edilizia <del>non</del> compresa la demolizione e ricostruzione con mantenimento del medesimo sedime.</i></p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
05 09	L'osservazione chiede: di precisare l'art. 28ter il perimetro di operatività del PIF al fine di eliminare potenziali sovrapposizioni interpretative tra la disciplina del PGT e quella dettata dal PIF, garantendo certezza applicativa per gli operatori e per gli uffici competenti, oltre a rafforzare il coordinamento tra pianificazione urbanistica e pianificazione forestale			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene coerente la precisazione. Pertanto norma adottata si propone di modificarla nel seguente modo:</p> <p><i>Per le porzioni di territorio ricomprese all'interno del perimetro del Piano di Indirizzo Forestale, indicate all'interno della cartografia di Piano con apposita campitura, è strumento prevalente per la gestione delle aree boscate il Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitan n. 8 del 17 marzo 2016.</i></p> <p><i>La prevalenza del PIF deve intendersi riferita:</i></p> <p><i>i.) alla definizione degli indirizzi selvicolturali;</i></p> <p><i>ii.) alla disciplina delle attività ammesse e dei relativi livelli di tutela;</i></p> <p><i>iii.) alle prescrizioni gestionali del bosco e alle modalità di trasformazione, ai sensi della normativa forestale regionale vigente.</i></p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A
05 10	L'osservazione chiede: di modificare l'art. 15 in ordine alla fascia di rispetto ferroviario al fine di consentire la modifica della destinazione d'uso esistente alla data di adozione del PGT anche se comporta aumento del carico insediativo. Poiché trattasi di edifici esistenti in cui è ammessa la ristrutturazione, nell'ottica di utilizzare al meglio il patrimonio esistente, deve essere ammesso anche il cambio di destinazione d'uso.			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che le fasce di rispetto ferroviario sono disciplinate dal d.P.R. n. 753 del 1980, che impone distanze minime per costruzioni in prossimità delle linee ferroviarie per motivi di sicurezza, manutenzione e espansione della rete infrastrutturale. Oltremodo vi è da precisare che una recente sentenza del TAR Lombardia n. 144/2026 ha ribadito l'orientamento giurisprudenziale in ordine alla sicurezza pubblica. Si precisa che è comunque sempre procedibile la richiesta di l'autorizzazione in deroga di RFI ai sensi dell'art. del DPR 753/1980</p> <p><b>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	NA
05 11	L'osservazione chiede: di modificare il c. 8 dell'art. 20 precisando che la SL può essere aumentata nella misura indicate per ogni singolo piano di cui è costituito l'edificio.			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il c. 8 dell'art. 20 è chiaro in quanto l'incremento è riferito all'unità immobiliare.</p> <p><b>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	NA

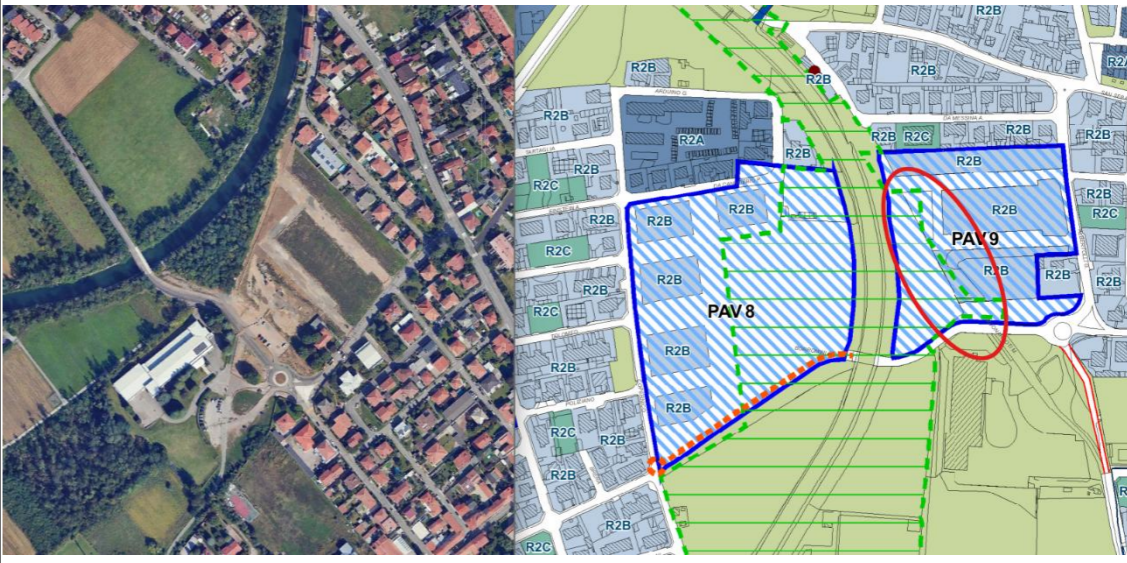
N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
06	L'osservazione chiede: la riclassificazione da UT A1 - Tessuto agricolo a UT P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo	Strada vicinale dei boschi di Ravello di ponete	F. 18, m.li 171, 174, 1460, 1700 e 1703	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che l'ambito osservato risulta utilizzato sin dal 24 febbraio 2000 quale impianto di trattamento di rifiuti speciali non pericolosi, giusto provvedimento autorizzativo regionale del 24 febbraio 2000 (poi ritualmente rinnovato dalla Provincia di Milano nel 2005, nel 2009 e nel 2019, con durata dell'autorizzazione sino all'anno 2029). Inoltre l'impianto è stato ampliato nel 2004 con annessa costruzione di un fabbricato avente una superficie di 1.800 mq, giusta autorizzazione provinciale n°1891 del 12 luglio 2004. Infine istanze SUAP avviate nell'anno 2013 volte ad ampliare il capannone esistente (di 1.800 mq) sino ad una superficie complessiva di 7.000 mq rispetto a quanto autorizzato (1.800 mq). Pertanto l'area su cui avviene l'attività di recupero e trattamento rifiuti non pericolosi e progressivamente autorizzata da Regione Lombardia e Città Metropolitana di Milano copre una superficie di 34.500 mq circa.</p> <p>Pertanto l'attività di recupero dei rifiuti oggetto di osservazione è autorizzata in via temporanea e non definitiva dalla Città Metropolitana di Milano, con decadenza dell'autorizzazione in corso nel 2029. Come connaturato a questo tipo di attività, l'autorizzazione temporanea è sempre subordinata al ripristino dello stato dei luoghi alla fine del periodo autorizzato (salvo proroghe o rinnovi dell'autorizzazione).</p> <p>Ulteriormente l'attuale procedura riguarda il Nuovo Documento di Piano e non i contenuti del Piano delle regole (cui si riferisce l'osservazione di riclassificazione), se non per quanto conseguente alle modifiche del DdP; quanto richiesto, pertanto, sarebbe estraneo alla presente procedura.</p> <p>Oltremodo a prescindere dalla classificazione, nella Carta del Consumo di suolo dello stato di fatto al 2014, alla data della procedura urbanistica in itinere, dell'area in oggetto, essa dovrebbe comunque essere evidenziata come le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole in virtù di quanto indicato al paragrafo 4.2 - <i>Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto</i> del fascicolo Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo dell'Integrazione del PTR ai sensi della l.r. 31/14.</p> <p>Ne deriverebbe che la riclassificazione dell'area in UT P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo determinerebbe la cessazione del carattere temporaneo dell'attività in corso e il consolidamento a carattere permanente, quale scelta del piano, di un insediamento produttivo ora autorizzato solo in via temporanea; pertanto una tale riclassificazione determinerebbe, dal punto di vista "formale", un corrispondente incremento del consumo di suolo generato dal Piano.</p> <div data-bbox="1641 1434 2703 1833"> </div> <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	<p style="font-size: 48px; text-align: center;">NA</p>

