Copia conforme all'orginale

Firmato digitalmente
da Arch Maurizio Ostini
Data: 2013.05.06
16:08:30 +02'00'

Comune di Lentate sul Seveso

Provincia di Monza e Brianza

PGT
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

DdP – VOLUME 2

Relazione illustrativa

Con criteri d'indirizzo per il Piano delle Regole e per il Piano dei Servizi

Testo adottato con delibera del C.C. n° .....

GRUPPO DI LAVORO

Prof. Arch. Loreto Colombo
Dott. Arch. Paolo Favole
Dott. Arch. Alessandro Oliveri
Dott. Arch. Marcello Magoni
Dott. Arch. Luca Tamini
C.S.T. Centro Studi Traffico
Avv. Guido Bardelli

Modificato a seguito accoglimento osservazioni
(Maggio 2013)

Dott. Ing. Antonio Acerbi

LENTATE SUL SEVESO			
LENTATE SUL SEVESO	SUPERFICIE COMUNALE COMPLESSIVA	14.157.500 mq	100%
	SUPERFICIE URBANIZZATA	4.228.500 mq	30%
	SUPERFICIE AGRICOLA	6.560.000 mq	46%
	SUPERFICIE PARCO REGIONALE GROANE (AMPLIATO)	3.820.320 mq	27%
	SUPERFICIE PLIS DELLA BRUGHIERA BRIANTEA	4.174.500 mq	29,5%
	POPOLAZIONE RESIDENTE (AL 31/12/2010)	15.572 ab.	

Sommario

0. HIGHLIGHTS 2

1. PREMESSE 3

1.1. INQUADRAMENTO NORMATIVO: LA STRUTTURA DEL PGT 3

1.2. RELAZIONI TRA DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE 3

2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO 6

3. QUALE RUOLO PER LENTATE 7

3.1. LE DINAMICHE IN ATTO A LIVELLO INTERCOMUNALE 7

3.1.1. IL RUOLO SOCIO-ECONOMICO ED URBANO 8

3.1.2. IL RUOLO INFRASTRUTTURALE 9

3.1.3. IL RUOLO AMBIENTALE 10

3.2. LA VERIFICA CON LE PRESCRIZIONI CONTENUTE NEL PTCP 12

3.3. IL MECCANISMO PREMIALE PREVISTO DAL PTCP 13

3.3.1. INDICATORI DI SOSTENIBILITÀ 14

3.3.2. POLITICHE E AZIONI DI RIQUALIFICAZIONE URBANISTICA, PAESISTICA E AMBIENTALE PREVISTE DAL PTCP 16

3.3.3. DETERMINAZIONE DEL LIVELLO DI PREMIO 20

3.3.4. INTERVENTI CO-FINANZIABILI 21

3.3.5. DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE DI NUOVA ESPANSIONE PREVEDIBILE DAL DOCUMENTO DI PIANO . 23

3.4. I VINCOLI SOVRAORDINATI 25

3.4.1. VINCOLI PAESISTICI E AMBIENTALI 25

3.4.2. VINCOLI MONUMENTALI 26

3.4.3. VINCOLI GEOLOGICI, IDRICI ED IDROGEOLOGICI 27

3.4.4. VINCOLI INFRASTRUTTURALI 27

4. LETTURA STRUTTURALE DEL TERRITORIO 29

5. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO 33

5.1. SISTEMA URBANO 33

5.1.1. POLITICHE PER LA RESIDENZA 33

5.1.2. POLITICHE PER LE ATTIVITÀ TERZIARIE E DIREZIONALI 36

5.1.3. POLITICHE PER IL COMMERCIO 39

5.1.3.1. L'ATTUAZIONE DEGLI ATTI DI INDIRIZZO COMUNALI PER IL PGT 39

5.1.3.2. INDIRIZZI STRATEGICI PER IL PIANO DELLE REGOLE E IL PIANO DEI SERVIZI 39

5.1.3.3. IL RUOLO ATTRATTIVO DELLA MEDIA DISTRIBUZIONE NELLE POLITICHE DI RILANCIO DELL'OFFERTA COMUNALE 42

5.1.3.4. IL COMMERCIO CONVENZIONATO NEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA EX SCHIATTI 45

5.1.3.5. IL RIPOSIZIONAMENTO DEL SISTEMA COMMERCIALE LOCALE: LENTATE DISTRETTO DEL COMMERCIO 46

Tavola 7 "Linee guida strategiche per il commercio. Azioni per la valorizzazione e la programmazione delle attività commerciali" *48*

5.2. SISTEMA AMBIENTALE 49

5.2.1. POLITICHE PER I PARCHI TERRITORIALI 49

5.2.2. POLITICHE PER I PARCHI URBANI 50

5.2.3. POLITICHE PER L'AGRICOLTURA 51

5.3. STRATEGIE SPECIFICHE PER LE AREE OMOGENEE 54

5.3.1. LA VALLE DEL TORRENTE SEVESO 56

5.3.2. L'AMBITO STRATEGICO DELLA GIOVI 59

5.3.3. FRAZIONI 61

5.3.3.1. *LENTATE CAPOLUOGO* 61

5.3.3.2. *CAMNAGO* 63

5.3.3.3. *COPRENO* 65

5.3.3.4. *BIRAGO* 68

5.3.3.5. *CIMNAGO* 69

5.3.3.6. *MOCCHIROLO* 71

5.3.4. PARCO NATURALE REGIONALE DELLE GROANE 73

5.3.5. PLIS DELLA BRUGHIERA BRIANTEA 74

5.3.5.1. SCELTE DEL PGT INTERNE AL PERIMETRO PLIS 74

5.3.5.2. LA PROPOSTA DI MODIFICA DEL PLIS 75

6. OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PGT 77

7. LE PROPOSTE DEL PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO (PGTU) 80

7.1. IL PROGETTO PEDEMONTANA 80

7.2. LA VIA NAZIONALE DEI GIOVI 84

7.3. LA RIQUALIFICA DEL CENTRO DI LENTATE 85

7.4. LA RIQUALIFICA DI BIRAGO 86

7.5. GLI INTERVENTI A CAMNAGO 87

7.6. GLI INTERVENTI A CIMNAGO 89

7.7. GLI INTERVENTI A COPRENO 89

7.8. IL SISTEMA DEI PARCHEGGI 90

7.9. IL COMPLETAMENTO DELLA RETE DI PERCORSI CICLOPEDONALI 91

7.10. IL TRASPORTO PUBBLICO 91

7.11. IL TRASPORTO MERCI 92

8. CRITERI D'INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 94

9. SCHEDE DESCRITTIVE E PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE 96

9.1. AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 12 "AMBITO DEI GIOVI" 96

9.1.1. INQUADRAMENTO 96

9.1.2. DATI QUANTITATIVI E PARAMETRI URBANISTICI 97

9.1.3. CRITERI PRESTAZIONALI E ONERI AGGIUNTIVI 98

9.1.3.1. DESTINAZIONI 98

9.1.3.2. VERDE PUBBLICO 99

9.1.3.3. STRADE 99

9.1.3.4. ONERI AGGIUNTIVI 99

10. CRITERI PER IL PIANO DEI SERVIZI 101

10.1. PREMESSA **101**

10.1.1. COSTRUZIONE E METODOLOGIA DEL PIANO DEI SERVIZI DI LENTATE SUL SEVESO **101**

10.1.2. PROGETTARE IL PIANO DEI SERVIZI ATTRAVERSO LA VALORIZZAZIONE DELLE RISORSE LOCALI **102**

10.2. I TEMI PROGETTUALI PER UNA POLITICA DEI SERVIZI A LENTATE **103**

10.2.1. PARCO DEL SEVESO **103**

10.2.2. VERDE PUBBLICO **103**

10.2.3. VERDE SPORTIVO **104**

10.2.4. ISTRUZIONE **104**

10.2.5. MOBILITÀ **105**

10.2.6. ATTREZZATURE DI INTERESSE GENERALE **108**

10.2.7. ATTREZZATURE RELIGIOSE **109**

10.2.8. AREE PRODUTTIVE **110**

11. CRITERI PER IL PIANO DELLE REGOLE **113**

11.1. ORIENTAMENTI **113**

11.2. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO: NORMA DI COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE **114**

11.3. PRIME INDICAZIONI OPERATIVE **117**

11.4. PIANI ATTUATIVI E MONETIZZAZIONE DELLE AREE PER SERVIZI **117**

11.5. ONERI DI URBANIZZAZIONE **119**

11.6. ALTRI ONERI **120**

11.7. SALVAGUARDIA PRIMA DEL PGT **120**

11.8. CRITERI DI PREVALENZA **120**

ALLEGATO A - *DATI RELATIVI AI PIANI ATTUATIVI E ALLE AREE DI COMPLETAMENTO* **121**

ALLEGATO B **123**

SCHEDE ANALITICHE DELLE AREE PROPOSTE IN AMPLIAMENTO AL PLIS DELLA BRUGHIERA BRIANTEA **123**

QC

QUADRO RICOGNITIVO - CONOSCITIVO

- quadro programmatico ricognitivo
- caratteri socio-economici
- analisi della componente suolo: morfologia e usi
- istanze preliminari: analisi e definizione dei criteri di accoglibilità

DP

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

- Quale ruolo territoriale per Lentate
- Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
- Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
- Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

0. HIGHLIGHTS

Si premette un elenco dei progetti che si ritengono qualificanti per lo sviluppo e l'abitabilità di Lentate sul Seveso, in termini qualitativi e quantitativi:

- Riqualificazione dell'area ex Schiatti con creazione della nuova piazza civica, auditorium e parcheggi interrati; pedonalizzazione di tutta l'area d'intervento e parziale di Via Matteotti;
- Previsione di due distretti del commercio (Lentate e Camnago);
- Parco del Seveso, con pista ciclabile e percorsi pedonali. Riqualificazione del giardino pubblico di Camnago in Viale Italia; acquisizione della parte nord della valle;
- Scuola superiore e/o residenza per studenti nell'ex Parco Militare;
- Formazione del "Central Park" di Lentate;
- Parco dei Cimiteri;
- Piani attuativi di recupero/normativa specifica dei Nuclei di Antica Formazione compreso Mocchirolo;
- Trasformazione per tratti della Giovi in boulevard con attività terziarie e affacci verdi del Parco Groane;
- Completamento delle zone produttive in chiave ecologica;
- Sensi unici e "civilizzazione" di alcune strade urbane in ciascuna delle frazioni;
- Formazione di isole pedonali
- Creazione di barriere vegetali e anti rumore lungo la superstrada, futura Pedemontana;
- Riqualificazione dell'area della stazione ferroviaria;
- Densificazione del tessuto urbano consolidato;
- Monetizzazione degli standard, applicazione diffusa di Piani attuativi a motivazione del "maggior utile";
- Corridoio Verde lungo la Via Falcone – Borsellino;
- Piano Urbano del Traffico (PGTU);
- Previsione della Pedemontana e opere connesse;
- Estensione della rete ciclabile.
- COSTRUZIONE DELLA NORMATIVA PER AMBITI STRUTTURALI

1. PREMESSE

1.1. Inquadramento normativo: la struttura del PGT

L'applicazione della direttiva emanata dalla Direzione generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia denominata Modalità per la pianificazione comunale (art. 12 della legge regionale 12/2005) ha contribuito a ridefinire il percorso di elaborazione del nuovo piano di governo del territorio della città di Lentate sul Seveso. La nuova legge impone uno sforzo concettuale capace di cogliere la pianificazione territoriale come atto di programmazione e negoziazione in divenire, come strumento in grado di includere la variabile temporale al proprio interno, facendo del tempo dell'attuazione una delle variabili essenziali del progetto.

