



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                           | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|--------------------------------------|--|
| 21 | PISTILLO ANTONIO,<br>RICATTI ANTONIA | Proposta di modifica dell'art. 38 per consentire la realizzazione di un numero maggiore di unità residenziali per ogni unità aziendale |

#### **L'osservazione è RESPINTA**

La norma in argomento, infatti, appare congrua rispetto alle normali esigenze connesse alla gestione degli insediamenti produttivi. Un incremento della quota di slp a destinazione residenziale, infatti, potrebbe ingenerare presenze di destinazioni d'uso non funzionali ad un corretto assetto urbanistico, a discapito di condizioni di sicurezza e vivibilità.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                         | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|------------------------------------|--|
| 22 | RINALDO STEFANO,<br>LAURIA GAETANA | Proposta di modifica dell'art. 6.3.3. inserire come scomputo dalla SIp dei vani scala, ascensore e androni d'ingresso relative alla parti comuni |

**L'osservazione è ACCOLTA**

Al fine di colmare una lacuna normativa, è introdotta specifica disposizione che regolamenti tale fattispecie. Coerentemente a quanto maturato nell'esperienza urbanistica del Comune e delle categorie tecnico-professionali coinvolte e sulla base dell'evoluzione del quadro tecnico e normativo relativo all'attività edilizia, al comma 3 dell'articolo 6.3 tra le esclusioni è aggiunta, in fine, la seguente disposizione:

<<I) I vani scala, gli ascensori e i montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non sono escluse, e concorrono quindi al computo della SIp, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.>>



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI        | SINTESI OSSERVAZIONE  |
|----|-------------------|---|
| 23 | MONTI MARIASTELLA | Proposta di modifica dell'art. 40 per consentire il recupero dell'intero volume a fini residenziali o in alternativa il cambio di Unità territoriale da Ut P3 a Ut R4 |

#### **L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA**

Al fine di incentivare gli interventi di riqualificazione del tessuto urbano e di recupero del patrimonio edilizio esistente, prevenendo in tale modo l'istaurarsi di possibili situazioni di degrado del contesto paesaggistico, è accolta la proposta inerente la possibilità di riconversione degli insediamenti produttivi integrati nel tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale.

A tale scopo, all'articolo 40 delle NGT del PR è aggiunta la seguente disposizione:

<<Sono altresì ammessi interventi di ristrutturazione edilizia e di sostituzione edilizia finalizzati alla riconfigurazione tipologica e funzionale degli edifici e dei tessuti edilizi e di conseguente riconversione urbanistica in senso residenziale. In tali casi il PR si attua secondo le prescrizioni generali, le modalità di attuazione, i parametri di edificabilità e le destinazioni d'uso disciplinate dall'articolo 35 delle NGT.>>



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI         | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|--------------------|--|
| 24 | CATTANEO ERMELLINA | Proposta di stralcio dell'area dal perimetro dell'AdT ed individuazione nel PR come Sistema del tessuto urbano consolidato (Ut R4) |

#### **L'osservazione è RESPINTA**

Al fine di assicurare le esigenze di equilibrio insediativo, razionalizzazione complessiva degli insediamenti, requisiti di qualità edilizia, principali connotazioni di assetto urbano e di riorganizzazione della mobilità, l'intervento non può che essere ricondotto all'intera unità spaziale prefigurata in sede di PGT adottato. L'accoglimento del contributo, infatti, potrebbe ingenerare il non corretto completamento del tessuto urbano e un mancato coordinamento con l'assetto edilizio di contesto.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI  | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|---|--|
| 25 | COLOMBO<br>GIANFRANCO, AMONINI<br>LUCIA GRAZIELLA | Proposta di modifica da Ut A1 a AdT (commerciale) per consentire la realizzazione di un impianto per la distribuzione carburanti |

#### **L'osservazione è RESPINTA**

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale e con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo di suolo, dell'attenzione al disegno delle trasformazioni finalizzato ad evitare la frammentazione del sistema del verde, alla ponderazione delle esigenze di trasformazione in corretto rapporto con il contesto paesaggistico e con le dinamiche territoriali.



| N. | OSSERVANTI  | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|-------------|--|
| 26 | MONTI PAOLA | Proposta di modifica degli artt. 31-33.2-33.5 per consentire interventi all'interno dell'Ut CS senza l'obbligo di PA |

#### L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Nel merito del contributo collaborativo inerente gli interventi ammessi nell'unità territoriale centri storici, l'osservazione si pone, in generale, in contrasto con gli obiettivi di tutela e valorizzazione di detti ambiti e in particolare con l'obiettivo di salvaguardia dei caratteri architettonici, tipologici e morfologici del tessuto di matrice storica e propri della tradizione locale che costituiscono per connotazioni dimensionali e costruttive, elementi di unitarietà e identità degli insediamenti di interesse storico presenti nel paesaggio urbano.

Risulta accoglibile, al fine di contemperare dette esigenze di tutela con la situazione di fatto, la riconfigurazione degli ambiti assoggettati a riqualificazione morfologia urbana, escludendo le aree indicate nell'osservazione.

Per quanto riguarda le aree verdi presenti nel tessuto di matrice storica, confermata la qualificazione compiuta nel PGT, si ritiene, comunque, accoglibile la richiesta espressa nel contributo collaborativo limitatamente alla possibilità di realizzare manufatti pertinenziali. Al fine di dare una risposta all'avvertita esigenza urbanistica di prevedere apposite aree private di sosta e di parcheggio per ricoverare i mezzi di trasporto individuale, contenendo l'occupazione di spazi pubblici (strade e piazze) da parte degli autoveicoli in sosta, all'articolo 28 è aggiunto, infine, il seguente comma:

8. Nell'unità territoriale CS negli spazi aperti qualificati come giardini, orti e pertinenze nell'elaborato di PGT denominato PR 03\_02, è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- Il rapporto di pertinenza deve riguardare unità immobiliari residenziali esistenti nell'ambito del territorio comunale e deve essere garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- devono avere altezza massima non superiore a metri 2,50 se realizzati con copertura piana o altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda se realizzati con copertura a falda unica;
- la superficie massima da destinare ad autorimesse e spazi per parcheggi, deve rispettare il rapporto di copertura fondiaria del 30 % e comunque deve essere inferiore a mq 40.