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
07	L'osservazione chiede: di eliminare l'allargamento previsto in corrispondenza dell'accesso carraio esistente su Via Cardinal Ferrari in quanto non ritenuto necessario.	Via Cardinal Andrea Carlo Ferrari	F. 10, m.li 258 e 259	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che all'interno dell'Allegato A delle Norme di Piano è stata normata l'area di pertinenza urbanistica in cui si precisa nel penultimo periodo della norma:</p> <p><i>Al fine della determinazione del limite tra le aree edificabile e le aree per opere di urbanizzazione si possono certamente considerare lievi scostamenti tra lo stato dei luoghi e l'ambito edificabile come determinato dal database topografico; in base ad una puntuale valutazione del lotto sarà ritenuto plausibile la contestualizzazione della previsione secondo l'effettivo stato dei luoghi, in modo tale che la previsione stessa non si scosti da elementi certi (es allineamento dei fabbricati, delle recinzioni esistenti) laddove tuttavia non sia prevalente ed evidente l'interesse pubblico all'esecuzione dell'opera di urbanizzazione.</i></p>  <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	NA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
08	01			<p>Con le medesime argomentazioni fornite per la proposta di controdeduzione all'osservazione 05.5.</p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA
08	02			<p>Quando alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che rispetto alle argomentazioni trattate ed il tenore del procedimento urbanistico avviato si provvederà ad una migliore precisazione, degli artt. 3, 7 e 24.</p>	PA
08	03			<p>Rivedendo:</p> <p>- il c. 8 dell'art. 3 nel seguente modo:</p>	
08	04			<p>Il Comune è soggetto attuatore della previsione urbanistica e partecipa al procedimento correlato. Le aree di proprietà pubblica esistenti, ad esclusione delle strade esistenti, producono diritti edificatori a favore del Comune e sono sempre da computarsi in aggiunta alle quantità minime di aree da cedere o da asservire all'uso pubblico dovute in attuazione della previsione urbanistica.</p> <p>Per gli interventi di ristrutturazione edilizia, <b>nonché per gli interventi di sostituzione edilizia</b>, di edifici con parziale o totale demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma o sedime e disposizione planimetrica, è sempre ammesso il mantenimento della SL e SCOP esistente anche se non conforme agli indici di utilizzazione ammessi, fatta salva diversa specifica prescrizione delle presenti norme o vincolo contenuti nelle tavole o nelle NDA. Qualora la sagoma o sedime sia modificata devono in ogni caso essere rispettate le altezze massime e le distanze minime prescritte.</p> <p><b>Gli interventi di sostituzione edilizia che non risultino riconducibili alla categoria della ristrutturazione edilizia, ai sensi dell'art. 3 del D.P.R. 380/2001, sono qualificati come nuova costruzione e, in quanto tali, soggetti al pieno rispetto delle distanze legali, delle altezze massime e di ogni ulteriore prescrizione inderogabile prevista dalla normativa statale e dalla disciplina urbanistica vigente, ivi compreso l'art. 9 del D.M. 1444/1968.</b></p> <p>Resta ferma la possibilità di mantenere gli indici edilizi correlati all'edificio legittimamente esistente, quale espressione della capacità edificatoria già assentita, purché nel rispetto delle disposizioni inderogabili sopra richiamate.</p> <p>Gli interventi di demolizione e ricostruzione riconducibili alla ristrutturazione edilizia devono in ogni caso assicurare il mantenimento del "volume complessivo" preesistente, nei limiti e alle condizioni stabilite dalla disciplina vigente, nonché nel rispetto delle eventuali ulteriori prescrizioni urbanistico-edilizie applicabili.</p> <p>In ogni caso dovrà essere, preliminarmente alla realizzazione degli interventi, dovrà essere oggetto di puntuale verifica e dimostrazione lo stato legittimo dell'immobile, ai sensi dell'art. 9-bis del D.P.R. 380/2001, mediante produzione della documentazione comprovante i titoli abilitativi che ne hanno disciplinato la realizzazione e le successive trasformazioni.</p> <p>Dovrà altresì essere formalmente asseverata la SL esistente antecedentemente agli interventi di demolizione, quale parametro di riferimento per la determinazione delle consistenze edilizie legittimamente riproducibili, con specifica attestazione tecnica in ordine alla conformità urbanistico-edilizia dello stato di fatto rispetto allo stato assentito.</p>	
08	05			<p>L'osservazione chiede:</p> <p>di chiarire l'ambito applicativo del comma 4 dell'art. 24 delle Norme</p>	

				<p>- il c. 4 dell'art. 7 nel seguente modo:</p> <p>[...]</p> <p>Il calcolo della superficie da reperire o, in alternativa, da monetizzare è quindi effettuato esclusivamente con riferimento all'unità immobiliare oggetto dell'intervento e alla capacità edificatoria massima ad essa attribuibile in base alla disciplina urbanistica vigente (indice fondiario dell'Unità ovvero, in assenza, IF convenzionale pari a 0,7 mq/mq). Qualora la superficie lorda (SL) legittimamente esistente e oggetto di trasformazione risulti inferiore o pari alla superficie lorda massima teoricamente realizzabile per la medesima unità immobiliare, non è dovuto alcun reperimento né alcuna monetizzazione, in quanto l'intervento si collocherebbe entro la capacità edificatoria spettante al richiedente (in base ai diritti reali spettanti). Diversamente, qualora la superficie lorda esistente ecceda la superficie lorda massima assentibile in base all'indice applicabile, l'obbligo di reperimento o di monetizzazione alternativa è limitato esclusivamente alla differenza tra la superficie lorda massima teoricamente realizzabile (in base ad effettivo diritto reale) e la superficie lorda legittimamente esistente, assumendo tale eccedenza quale unico parametro di calcolo. Se il lotto risulta urbanisticamente saturo, il calcolo è riferibile unicamente alla quota di capacità edificatoria imputabile all'unità immobiliare del richiedente, nei limiti della relativa consistenza legittima e della capacità edificatoria ad essa riconducibile, senza estensione alle ulteriori porzioni immobiliari insistenti sul medesimo lotto e non oggetto di intervento.</p> <p>Non vi sono specifiche condizioni per i mutamenti d'uso delle singole unità immobiliari – con esclusione delle unità immobiliari poste al piano terra ed al piano seminterrato per le quali, salvo diversa disposizione normativa o regolamentare, trova applicazione la disciplina legislativa regionale vigente.</p> <p>- il c. 3 dell'art. 24 nel seguente modo:</p> <p><del>L'attuazione</del> L'approvazione ed il rilascio dei PCC potrà avvenire per sub-comparti, intesi anche come singoli lotti, e la convenzione relativa a ciascun PCC del sub-comparto dovrà essere sottoscritta esclusivamente dai proprietari degli immobili del sub-comparto o del singolo lotto. La convenzione dovrà definire le opere di urbanizzazione, che saranno concordate con l'Amministrazione, e il progetto non dovrà pregiudicare i diritti di terzi.</p> <p>[...]</p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	
08	06	L'osservazione chiede: di modificare le altezze massime ammissibili nelle zone residenziali R2 B e R2 C da altezza massima di mt 10.60 a mt 12.60, verificata oltretutto la consistenza dei solai di altezza minima di cm 50.		<p>Quanto alla richiesta si precisa che, a seguito degli indirizzi Amministrativi e degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, il tenore dell'indirizzo urbanistico avviato non è coerente con la richiesta in quanto si determinerebbe, ancorché teorico, in incremento teorico del carico insediativo non coerente con gli obiettivi di variante ed oltremodo non valutato dalla procedura di Vas in quanto conclusa.</p> <p><b>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	NA

Osservazione n° 9 - prot. 1205 in data 14/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
09	L'osservazione chiede: per la cartografia di Piano nello specifico per l'elaborato PR01-Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole di individuare correttamente il perimetro del PLIS rispetto il PAV 9 - CPU 2.6.3 il quale è stato oggetto di convenzione con l'Amministrazione Comunale sottoscritta il 19/09/2019.	Via Francesco Borromini e Via Giocondo Albertoli	F. 23, m.li 909 e 919	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà alla rettifica rispetto gli atti oggetto di convenzionamento.</p>  <p>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	A

Osservazione n° 10 - prot. 1295 in data 15/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
10	01 L'osservazione chiede: per la voce 8 dell'allegato A-2), ai fini di non generare incertezze in sede istruttoria, precisare l'assenza di riporti artificiali di terreno o di modificazioni altimetriche tali da alterare in modo significativo lo stato dei luoghi.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la voce 8 sarà modificata come segue: [...] - piscine e vasche all'aperto, qualora non sporgenti oltre il terreno in aderenza (o comunque qualora <b>non</b> vi sia un artificioso riporto di terreno tale da superare la quota di sede stradale - QSD); [...]</p> <p>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	A
10	02 L'osservazione chiede: per la voce 34 dell'allegato A-2), al fine di eliminare incertezze interpretative, chiarire compiutamente quale sia il regime delle autorimesse realizzate contestualmente alla costruzione dell'edificio principale.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la voce 34 sarà modificata come segue:  Al fine della valutazione della ridotta dimensione e conseguentemente del rapporto, che la normativa impone, tra volume della pertinenza e volume della "costruzione principale" - <b>da intendersi come l'intero fabbricato nel suo complesso e fermo restando i diritti proporzionali legittimamente vantati dal richiedente</b> - dovrà essere computato il "Volume Totale". [...]</p> <p>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	A