IL PGT assume con ciò le caratteristiche di strumento strategico e operativo finalizzato al governo del territorio, discostandosi concettualmente dall'impostazione di un'urbanistica ormai desueta che tendeva a fossilizzare un territorio con le ipotesi di sviluppo prefigurate per lo stesso, anche nei casi in cui l'ipotesi stessa fosse disattesa. Per fare fronte allo sfalsamento dei tempi di attuazione, così come alle diverse fasi di maturazione di scelte spesso diverse strutturalmente – per peso, significato, dimensione etc. – le Modalità per la pianificazione comunale, chiariscono definitivamente come il PGT, si connoti come un unico piano articolato in tre atti concepiti entro un disegno coordinato, ciascuno dotato di propria autonomia tematica.

1.2. Relazioni tra Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole

Il tradizionale sforzo di sintesi operato in sede urbanistica tende ora, alla luce delle modifiche introdotte, ad essere diversamente articolato il PGT anziché formulare un quadro onnicomprensivo esteso all'intero territorio, scinde quindi i temi della pianificazione in tre nuclei tematici diversi, collegati ma sufficientemente autonomi. I tre documenti di cui trattasi sono:

1. Il Documento di Piano
2. Il Piano delle Regole
3. Il Piano dei Servizi

Documento di Piano: rappresenta lo strumento strategico – programmatorio per la definizione delle **strategie di sviluppo** di medio – breve periodo (arco temporale di riferimento pari a 5 anni). Indica le strategie di sviluppo che la comunità locale, attraverso il piano, intende perseguire integrando le

componenti sociali, fisiche ed economiche, e determina gli obiettivi quali-quantitativi dello sviluppo complessivo del PGT. A partire dal *Quadro di riferimento Programmatico* e dal *quadro conoscitivo* di riferimento (basato sulle analisi della composizione socio-economico-demografica, dei servizi, infrastrutturale, ambientale del territorio) il Documento di Piano contiene le strategie di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. Il Documento di Piano contiene inoltre le previsioni di incremento della capacità insediativa generale, motivate da valide argomentazioni. Sono inoltre contenuti:

- l'individuazione delle **caratteristiche fisico-morfologiche** sulle quali saranno stabiliti i criteri per la pianificazione comunale;
- la descrizione delle **tendenze socio-economiche** in atto a livello locale, interpretate anche in riferimento all'andamento più generale di area vasta/sovracomunale; il recepimento degli strumenti di pianificazione sovraordinati e comunali vigenti;
- gli **obiettivi qualitativi di uso del territorio**, secondo il *Quadro di riferimento territoriale-ambientale*, costruito sulla base delle risultanze dell'esame sulle componenti Aria, Acqua, Suolo, Morfologia urbana, Sociale, Economica e del Paesaggio;
- gli ambiti destinati alla **trasformazione urbanistica**;
- la scelta del **modello perequativo-compensativo** che si intende adottare;
- una **definizione preliminare dello standard qualitativo**: nell'ipotesi che le aree di trasformazione vengano attuate mediante Programmi Integrati di Intervento, e comunque in qualsiasi piano attuativo a discrezione della Pubblica Amministrazione, si possono impiegare differenti tipologie di standard qualitativo;
- le **politiche per la residenza e per le attività produttive** in rapporto alle risorse disponibili sul territorio;
- i metodi del **processo partecipativo** nella elaborazione e nella successiva gestione del PGT nel suo complesso;
- una descrizione complessiva delle **strategie di piano**.

Il Documento di Piano graficamente comprende, la "Tavola delle Previsioni di Piano".

A livello di quadro di coerenza, la nostra scelta è quella di dotare il Documento di Piano di schemi prestazionali per ciascuna delle aree in trasformazione, che ne definisca le modalità di attuazione, i

criteri e gli obiettivi generali a cui ricondurre le trasformazioni insediative, gli obiettivi qualitativi del progetto

Si cercherà cioè di offrire all'operatore privato quelle "regole del gioco" che è imprescindibile rispettabile, demandando alla fase progettuale ed attuativa qualsiasi scelta vincolante di conformazione dei diritti di uso del suolo, tipologie edilizie ed altro.

Piano dei Servizi: è lo strumento che definisce le necessità di servizi della popolazione locale. Si compone come strumento programmatico che contiene anche indicazioni prescrittive a valenza temporale illimitata e soggette a continuo e costante aggiornamento. Estende il concetto di standard urbanistico da semplice localizzazione quantitativa di aree libere per il pubblico utilizzo, a una concezione basata sul coinvolgimento di attori pubblici e privati nella fornitura dei servizi dei quali effettua una valutazione quantitativa e in particolare qualitativa del servizio offerto. Fondamentale diviene così il *passaggio da una valutazione effettuata in termini quantitativi, a una redatta a livello qualitativo*. Ma non solo: diventa cruciale l'interpretazione del contesto locale, in modo tale da definire le differenti priorità in termini di offerta e di fruizione del servizio, esigenze che possono variare col tempo e con i luoghi. A questa analisi noi crediamo deve affiancarsi una attenta valutazione quali-quantitativa in termini di offerta dei servizi in base al *livello di accessibilità*, sia locale sia sovralocale (per i servizi di livello superiore).

Piano delle Regole: non ha vincoli temporali, è sempre modificabile e possiede carattere vincolante con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Si compone come l'atto che definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche (tipologie, caratteristiche volumetriche, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso).

Il Piano delle Regole disciplina il territorio comunale individuando:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento;
- gli immobili assoggettati a tutela;
- le eventuali aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;

- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO

Condivisi questi principi di riferimento, un corretto governo del territorio è oggi perseguibile attraverso un'URBANISTICA DELLA AUSTERITA' E DELLA QUALITA'

Gli elementi su cui si fonda tale accezione sono:

- l'uguaglianza tra tutti i cittadini nelle loro diverse forme: singoli privati, soggetti istituzionali, portatori di interessi economici etc.;
- la considerazione che il plusvalore economico attribuito dagli strumenti urbanistici alle aree attraverso la pianificazione debba essere pubblico o almeno avere un forte interesse pubblico: ogni intervento privato deve quindi garantire un vantaggio pubblico non discrezionale;
- evitare una scriteriata attribuzione dell'edificabilità: essa deve costituire un mezzo per il perseguimento dei propri progetti di vita, delle proprie realizzazioni, e non il fine ultimo per un arricchimento immediato e senza merito;
- la sostenibilità ambientale delle azioni di trasformazione e modificazione del territorio;
- creare le condizioni perché si determinino nuove relazioni tra gli abitanti ed il loro territorio;
- la coesione sociale.

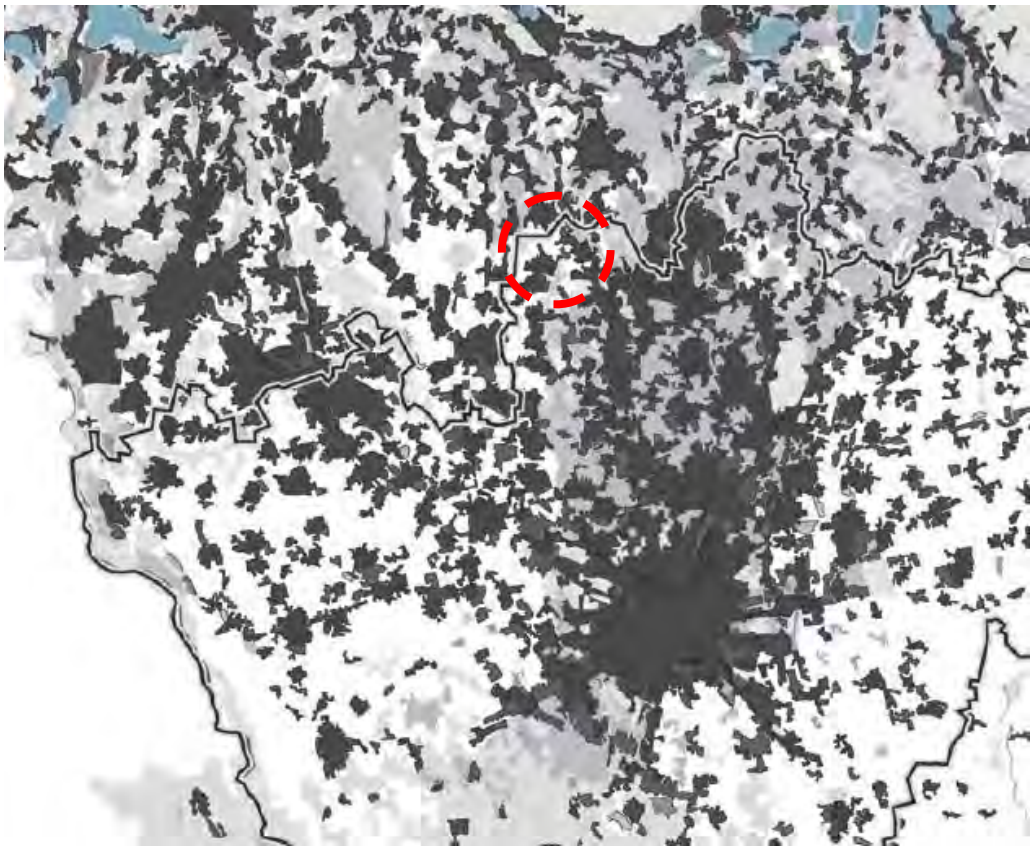
Da un punto di vista operativo, questi elementi trovano a loro supporto precisi strumenti urbanistici che verranno impiegati per il PGT di Lentate, che sono:

- la perequazione urbanistica per settori;
- la definizione preliminare dello standard qualitativo;
- l'uso di meccanismi di incentivazione e premialità finalizzati all'obiettivo di sostenibilità ambientale e di ricostruzione del paesaggio legati a trasformazioni private;
- la monetizzazione delle aree per servizi in eccesso a favore della realizzazione di opere/fornitura di servizi.