Per quanto riguarda, i materiali elencati all'articolo 33.2, si specifica che gli stessi non hanno carattere esclusivo potendo, ai sensi dell'articolo 33, essere ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di tutela e valorizzazione delle peculiarità ambientali, formali, storiche, artistiche e culturali dei centri storici.

Analogamente, sono ammesse altre soluzioni oltre a quelle rappresentate dall'articolo 33.5 per le coperture.

In ragione di quanto sopra espresso, sono conseguentemente coerenzianti gli elaborati di PGT.



| N. | OSSERVANTI                             | SINTESI OSSERVAZIONE  |
|----|--|---|
| 27 | INNOCENTI G., BERTOLI G., BERTOLI M.G. | Proposta di modifica dell'azione di intervento sugli edifici interni alle Ut CS: possibilità di recupero/riqualificazione degli edifici indicati come "demolizione manufatti incongrui", ampliamento edifici esistenti e realizzazione di manufatti accessori nelle aree identificate come "giardini/orti/pertinenze" |

#### L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Nel merito del contributo collaborativo inerente i manufatti individuati quali manufatti incongrui, gli stessi, a correzione di mero errore materiale sono individuati quali pertinenze e qualificati come azione di riconfigurazione architettonica.

Per quanto riguarda le aree verdi presenti nel tessuto di matrice storica, confermata la qualificazione compiuta nel PGT, si ritiene, comunque, accoglibile la richiesta espressa nel contributo collaborativo limitatamente alla possibilità di realizzare manufatti pertinenziali. Al fine di dare una risposta all'avvertita esigenza urbanistica di prevedere apposite aree private di sosta e di parcheggio per ricoverare i mezzi di trasporto individuale, contenendo l'occupazione di spazi pubblici (strade e piazze) da parte degli autoveicoli in sosta, all'articolo 28 è aggiunto, infine, il seguente comma:

8. Nell'unità territoriale CS negli spazi aperti qualificati come giardini, orti e pertinenze nell'elaborato di PGT denominato PR 03\_02, è ammessa la realizzazione di autorimesse e spazi per parcheggi da destinarsi a pertinenza delle unità immobiliari esistenti con l'osservanza delle seguenti disposizioni:

- Il rapporto di pertinenza deve riguardare unità immobiliari residenziali esistenti nell'ambito del territorio comunale e deve essere garantito da un atto unilaterale, impegnativo per sé, per i propri successori o aventi causa a qualsiasi titolo, da trascrivere nei registri immobiliari;
- devono avere altezza massima non superiore a metri 2,50 se realizzati con copertura piana o altezza non superiore a metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza non superiore a metri 2,50 misurata alla linea di gronda se realizzati con copertura a falda unica;
- la superficie massima da destinare ad autorimesse e spazi per parcheggi, deve rispettare il rapporto di copertura fondiaria del 30 % e comunque deve essere inferiore a mq 40.

Per quanto riguarda, i materiali elencati all'articolo 33, si specifica che gli stessi non hanno carattere esclusivo potendo, ai sensi del comma 3 del medesimo articolo 33, essere ammesse soluzioni alternative a quelle esplicitate, purché finalizzate al raggiungimento del medesimo obiettivo di tutela e valorizzazione delle peculiarità ambientali, formali, storiche, artistiche e culturali dei centri storici.

In ragione di quanto sopra espresso, sono conseguentemente coerenziate gli elaborati di PGT.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI        | SINTESI OSSERVAZIONE  |
|----|-------------------|---|
| 28 | SEVERGNINI SERGIO | Proposta di modifica dell'art. 72 relativo alla modalità di computo della distanza da assicurare per gli allevamenti dai centri abitati |

**L'osservazione è ACCOLTA**

Il contributo collaborativo, in generale, è infatti teso al miglioramento della intelligibilità delle disposizioni normative del piano delle regole, a vantaggio della chiarezza delle prescrizioni e della certezza interpretativa delle stesse. Nel merito delle distanze da osservare per le strutture di allevamento, atteso che la proposta di modifica specifica adeguatamente una fattispecie non precedentemente normata, l'articolo 72 è innovato secondo quanto suggerito dall'osservazione.



| N. | OSSERVANTI     | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|----------------|--|
| 29 | MONTI GIUSEPPE | Proposta di modifica:<br>art. 6.3 comma 2 lettera d) sostituire 0,80 m con 1,20 m;<br>art. 6.3 comma 3 lettera i) sostituire 0,80 m con 1,20 m;<br>art. 6.3 comma 3 lettera k) aggiungere "vani scala e ascensori di uso comune";<br>art. 6.4 comma 3 aggiungere lettera g) riportante "gli spazi e le pertinenze a servizio delle abitazioni mono e bifamigliare nel limite massimo di 15 mq come lettera g) art. 6.3;<br>art. 8 riformulare il comma 3 nel modo seguente "distanze minori sono consentite nel caso di accordo fra i proprietari con apposito atto di convenzione trascritto nei Pubblici registri immobiliari. Distanze minori ma comunque non inferiori ai 3 metri sono consentite solo nel caso di: - costruzioni seminterrate aventi quota all'estradosso del solaio di copertura inferiore a metri 1,20;<br>- edifici facenti parte di piani attuativi quando specificatamente ammessi dalla normativa del PA stesso";<br>art. 8 comma 5 dopo le parole "Le autorimesse isolate" inserire le parole "e gli accessori quali ripostigli, legnaie, ecc...";<br>art. 9 comma 4 inserire la dicitura "i box e gli accessori quali ripostigli, legnaie, ecc, aventi coperture piana con altezza inferiore a metri 2,50 o copertura a falda con altezza massima di metri 2,80 misurata alla linea di colmo e altezza massima 2,50 metri misurata alla linea di gronda;<br>art. 26 comma 4 aggiungere "ad esclusione della superficie coperta necessaria per la realizzazione di scale di accesso" |