N.		Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
10	03	L'osservazione chiede: per la lettera a del p.to 4 della definizione inerente alle <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> di cui all'allegato A-1) di armonizzarla alla prescrizione di cui all'art. 9 del D.M. 2 aprile 1968, n. 1444.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la definizione <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> sarà modificata come segue:</p> <p>La Df in presenza di "pareti finestrate" o "parete esterna" si applica e deve essere garantita:</p> <p>a. anche in presenza di una sola "parete finestrata" o "parete esterna" (valutando sempre e comunque le sagome dei fabbricati e garantendo quindi la distanza minima prescritta dalla sagoma degli altri fabbricati - anche della medesima proprietà - misurata su tutte le linee ortogonali al piano di ciascuna parete finestrata). <b>In caso di una parete finestrata e di una parete non finestrata tra loro non parallele, la distanza minima di 10 metri prevista dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, si considera rispettata quando la parete finestrata non presenta ostacoli entro il limite minimo previsto.</b></p> <p>b. [...] [...]</p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A
10	04	L'osservazione chiede: per la definizione inerente le <i>Distanze delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi (Dc)</i> di cui all'allegato A-1) di armonizzarla alla sentenza n. 20807 del 2025 della Corte di Cassazione Civile, Sezione II in merito al chiarimento delle tolleranze costruttive previsto dall'art. 34-bis del D.P.R. 380/2001.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la definizione <i>Distanze delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi (Dc)</i> sarà modificata come segue:</p> <p>[...]</p> <p><b>4. Qualora un fabbricato sia realizzato nel rispetto delle tolleranze ammesse dalla normativa vigente, tali tolleranze non vincolano né limitano il diritto del terzo proprietario confinante di costruire successivamente rispettando integralmente le distanze minime previste dalle norme vigenti. Il terzo proprietario potrà realizzare il proprio edificio come se il fabbricato preesistente fosse posizionato esattamente secondo la distanza minima prescritta, senza che l'uso della tolleranza da parte del vicino costituisca riduzione della distanza legale.</b></p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A
10	05.1	L'osservazione chiede: per la definizione inerente all' <i>Altezza urbana (H)</i> di chiarire se i parapetti (di terrazzi, coperture piane, lastrici solari o balconi) concorrano o meno alla determinazione dell'altezza.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la definizione <i>Altezza urbana (H)</i> sarà modificata come segue:</p> <p>[...]</p> <p>Non sono da considerare ai fini della determinazione dell'Altezza urbana:</p> <p>[...]</p> <p><b>- i parapetti o le ringhiere di altezza aventi altezza non superiore a cm 110.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A

N.		Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
10	05.2	L'osservazione chiede: per la definizione inerente all' <i>Altezza urbana (H)</i> di chiarire se i parapetti (di terrazzi, coperture piane, lastrici solari o balconi) concorrano o meno alla determinazione dell'altezza e in che misura i medesimi parapetti assumano rilevanza ai fini della verifica delle distanze dai confini e/o tra fabbricati, con particolare riferimento ai casi in cui tali elementi determinino un aumento della massa edilizia percepibile o una possibile interferenza con i diritti dei fondi finitimi.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la definizione <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> sarà modificata come segue:</p> <p>[...]</p> <p>6. La Df non si applica nei seguenti casi, poiché riconosciuti comunque rispettosi delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza:</p> <p>a. [...]</p> <p>[...]</p> <p>i. realizzazione di parapetti o le ringhiere di altezza aventi altezza non superiore a cm 110 dalla quota di pavimento, fermo restando il rispetto dei diritti di veduta e l'assenza di tamponamenti o superfici chiuse continuative; Quando i parapetti o le ringhiere sono costituiti da elementi aperti, essi non vengono computati ai fini delle distanze tra fabbricati, in quanto si considerano accessori privi di rilevanza volumetrica autonoma e non in grado di modificare l'ingombro principale dell'edificio. Nei casi in cui i parapetti o le ringhiere siano in aggetti fino a 1,50 metri, la neutralità ai fini delle distanze rimane valida anche se gli elementi risultano chiusi o tamponati, purché continuino a mantenere la loro natura accessoria rispetto all'edificio principale;</p> <p>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	A
10	06	L'osservazione chiede: per l'art. 7 relativo ai <i>Mutamenti delle destinazioni d'uso</i> di aggiornarlo rispetto al rinnovato quando normativo Nazionale e Regionale.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che, in combinato disposto con l'osservazione n. 3, si provvederà all'integrazione, pertanto l'art. 7 <i>Mutamenti delle destinazioni d'uso</i> sarà modificato come segue:</p> <p>[...]</p> <p>Non vi sono specifiche condizioni per i mutamenti d'uso delle singole unità immobiliari, con esclusione delle unità immobiliari poste al piano terra ed al piano seminterrato per le quali, salvo diversa disposizione normativa o regolamentare, trova applicazione la disciplina legislativa regionale vigente.</p> <p>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	PA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta				
10	07 L'osservazione chiede: per l'art. 12 relativo ai <i>Sottotetti, vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti</i> di aggiornarlo al fine di in modo non generico l'esclusione degli edifici collocati in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 15.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, l'art. 12 <i>Sottotetti, vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti</i> si propone di integrare l'articolo in argomento adottato come segue:</p> <p>[...]</p> <table border="1" data-bbox="1656 390 2691 993"> <thead> <tr> <th data-bbox="1656 390 1917 422">Ambiti</th> <th data-bbox="1917 390 2691 422">Esclusione (ai sensi dell'art. 65 LR 12/2005)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td data-bbox="1656 422 1917 993">Edifici ricadenti, anche parzialmente, in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'Art. 15, fatti salvi i casi specificati <del>Esclusi i "Siti oggetto di procedimento di bonifica" laddove gli specifici provvedimenti ammettano usi residenziali</del></td> <td data-bbox="1917 422 2691 993">L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> in tali ambiti salvo per edifici soggetti a Piano Attuativo laddove la convenzione espressamente lo consenta. Gli interventi di recupero sono invece ammessi per: - Siti oggetto di procedimenti di bonifica, laddove i provvedimenti autorizzativi specifici prevedano espressamente la possibilità di destinazioni residenziali; - Aree a rischio archeologico, purché gli interventi non comportino opere sulle fondazioni esistenti; - Fasce di rispetto dei pozzi, nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti; - Fasce di rispetto paesistico del Canale Villoresi e Beni di interesse identitario locale, a condizione che l'intervento non comporti alcuna alterazione della sagoma, dell'altezza o del profilo esterno della costruzione esistente. In altre parole, il recupero deve limitarsi a modifiche interne o funzionali, senza modificare l'aspetto esterno dell'edificio (salvo per le necessarie aperture tipo velux) e rispettando integralmente i vincoli paesistici e identitari vigenti.</td> </tr> </tbody> </table> <p>[...]</p> <p>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	Ambiti	Esclusione (ai sensi dell'art. 65 LR 12/2005)	Edifici ricadenti, anche parzialmente, in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'Art. 15, fatti salvi i casi specificati <del>Esclusi i "Siti oggetto di procedimento di bonifica" laddove gli specifici provvedimenti ammettano usi residenziali</del>	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> in tali ambiti salvo per edifici soggetti a Piano Attuativo laddove la convenzione espressamente lo consenta. Gli interventi di recupero sono invece ammessi per: - Siti oggetto di procedimenti di bonifica, laddove i provvedimenti autorizzativi specifici prevedano espressamente la possibilità di destinazioni residenziali; - Aree a rischio archeologico, purché gli interventi non comportino opere sulle fondazioni esistenti; - Fasce di rispetto dei pozzi, nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti; - Fasce di rispetto paesistico del Canale Villoresi e Beni di interesse identitario locale, a condizione che l'intervento non comporti alcuna alterazione della sagoma, dell'altezza o del profilo esterno della costruzione esistente. In altre parole, il recupero deve limitarsi a modifiche interne o funzionali, senza modificare l'aspetto esterno dell'edificio (salvo per le necessarie aperture tipo velux) e rispettando integralmente i vincoli paesistici e identitari vigenti.	A
Ambiti	Esclusione (ai sensi dell'art. 65 LR 12/2005)								
Edifici ricadenti, anche parzialmente, in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'Art. 15, fatti salvi i casi specificati <del>Esclusi i "Siti oggetto di procedimento di bonifica" laddove gli specifici provvedimenti ammettano usi residenziali</del>	L'intervento di recupero ai fini abitativi dei sottotetti <u>non è ammesso</u> in tali ambiti salvo per edifici soggetti a Piano Attuativo laddove la convenzione espressamente lo consenta. Gli interventi di recupero sono invece ammessi per: - Siti oggetto di procedimenti di bonifica, laddove i provvedimenti autorizzativi specifici prevedano espressamente la possibilità di destinazioni residenziali; - Aree a rischio archeologico, purché gli interventi non comportino opere sulle fondazioni esistenti; - Fasce di rispetto dei pozzi, nel rispetto delle distanze e delle prescrizioni igienico-sanitarie vigenti; - Fasce di rispetto paesistico del Canale Villoresi e Beni di interesse identitario locale, a condizione che l'intervento non comporti alcuna alterazione della sagoma, dell'altezza o del profilo esterno della costruzione esistente. In altre parole, il recupero deve limitarsi a modifiche interne o funzionali, senza modificare l'aspetto esterno dell'edificio (salvo per le necessarie aperture tipo velux) e rispettando integralmente i vincoli paesistici e identitari vigenti.								