3. QUALE RUOLO PER LENTATE

3.1. Le dinamiche in atto a livello intercomunale

L'idea di partenza è quella di considerare il comune di Lentate come una parte nella più vasta regione urbana milanese: Lentate non si relazione con se stessa, né tanto meno coi soli comuni limitrofi; Lentate si relaziona e si confronta coi molti territori che compongono l'area metropolitana di Milano, assumendola come riferimento di scala vasta, in particolare con Monza, che è il nuovo capoluogo di provincia. Abitabilità e coesione sociale vengono assunti come fattori fondamentali di orientamento e governo dei processi di trasformazione della Milano contemporanea. L'urbanizzazione degli ultimi 30 anni ha avuto l'esito di aver creato una cosiddetta "città infinita" che da Milano si estende senza soluzione di continuità fino ai territori pedemontani, ai laghi prealpini e a città quali Novara e Brescia (dilatandosi sino a Torino e Venezia). La carta seguente mostra uno stralcio di questa conurbazione, all'interno della quale è difficile distinguere con chiarezze ambiti territoriali un tempo facilmente riconoscibili e portatori di una propria identità. Ad una scarsa riconoscibilità insediativa, questi ambiti tuttavia contrappongono una distinta fisionomia relazionale con il capoluogo milanese: il tema dei servizi e delle infrastrutture che un territorio è in grado di offrire alla popolazione determina il livello di relazioni che si instaurano tra un territorio, l'area metropolitana e Milano. Per questo motivo la Provincia di Milano ha avviato, a partire dal 2006, un progetto strategico di area vasta (i cui contenuti sono già stati richiamati nella sezione B del presente documento) denominato "Città di Città", proprio per rimarcare la presenza di "città" diverse all'interno della grande regione urbana milanese, che comprende Lentate.



Lentate deve individuare un sistema di relazioni con Monza e la provincia, oltre le connessioni già esistenti sul piano dell'istruzione superiore e dei posti di lavoro – con i relativi pendolarismi –, mentre sul piano del commercio di qualità Seregno è già un polo di riferimento.

La sfida principale che la Provincia propone ai propri territori è quella dell'abitabilità, che vale qui la pena di definire più dettagliatamente. L'abitabilità non rappresenta semplicemente l'abitare in un territorio (sinonimo di risiedere) ma l'abitare un territorio, alludendo alle diverse realtà che caratterizzano un territorio, ai diversi livelli qualitativi e prestazionali dei servizi offerti, alle opportunità (lavorative, culturali, sociali,...) che si generano nello spazio. Per questo motivo la scelta del presente PGT è quella di assumere e far proprio il concetto di abitabilità: abitare, e non solamente risiedere.

3.1.1. Il ruolo socio-economico ed urbano

Dal punto di vista socio-economico Lentate rappresenta una realtà urbana inserita nel contesto produttivo della Brianza. Una realtà all'interno della quale la nuova residenza rappresenta da alcuni anni la funzione di gran lunga più ambita, dove storicamente si è sviluppata una residenza

estensiva e dove negli ultimi anni sta avendo un buon successo la residenza semintensiva, costituita da edifici di nuova realizzazione generalmente a 3 o 4 piani con giardino condominiale e rifiniture di pregio. Spesso la nuova residenza sostituisce edifici produttivi di antico impianto siti nei contesti centrali o semicentrali del tessuto urbano. Si tratta di spazi residenziali che sono stati appetiti, in primo luogo, da coloro che scelgono Lentate come luogo in cui risiedere. Spesso le motivazioni di questa scelta sono riconducibili a:

- una migliore qualità della vita, dovuta a ridotti effetti di esternalità quali il traffico e ad un livello prestazionale maggiore dei servizi di base (parcheggi, scuole, uffici pubblici,...);
- la presenza di ampi spazi aperti con un buon livello di integrità e naturalità;
- buoni livelli di sicurezza;

La scelta che Lentate si pone è se oltre a continuare a garantire una cospicua offerta di immobili residenziali e produttivi, andando ad individuare nuove aree di espansione sul territorio comunale destinate ad una popolazione che tendenzialmente mantiene i legami lavorativi, familiari e parte di quelli commerciali nel comune di origine, predisporre anche obiettivi di più ampio respiro, garantendo non solo aree per la residenza ma anche per le attività di commercio, di servizio e terziarie, ipotizzando anche la possibilità di sviluppare nuovi spazi flessibili legati alle attività del terziario e del quaternario, o anche produttive abbinate alla residenza ed al tempo libero. Il flusso di popolazione pendolare che gravita per motivi di lavoro su Monza, Como o Milano costituisce ancora una parte consistente degli spostamenti quotidiani, che incidono negativamente sulla qualità della vita per due motivi:

- determinano un flusso di traffico maggiore;
- riducono il tempo libero a disposizione della persona.

3.1.2. Il ruolo infrastrutturale

Lentate è interessata direttamente da infrastrutture territoriali che la connettono agli altri territori (la Comasina e la superstrada Milano - Meda, la ferrovia Milano-Como).

La realizzazione dell'Autostrada Pedemontana costringerà ad una ridefinizione:

- del ruolo di Lentate, che si troverà al centro di un'infrastruttura di portata regionale;
- delle politiche insediative di alcuni grandi attrattori di traffico veicolare (centri commerciali e logistici, che l'amministrazione comunale di Lentate vuole evitare, e in ogni caso

andrebbero individuate con decisioni intercomunali estese), spesso localizzati lungo le strade di scorrimento veloce;

- dei tempi di raggiungimento delle destinazioni: in quanto i territori aumentano nel complesso i loro livelli di accessibilità.

Riflessioni maggiormente dettagliate e contestualizzate sono contenute all'interno del Piano Urbano del Traffico.

3.1.3. Il ruolo ambientale

Lentate gioca sicuramente un ruolo chiave negli scenari di sviluppo dei parchi regionali e locali. La presenza del Parco Regionale delle Groane e del PLIS della Brughiera Briantea costituiscono gli elementi cardine di un'ossatura di respiro territoriale. L'ampliamento a Copreno del Parco delle Groane permette la costruzione di un sistema continuo di aree tutelate attraverso il vincolo ambientale, che connettendosi al PLIS della Brughiera Briantea permetterà in futuro la costruzione di una rete di percorsi tra Milano e Como. Rispetto a questo scenario Lentate si colloca quale elemento di cerniera; oltre a questo la presenza sul territorio comunale di elementi quali il laghetto Azzurro ed aree umide di minore dimensione richiedono una valorizzazione: Lentate può attuare una politica ambientale di rilievo territoriale. Lentate è sempre più attraversato da flussi di visitatori che potrebbero trovare nel comune elementi di interesse ambientale e per il tempo libero: piste ciclabili immerse nei boschi, laghetti per la pesca sportiva, boschi in cui poter fare escursioni, raccogliere funghi e castagne etc. Rispetto a questi temi dunque il Documento di Piano individua i seguenti obiettivi strategici:

- il **proseguimento della dorsale ciclabile delle Groane** verso nord sino al centro di Copreno; il centro urbano si connoterebbe come porta di ingresso/uscita di una rete che si dirama sino a Milano, promuovendo lo sviluppo di funzioni integrative a quelle agricole (noleggio biciclette, vendita diretta prodotti agricoli etc.).

- La creazione di una **dorsale ciclopedonale all'interno del PLIS della Brughiera**, con la pulizia dei sentieri e la loro messa in sicurezza e l'innesto al percorso Cabiate – Montorfano, che potrebbe in futuro connotarsi sempre più come dorsale ciclabile per un ampio bacino di fruitori.

- Lo sviluppo e la **difesa dell'agricoltura** quale attività che preserva e tutela il territorio, che crea opportunità di lavoro e nello stesso tempo offre alla popolazione la possibilità di rifornirsi di prodotti ortofrutticoli a chilometri zero e di alta qualità. A tale proposito si rimanda all'apposita sezione relativa alle politiche per l'agricoltura.

3.2. La verifica con le prescrizioni contenute nel PTCP

Rispetto alla verifica di compatibilità di nuove previsioni di espansioni insediative, espresse in metri quadri di Slp, prevista dal CAPO II "Disposizioni per la pianificazione comunale" del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, art. 83 e 84, viene di seguito riassunta la situazione ad oggi esistente. Il PTCP dalla Provincia di Milano prescrive che i nuovi strumenti urbanistici possano prevedere nuove aree di espansione insediativa soltanto qualora abbiano raggiunto un livello di attuazione delle previsioni del PRG vigente pari al 75% del totale (Art. 84 comma 2). L'incremento percentuale di superficie urbanizzata concessa dal PTCP, nel caso fosse raggiunto il 75% di attuazione delle previsioni, varia in funzione della Classe di appartenenza e degli intervalli di estensione e del relativo indice di consumo di suolo. Lentate appartiene all'ambito "Nord e Groane", Classe B (vedi sotto tab. 3 allegata alle NTA del PTCP), con un rapporto tra superficie urbanizzata e superficie territoriale comunale pari al 30%.

TABELLA 3 - CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO E RELATIVI INCREMENTI PERCENTUALI AMMESSI DI SUPERFICIE URBANIZZATA

TAVOLI INTERISTITUZIONALI	INTERVALLI DI ESTENSIONE DELLE CLASSI DI CONSUMO DI SUOLO (ICS - Indice del consumo di suolo: rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie territoriale comunale)				
	CLASSE A - ICS	CLASSE B - ICS	CLASSE C - ICS	CLASSE D - ICS	CLASSE E - ICS
1 BRIANZA	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
2 NORD MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
3 NORD E GROANE	**0 - 25**	**26 - 35**	**36 - 45**	**46 - 65**	**66 - 100**
4 RHODENSE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 65	66 - 100
5 LEGNANESE	0 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 60	61 - 100
6 CASTANESE	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
7 MAGENTINO	CLASSE UNICA = CLASSE B				
8 ABBIATENSE BINASCHINO	0 - 10	11 - 15	16 - 20	21 - 30	31 - 100
9 SUD MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 50	51 - 60	61 - 100
10 SUD EST MILANO	0 - 15	16 - 25	26 - 35	36 - 45	46 - 100
11 MARTESANA ADDA	0 - 20	21 - 30	31 - 40	41 - 50	51 - 100
12 MILANO	CLASSE UNICA = CLASSE E				
INCREMENTO PERCENTUALE RISPETTO ALLA SUPERFICIE URBANIZZATA	***5***	***4***	***3***	***2***	***1***

A Lentate le previsioni di espansione insediativa del PRG, come sopra analizzato, hanno trovato attuazione al 43,5%. La tabella 3 del Ptcp è stata però redatta nel 2003, antecedentemente alla

L.R. 12/2005, che agli artt. 15 e 18 definisce i poteri prescrittivi e quelli indicativi della Provincia nei confronti dei PGT. Di conseguenza la Provincia di Milano con D.G. 33406 del 24.5.2006 ha definito le indicazioni per l'istruttoria provinciale in ordine alla compatibilità dei PGT, fino all'adeguamento del Ptcp. **La delibera al punto 4.2 recita che le regole per il consumo di suolo hanno valore orientativo e di indirizzo: "(…) dette aree sono riferibili alle zone C e D di cui al D.i.m. 1444/1968, (…) al netto delle superfici destinate a servizi pubblici e di interesse pubblico".** Ha quindi eliminato la perentorietà contenuta nella prima stesura del Ptcp. Le indicazioni del Ptcp di Milano e l'atto interpretativo della Giunta provinciale sopracitato, sono assunti pro tempore dalla neonata Provincia di Monza e Brianza. Sulla base della superficie urbanizzata attuale, la tabella 3 richiamata in figura ammetterebbe per Lentate un incremento di consumo di suolo pari al 4%.