#### L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Il contributo collaborativo, in generale, è infatti teso al miglioramento della intelligibilità delle disposizioni normative del piano delle regole, a vantaggio della chiarezza delle prescrizioni e della certezza interpretativa delle stesse.

Attesa l'articolazione dell'osservazione, sono di seguito espresse distinte determinazioni in merito ai diversi contributi.

Per quanto riguarda il computo nella Slp degli spazi siti nel sottotetto, al fine di consentire migliori condizioni di utilizzabilità di tali spazi, l'altezza di metri 0,8 è modificata in metri 1,00.

Per quanto riguarda il computo delle scale nel parametro della superficie lorda di pavimento, al fine di colmare una lacuna normativa, è introdotta specifica disposizione che regolamenti tale fattispecie. Coerentemente a quanto maturato nell'esperienza urbanistica del Comune e delle categorie tecnico-professionali coinvolte e sulla base dell'evoluzione del quadro tecnico e normativo relativo all'attività edilizia, al comma 3 dell'articolo 6.3 tra le esclusioni è inserita, in fine, la seguente disposizione:

<<I) I vani scala, gli ascensori e i montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non sono escluse, e concorrono quindi al computo della Slp, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.>>

Per quanto riguarda il computo della superficie coperta, si confermano le specifiche nella versione adottata che rispondono compiutamente alle esigenze sottese al controllo di detto parametro urbanistico.

Per quanto riguarda la disciplina delle distanze, appare accoglibile l'osservazione riferita alle distanze delle costruzioni con i confini di proprietà; la disciplina è pertanto innovata nel senso suggerito dal contributo collaborativo, regolamentando le distanze da osservare nei casi di manufatti accessori, colmando in tale modo una lacuna normativa.

Per quanto concerne gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, rappresentato che la disposizione in argomento ha la finalità di impedire un'impropria attuazione di detti interventi, la specificazione appare accoglibile, specificando una fattispecie non adeguatamente disciplinata. Conseguentemente al comma 4 dell'articolo 26 è aggiunto il seguente periodo:



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

<<Nel rispetto del Rapporto di copertura e del Rapporto di permeabilità definiti dalle presenti NGT per le diverse unità territoriali, e nel rispetto delle normative che regolamentano l'attività edilizia, è ammessa la realizzazione delle opere accessorie atte a garantire la funzionalità del sottotetto recuperato, quali scale, collegamenti verticali e simili, nei limiti strettamente necessari per la loro accessibilità e per lo scopo specifico.>>



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                     | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|--------------------------------|--|
| 30 | BUTTI ANGELO PER<br>B.C.R. snc | Proposta di modifica dell'art. 38: eliminare il riferimento al numero di unità residenziali ammesse per ogni unità aziendale ed elevare la superficie massima da destinare a residenza fino a 300 mq |

**L'osservazione è RESPINTA**

La norma in argomento, infatti, appare congrua rispetto alle normali esigenze connesse alla gestione degli insediamenti produttivi. Un incremento della quota di slp a destinazione residenziale, infatti, potrebbe ingenerare compresenze di destinazioni d'uso non funzionali ad un corretto assetto urbanistico, a discapito di condizioni di sicurezza e vivibilità.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                                      | SINTESI OSSERVAZIONE  |
|----|---|---|
| 31 | PIURI EMANUELA, PIURI BRUNO, PIURI FABIO CESARE | Proposta di modifica da Ut P3 a Ut R2 con incremento dell'altezza massima ammissibile a 11 mt |

**L'osservazione è RESPINTA**

In ragione dello stato dei luoghi e dell'attività economica in essere, la qualificazione più appropriata dell'area in argomento risulta, infatti, quella proposta in sede di adozione del PGT. Si specifica comunque che alla luce della modifica della disciplina dell'unità territoriale UP3 per effetto dell'accoglimento dell'osservazione n. 23, sarà possibile, qualora di attualità a causa della dismissione dell'attività esistente, un'eventuale riconversione urbanistica in senso residenziale.