N.		Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
10	08	L'osservazione chiede: di integrare le norme di Piano con una disposizione che chiarisca, in modo univoco e conforme alle Definizioni Tecniche Uniformi e alla prassi istruttoria consolidata in ambito regionale, i criteri per la distinzione tra porzioni di sottotetto aventi natura abitabile e porzioni aventi carattere accessorio o tecnico.			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene meritevole di precisazione la Voce 15) Superficie Accessoria (SA) di cui all'Allegato A delle Norme di Piano proponendo la seguente integrazione:</p> <p>[...]</p> <p>- i sottotetti, relativamente alle parti di superficie che presentano i requisiti di altezza interna richiesti per i locali abitabili, come indicati all'art.1 del DM 05/07/1975, e così definiti/calcolati:</p> <p>- altezza minima interna utile <math>\geq 2,40</math> per bagni, studi, servizi igienici, corridoi e disimpegni, <b>ripostigli (da intendersi quali spazi di ridottissime dimensioni)</b>; Le ulteriori superfici o locali, diversi da bagni, studi, servizi igienici, corridoi e disimpegni, ricavati nel sottotetto e aventi altezza interna uguale o superiore a m 2,40 e inferiore a m 2,70, possono essere qualificati come superficie accessoria esclusivamente qualora risultino oggettivamente e funzionalmente idonei all'uso abitativo e non presentino, neppure potenzialmente, caratteristiche riconducibili a superfici utili abitabili. A tal fine devono concorrere congiuntamente e in modo inderogabile le seguenti condizioni: a) la superficie finestrata di ciascun locale deve essere inferiore a 1/8 della relativa superficie di pavimento;</p> <p>b) i locali devono essere permanentemente e strutturalmente privi di impianti di riscaldamento, climatizzazione e di adduzione/scarico idrico. La presenza, anche parziale, di una delle predette dotazioni, o il mancato rispetto dei parametri indicati, comporta: l'esclusione della qualificazione come superficie accessoria; l'assoggettamento dei locali alla disciplina delle superfici utili abitabili, in quanto idonei, di fatto o potenzialmente, all'uso residenziale, computandoli pertanto quale Superficie Lorda – SL.</p> <p>[...]</p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA
10	09	L'osservazione chiede: di integrare il testo normativo prevedendo un caso particolare di ammissibilità di distanze inferiori a metri 10, limitatamente alle ipotesi in cui il nuovo corpo di fabbrica, pur autonomo e distinto, non configuri "parete antistante" ai sensi dell'art. 9 del D.M. 1444/1968.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la definizione <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> si propone di integrarla come segue:</p> <p>La Df in presenza di "pareti finestrate" o "parete esterna" si applica e deve essere garantita:</p> <p>a. anche in presenza di una sola "parete finestrata" o "parete esterna" (valutando sempre e comunque le sagome dei fabbricati e garantendo quindi la distanza minima prescritta dalla sagoma degli altri fabbricati - anche della medesima proprietà - misurata su tutte le linee ortogonali al piano di ciascuna parete finestrata). <b>In caso di una parete finestrata e di una parete non finestrata tra loro non parallele, la distanza minima di 10 metri prevista dal DM 2 aprile 1968, n. 1444, si considera rispettata quando la parete finestrata non presenta ostacoli entro il limite minimo previsto.</b></p> <p>b. [...]</p> <p>[...]</p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A

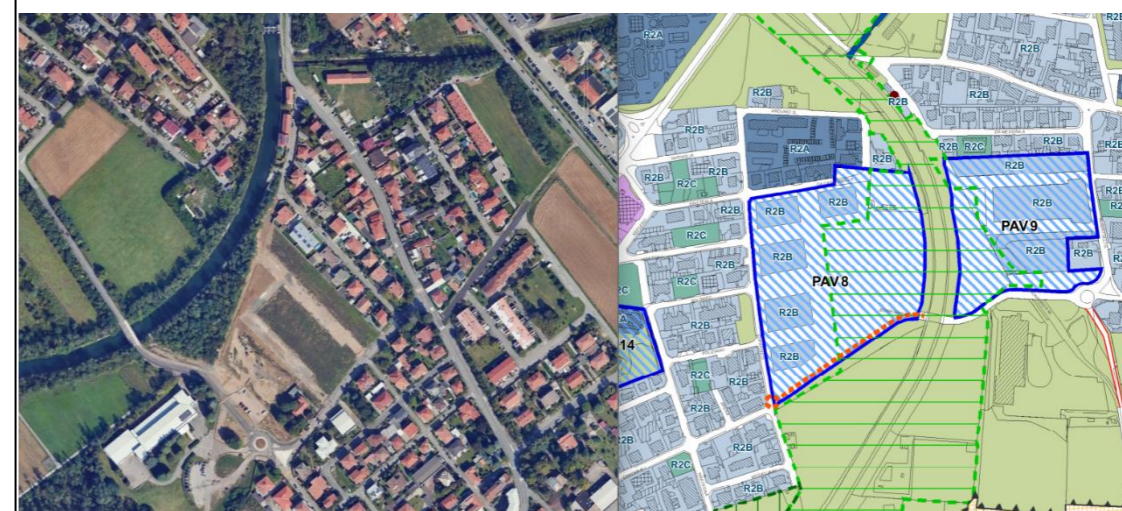
N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
10	10 L'osservazione chiede: di chiarire la formulazione la voce 8 dell'allegato A-2), assicurando coerenza logico-applicativa e corretta individuazione dei casi di irrilevanza ai fini della Superficie Coperta.			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene meritevole di correzione la Voce 8) Superficie coperta (SCOP) di cui all'Allegato A delle Norme di Piano proponendo la seguente modifica:</p> <p>Voce 8) Superficie coperta (SCOP) Al solo fine della verifica degli indici del PGT, si rimanda alla definizione di "profilo esterno perimetrale" sopra riportata, ancorché: [...] - piscine e vasche all'aperto, qualora non sporgenti oltre il terreno in aderenza (o comunque qualora <b>non</b> vi sia un artificioso riporto di terreno tale da superare la quota di sede stradale - QSD); - [...] [...]</p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A
10	11 L'osservazione chiede: per l'art. 13 relativo alle <i>Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli</i> di aggiornarlo al fine che: - l'obbligo di reperimento dei parcheggi opera a prescindere dalla destinazione d'uso originaria dell'immobile. Il presupposto applicativo non è dunque la categoria in cui il fabbricato risultava iscritto, ma la trasformazione edilizia che comporta l'aumento delle unità immobiliari e la conseguente incidenza sul carico urbanistico. Così da introdurre modalità alternative all'assolvimento dell'obbligo; - si definisca cosa comporti che la SL non concorre alla determinazione dell'IF.			<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene meritevole di integrazione l'art. 13 <i>Trasformazione e riutilizzo dei rustici ex agricoli</i> delle Norme di Piano proponendo la seguente perfezionamento: [...]</p> <p>a. La SL <b>realizzabile con intervento di trasformazione è determinata in misura</b> pari a 1/3 del Volume Totale (VT) <b>intendendosi per tale il volume legittimamente esistente alla data del 07.05.2020, corrispondente alla data di adozione del vigente PGT.</b></p> <p>b. La SL così determinata non concorre alla determinazione dell'IF <b>esclusivamente ai fini della realizzazione dell'intervento di trasformazione del rustico ex agricolo e, pertanto, è esclusa dalla verifica degli indici urbanistici limitatamente alla valutazione della saturazione del lotto con riferimento a tale specifico intervento. Per ogni intervento edilizio insistente sul medesimo lotto, la SL del rustico ex agricolo è comunque computata quale superficie lorda esistente ai fini della verifica degli indici urbanistici, secondo le Definizioni Tecniche Uniformi vigenti. L'eventuale esclusione dalla verifica degli indici opera esclusivamente in sede di intervento di trasformazione del rustico ex agricolo.</b></p> <p>c. Le trasformazioni che configurano, anche senza demolizione integrale e ricostruzione, l'aumento del numero di unità immobiliari (avendo a riferimento i dati catastali <b>alla data del 07.05.2025 - adozione del vigente PGT</b> - ed indipendente dalla specifica categoria), devono garantire la dotazione di parcheggi privati nella misura minima pari a 1/10 del VU dell'intero fabbricato <b>anche mediante il reperimento di parcheggi pertinenziali all'interno del comune di Parabiago; per gli interventi di ristrutturazione senza demolizione integrale e successiva ricostruzione tali parcheggi potranno essere monetizzati.</b></p> <p>[...]</p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
10	12.1 L'osservazione chiede: per la definizione inerente alle <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> di cui all'allegato A-1) di integrare che negli interventi su fabbricati esistenti, la disciplina delle distanze dai confini non trova applicazione qualora le opere si limitino alla formazione di meri cordoli sommitali in radice, con altezza massima pari a cm 30, finalizzati esclusivamente a garantire la sicurezza strutturale della copertura.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà all'integrazione, pertanto la definizione <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> sarà modificata come segue:</p> <p>5. La Df non si applica nei seguenti casi, poiché riconosciuti comunque rispettosi delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza:</p> <p>a. [...] [...]</p> <p>h. realizzazione di cordoli sommitali in radice, di altezza massima pari a cm 30, strettamente finalizzati a garantire la sicurezza strutturale dell'edificio legittimamente esistente, e senza comportare incremento della superficie lorda. Tali interventi si considerano urbanisticamente neutri ai fini delle distanze tra fabbricati, a condizione che l'ingombro edilizio complessivo non sia significativamente alterato da eventuali interventi sul manto di copertura e che l'altezza complessiva non ecceda i limiti previsti dal PGT vigente.</p> <p><b>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	PA
10	12.2 L'osservazione chiede: di specificare che le distanze tra pareti finestrate possono essere derogate qualora gli interventi siano strettamente finalizzati al miglioramento della trasmittanza termica dell'involucro edilizio, secondo la normativa di settore, e non comportino incremento volumetrico significativo né alterazioni della sagoma idonee a determinare pregiudizio in termini di aerazione, illuminazione o salubrità degli edifici circostanti.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che in materia di miglioramento energetico vigono le norme di natura nazionale e regionale prevalenti.</p> <p><b>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	NA
10	13 L'osservazione chiede: per la definizione inerente alle <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> di cui all'allegato A-1) di assicurare chiarezza applicativa e coerenza con i principi sanciti dall'art. 9 del D.M. 1444/1968 pertanto precisare espressamente che l'aderenza tra due fabbricati determina l'esclusione dell'obbligo del rispetto della distanza minima di dieci metri esclusivamente per la porzione effettivamente aderente tra i manufatti.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si propone di accogliere l'integrazione, pertanto la definizione <i>Distanze tra fabbricati (Df)</i> si propone di modificata come segue:</p> <p>[...]</p> <p>6. La Df non si applica nei seguenti casi, poiché riconosciuti comunque rispettosi delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza:</p> <p>a. [...] [...]</p> <p>g. edificio con pareti che aderiscano completamente e senza intercapedini a quelle di altro edificio posto in aderenza, per nuove pareti finestrate (eseguite in sopraelevazione ovvero conseguenti alla trasformazione di pareti soprastanti esistenti), previo assenso registrato e trascritto tra proprietà confinanti (in relazione alle limitazioni successive e conseguenti) ed a condizione che sia - sempre e comunque - prevista e garantita la distanza di 10 m tra la stessa nuova parete finestrata e la sagoma dei fabbricati (distanza minima misurata e valutata come segue). <b>Nei casi di aderenza tra fabbricati (intendendo privo di intercapedini, distacchi o arretramenti) l'esclusione dell'obbligo del rispetto della distanza minima opera esclusivamente per la porzione di fabbricato effettivamente in aderenza. Ogni parte non completamente aderente, anche se collocata a quota o piano diverso rispetto alla porzione in aderenza, è soggetta al rispetto della distanza minima qualora sussista rapporto di antistanza con pareti finestrate, ivi comprese le finestre poste a quote inferiori o superiori. L'aderenza non può essere estesa oltre il limite del contatto fisico tra i fabbricati</b></p> <p><b>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b></p>	A