3.3. Il meccanismo premiale previsto dal PTCP

Al comma 5 dell'art. 84 delle NTA del PTCP è consentita la previsione di una quota ulteriore di aree di espansione rispetto alle previsioni del PRG qualora il nuovo PGT acceda al meccanismo premiale contenuto al Titolo IV. Il meccanismo premiale è finalizzato al miglioramento delle condizioni di sostenibilità territoriale attraverso il raggiungimento di valori obiettivo di alcuni **indicatori di sostenibilità** catalogati dal PTCP. A questi indicatori di sostenibilità si aggiunge un meccanismo premiale basato sul perseguimento di **politiche ed azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed ambientale** tra quelle definite dal PTCP stesso.

Il meccanismo premiale è una scelta dell'Amministrazione Comunale.

Si accede alla possibilità di prevedere una quota percentuale di superficie di espansione se il Comune dimostra, attraverso i documenti del PGT e politiche complementari, di raggiungere un monte premi stabilito dal PTCP e sintetizzato nella tabella successiva.

Livello di punteggio totalizzato		Premio opzione suolo	Premio opzione co-finanziamento[1]
1 livello premio	5 ≤ Punti < 8	1%	20%
2 livello premio	8 ≤ Punti < 11	2%	40%
3 livello premio	Punti ≥ 11	3%	60%

Il punteggio complessivo è determinato dalla sommatoria dei punti ottenuti dall'applicazione degli indicatori di sostenibilità e da quelli ottenuti dal perseguimento di politiche ed azioni tra quelle previste dal PTCP dall'altra.

Non avendo Lentate il prerequisito del 75% di attuazione del PRG non potrebbe accedere al meccanismo premiale, ma si ritiene opportuno verificarlo, a dimostrazione che il Comune ha ottime caratteristiche di riqualificazione e sostenibilità.

3.3.1. Indicatori di sostenibilità

La prima categoria di elementi che attribuiscono punteggi riguarda quella degli indicatori di sostenibilità. Il loro funzionamento, i punti che determinano e la fattibilità reale da parte del Comune di Lentate di accedervi sono sintetizzati nella tabella successiva.

Indicatori di sostenibilità		Valori obiettivo	Punti premio	Aderenza da parte del Comune di Lentate
I1	Riuso del territorio urbanizzato	30% ≤ O < 50%	1	**SI**
		50% ≤ O < 70%	2	
		O ≥ 70%	3	
I2 In aree di espansione	**Permeabilità dei suoli urbani** Per residenza, terziario e tempo libero	45% ≤ O < 50%	0,5	**SI**
		O ≥ 50%	1	
	Per funzioni produttive e	20% ≤ O < 25%	0,5	**SI**

[1] Acquisizione di incentivi economici per la realizzazione di interventi di interesse sovracomunale, espressi in termini di percentuale di co-finanziamento provinciale

	commerciali	O ≥ 25%	1	
I2 In aree di trasformazione	Per residenza, terziario e tempo libero	35% ≤ O < 40%	0,5	**SI**
		O ≥ 40%	1	
	Per funzioni produttive e commerciali	15% ≤ O < 20%	0,5	**SI**
		O ≥ 20%	1	
I3 Dotazione di aree verdi piantumate	O ≥ V + 20% V		1	**SI**
	O ≥ V + 30% V		2	
I4 Frammentazione degli insediamenti produttivi	O ≤ 1,5		1	
I5 Accessibilità alle stazioni: parcheggi di interscambio	15% ≤ O < 20%		1	**SI**
	O ≥ 20%		2	
I6 Dotazione di piste ciclabili	20% ≤ O < 30%		1	**SI**
	O ≥ 30%		2	
I7 Connettività ambientale	1 nuova linea		1	
	2 o più nuove linee		2	**SI**
Punteggio massimo indicatori			**16**	
Totale punti raccolti				**8**

3.3.2. Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale previste dal PTCP

Le politiche e le azioni che consentono l'ottenimento di punteggi sono descritte di seguito.

P1 *Attuazione di Programmi di Azione Paesistica*

- I Programmi di Azione Paesistica mirano alla valorizzazione delle unità paesistico – territoriali attraverso le seguenti azioni:

  a) realizzazione di percorsi ciclopedonali ai fini dello sviluppo turistico e fruitivo;

  b) incentivi allo sviluppo turistico e fruitivo mediante la promozione di eventi e programmi culturali con l'individuazione di poli culturali;

  c) incentivi per il recupero e la valorizzazione degli ambiti naturalistici di maggior pregio di cui all'art. 32;

  d) incentivi per il recupero e la valorizzazione degli ambiti paesistici di maggior pregio quali quelli tutelati dal D.lgs. n. 490/1999 e delle emergenze storico archeologiche di cui agli artt. dal 38 al 41;

  e) incentivi alla realizzazione di interventi di recupero paesistico – idraulico dei fiumi, dei corsi d'acqua minori e dei fontanili;

  f) organizzazione di corsi di formazione e pubblicazione di studi e ricerche finalizzate ad una sensibilizzazione e conoscenza del territorio provinciale;

  g) interventi a sostegno delle aziende agricole quali presidi diffusi del territorio rurale strumentali alla riqualificazione del paesaggio agrario, attraverso incentivi e specifici accordi con gli operatori agricoli e le amministrazioni comunali;

  h) valorizzazione del patrimonio ambientale ed storico/culturale, costituito da ville storiche, giardini, palazzi, architettura industriale e luoghi della memoria storica, attraverso la realizzazione di circuiti turistico – culturali;

  i) incremento dell'equipaggiamento vegetazionale attraverso azioni di rimboschimento e la creazione di aree di connessione ecologica tra i diversi ambiti di naturalità;

j) promozione, in accordo con le Amministrazioni locali, di manifestazioni culturali e interventi di riqualificazione paesistica all'interno dei parchi culturali;

k) sostegno ai Parchi Regionali relativamente alle politiche di riqualificazione e potenziamento degli ambiti naturalistici e paesistici.

P2 ***Attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile***

- Attivazione del percorso di Agenda 21 (requisito minimo richiesto: elaborazione del Rapporto sullo Stato dell'Ambiente o approvazione del Piano d'Azione Ambientale);
- Certificazione ISO 14001;
- Registrazione EMAS.

P3 ***Valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana***

- Previsione nella normativa tecnica dello strumento urbanistico comunale di procedure e contenuti per l'applicazione della valutazione di compatibilità paesistico ambientale.

P4 ***Previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale***

- Recepimento nella normativa tecnica dello strumento urbanistico comunale dei contenuti del Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale (Repertorio B).

P5 ***Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali, e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo***

- Climatizzazione estiva naturale (corretto orientamento dell'edificio, posizione delle finestre, elementi architettonici ombreggianti);
- Sfruttamento del soleggiamento invernale (orientamento dell'edificio e delle pareti finestrate) e sfruttamento della ventilazione naturale estiva;
- Riduzione della dispersione termica;
- Riscaldamento dell'acqua nel periodo estivo preferibilmente attraverso pannelli solari;
- Riduzione del consumo di acqua potabile anche mediante l'approvvigionamento idrico per uso non potabile da fonti diverse;
- Recupero delle acque meteoriche (attraverso sistemi di captazione, filtro e accumulo);

- Recupero, per usi compatibili, delle acque grigie;
- Controllo delle emissioni nocive di materiali, strutture ed impianti.

P6 *Attuazione di programmi per il governo della mobilità urbana*

- Piani urbani della mobilità (PUM), piani urbani del traffico (PUT), piani dei parcheggi, etc.;
- Progetti di creazione/ampliamento di zone a traffico limitato;
- Sviluppo di progetti di trasporto collettivo;
- Attuazione di progetti pilota per la gestione/distribuzione delle merci.

P7 *Localizzazione all'interno del territorio comunale di impianti o attrezzature intrusive di interesse sovracomunale*

- Impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue;
- Impianti per la produzione di energia;
- Strutture produttive che comportano un'elevata movimentazione di merci (terminal intermodali).

P8 *Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio*

Il PTCP fissa i seguenti obiettivi specifici:

- garantire l'integrazione con il sistema della mobilità;
- favorire l'integrazione e il collegamento con altre funzioni di servizio e collettive;
- promuovere iniziative commerciali anche nell'attuazione di strumenti di programmazione negoziata al fine di garantire adeguati mix funzionali;
- realizzare condizioni di equilibrio tra le diverse tipologie e formule commerciali attraverso il mirato reinvestimento degli oneri/tributi corrisposti. In particolare i Comuni prevedono, all'interno dei propri atti amministrativi, indicazioni volte a favorire il reinvestimento di quote significative relative agli oneri di urbanizzazione e ai tributi derivanti dall'insediamento di Grandi Strutture di Vendita da destinarsi alla realizzazione di infrastrutture, quali parcheggi e opere di arredo urbano, e servizi, a sostegno degli esercizi di vicinato già presenti o da localizzare in altre parti del territorio comunale, con particolare riferimento ai centri storici e ai quartieri residenziali monofunzionali.

P9 *Organizzazione di un Sistema Informativo Territoriale comunale, coordinato con quello provinciale*

P10 *Sostegno all'edilizia residenziale sociale*

- Previsione negli strumenti urbanistici comunali di una quota di edilizia residenziale sociale non inferiore al 40% del totale del fabbisogno stimato sul territorio. Si considerano interventi di edilizia residenziale sociale quelli finalizzati a soddisfare specifiche aree di fabbisogno: soggetti a basso reddito, portatori di handicap, anziani, giovani coppie, immigrati, studenti, ecc.[2]

P11 *Sostegno alla conservazione e valorizzazione di centri e beni di interesse storico*

- Sostegno alla conservazione e valorizzazione di insediamenti e di elementi di interesse storico-architettonico e al recupero architettonico ed urbanistico dei centri e nuclei storici.

P12 *Recupero delle aree dismesse*

- Recupero delle aree dimesse attraverso interventi di trasformazione urbana caratterizzati da mix funzionali e soluzioni progettuali atte a garantire un adeguato inserimento paesistico-ambientale ed alla salvaguardia del territorio e verde urbano.

Il perseguimento di alcune delle politiche proposte dalla Provincia consente di ottenere un numero di punti da sommare a quelli che si ottengono attraverso gli indicatori di sostenibilità. Di seguito presentiamo la proposta programmatica relativa alle politiche che verranno adottate dal Comune di Lentate.

---

[2] Il PTCP individua quali riferimenti utili per la definizione degli aspetti quali-quantitativi della domanda e dell'offerta abitativa: il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2002-2004 (Deliberazione del Consiglio Regionale n. 605 dell'8 ottobre 2002); il Rapporto conclusivo C.I.M.E.P. "Fabbisogno abitativo nella Provincia di Milano per il decennio 2002-2011 e forme di sostegno ad interventi per l'edilizia residenziale sociale" – Centro Studi PIM, luglio 2002. Tale studio, sviluppato in collaborazione con la Provincia di Milano, è disponibile presso gli uffici della Direzione di Progetto Pianificazione Territoriale.