| N. | OSSERVANTI   | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|--|--|
| 32 | DUBINI GIORGIO,<br>BASILICO ALESSANDRO,<br>MONTI LUISELLA M<br>(GRUPPO CONSIGLIARE<br>"INSIEME PER MISINTO") | <p>Proposta di modifica:<br/>art.11 si chiede di definire preventivamente il valore al mq delle monetizzazioni; costituzione in consorzio delle proprietà attive mediata dall'Amministrazione comunale;<br/>art.13 si chiede che la data del frazione per la verifica del vincolo di asservimento sia fissata al almeno 5 anni prima rispetto alla data di approvazione dello strumento urbanistico;<br/>art.23 nella negoziazione tra operatori e proprietari per l'attuazione del meccanismo perequativo si richiede che l'Amministrazione venga delegata a definire un meccanismo di mediazione. Si richiede che venga posto un vincolo esplicito alle destinazione delle aree soggette a monetizzazione;<br/>art.24 si richiede che la convenzione per il parco Lanzani preveda un uso perpetuo dello spazio o la cessione dello stesso;<br/>art. 25 si richiede di rendere gli incentivi e le agevolazioni per gli interventi nel CS maggiormente incisivi come ad esempio l'esclusione dal pagamento degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione;<br/>art. 27 si richiede di ammettere il recupero di portici e loggiati fino a un massimo del 30% della profondità del portico;<br/>art. 33.1 si richiede la predisposizione "d'ufficio" di Piani di Recupero per definire regole essenziali per il recupero degli stessi e di introdurre il divieto di realizzare recinzioni in ferro o cemento all'interno delle corti preferendo siepi con altezza massima di 1,5 metri;<br/>art. 34 (Ut R2) elevare altezza massima fino a 11m mantenendo il limite dei 3 piani. Ammettere attività di servizio quali officine e riparazioni di autoveicoli, laboratori artigianali e altre attività non inquinanti;<br/>art. 35 (Ut R3) elevare l'altezza massima a 11 m;<br/>art. 37 eliminare la possibilità di edificare delle aree a standard di proprietà dell'Amministrazione mantenendone l'inedificabilità;<br/>art. 58 ripristinare i luoghi della memoria storica e al contempo individuare nuovi luoghi simbolici (cappella, fontana) da realizzare nel periodo di validità del piano;<br/>art. 63 - 64 inserire una norma specifica che permetta all'Amministrazione di intervenire in modo autorevole in caso di violazioni accertate.</p> <hr/> <p>AdT 3 e AdT 4 proposta di stralcio per eccessivo impatto dei corpi edilizi e l'eccessivo consumo di suolo;<br/>AdT 5 proposta di stralcio per eccessiva volumetria e per localizzazione ai margini del tessuto urbano per rischio di "saldatura" con i comuni contermini;<br/>AdT 07 per quanto condivisibile nella scelta generale si ritiene che per l'area sia preferibile una vocazione di inedificabilità</p> |

### L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Il contributo collaborativo si pone, in generale, in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale. Sono, invece, accoglibili puntuali osservazioni tese al miglioramento della intelligibilità delle disposizioni normative del piano delle regole, a vantaggio della chiarezza delle prescrizioni e della certezza interpretativa delle stesse.

Attesa l'articolazione dell'osservazione, sono di seguito espresse distinte determinazioni in merito ai diversi contributi.



Si evidenzia, preliminarmente, come il PGT abbia responsabilmente riconosciuto che l'occupazione di terreno, ovvero l'espansione dell'abitato e delle infrastrutture a discapito degli spazi aperti dell'agricoltura e delle risorse naturali, è di norma correlata all'impermeabilizzazione del suolo che è in larga misura determinata dalle decisioni in materia di pianificazione territoriale; proprio per minimizzare gli effetti che l'impermeabilizzazione del suolo produce sui servizi ecosistemici essenziali (produzione alimentare, assorbimento idrico, capacità di filtraggio e tamponamento del suolo), nonché sulla biodiversità, il PGT ha assunto il contenimento del consumo di suolo quale obiettivo prioritario per perseguire la strategia di uso responsabile del territorio.

Tra le misure applicate per limitare, mitigare o compensare l'impermeabilizzazione del suolo si evidenziano, ad esempio, il rispetto dei limiti dimensionali fissati dal vigente PTCP, la localizzazione delle nuove costruzioni verso suoli di minor valore al fine di preservare le funzionalità ecosistemiche esistenti, la diffusa applicazione del recupero e riuso delle aree già urbanizzate entro il tessuto urbano consolidato, il mantenimento delle reti verdi e dei corridoi ecologici ecc ... Sul piano strettamente quantitativo, il consumo di suolo determinato dal PGT adottato assomma, in termini assoluti e secondo le modalità di computo del PTCP vigente, a mq 46.229, valore che rappresenta lo 0,9 % del territorio comunale e che determinerà, a completa attuazione delle scelte di assetto territoriale, un grado di urbanizzazione contenuto al di sotto del 50% del territorio comunale (inferiore alla media provinciale, che presenta il valore del suolo urbano stimato dalla provincia di Monza e della Brianza pari al 55% con 28 comuni su 55 sopra la soglia di saturazione); tale dato non può considerarsi "in palese contraddizione con i buoni propositi" ma, al contrario, conferma la coerenza tra gli obiettivi di piano e le scelte di assetto territoriale.

Per quanto il piano dei servizi, si precisa che lo stesso assume il ruolo di coordinamento delle politiche di erogazione dei servizi, nei loro riflessi urbanistici, con le problematiche più generali di regolazione degli usi del territorio che, complessivamente, determinano la qualità della vita urbana. Sul piano programmatico, il Piano dei Servizi si basa sui concetti di amministrazione per risultati e di pianificazione per obiettivi, realisticamente raggiungibili nel quadro di strategie di sviluppo generali e in considerazione della fattive risorse a disposizione. Lungi, quindi, dal costituirsi come una mera elencazione di servizi presenti sul territorio, il Piano dei Servizi, conformemente al dettato di cui all'articolo 9 della l.r. 12/2005, ha valutato prioritariamente l'insieme delle attrezzature al servizio delle funzioni insediate nel territorio comunale, documentando lo stato dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti e, in funzione delle insufficienze o carenze accertate, ha previsto la realizzazione delle infrastrutture considerate prioritarie per garantire una efficiente erogazione dei servizi (nello specifico la realizzazione dell'infrastruttura per lo sport) individuando le modalità di intervento per concretizzare tale intervento (nel caso specifico gli istituti perequativi per l'acquisizione delle aree). E ancora, sul piano generale, il piano dei servizi:

- valorizza ed incentiva le forme di coordinamento tra Comuni ed Enti e privati per la realizzazione e la gestione delle strutture e dei servizi (vedi in particolare, verifica dello stato dei servizi territoriali, istituti perequativi e modalità di valorizzazione dell'iniziativa privata per assicurare servizi di interesse collettivo);
- orienta ad una progettazione che valorizzi la funzione ambientale ed ecologica del verde pubblico (vedi ad esempio, i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, le iniziative legate al parco di Villa Lanzani);
- indica nei parcheggi un fondamentale strumento di governo della mobilità (vedi ad esempio la promozione degli interventi da attuare mediante permesso di costruire convenzionato per la realizzazione di parcheggi di interesse pubblico);
- persegue l'integrazione tra gli strumenti di programmazione ed indirizzo previsti dalle normative di settore ed il Piano dei Servizi (rapporto con il programma triennale delle opere pubbliche, la stima delle risorse comunali e di quelle provenienti dalla realizzazione diretta degli interventi da parte dei privati).

Sul piano quantitativo, peraltro, la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in relazione alla popolazione stabilmente residente e a quella da insediare secondo le previsioni del documento di piano, è comunque ben superiore al minimo di legge, stabilito dalla richiamata l.r. 12/2005 in diciotto metri quadrati per abitante teorico.

Con riferimento alle osservazioni al Piano delle Regole, si precisa nel merito come di seguito.

Per quanto riguarda le modalità di attuazione, non appare congruente con le disposizioni vigenti in materia, la determinazione a priori del valore delle aree di monetizzazione; la l.r. 12/2005 stabilisce, infatti, che l'eventuale monetizzazione delle aree per servizi deve essere commisurata all'utilità



economica conseguita per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo dell'acquisizione di altre aree. Tale stima, evidentemente, non può essere assunta aprioristicamente ma deve tenere conto delle oggettive condizioni riscontrabili nel caso in concreto: le somme della monetizzazione devono essere infatti determinate specificatamente, con atto di cognizione tecnica su base peritale, secondo il criterio principale enunciato del vantaggio economico conseguito dal richiedente per effetto della mancata cessione, in funzione ad esempio, della localizzazione, dei parametri di edificabilità, delle destinazioni e delle tipologie ammesse, della presenza di servitù ecc ...

Per quanto riguarda le procedure per la formazione dei piani attuativi di iniziativa privata, le stesse sono puntualmente determinate dalla l.r. 12/2005 e dalla legge 166/2002, che non prevedono "mediazioni" da parte dell'amministrazione comunale, cui sono demandati compiti di programmazione e di controllo e non già di promozione dell'iniziativa privata.

Con riguardo al cosiddetto vincolo di asservimento, si precisa che lo stesso si costituisce con l'efficacia del titolo abilitativo edilizio, al momento quindi dello sfruttamento del diritto edificatorio, indipendentemente da eventuali frazionamenti che hanno interessato l'area. Nel caso, invece, del fenomeno largamente diffuso nella prassi della cosiddetta cessione volumetrica, il vincolo di trasferimento ha carattere definitivo ed irrevocabile, integra una qualità oggettiva dei terreni e si costituisce con i negozi tra i privati inerenti la cessione, ancora una volta indipendentemente da eventuali frazionamenti che dovessero interessare le aree.

Per quanto concerne la perequazione territoriale, non appare opportuna una mediazione pubblica tra i soggetti interessati dall'istituto in argomento. Le modalità ipotizzate dal PGT, infatti, non prevedono azioni dell'amministrazione comunale indirizzate alla regolazione del mercato ma, più appropriatamente, riconoscono al Comune un ruolo di regia nella scelta delle aree obiettivo ritenute più idonee per il perseguimento delle finalità pubbliche e l'esercizio dei propri poteri di direzione, controllo e vigilanza affinché sia assicurata la rispondenza ad una funzione pubblica delle aree.

Con riguardo alla compensazione territoriale, nel rispetto delle condizioni minime stabilite dal PGT, in sede di attivazione di detto istituto potranno essere fissati in via definitiva, in coerenza con le indicazioni contenute nel documento di piano, le modalità specifiche di attuazione.

Con riferimento agli incentivi per la valorizzazione dei centri storici, il documento di piano indica i principi generali che, opportunamente, dovranno trovare concretizzazione nel rispetto dell'ordinamento e in ragione delle effettive risorse disponibili: il pur apprezzabile suggerimento riferito al contributo di costruzione, dovrà, nel caso, essere disposto con atto amministrativo specifico, tenendo conto ad esempio, dei prevedibili costi delle opere di urbanizzazione necessarie, della effettiva situazione finanziaria del comune ecc ...

Per quanto riguarda il recupero dei fienili, così come determinato in relazione all'osservazione n. 14, la disposizione di cui all'articolo 27 delle Norme del Piano delle Regole è innovata al fine di meglio armonizzare gli interventi di recupero dei fienili agricoli con le differenti situazioni in concreto presenti sul territorio.