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta	
10	14	L'osservazione chiede: di coordinare PGT e Regolamento Edilizio sullo smusso stradale, chiarendone effetti su edificabilità e superficie fondiaria.	-	-	Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che non si rilevano discordanze tra PGT e Regolamento Edilizio in merito allo smusso stradale.  Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.	NA

Osservazione n° 11 - prot. 1298 in data 15/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
11	L'osservazione chiede: di modificare l'art. 25 nei seguenti termini "Successivamente al termine di scadenza della Convenzione di Attuazione del Piano Attuativo le cui opere sono state completamente realizzate ed attuate e collaudate, agli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria saranno scomputabili i costi effettivamente sostenuti, per un periodo di anni 10 dalla data di collaudo delle opere di urbanizzazione, fermo restando l'eventuale aggiornamento delle tariffe degli oneri dovuti (inteso come differenza tabellare di allora con le tariffe vigenti al momento della richiesta degli interventi di edificazione). Gli oneri saranno invece interamente dovuti/richiesti, anche nell'arco temporale più sopra definito, solo per le costruzioni che supereranno il carico urbanistico previsto in Convenzione."	via Francesco Borromini e via Giocondo Albertoli	F. 23, m.li 909 e 919	Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che in una recente sentenza del Consiglio di Stato sez. IV dell'8 aprile 2024 la n. 3192 chiarisce che: - il Piano di lottizzazione ha durata decennale, di talché decorso infruttuosamente il suddetto termine lo strumento attuativo perde efficacia (cfr. Cons. Stato Sez. VI 20 gennaio 2003 n. 200; Consiglio di Stato, sez. IV, 27 aprile 2015, n. 2109; idem 25 luglio 2001 n. 4073); - Come da giurisprudenza consolidata, la scadenza della validità del piano di lottizzazione determina il venir meno dei presupposti dello ius aedificandi e della posizione qualificata del lottizzante e comporta l'inefficacia di tutte le previsioni del piano di lottizzazione che non hanno avuto concreta attuazione (cfr. Consiglio di Stato, sez. IV, 4 giugno 2013, n. 3055); - Ne consegue che nell'ipotesi di scadenza della lottizzazione si riespande l'originario ius aedificandi con i caratteri primigeni; la scadenza del piano relativo implica la riappropriazione, da parte del Comune, dei suoi poteri d'ordinamento e di gestione del territorio con il connesso obbligo dei proprietari dei singoli lotti ineditati, insistenti nel comprensorio di un piano di lottizzazione ormai scaduto, al pagamento degli oneri di urbanizzazione, qualora la concessione edilizia sia assentita in via del tutto autonoma da tale programma costruttivo (cfr. Consiglio di Stato, sez. V, 15 maggio 2001 n. 2699). Pertanto si ritiene coerente l'impostazione dell'art. 25 adottato.	NA

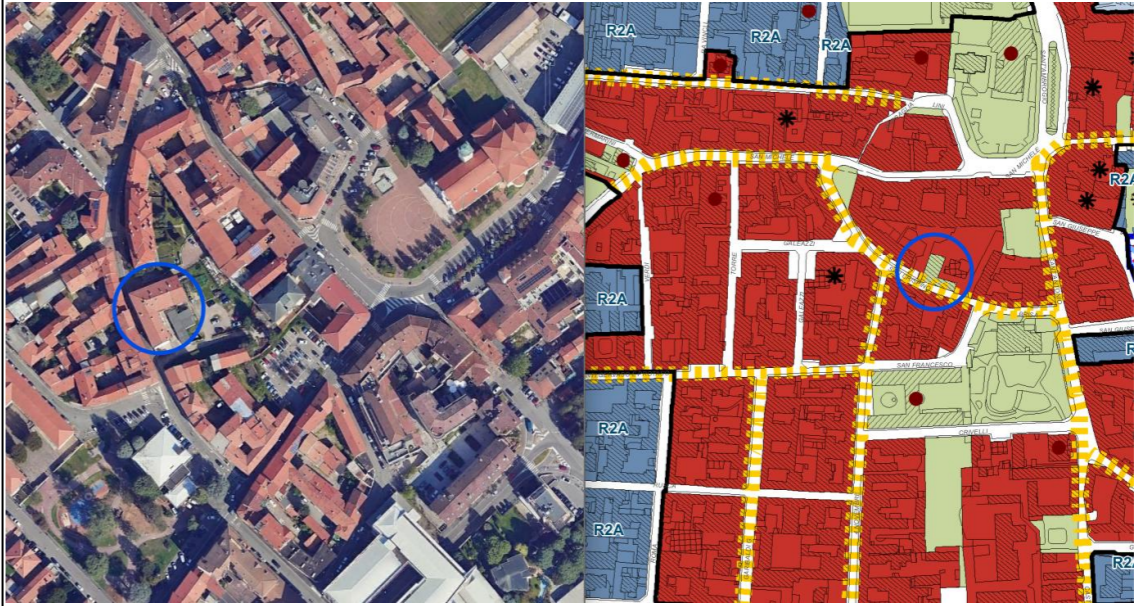


Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.