Politiche o azioni	Punti premio previsti dal meccanismo premiale	Aderenza da parte del Comune di Lentate
P1 Attuazione di almeno uno dei Programmi di Azione Paesistica	0,5	**SI**
P2 Attuazione di almeno uno dei percorsi formali di sviluppo sostenibile	0,5	**SI**
P3 Valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana	0,5	**SI**
P4 Previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale	0,5	**SI**
P5 Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali, e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo	0,5	**SI**
P6 Attuazione di almeno un programma per il governo della mobilità urbana	0,5	**SI**
P7 Localizzazione all'interno del territorio comunale di almeno un impianto o attrezzatura intrusiva di interesse sovracomunale	0,5	**SI**
P8 Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio	0,5	**SI**
P9 Organizzazione di SIT comunale, coordinato con quello provinciale	0,5	**SI**
P10 Sostegno all'edilizia residenziale sociale	0,5	**SI**
P11 Conservazione e valorizzazione centri e nuclei storici	0,5	**SI**
P12 Recupero aree dismesse	0,5	**SI**
TOTALE PUNTI RACCOLTI	**6**	

3.3.3. Determinazione del livello di premio

In base al meccanismo premiale previsto dal PTCP, le politiche, azioni e criteri progettuali previsti all'interno del Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole del PGT di Lentate consente il raggiungimento di un punteggio complessivo di **14 punti**. Questo permette al comune di collocarsi nel **terzo livello di premio** e di accedere:

- ad un premio opzione suolo del 3% (rispetto alla superficie urbanizzata esistente oggi);

- ad un premio opzione di co-finanziamento pari al 60% del costo complessivo dell'intervento (per un valore complessivo di riferimento determinato dalla Provincia in 2.500.000 €).

3.3.4. Interventi co-finanziabili

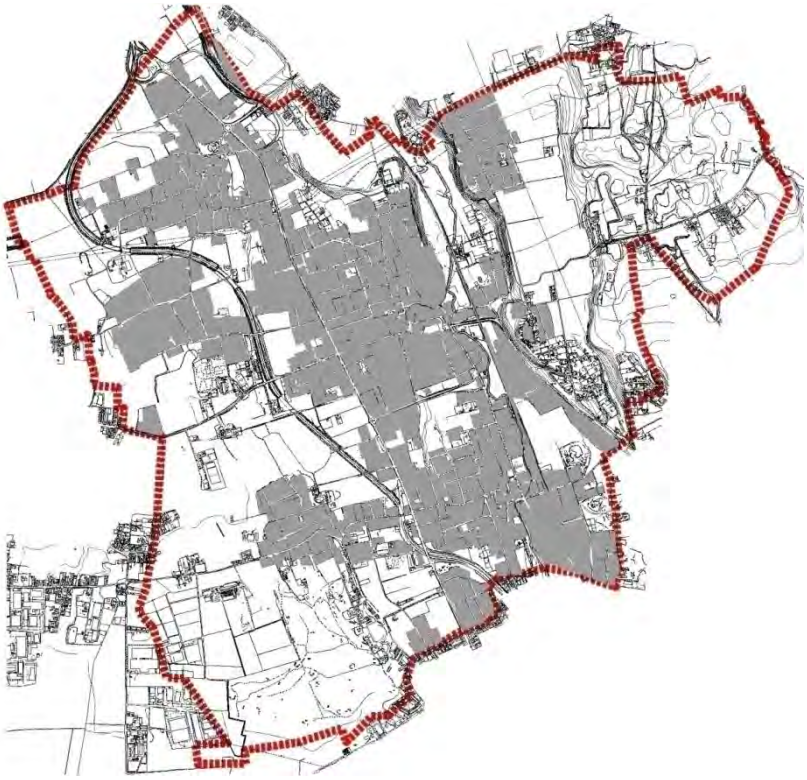
L'ottenimento di un punteggio premiale comporta la possibilità per il Comune di Lentate di ottenere un co-finanziamento da parte della Provincia di Monza Brianza per la realizzazione di opere pubbliche di interesse sovracomunale ritenute necessarie per il miglioramento della qualità ambientale del territorio e, più in generale, dell'abitabilità. Di seguito viene fornito, a titolo esemplificativo, un elenco degli interventi co-finanziabili:

- realizzazione di interventi di viabilità con particolare riferimento a progetti finalizzati al miglioramento di incroci e della sicurezza in strade locali di interesse sovracomunale;
- progetti pilota di mobilità sostenibile;
- parcheggi di interscambio (costruzione, ampliamento, razionalizzazione) per l'accesso alle stazioni ferroviarie del SFR e alle stazione della metropolitana;
- recupero di edifici di valore storico-architettonico (segnalati dal Repertorio A di cui alla lettera a), comma 2, Art.6 delle NdA);
- progettazione e realizzazione di interventi di riqualificazione paesistica;
- progettazione e realizzazione di interventi di costruzione della rete ecologica provinciale;
- interventi di rimboschimento e di salvaguardia di aree boscate;
- sviluppo di Programmi di Azione Paesistica;
- progettazione e realizzazione di interventi di recupero di aree o situazioni degradate;
- riqualificazione di ambiti urbani centrali o di quartieri monofunzionali (riassetto viabilistico, parcheggi anche multipiano, ridisegno del verde, arredo urbano) per il sostegno del commercio al dettaglio (esercizi di vicinato) e l'incentivo alla creazione, rivitalizzazione ed ampliamento dei centri commerciali "naturali" (assi commerciali storici esistenti);
- realizzazione di servizi, impianti e strutture di interesse sovracomunale con particolare riferimento ad impianti tecnologici per il trattamento e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue e ad impianti per la produzione di energia;
- studi di fattibilità, progettazione preliminare ed esecutiva per opere e interventi di importanza sovracomunale;
- interventi di ristrutturazione o miglioramento di strutture scolastiche;

- strutture e interventi di sostegno nel campo del sociale;
- progetti pilota in campo energetico con particolare riferimento alla realizzazione di interventi di riqualificazione e sviluppo edilizio caratterizzato da architettura bioclimatica ed ecosostenibile;
- percorsi di sviluppo sostenibile, quali certificazioni EMAS o Agende 21 locali;
- interventi di difesa del suolo e regimazione delle acque;
- interventi per la differenziazione delle fonti di approvvigionamento idrico in relazione agli usi;
- piste ciclopedonali, preferibilmente all'interno del territorio urbanizzato, e per l'accesso prioritario alle stazioni ferroviarie del SFR e alle stazioni della metropolitana;
- organizzazione di un Sistema Informativo Territoriale comunale coordinato con quello provinciale.

3.3.5. Determinazione della superficie di nuova espansione prevedibile dal Documento di Piano

A Lentate la superficie urbanizzata ammonta a circa 4.228.500 mq ed è rappresentata nella tavola seguente. La superficie è stata ricavata con l'ausilio della strumentazione GIS da rilievo aerofotogrammetrico ed è la somma delle superfici esistenti e di quelle programmate con piano attuativo – ad uso residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi ed attrezzature pubbliche urbane, nonché per attrezzature di interesse generale, ad esclusione dei parchi urbani e territoriali misurata alla data di adozione dello strumento urbanistico.



Superficie urbanizzata a Lentate

Considerato che:

- la superficie urbanizzata è il 30% della superficie comunale complessiva;
- circa il 60% del territorio è occupato dal Parco regionale delle Groane e dal Plis della Brughiera Briantea;
- le aree non attuate del PRG sono rappresentate prevalentemente da lotti inclusi nel tessuto urbano consolidato;

- le aree a destinazione produttiva sono esaurite, a fronte dell'orientamento dell'Amministrazione di favorire sia l'ampliamento delle unità esistenti sia la previsione di aree per PIP richieste da artigiani nelle assemblee, secondo la tradizione brianzola del lavoro e dell'imprenditoria;
- le aree di espansione esterne ai centri urbani non attuate hanno prevalentemente destinazione terziaria e sono distribuite lungo la strada dei Giovi, la quale costituisce un ambito sito "nel comune" ma non "del comune";
- il Comune ha una propensione virtuosa, come è dimostrato nel calcolo delle premialità;
- la dotazione di servizi è abbondante, con uno standard di oltre le prescrizioni normative e un assortimento tipologico è vasto;
- il PGT potenzia il corridoio verde tra il Parco Groane e la valle del Seveso, prevedendo anche aree verdi aggiuntive;
- Lentate è costituito da 5 frazioni autonome e con forte connotazione identitaria.

Per quanto suddetto si ritiene di poter ammettere come massimo un consumo di suolo contenuto nel 7% dell'urbanizzato, pari alla somma dell'indice indicativo (4%) e dell'indice di premialità (3%) del Ptcp, per una superficie massima di circa 300.000 mq, escluse le aree destinate a servizi. L'amministrazione intende comunque limitare il consumo di suolo ad una percentuale minore.

Rispetto a questa superficie è possibile prevedere la riallocazione in altre parti del territorio delle previsioni non ancora attuate. Infatti, la realizzazione della Pedemontana comporta l'impegno di alcune aree edificabili nel PRG.

Da una prima ricognizione la superficie territoriale recuperabile da questa operazione può essere stimata in 25.000 mq.

3.4. I vincoli sovraordinati

Determinata dunque la previsione di nuove espansioni, occorre chiarire dove queste **non** possono essere localizzate. A tal riguardo si identificano i seguenti ambiti, che verranno specificati e spazializzati all'interno della tavola dei vincoli alla pianificazione, che costituisce il supporto da cui partire per la determinazione delle strategie di Piano, e non la sintesi del processo di pianificazione territoriale.

3.4.1. Vincoli paesistici e ambientali

I vincoli di natura paesaggistica ed ambientale sono prevalentemente ricompresi all'interno del Parco Regionale delle Groane e del PLIS delle Brughiere. Pertanto si possono individuare due forme differenti di applicazione del vincolo: per le aree ricomprese all'interno del Parco delle Groane (compresa l'area di ampliamento su Copreno già deliberata ed approvata) si rimanda al Piano Territoriale di Coordinamento del Parco, che specifica per ogni destinazione le funzioni e gli interventi ammessi e non ammessi. Per quanto riguarda le aree ricomprese all'interno del Parco delle Brughiere, privo di un Piano Territoriale di Coordinamento, vengono assunte le disposizioni del PTCP, che alla tavola 3a individua i diversi vincoli relativi alla vegetazione presente ad al rischi idro-geologico.

L'intero altipiano di Cimnago e di Mocchirolo è individuato dal PTCP come ambito di rilevanza naturalistica. Tali ambiti sono connotati dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico, agronomico, in diretto e funzionale rapporto fra loro. Le modalità di intervento ammesse in tali zone rispondono al principio della valorizzazione. Gli indirizzi del PTCP per la tutela di tali ambiti sono: a) favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali; b) valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti; c) sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche colturali ecocompatibili. Lo stesso altipiano è individuato dal PTCP come Area a vincolo idrogeologico; tuttavia il recente adeguamento dello studio idrogeologico predisposto dall'Amministrazione Comunale di Lentate individua nel dettaglio le aree di vincolo idrogeologico, modificando parzialmente le indicazioni del Piano Provinciale, ai sensi dell'art. 45, comma 4 e assumendo carattere prevalente sulle indicazioni provinciali.

La tutela sarà contemperata con l'espansione di Cimnago richiesta dagli abitanti, assunta dall'Amministrazione.