Per quanto riguarda le corti, non appare congruente con i criteri che hanno guidato le scelte di piano, né comporterebbe un miglioramento dello stesso in termini di efficacia e qualità, il suggerimento teso ad una predisposizione diffusa di piani attuativi cui, evidentemente, subordinare l'attuazione di interventi nel centro storico. Fermo restando che, per situazioni particolari l'amministrazione comunale, come previsto dall'articolo 11 delle NGT, può comunque promuovere la formazione di PA per favorire operazioni di riqualificazione e di trasformazione di ambiti del territorio per i quali si configurano esigenze di raccordo con l'impianto urbano esistente, l'obbligo della preventiva pianificazione attuativa introdurrebbe, infatti, una eccessiva "rigidità" alle disposizioni in argomento. Come emerge dalle esperienze di pianificazione passate, il rinvio compiuto negli strumenti generali alla redazione di futuri piani particolareggiati per i centri storici, si è risolto nella prassi in un rimando vincolistico quasi mai attuato. Gli orientamenti culturali e disciplinari più maturi, invece, hanno confermato la maggiore efficacia per il recupero dei centri storici, di una disciplina di dettaglio, direttamente operativa, basata sul metodo dell'analisi e della classificazione tipologica delle unità edilizie a cui siano associate categorie di intervento specifiche e che si sostanziano nella proposta dell'intervento diretto in luogo dei piani particolareggiati, al fine di accelerare l'operatività dei soggetti pubblici e privati. E' evidente che l'intervento diretto deve comunque essere preceduto dalla costruzione della conoscenza oggettiva e sistematica delle origini e delle trasformazioni degli insediamenti di matrice storica e delle caratteristiche del patrimonio edilizio e che richiede un'ottica progettuale multidisciplinare integrata, in grado di perseguire strategie per la conservazione e la rivitalizzazione urbana, che salvaguardi e valorizzi gli aspetti identitari degli insediamenti. Tale è l'approccio metodologico assunto dal PGT adottato.



D'altro canto se, come sottolineato anche nell'osservazione, uno dei problemi dei centri storici è costituito dalla considerevole frammentazione delle proprietà, tale condizione non sarebbe sicuramente superata con l'introduzione di piani urbanistici di dettaglio ma, al contrario, determinerebbe una ulteriore difficoltà di condivisione delle scelte di riqualificazione e, conseguentemente, una impossibilità di attuazione degli interventi di recupero.

Per quanto concerne le unità territoriali R2, così come determinato in relazione all'osservazione n. 3, l'altezza massima degli edifici, al fine di meglio contemperare le esigenze costruttive finalizzate a garantire maggiore efficienza energetica degli involucri edilizi, è elevato da metri 10,00 a metri 10,50. Con riferimento alle destinazioni ammesse in tali unità, si precisa che è già prevista una articolazione funzionale in grado di assicurare un opportuno grado di polifunzionalità; la disciplina urbanistica in argomento, invece, declina le funzioni non ammesse con riguardo a quelle destinazioni che possono ingenerare molestia o nocività con riferimento al rumore, agli scarichi liquidi e gassosi, ai materiali di risulta e di scarto dei processi produttivi.

Per quanto riguarda la richiesta di elevare l'altezza massima degli edifici nell'unità territoriale R3, la stessa non appare congruente con le peculiarità del tessuto edilizio di tali insediamenti, caratterizzati dalla preminente ricorrenza di edifici monofamiliari o bifamiliari isolati o aggregati in serie a schiera.

Con riferimento alla richiesta di revisione della disciplina delle aree qualificate come Ut R5, si confermano le scelte adottate, in ossequio ai principi di densificazione delle aree urbane, finalizzati al contenimento del consumo di suolo e alla razionalizzazione del tessuto urbano consolidato, confermando le iniziative di valorizzazione di beni non strumentali all'esercizio delle funzioni istituzionali, anche al fine di reperire risorse finanziarie da impiegare per il miglioramento dell'azione amministrativa.

Per quanto attiene ai principi di gestione e salvaguardia del Paesaggio, come diffusamente argomentato negli elaborati costitutivi del PGT, La Convenzione Europea per il Paesaggio è stata assunta quale ineludibile riferimento cognitivo, con la definizione di specifiche politiche per il paesaggio e, nello stesso tempo, con una integrazione delle tematiche paesistiche all'interno di tutte le politiche settoriali che, direttamente o indirettamente, influiscono sulle trasformazioni del territorio in modo da guidare consapevolmente le trasformazioni, per raggiungere una qualità diffusa, articolata e differenziata secondo le specificità locali. Nell'ambito della fase di attuazione delle scelte di pianificazione e al fine di garantire il pieno raggiungimento degli obiettivi di sviluppo sostenibile perseguiti dal PGT, l'Amministrazione Comunale potrà opportunamente promuovere studi e ricerche, programmi di intervento e piani settoriali per approfondimenti conoscitivi e per la definizione di azioni operative connesse ai sistemi paesistici, quali ad esempio, la definizione di linee guida e progetti per il miglioramento della qualità dello spazio urbano e dell'identità architettonica degli ingressi al centro storico.

Con riguardo alla tutela delle aree boscate e dei percorsi di interesse paesaggistico, l'ordinamento vigente già prevede istituti di controllo e vigilanza e un'articolata specificazione delle sanzioni per la violazione degli obblighi di protezione e conservazione, sia sotto il profilo urbanistico-edilizio che culturale e paesaggistico, sia per quanto riguarda aspetti specifici regolamentati dai vigenti piani settoriali. Al di là di tali aspetti, comunque, è convinzione perseguita nel PGT, che al fine dell'orientamento verso comportamenti ed azioni responsabili e sostenibili, sia essenziale un'adeguata attività conoscitiva -conoscenza a cui il PGT ha contribuito per quanto possibile nella specificità della sua connotazione e che deve trovare continuità nel tempo e in modo sicuramente più articolato e approfondito- in grado di promuovere la diffusione dei valori culturali e del paesaggio e l'implementazione dei caratteri identitari e del senso di appartenenza della comunità.