Osservazione n° 12 - prot. 1305 in data 15/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
12	L'osservazione chiede: di modificare la norma relativa alle Distanze delle costruzioni dai confini di proprietà di terzi (Dc) di cui all'allegato A.1.) delle Norme di Piano introducendo "Per interventi realizzati prima del 13 marzo 2013 (data di pubblicazione ed efficacia del primo PGT di Parabiago), in caso di parziale difformità al titolo abilitativo originale per la minore distanza dal/dai confini di proprietà di terzi e solo per edifici ultimati e dotati di regolare certificato di abitabilità/agibilità, è consentita la "sanatoria" senza convenzione, se la difformità è contenuta entro il limite max di cm. 30 e rispettata la distanza minima di mt. 10,00 fra pareti finestrate."	-	-	Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che la norma è stata declinata in ottemperanza dell'art. 873 del Codice Civile al fine che l'obbligo di arretramento gravi in egual misura sui confinanti. Infine la norma richiama le minori distanze ammesse del Codice Civile.  Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.	NA

Osservazione n° 13 - prot. 1312 in data 15/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
13	L'osservazione chiede: l'integrazione dell'art. 19 delle Norme di Piano al fine di considerare le superfici e la consistenza degli immobili preesistenti, crollati o demoliti perché fatiscenti al fine agli standard urbanistici	via Brisia, n. 24	F. 9, m.li 503 Sub. 753, 572 Sub. 701, 573 Sub. 502/503, 591 Sub. 12, 993 e 994	Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che in materia di "consistenza degli immobili preesistenti, crollati o demoliti perché fatiscenti" vigono le norme del D.P.R. 380/01 s.m.i.  	NA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
14	<p>L'osservazione chiede: l'estensione del perimetro dell'ambito ARU6 agli edifici ed aree di proprietà confinanti oltre che alla scheda d'ambito al fine di realizzare un progetto di sviluppo unitario all'intero ambito di proprietà. A seguire la sintesi delle richieste di modifica della scheda.</p> <div style="border: 1px solid black; padding: 5px; margin-top: 10px;"> <p>Non sono ammissibili le seguenti destinazioni d'uso: Abitare, Turismo, Grande commercio, Carburanti, Agricoltura. Logistica ammessa nei limiti del c. 3 art. 21 delle presenti norme Modalità di attuazione: - destinazione d'uso Produzione = ID - altre destinazioni d'uso = PCC <b>- PA, in caso di interventi di sviluppo di particolare incidenza.</b> <b>In caso PA, l'attuazione degli interventi potrà avvenire per stralci funzionali.</b></p> <p>Parametri: - IF o IT = esistente - IC = esistente - H ≤ da definire in sede di presentazione del PCC</p> <p>Oggetto di convenzionamento nel caso di PCC è il reperimento di aree per servizi così come indicato al successivo Articolo 41. <b>In caso di PA e PCC, nell'ambito del convenzionamento potranno essere previsti standard qualitativi per l'insediamento di un parcheggio pubblico da realizzare all'esterno all'ambito in via Tanaro.</b></p> </div>	via Isonzo, n. 4/9	-	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che nulla osta l'estensione del perimetro ad immobili già di proprietà dell'osservante al fine di consentire un intervento unitario e pertanto si propone di modificare la scheda dell'ARU6 come da richieste oltre che il perimetro della previsione all'interno degli elaborati di Piano che lo individuano.</p>   <p>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	<p style="font-size: 48px; text-align: center;">PA</p>

Osservazione n° 15 - prot. 1355 in data 15/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
15	L'osservazione chiede: di modificare l'art. 28 Unità territoriale A1 - Tessuto agricolo introducendo la possibilità di applicare quanto disposto dall'art. 19 comma 6 lett. C dell'Unità territoriale O1 - Tessuto di impianto tradizionale e dall'art. 20 comma 8 dell'Unità territoriale R2 - Tessuto di recente impianto prevalentemente residenziale riguardanti gli edifici esistenti alla data di adozione della presente variante PGT, in merito alla modifica o all'eliminazione della scala interna all'unità immobiliare con un limite di 10,00 mq	via Alcide De Gaspari, via Goffredo Mameli e viale Guglielmo Marconi	f. 3, m. 209	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene ammissibile con La medesima facoltà a quegli edifici disciplinati dal c. 5 dell'art. 21 ovvero per i fabbricati e sulle strutture esistenti alla data di efficacia del PGT (13/03/2013), non destinati ad uso agricolo alla data di adozione del presente Piano, pertanto si propone di modificare la norma come segue:</p> <p>Articolo 28 Unità territoriale A1 – Tessuto agricolo 1. Fatti salvi i casi di cui all'Articolo 3, le previsioni si attuano mediante ID. [...] 5. Sui fabbricati e sulle strutture esistenti alla data di efficacia del PGT (13/03/2013), non destinati ad uso agricolo alla data di adozione del presente Piano, sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia con mantenimento del sedime ed è ammessa la possibilità di aumentare l'SL, con il mantenimento della sagoma e del sedime dell'edificio, per la modifica o l'eliminazione di scale interne all'unità immobiliare con un limite 10 mq. [...]</p> <p>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	PA

Osservazione n° 16 - prot. 1356 in data 15/01/2026

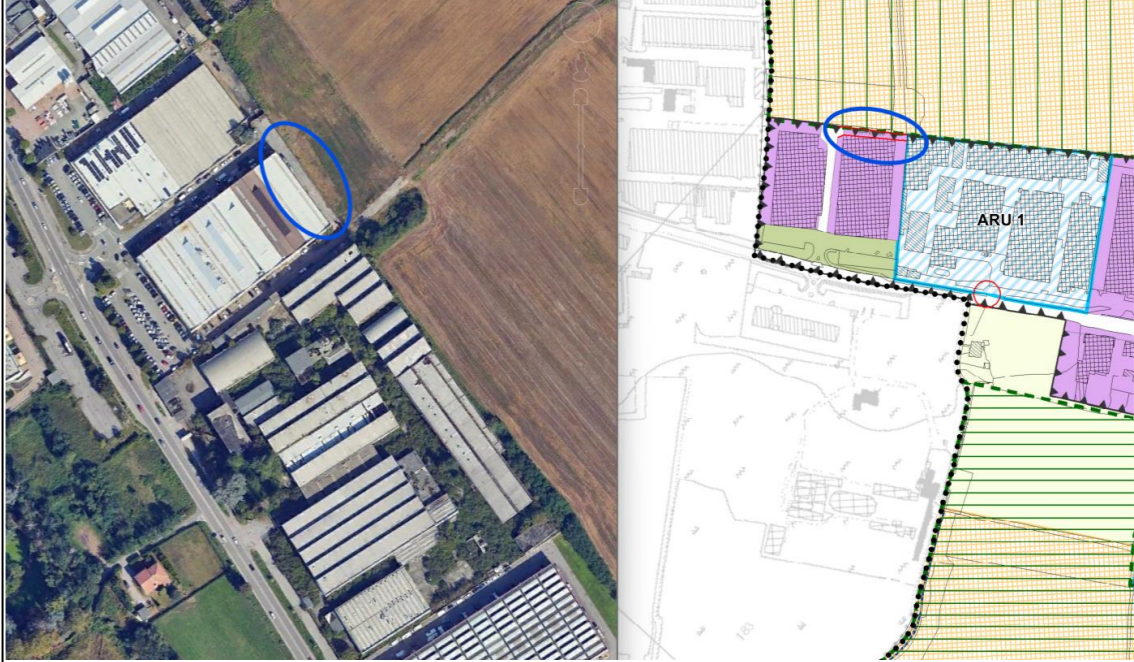
N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
16	L'osservazione chiede: per la definizione inerente alle Distanze tra fabbricati (Df) di cui all'allegato A-1) di modificarla escludendo gli edifici ricadenti nella stessa proprietà, funzionalmente indipendenti e collegati fra loro da pensiline, tettoie e/o porticati, ad esempio l'edificio d'abitazione principale collegato a edifici rustici, box e/o edifici di pertinenza, sempre all'interno della stessa proprietà.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene coerente introdurre l'esclusione proposta al fine di introdurre un opportuno grado di flessibilità, nel rispetto della gerarchia delle fonti legislative in materia, in ordine alle caratteristiche del patrimonio immobiliare del territorio che risulta caratterizzato da numerose corti lombarde, oppure dai piccoli tagli di terreno sui quali insistono villette monofamiliari unitamente a rustici e box, pertanto si propone di modificare la norma come segue:</p> <p>[...] 6. La Df non si applica nei seguenti casi, poiché riconosciuti comunque rispettosi delle esigenze collettive connesse ai bisogni di igiene e di sicurezza: a. [...] [...] f. ingressi pedonali isolati e coperti con altezza max al colmo di 3.00 m; [...] j. lievi modifiche della pendenza delle falde del tetto, durante l'esecuzione dei lavori legittimamente autorizzati, a condizione che l'intervento rispetti le caratteristiche della copertura, intendendo con ciò il disegno geometrico in pianta della copertura stessa. L'intervento è consentito solo se non comporta la realizzazione di nuove pareti verticali né di nuove aperture finestrate. Le falde, per loro natura, non costituiscono pareti finestrate e, se modificate in modo irrilevante nel solo profilo inclinato, non incidono sulle distanze tra fabbricati.</p> <p>Si propone il PARZIALE ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	PA