3.4.2. Vincoli monumentali

A Lentate sul Seveso sono presenti monumenti storico-artistici vincolati dal Codice dei Beni culturali ed edifici di interesse storico artistico vincolati dal Piano Regolatore Vigente:

- Palazzo Raimondi (Birago)
- Oratorio di Mocchirolo
- Edifici in zona di rispetto alla chiesa ed annesso oratorio di S. Stefano, Piazza S. Vito – Via Garibaldi – Piazza Volta
- Villa Valdettaro con parco ed annessi, via Costaiola
- Villa Cenacolo e Parco del Card. Stoppani (già Volta, Isacco e Sannazaro) via Garibaldi, 32 – Piazza San Vito – via Lecco – Via Papa Giovanni XXIII
- Villa Radice con Parco, strada comunale – via Montegrappa (Birago)
- Chiesa dei Ss. Giorgio ed Eusebio, via Montegrappa e la chiesa di S. Francesco Saverio a Copreno
- I beni di proprietà pubblica o ecclesiastica più antichi di cinquanta anni.

Oltre ai monumenti sono vincolati dal PGT i Nuclei di Antica Formazione (NAF), così come individuati nelle tavole del Piano delle Regole:

- NAF di Lentate capoluogo
- NAF di Copreno
- NAF di Mocchirolo
- NAF di Birago

Il PTCP individua inoltre l'area a rischio archeologico localizzata lungo la Comasina nel tratto compreso tra le vie Oberdan e Scultori del legno.

3.4.3. Vincoli geologici, idrici ed idrogeologici

Lo studio idrogeologico, aggiornato a marzo 2002, individua sul territorio comunale la classe 4 esclusivamente per le scarpate (alcune in classe 3) tra i diversi terrazzi e per l'alveo del Seveso.

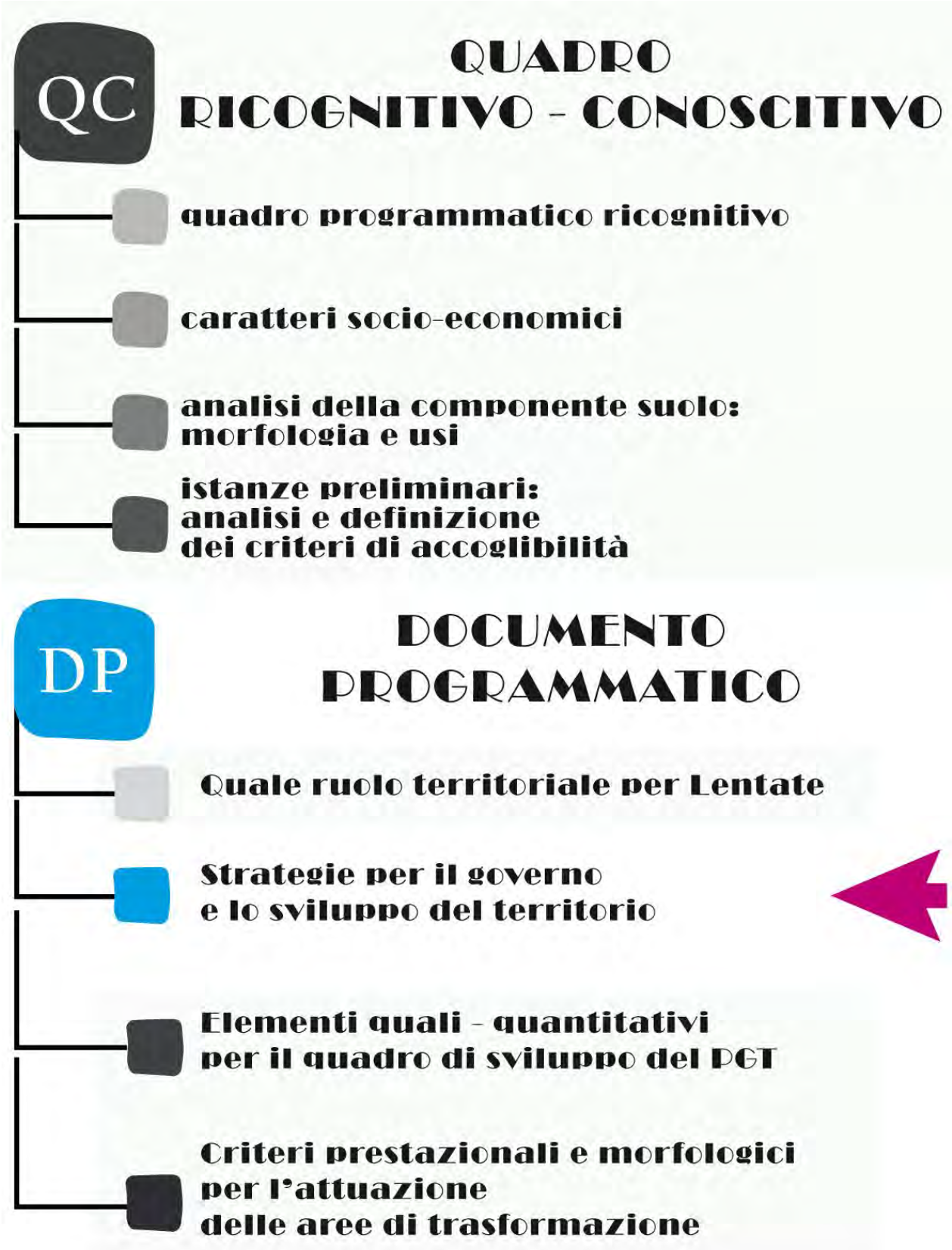
Ai vincoli paesaggistici sopra richiamati si deve aggiungere il torrente Seveso, che vede lo sviluppo, lungo il suo tragitto, di un ambito di interesse paesistico che comprende tutte le aree inedificate, ma che, non essendo ricompreso all'interno del PAI, non costituisce un vincolo alla pianificazione. Lungo il Seveso deve essere rispettata l'inedificabilità assoluta entro una fascia di 10 metri dall'alveo, mentre la legge Galasso non impone un vincolo di inedificabilità entro i 150 metri dall'alveo ma l'obbligo di sottoporre la trasformazione a valutazione paesistica.

A Lentate sono presenti 3 pozzi pubblici attivi per l'approvvigionamento idrico, gestiti dal CAP di Milano; l'area di prossimità entro i 10 metri è soggetta a tutela assoluta. Due pozzi sono localizzati in via Manzoni, mentre il terzo in via Colombo. La loro localizzazione è derivata dalle tavole dello studio idrogeologico.

3.4.4. Vincoli infrastrutturali

Sul territorio comunale sono presenti alcuni vincoli derivanti da fasce di rispetto infrastrutturali, e nello specifico i seguenti vincoli:

- la fascia di rispetto ferroviario (30 metri);
- la fascia di rispetto lungo la futura Pedemontana per ogni lato;
- le aree ricadenti nelle opere di compensazione e mitigazione ambientale previste da Pedemontana (es. Progetto Locale 15 tra Camnago e Lentate);
- quelli ricadenti nei corridoi ecologici previsti dal PTCP, e più precisamente le aree agricole lungo la via Falcone e Borsellino.


QC
QUADRO
RICOGNITIVO - CONOSCITIVO
quadro programmatico ricognitivo
caratteri socio-economici
analisi della componente suolo:
morfologia e usi
istanze preliminari:
analisi e definizione
dei criteri di accoglibilità
DP
DOCUMENTO
PROGRAMMATICO
Quale ruolo territoriale per Lentate
Strategie per il governo
e lo sviluppo del territorio
Elementi quali - quantitativi
per il quadro di sviluppo del PGT
Criteri prestazionali e morfologici
per l'attuazione
delle aree di trasformazione

4. LETTURA STRUTTURALE DEL TERRITORIO

Una lettura strutturale di Lentate deve considerare due livelli evidentemente emergenti.

Quello **"locale"**: cinque frazioni, più Mocchirolo e insediamenti sparsi, ciascuna molto identificata, autonoma, si potrebbe dire (in senso positivo) "campanilista"; ciascuna con scuola, chiesa , cimitero. Frazioni di simile origine agricola, originariamente costituite da corti allineate su una strada, conservate a Birago e in parte a Lentate, o da un nucleo ellittico – presumibilmente altomediovale – a Copreno. Frazioni sviluppate poi in modo simile e indifferenziato su maglie stradali ortogonali a scacchiera con piccoli condomini o villette.

L'unione tra le frazioni è prevalentemente amministrativa. 15.000 abitanti in diversi insediamenti non hanno evidentemente una "massa" attrattiva, considerato che il peso sul territorio degli insediamenti sembra seguire la legge di Newton.

L'ordine dei problemi è in parte specifico per ogni frazione, in parte comune.

Di certo le frazioni devono essere adeguatamente collegate nel rispetto della gerarchia pedone, ciclista, automobilista, perché alcuni servizi sono unici, La creazione di un servizio pubblico di linea in grado di connettere, attraversandolo in modo diretto, il territorio, permetterebbe una maggior fruibilità di alcuni servizi

Il "frazionamento" incide anche su altri aspetti, come la difficile sostenibilità del commercio al dettaglio in diverse frazioni.

Da ultimo si dovrebbe dare attuazione alla manifestata volontà di decentrare alcuni servizi di base comunali-automatizzati.

Un secondo ordine di lettura è quello **territoriale**, che riguarda elementi naturali e antropici diversi.

Sono elementi naturali:

- l'altopiano delle Groane, ora parco regionale con un proprio strumento urbanistico (Ptc, sovraordinato);
- il bosco sul secondo terrazzo est del Seveso che costituisce, con altre aree nella valle e verso le Groane, il Plis della Brughiera Briantea cui partecipano più comuni

Sono elementi antropici:

- la Strada dei Giovi, a ovest del torrente Seveso (tra il primo ed il secondo terrazzo morfologico), tracciato rettilineo volutamente all'esterno delle 4 frazioni lasciandone due (Birago e Copreno) a ovest e due (Lentate e Camnago) a est. Si è nel tempo trasformata in strada "commerciale" di interesse sovracomunale quasi indifferente ai centri abitati di Lentate (ma simile alla vocazione di strada in altri comuni come Cesano Maderno, Seveso, …), anche se vi sono affacci delle frazioni sulla strada da leggersi o come ultima propaggine o come residenze insediate prima della trasformazione commerciale.
- La valle del Seveso, che è rimasta allo stato naturale – boschi- fino al tracciamento della ferrovia, arrivata a Camnago nel 1849, seguendo nel tracciato (come spesso accade) la valle di un fiume. Vicino alla ferrovia sono sorte attività produttive e case operaie e la stazione ha fatto sviluppare Camnago verso la valle. La valle del Seveso, persa la sua originale integrità è diventata un coacervo di aree con diverse destinazioni e altre rimaste allo stato naturale.

Lentate è peraltro all'estremità della conurbazione nord di Milano, ed è il primo comune diviso in frazioni a differenza degli altri in cui le frazioni si sono fuse in un continuum formando abitati compatti (Paderno Dugnano, Incirano-Calderara, Bovisio - Masciago, Cesano Maderno – Binzago, Varedo, ecc.). Localizzazione all'intersezione con la Novedratese, che collega Comasina e Valassina, per cui si è formato ed è in ampliamento un "parco commerciale" con grande e media distribuzione, che è "in Lentate" (all'estremo nord) ma non "di Lentate".