Per quanto riguarda i contributi inerenti gli ambiti di trasformazione, gli stessi si pongono in contrasto con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e con le politiche di intervento per la residenza e per le attività produttive. Appare opportuno rimarcare, a proposito della localizzazione degli ambiti Adt 03 e Adt 04, che gli stessi non interferiscono con il sistema degli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico né con la rete verde di ricomposizione paesaggistica - con valenza anche di rete ecologica - individuati dal PTCP adottato dalla provincia di Monza e della Brianza con deliberazione del consiglio provinciale n. 31 del 22/12/2011. Per quanto riguarda le interferenze con gli elementi di secondo livello della rete ecologica regionale, gli ambiti di trasformazione AdT 03 e 04 sono posti a nord del tracciato di previsione delle opere connesse al Sistema Autostradale Pedemontano Lombardo, a completamento dell'insediamento produttivo esistente e a ridefinizione del margine urbano, senza compromettere il mantenimento delle funzionalità naturalistiche ed ecologiche delle direttrici di



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

connettività ecologica e senza determinare una ulteriore frammentazione degli spazi del corridoio ecologico.



Comune di  
Misinto

**PGT**

Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                               | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|--|--|
| 33 | BOZZATO PATRIZIA F.<br>PER CO.PA.DA. SRL | Si ravvisa una difformità con il residuo di piano identificato nell'elaborato PS 03.02 (il calcolo dell'edificabilità residua del lotto oggetto dell'osservazione comprende anche aree identificate come Ut V1 e dunque senza edificabilità) |

#### **L'osservazione è RESPINTA**

Il computo dell'edificabilità evidenziato nella relazione del piano delle regole, analogamente al computo evidenziato nella relazione del piano dei servizi, hanno unicamente lo scopo di evidenziare l'iter tecnico-logico seguito per la qualificazione del tessuto urbano consolidato e per rappresentare il computo della capacità complessiva di piano. Come chiarito in detti elaborati, tali computi non hanno valore probatorio dell'edificabilità, non costituiscono esiti di una verifica compiuta sulla base degli effettivi diritti edificatori derivanti da diritti reali ma, come premesso, di una verifica compiuta sulla base delle risultanze dello stato rilevabile dal *data base* topografico. Tali dati, non sostituiscono e non pregiudicano, pertanto, l'effettiva edificabilità delle aree che dovrà essere verificata nei modi e nei termini previsti dall'ordinamento vigente.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                                | SINTESI OSSERVAZIONE  |
|----|---|---|
| 34 | PEVERELLI ENRICO,<br>PEVERELLI ANNA MARIA | Proposta di modifica da Ut A1 Unità territoriale edificabile del Sistema del Tessuto urbano consolidato |

**L'osservazione è ACCOLTA**

Atteso che il contributo collaborativo prevede una richiesta di trasformazione che sostanzialmente determina limitati incrementi di edificabilità e di occupazione di suolo comunque contenuti entro i limiti quantitativi di sviluppo previsti dal PGT, e che consente una comunque adeguata definizione della forma urbana, l'osservazione è accolta e l'area in argomento è qualificata quale unità territoriale R3 coerentemente al contesto di riferimento.

Sono conseguentemente coerenziate gli elaborati di PGT.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI  | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|---|--|
| 35 | CHINELLO MARISA,<br>MONTAGNER GIULIANO<br>CARMELO | Proposta di modifica da Aree destinate alla mobilità a Ut R4 |

**L'osservazione è ACCOLTA**

L'osservazione è accolta a rettifica di mero errore materiale e la strada privata oggetto del contributo collaborativo è qualificata come unità territoriale R4 coerentemente al contesto di riferimento.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                        | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|-----------------------------------|--|
| 36 | FRIGATI ROBERTO, LODI<br>STEFANIA | Art. 6.3.3. inserire come scomputo dalla SIp dei vani scala, ascensore e androni d'ingresso relative alla parti comuni |

#### L'osservazione è ACCOLTA

Al fine di colmare una lacuna normativa, è introdotta specifica disposizione che regolamenti tale fattispecie. Coerentemente a quanto maturato nell'esperienza urbanistica del Comune e delle categorie tecnico-professionali coinvolte e sulla base dell'evoluzione del quadro tecnico e normativo relativo all'attività edilizia, al comma 3 dell'articolo 6.3 tra le esclusioni è inserita, in fine, la seguente disposizione:

<<I) I vani scala, gli ascensori e i montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non sono escluse, e concorrono quindi al computo della SIp, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.>>



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI      | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|-----------------|--|
| 37 | LUCINI LEONARDO | Proposta di modifica dell'art. 28 comma 2 relativamente alle modalità di computo delle aree a parcheggio, differenziandole per gli insediamenti non residenziali |

#### **L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA**

Si conferma l'impostazione generale della disposizione di cui all'articolo 28, finalizzata ad assicurare, coerentemente alle prescrizioni delle leggi nazionali e regionali, il corretto dimensionamento della dotazione di parcheggi da assicurare negli interventi edilizi.

Al fine comunque di contemperare tale esigenza con le tipologie costruttive proprie dei parcheggi a servizio delle unità a destinazione diversa dalla residenziale (solitamente non delimitate da muri e a rotazione), l'articolo 28 è modificato nel senso indicato nel contributo collaborativo: il periodo finale del secondo alinea del 2 comma dell'articolo 28, è così riformulato:

<<gli spazi di manovra, comunque, possono essere computati per il soddisfacimento della superficie minima obbligatoria, fino alla concorrenza percentuale massima del 40% della superficie di cui al comma 1 per i parcheggi a servizio degli edifici a destinazione residenziale e per intero per i parcheggi a servizio degli edifici a destinazione diversa dalla residenziale.>>



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI   | SINTESI OSSERVAZIONE                               |
|----|--|--|
| 38 | BERETTA CARLO,<br>BALDELLI LUIGI, CAMPI<br>FRANCESCO | Proposta di modifica da Ut A1 a AdT (Residenziale) |