Osservazione n° 17 - prot. 1357 in data 15/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
17	L'osservazione chiede: per l'art. 12 relativo ai <i>Sottotetti, vani e locali ai piani terra e seminterrati esistenti</i> di aggiornarlo al fine di in modo non generico l'esclusione degli edifici collocati in aree di tutela e fasce di rispetto di cui all'art. 15.	-	-	Con le medesime argomentazioni fornite per la proposta di controdeduzione all'osservazione 10.7.  Si propone il <b>PARZIALE ACCOGLIMENTO</b> secondo i contenuti sopra indicati.	<b>PA</b>

Osservazione n° 18 - prot. 1461 in data 15/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
18	L'osservazione chiede: di integrare l'art. 21 prevedendo una definizione tecnica e misurabile di adiacenza, al fine di eliminare margini interpretativi e consentire una applicazione uniforme della norma.	-	-	Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si ritiene coerente integrare l'art. 21 delle norme al fine di eliminare margini interpretativi e consentire una applicazione uniforme della norma, pertanto si propone di modificare la norma come segue:  [...] 6. Le attività insediate in aree di cui alla presente Unità territoriale collocate in adiacenza ad aree prevalentemente residenziali, devono risultare sotto ogni profilo compatibili con l'ambiente circostante. <i>Per adiacenza si intende una collocazione che risulti entro una distanza minima di 50 metri dalle aree residenziali, da considerarsi quale parametro spaziale operativo per la verifica della compatibilità ambientale e riferito all'area dell'insediamento o del fabbricato oggetto dell'attività, cioè alla perimetrazione più esterna dell'edificio o dell'area produttiva rispetto al confine delle aree residenziali.</i> La compatibilità deve essere verificata, da parte degli Enti competenti, sotto il profilo della molestia e della nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi, nonché molestie olfattive comunque denominate. [...] [...]  Si propone l' <b>ACCOGLIMENTO</b> secondo i contenuti sopra indicati.	<b>A</b>

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
19	L'osservazione chiede: di uniformare la previsione viabilistica posta a nord - ovest della previsione ARU1 al fine di chiara ed intellegibile lettura cartografica che si tratta di una previsione viabilistica di rango comunale.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e gli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si provvederà a rettificare esclusivamente le tavole di disciplina ovvero le tavole DP07 Carta delle previsioni di piano, PR01 Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole e PS01 Ambiti di applicazione della disciplina dei Piano dei Servizi.</p>  <p>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	<p>A</p>

## Osservazione n° 20 - prot. 1564 in data 16/01/2026


N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
20	L'osservazione chiede: in merito alla costruzione di nuovi box o tettoie adibite a parcheggi pertinenziali e manufatti da giardino da edificare sul confine con altre proprietà, si propone di poterli realizzare con un'altezza massima di ml. 2,60 all'estradosso della copertura.	-	-	Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa l'edificazione sul confine rappresenta già di per sé una deroga al principio generale del distacco tra fabbricati previsto dall'art. 873 del Codice Civile e dal D.M. 1444/1968. Consentire un ulteriore innalzamento dei manufatti posti a ridosso delle proprietà altrui comporterebbe un eccessivo sacrificio del diritto del vicino alla luce, all'aria e alla visuale. Il limite di ml. 2,40 è stato individuato proprio come punto di equilibrio per mitigare l'impatto volumetrico e l'ombreggiamento sulle aree confinanti. Oltremodo un'altezza all'estradosso di ml. 2,60, unita alla richiesta di un'altezza media interna "inferiore a ml. 2,70" (parametro quest'ultimo tipico dei locali abitabili), rischierebbe di favorire nel tempo il mutamento improprio della destinazione d'uso dei manufatti da "accessori/pertinenze" a "locali di permanenza di persone", in contrasto con le norme igienico-sanitarie e con la disciplina urbanistica di zona  Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.	NA

## Osservazione n° 21 - prot. 1565 in data 16/01/2021

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
21	L'osservazione chiede: di rivedere l'altezza urbana per l'art. 19 <i>Unità territoriale 01 - Tessuto di impianto tradizionale</i> in considerazione che le coperture dei fabbricati, per la quasi totalità, sono a falda con pendenze medie che variano tra il 50% ed il 55%	-	-	Quanto alla richiesta, effettuati i necessari approfondimenti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il "Tessuto di impianto tradizionale" (01) è per definizione un ambito in cui la pianificazione mira alla conservazione dei rapporti dimensionali e delle tipologie edilizie storicamente consolidate. Il limite di 17 metri è stato individuato come parametro di soglia critico per garantire l'uniformità della cortina edilizia e del profilo urbano/insediativo. Un incremento di tale altezza, sommato a pendenze del 50-55%, determinerebbe un impatto volumetrico del tutto estraneo al contesto tradizionale, alterando l'equilibrio tra spazi pubblici (strade/piazze) e fronti edificati.  Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.	NA

## Osservazione n° 22 - prot. 1705 in data 16/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
22	L'osservazione chiede: di rivedere l'altezza da 2,40 m a 2,70 m per le autorimesse	-	-	Con le medesime argomentazioni fornite per la proposta di controdeduzione all'osservazione 20.  Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.	NA

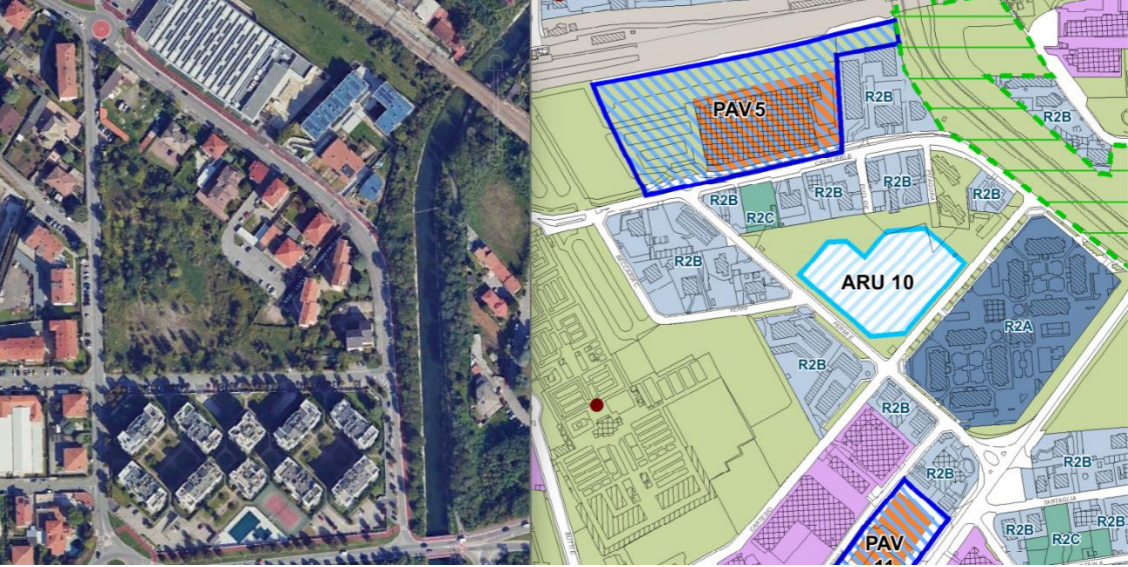
N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
23	<p>L'osservazione chiede:                      di escludere dall'applicazione della norma di cui all'art. 12 p.to 1 Capo VI "Disciplina da applicare alla Unità Territoriale 01", ai fronti e comunque agli edifici non "interessati" dal tratteggio in colore giallo "Fronti da mantenere" quale riportato sull'elaborato tecnico PR01.</p>	-	-	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e gli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il "tratteggio giallo" ovvero Fronti da mantenere è collocato all'interno del perimetro del tessuto di impianto tradizionale al fine di tragaradate l'obiettivo del mantenimento degli allineamenti delle cortine edilizie rispetto le strade e le piazze. Pertanto disapplicare tale radio andrebbe a vanificare l'obbiettivo della norma nel suo complesso ovvero andando ad alterare l'equilibrio tra spazi pubblici (strade/piazze) e fronti edificati.</p>  <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	<p>NA</p>