Un'altra considerazione va fatta sul PRG vigente che prevede un'espansione teorica a 22.500 abitanti, rispetto ai 15.000 censiti.

Le espansioni sono prevalentemente completamenti residenziali in aree comprese nell'edificato, che costituiscono un tessuto consolidato da completare che il PGT intende mantenere, valutandone anzi la densificazione.

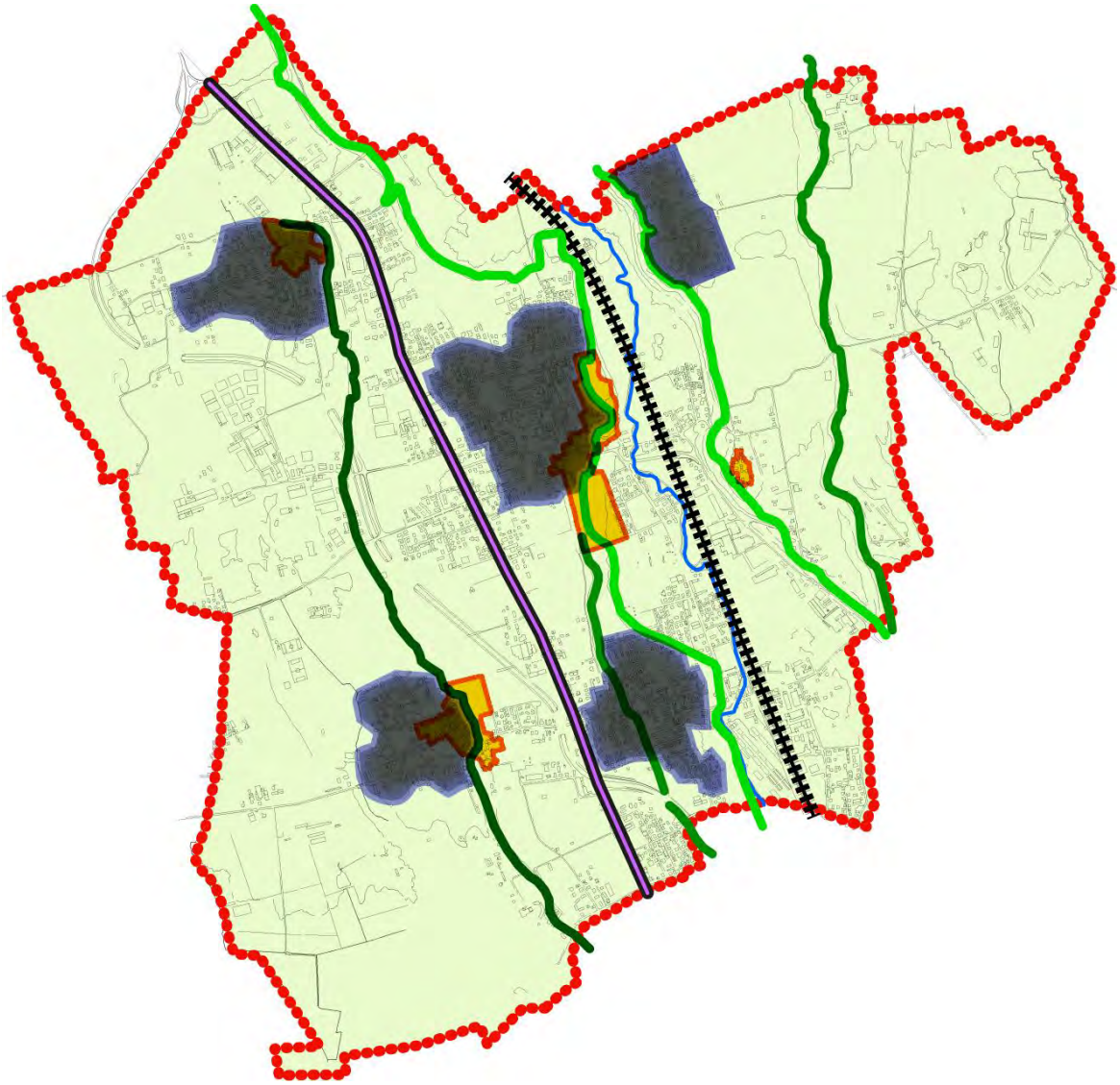
L'analisi "strutturale" conduce ad una riflessione progettuale.

Organizzare il PGT per ambiti significativi:

- le frazioni e i nuclei sparsi, intesi ciascuno come autonomo e individuo, con problematiche e obiettivi specifici, densificando senza estendere i confini, escludendo la saldatura tra i

diversi nuclei ma fornendo i collegamenti necessari (reti ciclabili, bus interno, …) e l'accessibilità ai servizi (parcheggi). Interventi che dovrebbero rendere le frazioni centripete, quindi valorizzando le aree a servizi interne, meglio vivibili gestendo la viabilità con sensi unici, e qualificando gli spazi pubblici;

- i grandi sistemi territoriali: i parchi con specifiche normative, la valle e la Giovi con Masterplan direttori degli interventi.



Il Piano di Governo del Territorio di Lentate sul Seveso struttura le proprie strategie su due differenti livelli di ragionamento:

- Strategie di carattere generale per le principali destinazioni funzionali, articolate per:
- Il Sistema Urbano:
- Politiche per la residenza
- Politiche per le attività produttive
- Politiche per le attività terziarie e direzionali
- Politiche per il commercio
- Il Sistema Ambientale:
- Politiche per i parchi territoriali
- Politiche per i parchi urbani
- Politiche per l'agricoltura
- Strategie specifiche per **Aree Omogenee**

5. DEFINIZIONE DELLE STRATEGIE DI GOVERNO E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO

5.1. SISTEMA URBANO

Lentate sul Seveso ha un ruolo complesso tra due aree protette che interessano i 2/3 del territorio, due strutture di interesse territoriale come i Giovi e la Valle del Seveso e cinque frazioni, in un contesto che diventa ancora più accessibile con la realizzazione della Pedemontana (cui si dovrebbe affiancare un potenziamento dei servizi ferroviari), nel difficile e delicato equilibrio tra elementi locali e territoriali, zone edificate e aree a Parco.

Il PGT punta:

- a far giocare un importante ruolo territoriale all'asse dei Giovi ("nel Comune" ma non "del Comune"): orientata a insediamenti terziari, modificata nella struttura viaria e sgravata dal traffico di attraversamento da una complanare;
- a recuperare un sistema verde lineare nella valle del Seveso con molti interventi mirati, congruenti con la realtà insediata;
- a potenziare il peso e l'individualità delle cinque frazioni;
- a identificare centralità locali di interesse comunale, come l'area Schiatti e la stazione;
- a completare il sistema dei servizi e a migliorare la qualità urbana.

5.1.1. Politiche per la residenza

<u>La sommatoria delle aree edificabili a fini residenziali conduce ad un risultato di potenziale insediamento teorico di abitanti certamente superiore a quella che potrà essere una crescita reale, che sarà dovuta solo all'immigrazione.</u>

Rispetto ad una politica di mera razionalizzazione dell'esistente si è scelta una politica di potenziamento, che può offrire opportunità diverse a prescindere da ciò che comunque si attui.

I dati (1,6 vani/abitante, pareggio alloggi/famiglie, invecchiamento della popolazione con oltre il 20% oltre i 65 anni, famiglie ridotte a 2,5 componenti di media, prevedibile calo della popolazione, oltre 85% di proprietà della casa), fotografano una situazione in cui sembra non sussista un fabbisogno endogeno emergente di prima casa.

Si deve aggiungere una rilevante quantità di aree edificabili previste dal PRG non attuate (oltre il 60% del totale).

Il fabbisogno endogeno – e in parte esogeno- può essere quello di edilizia residenziale disponibile all'affitto a canoni sociali: in mancanza di una rilevazione si può far riferimento a una percentuale "di scuola" del 2% della popolazione, cioè 300 persone circa, 100/120 famiglie di diverso tipo (anziani, studenti conviventi, coppie giovani, case studio, ecc.)

La scelta del progetto è quella di potenziare l'individualità delle singole frazioni con precisi interventi:

- recupero – dove esiste - del nucleo storico con una normativa molto analitica esemplata dal PRG;
- consolidamento dell'area edificata con completamenti o trasformazioni;
- individuazione di centralità di valore locale o comunale a Lentate, Copreno, Cimnago;
- previsione di alcune isole pedonali con l'obiettivo di collegare alcuni servizi e quindi di formare altre centralità;
- possibilità di trasformare le strade a senso unico per la loro qualificazione migliorando la vivibilità e le "percorrenze deboli"
- messa a dimora di alberatura sia lungo le strade che nelle aree libere da edificazioni.

Le linee del Piano per la residenza sono quindi:

- la conservazione delle aree residenziali del PRG;
- la densificazione;
- il recupero dei NAF;

1. Tendenziale conferma a destinazione residenziale **delle aree edificabili previste dal PRG**.

Una ovvia scelta strategica è il mantenimento della edificabilità dei lotti non costruiti di modeste dimensioni, di proprietà individuali, diffusi nel tessuto residenziale, la cui edificabilità corrisponde a esigenze familiari e a un tradizione brianzola.

- Tutti i nuovi interventi dovranno prevedere un arretramento delle recinzioni lungo le strade di 2,50 m per prevedere posti auto in linea, intervallati da alberi

3. Ristrutturazioni/restauro nei Nuclei di Antica Formazione di Lentate, Copreno, Mocchirolo e Birago.

- L'operazione nella sua complessità può richiedere l'intervento attivo del Comune, che potrà redigere PA con la partecipazione dei proprietari, con riferimento a "subaree d'intervento" che individuano i perimetri per P.A. unitari:
    - nel NAF di Lentate
    - nel NAF di Copreno
    - nel NAF di Birago
    - nel NAF di Mocchirolo
- L'Amministrazione chiede alle proprietà o si attiva direttamente, per predisporre un progetto condiviso e partecipato (piano di recupero o piano particolareggiato) per permettere interventi di recupero nelle forme più semplici e corrispondenti alle proprietà, ma coordinate nel risultato. In funzione del valore dell'intervento, verificato in fase di progetto e di collaudo dall'UTC.

Nota: E' evidentemente centrale il ruolo del Comune, nel predisporre i piani attuativi per facilitare gli interventi privati e nel verificare i progetti. In alternativa, il Piano delle Regole fornisce una normativa "*basic*" per i NAF, per permettere ove possibile interventi a semplice permesso di costruire.

4. Residenza

Tutte le zone omogenee I.1 e I.2 del tessuto urbano consolidato, ex zone B3 e B2 del PRG, usufruiscono di un bonus volumetrico di 0,25 mc/mq per una densificazione del tessuto costruito.