#### **L'osservazione è RESPINTA**

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi di tutela, valorizzazione e riequilibrio territoriale che hanno valore strategico per la politica territoriale comunale e con gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo di suolo, dell'attenzione al disegno delle trasformazioni finalizzato ad evitare la frammentazione del sistema del verde, alla ponderazione delle esigenze di trasformazione in corretto rapporto con il contesto paesaggistico e con le dinamiche territoriali.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI      | SINTESI OSSERVAZIONE  |
|----|-----------------|---|
| 39 | LUCINI LEONARDO | Proposta di modifica da Ut A1 a Unità territoriale edificabile del Sistema del Tessuto urbano consolidato |

**L'osservazione è RESPINTA**

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo di suolo e alla ponderazione delle esigenze di trasformazione in corretto rapporto con il contesto paesaggistico e con le dinamiche territoriali.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                              | SINTESI OSSERVAZIONE   |
|----|---|--|
| 40 | PANTIRI MAURIZIO,<br>BASILICO GIACOMINA | Proposta di modifica da aree per servizi a Unità territoriale edificabile del sistema del tessuto urbano consolidato |

**L'osservazione è ACCOLTA**

Atteso che il contributo collaborativo prevede una richiesta di trasformazione che sostanzialmente determina limitati incrementi di edificabilità comunque contenuta entro i limiti quantitativi di sviluppo previsti dal PGT, e che consente comunque l'attuazione della previsione dell'ambito a servizi, l'osservazione è accolta e l'area in argomento è qualificata quale unità territoriale R3 coerentemente al contesto di riferimento.

Sono conseguentemente coerenziate gli elaborati di PGT.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI       | SINTESI OSSERVAZIONE                  |
|----|------------------|---------------------------------------|
| 41 | BARBIERI DANIELE | Proposta di modifica da Ut V1 a Ut R4 |

**L'osservazione è RESPINTA**

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo di suolo e alla ponderazione delle esigenze di trasformazione in corretto rapporto con il contesto paesaggistico e con le dinamiche territoriali.



Comune di  
Misinto

**PGT**  
Piano di Governo del Territorio

| N. | OSSERVANTI                  | SINTESI OSSERVAZIONE                  |
|----|-----------------------------|---------------------------------------|
| 42 | RE LUCIANO/RIPEPI<br>ROSINA | Proposta di modifica da Ut V1 a Ut R4 |

**L'osservazione è RESPINTA**

Il contributo collaborativo, infatti, si pone in contrasto con gli orientamenti e gli indirizzi del PGT per quanto attiene agli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo, con particolare riguardo ai temi del contenimento del consumo di suolo e alla ponderazione delle esigenze di trasformazione in corretto rapporto con il contesto paesaggistico e con le dinamiche territoriali.



| N. | OSSERVANTI         | SINTESI OSSERVAZIONE  |
|----|--------------------|---|
| 43 | MONTI CARLO PIETRO | Proposta di modifica:<br>art. 6.3.3. inserire come scomputo dalla SIp dei vani scala, ascensore e androni d'ingresso relative alla parti comuni; aumentare l'altezza massima degli spazi interrati e seminterrati, di servizio, per gli accessori e le autorimesse da 2.50 a 2.60 m; art. 6.12 esclusione dal computo dell'altezza massima degli edifici gli interventi soggetti a recupero del sottotetto o consentire in caso di recupero del sottotetto di raggiungere l'altezza massima di 10 m prevista per le zone residenziali |

#### L'osservazione è PARZIALMENTE ACCOLTA

Il contributo collaborativo, in generale, è infatti teso al miglioramento della intelligibilità delle disposizioni normative del piano delle regole, a vantaggio della chiarezza delle prescrizioni e della certezza interpretativa delle stesse.

Attesa l'articolazione dell'osservazione, sono di seguito espresse distinte determinazioni in merito ai diversi contributi.

Per quanto riguarda il computo delle scale nel parametro della superficie lorda di pavimento, al fine di colmare una lacuna normativa, è introdotta specifica disposizione che regolamenti tale fattispecie. Coerentemente a quanto maturato nell'esperienza urbanistica del Comune e delle categorie tecnico-professionali coinvolte e sulla base dell'evoluzione del quadro tecnico e normativo relativo all'attività edilizia, al comma 3 dell'articolo 6.3 tra le esclusioni è inserita, in fine, la seguente disposizione:

<<I) I vani scala, gli ascensori e i montacarichi al netto delle murature perimetrali, con i relativi pianerottoli di sbarco. Non sono escluse, e concorrono quindi al computo della SIp, le superfici delle scale interne a singole unità immobiliari non realizzate in vano proprio.>>

Per quanto riguarda l'altezza degli spazi interrati e seminterrati, si precisa che per quanto riguarda gli spazi destinati a parcheggi realizzati ai sensi dell'articolo 41 sexies della legge 17 agosto 1942, n. 1150, compresi i relativi spazi di manovra e di accesso, la disposizione di cui all'articolo 6.3.3. non prevede limitazioni legate all'altezza; per quanto riguarda gli altri spazi accessori, il limite di altezza ai fini della non computabilità è riferito all'altezza utile e quindi non incidente su eventuali su eventuali sistemazioni del soprassuolo.

Per quanto riguarda gli interventi di recupero abitativo dei sottotetti, si evidenzia che la proposta espressa nel contributo collaborativo contrasta con la disciplina dettata dall'articolo 64 della legge regionale 12/2005 che espressamente ammette modificazioni di altezze di colmo e di gronda e delle linee di pendenza delle falde, unicamente al fine di assicurare i parametri di abitabilità e unicamente nei casi di edifici, esterni al centro storico, aventi altezza pari o inferiore al limite di altezza massima posto dallo strumento urbanistico.