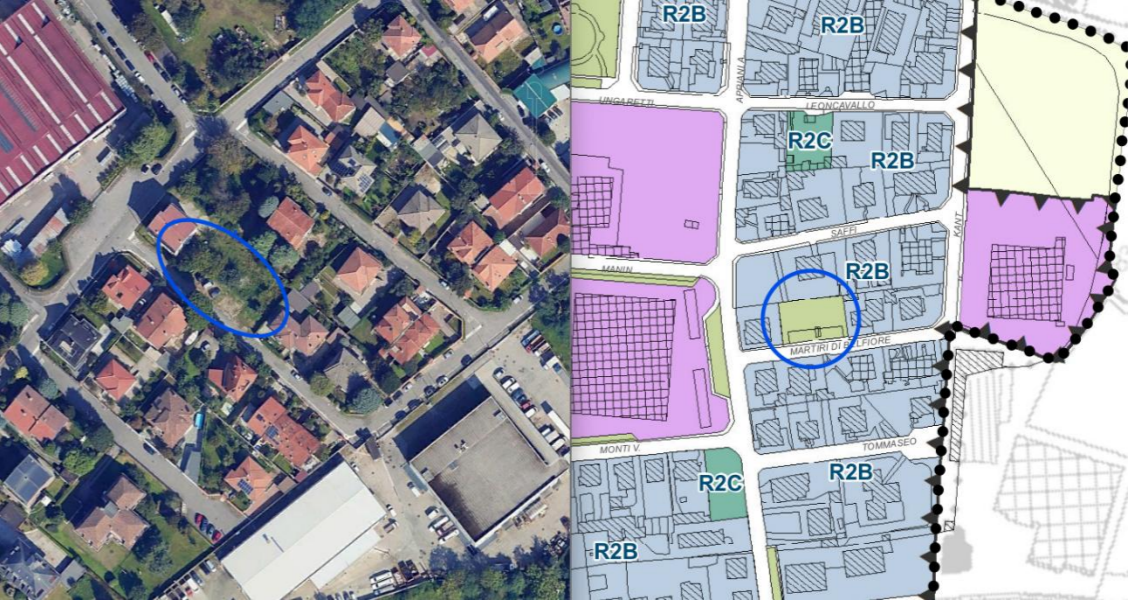
Osservazione n° 24 - prot. 1714 in data 16/01/2026


N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
24	L'osservazione chiede: di modificare la definizione di Altezza urbana (H) di cui all'allegato A delle norme al fine di uniformare le modalità di misurazione per i fabbricati a destinazione mista o diversa dalla produttiva.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e gli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che si conferma il metodo di calcolo attuale del PGT poiché coerente con le Definizioni Tecniche Uniformi di Regione Lombardia. La proposta dell'osservante, seppur finalizzata a una maggiore flessibilità progettuale, comporterebbe un'incertezza applicativa e un potenziale aumento incontrollato delle volumetrie reali nel tessuto storico, in contrasto con gli obiettivi di salvaguardia del Piano e con la normativa regionale vigenti. Oltremodo la richiesta risulta inoltre inammissibile in quanto il Comune ha già provveduto ad adeguare i propri parametri alle definizioni uniformi regionali, le quali non prevedono deroghe per il calcolo dell'altezza basate sul punto medio della falda.</p> <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	NA

Osservazione n° 25 - prot. 1722 in data 16/01/2026

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
25	L'osservazione chiede: di consentire, ove necessario, la realizzazione di volumi tecnici sopra le coperture degli edifici produttivi per installare impianti fotovoltaici quando le coperture esistenti non sono idonee.	-	-	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che la DTU 31 - Volume tecnico consente, di fatto, quanto richiesto ovvero "Sono volumi tecnici i vani e gli spazi strettamente necessari a contenere ed a consentire l'accesso alle apparecchiature degli impianti tecnici al servizio dell'edificio (idrico, termico, di condizionamento e di climatizzazione, di sollevamento, elettrico, di sicurezza, telefonico, ecc.)."</p> <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	NA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
26	<p>L'osservazione richiede per l'ARU10:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- in via principale, aggiornare l'inquadramento urbanistico dell'immobile individuato in premessa ammettendo la destinazione d'uso residenziale;</li> <li>- in via subordinata, attribuire all'area la destinazione residenziale mediante unità di vicinato/esercizi commerciali, promuovendo così la creazione di una microstruttura urbana con spazi aperti comuni, parcheggi di quartiere e servizi integrati.</li> </ul>	via Enrico Fermi, via XXVII Novembre	f. 15, m.li 532, 534, 537, 538, 541, 542, 543, 546, 550, 554, 556, 557, 559, 560, 561, 563, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 699, 1338	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e gli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il procedimento urbanistico avviato ed adottato ben delineava il perimetro di azione sin con la DCC n. 12 del 10/03/2005 con la quale venivano approvati gli indirizzi che hanno portato all'adozione degli atti osservati. Giova ricordare che all'interno della relazione di Piano oltre che nel Rapporto Ambientale è stato bene esplicitato che "l'obiettivo di fondo dell'Amministrazione Comunale è la riconferma della struttura e delle previsioni del DdP vigente, salve le necessarie modifiche eventualmente indotte dal mutato quadro normativo o pianificatori (tra cui il nuovo PTM della Città metropolitana) e quelle eventualmente indotte sul piano delle regole e sul piano dei servizi, come ribadito negli atti prodromici della procedura." Pertanto non è stata stravolta la struttura e le previsioni del PGT approvato nel 2020 (Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2020 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 27/01/2021).</p>  <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	<p>NA</p>

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
27	L'osservazione richiede: di poter realizzare un ricovero per automezzi (box) o in subordine una tettoia con pavimentazione in autobloccanti.	via Martiri di Belfiore	f. 5 m.li 360 e 361	<p>Quanto alla richiesta, a seguito degli indirizzi Amministrativi e gli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si precisa che il procedimento urbanistico avviato ed adottato ben delineava il perimetro di azione sin con la DCC n. 12 del 10/03/2005 con la quale venivano approvati gli indirizzi che hanno portato all'adozione degli atti osservati. Giova ricordare che all'interno della relazione di Piano oltre che nel Rapporto Ambientale è stato bene esplicitato che "l'obiettivo di fondo dell'Amministrazione Comunale è la riconferma della struttura e delle previsioni del DdP vigente, salve le necessarie modifiche eventualmente indotte dal mutato quadro normativo o pianificatori (tra cui il nuovo PTM della Città metropolitana) e quelle eventualmente indotte sul piano delle regole e sul piano dei servizi, come ribadito negli atti prodromici della procedura." Pertanto non è stata stravolta la struttura e le previsioni del PGT approvato nel 2020 (Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2020 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 27/01/2021).</p>  <p>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	NA

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
28	L'osservazione chiede: per il PAV4 l'allineamento della tavola del Piano delle regole al Piano Convenzionato in data del 21/07/2009, riproiettando correttamente la superficie fondiaria come da convenzione	via Santa Croce, s.n.c.	f. 9, m. 960	<p>Quanto alla richiesta si precisa che, a seguito degli approfondimenti tecnici condotti di concerto con l'Ufficio Tecnico, si provvederà alla rettifica degli elaborati di Piano rispetto a quanto convenzionato in data 21/07/2009.</p>  <p>Si propone l'ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</p>	A

N.	Osservazione – Sintesi contenuto	Ubicazione	Estremi catastali	Proposta controdeduzione	Proposta
29	L'osservazione richiede per l'ARU10: - in via principale, aggiornare l'inquadramento urbanistico dell'immobile individuato in premessa ammettendo la destinazione d'uso residenziale; - in via subordinata, attribuire all'area la destinazione residenziale mediante unità di vicinato/esercizi commerciali, promuovendo così la creazione di una microstruttura urbana con spazi aperti comuni, parcheggi di quartiere e servizi integrati.	Via Enrico Fermi, via XXVII Novembre	f. 15, m.li 532, 534, 537, 538, 541, 542, 543, 546, 550, 554, 556, 557, 559, 560, 561, 563, 578, 579, 580, 581, 582, 583, 584, 585, 586, 587, 699, 1338	Con le medesime argomentazioni fornite per la proposta di controdeduzione all'osservazione 26.  <b>Si propone il NON ACCOGLIMENTO secondo i contenuti sopra indicati.</b>	<b>NA</b>