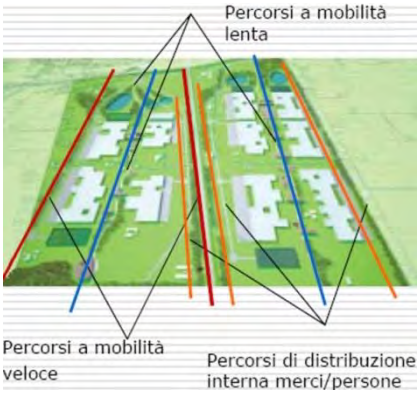
LINEE GUIDA per un corretto inserimento ambientale degli insediamenti produttivi

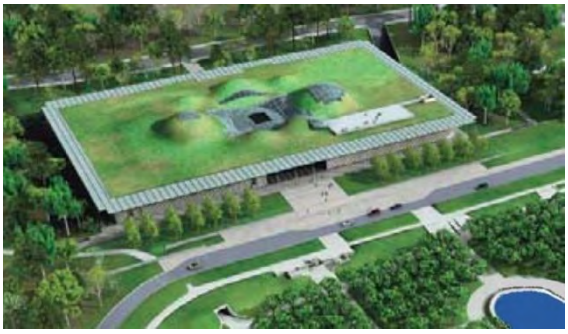
Il mantenimento del sistema manifatturiero in essere e il suo potenziamento deve essere accompagnato da politiche e regole di qualificazione energetico-ambientale delle aziende, al fine di diminuire la loro pressione ambientale.

In questa direzione il panorama normativo è già "attrezzato" per regolare le singole attività, ma sono ancora scarsi gli strumenti in grado di gestire gli effetti cumulativi.

Si ritiene quindi necessario che il Comune, in modo complementare alle scelte di Piano che già introducono una significativa ulteriore offerta di aree produttive, si faccia carico di innestare un percorso condiviso con le rappresentanze sociali e imprenditoriali, locali e non, individuando i modi di una progressiva qualificazione d'area, ad esempio:

- **con riferimento al modello dell'APEA** (Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata)





- **individuando meccanismi selettivi sull'ingresso di nuove attività,** funzionali a innalzare la qualità ambientale, delle sedi lavorative e dei concreti processi produttivi.

La prospettiva, auspicata dal PGT e peraltro già in atto in contesti di economia matura, di ri-qualificazione delle attività manifatturiere in processi produttivi più innovativi, può sicuramente portare beneficio in termini di consumo di risorse ambientali (energia, acqua, aria, produzione di rifiuti).

5.1.2. Politiche per le attività terziarie e direzionali

Asse dei Giovi

- Il PGT individua nello sviluppo del settore terziario un obiettivo strategico. L'*idea guida* è di concentrare attività di carattere terziario (commerciale, ricettivo, esposizioni, laboratori e centri di ricerca, palestre e SPA, uffici, florovivaismo, distributori di benzina, ecc.) lungo l'asse della Giovi che, con la realizzazione della Pedemontana, potrebbe avere un aggravio del traffico di attraversamento. La Giovi infatti, già storicamente si è connotata come *"strada mercato"* con attività commerciali spesso abbinate alla produzione diretta. La presenza lungo il suo sviluppo comunale di aree libere, alcune delle quali già destinate a sviluppo residenziale, orienta pertanto verso un'idea di sviluppo che riconsideri il ruolo della strada e consenta la localizzazione di funzioni attrattrici che diano impulso anche all'economia locale. I lotti già edificabili possono mantenere la funzione residenziale.
- Sono ammesse ristrutturazioni urbanistiche estese ad un isolato o ad una St minima di 5.000 mq, per la trasformazione da residenza a terziario/direzionale, commerciale, ricettivo.

Aree produttive

- La possibilità di localizzare attività terziarie e per il tempo libero (discoteche, locali pubblici, palestre etc.) nelle aree produttive potrebbe interrompere la monofunzionalità di questi ambiti ed estenderne l'uso nell'arco della giornata, anche trasferendo dal tessuto prevalentemente residenziale quelle funzioni di disturbo o incompatibili che al contrario potrebbero trovare ideale localizzazione in questi ambiti.

Polo di Camnago

- Il PTCP assegna premialità se vengono previsti interventi di localizzazione di funzioni e parcheggi in prossimità di stazioni del SFR. Camnago rappresenta una delle poche stazioni di interconnessione tra linee Trenitalia e le Ferrovie nord Milano. Peraltro l'area della stazione di Camnago versa in condizioni di degrado evidente, sottoutilizzo e/o inutilizzo di molti edifici, con mancanza di sottopasso ciclopedonale e assenza di barriere acustiche e visive. E' garantita dal servizio ferroviario un'elevata accessibilità a Milano e Como. I poli universitari di Monza, Milano Bicocca e Milano Bovisa sono raggiungibili in treno in circa mezzora. Per questo motivo il PGT individua l'area di prossimità della stazione ferroviaria come polarità urbana di carattere comunale in cui dare la possibilità a funzioni terziarie, direzionali e ricettive di localizzarsi in prossimità della stazione ferroviaria. Il PGT, per quanto riguarda la **viabilità**, prevede:

- la chiusura del passaggio a livello previa realizzazione di un sottopasso pedonale e ciclabile;
- la riqualificazione di via XXIV Maggio nel tratto compreso tra viale Italia e la stazione con la creazione di pista ciclabile e alberature.

- L'esistenza di un **Accordo di Programma** non completamente attuato e di aree di proprietà comunali da bonificare e riutilizzare a scopo pubblico, orientano le azioni progettuali verso un ridisegno complessivo della zona, sia dal punto di vista morfologico sia funzionale, anche ipotizzando la localizzazione di funzioni sovralocali. A questo proposito il PGT prevede:
  - la bonifica delle aree comunali;
  - la localizzazione di un istituto scolastico superiore;
  - la realizzazione di verde attrezzato e una pista ciclabile lungo le sponde del Seveso che da via XXIV Maggio consenta di raggiungere Barlassina.
- Il PGT, attraverso meccanismi incentivanti e premiali, prevede la possibilità di riqualificazione e rifunzionalizzazione del tessuto insediativo esistente, anche con la possibilità di cambi di destinazioni d'uso in funzioni ricettive, commerciali e terziarie che possano rivitalizzare l'ambito ed interromperne la monofunzionalità. All'area di ristrutturazione urbanistica della Serica si dovrebbe affiancare un secondo piano attuativo, destinato a riqualificazione urbanistica degli edifici dismessi ad est della ferrovia. In questi interventi potrà insediarsi non solo la funzione residenziale ma anche superfici commerciali di piccola dimensione, attività terziarie e ricettive. Per la parte est è auspicabile una graduale riqualificazione insediativa che riscatti gli edifici dismessi o sottoutilizzati, senza l'obbligo di individuare interventi minimi di attuazione ma delegando alla spontaneità del mercato immobiliare. La cessione di aree per servizi potrebbe essere sostituita dall'asservimento ad uso pubblico delle aree per parcheggio, che dovranno rispettare le regole morfologiche previste nel Piano dei Servizi.
- Il Piano dei Servizi prevederà la formazione di un micro mercato comunale nelle zone di trasformazione presso la stazione.

5.1.3. Politiche per il commercio

5.1.3.1. L'attuazione degli atti di indirizzo comunali per il PGT

Nell'Atto di indirizzo programmatico del Piano di Governo del Territorio (Allegato alla D.g.c. 103 del 21/05/2009) si sottolinea, nei Principi generali "Mescolare forme e funzioni", l'Obiettivo specifico di favorire "il ritorno a una certa mescolanza che pur non prevedendo la "fabbrica in centro" crei le condizioni affinché le aree residenziali debitamente connesse costituiscano un incentivo all'apertura di esercizi commerciali, piccole attività artigianali compatibili e soprattutto all'incontro con le persone".

In questo quadro, viene acquisita - negli scenari strategici *(Scenario 3)* - la proposta di "trasformazione della Comasina in un asse urbano" prevede il recupero della potenzialità inespressa della ex Nazionale dei Giovi di connessione delle frazioni comunali attraverso la trasformazione della "Provinciale" in "Boulevard" definito come *"il luogo geometrico lungo il quale la vita si sposta (creare connessioni) e i commerci si aprono (gestire l'investimento), passa attraverso l'arredo urbano (arricchire l'esistente), la chiara destinazione delle aree che vi si affacciano (lavorare con il paesaggio), la collocazione di aree di servizio pubblico sul lato occidentale (costruire luoghi per la gente) facilmente raggiungibili, l'inserimento di attività di servizio e di svago che insieme al fitto monotono esistente di unità residenziali (mescolare forme e funzioni) contribuisca a creare un tutt'uno fra i due versanti oggi percorsi da un anonimo traffico, solo veicolare, di scorrimento extra urbano."*

Altro ambito particolare di intervento acquisito *(cfr. Distretto del Commercio)* è "il consolidamento dei cuori urbani come unità di vicinato" dove le cinque frazioni valorizzino le loro specificità (*arricchire l'esistente*) e si arricchiscano in forma fra loro sussidiaria -evitando duplicazioni (*creare connessioni*)- di nuovi spazi pubblici (*costruire luoghi per la gente*) e centri di interesse comune (*mescolare forme e funzioni*).

5.1.3.2.Indirizzi strategici per il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi

Elemento comune di un'efficace visione strategica ipotizzabile sul territorio locale è il mantenimento e il consolidamento degli attuali ambiti di aggregazione commerciali individuati, delineando per ognuno azioni di rilancio e rafforzamento rispetto agli elementi critici individuati. Per ogni ambito è

stato infatti possibile ricostruire l'attuale mix commerciale presente e la consistenza quali-quantitativa dei servizi pubblici connessi (parcheggi, piste ciclabili, funzioni culturali o amministrative presenti, linee del trasporto pubblico, etc.) facendone emergere i punti di forza e debolezza.

La strategia del PGT, articolata nei tre strumenti costitutivi (Piano delle Regole, Documento di Piano e Piano dei Servizi), potrebbe essere orientata a promuovere azioni di intervento, anche puntuali, che possano favorire la localizzazione o il mantenimento di servizi commerciali nei vari ambiti di aggregazione commerciale, creando nel contempo le condizioni di contesto che possano far nascere nuove attività in contesti comunali completamente sprovvisti di servizi di prossimità.

In questo senso, diventa determinante l'inserimento nei diversi ambiti di aggregazione commerciale, di funzioni pubbliche o private di rilievo (mercati comunali, medie strutture di vendita di livello locale, servizi culturali, etc.) in grado di attrarre utenza e di aumentare la rilevanza e l'offerta commerciale degli ambiti commerciali centrali con conseguente aumento del livello di servizio di prossimità garantito alla popolazione. Parallelamente sarebbe opportuno predisporre norme in grado di regolare la localizzazione di attività a-sinergiche a scarsa rilevanza commerciale, concreto ostacolo alla formazione e al consolidamento di sistemi commerciali unitari (ad esempio, le attività del direzionale commerciale – es. servizi bancari - spesso sostitutive degli esercizi di vicinato e degli artigiani di servizio).

Le strategie di intervento comunale per il rilancio del commercio locale non possono, inoltre, prescindere da una riflessione completa e articolata sul ruolo della strada Nazionale dei Giovi. L'ipotesi di declassamento dell'asse stradale in seguito alla realizzazione della Pedemontana e di una nuova strada complanare orienta una ridefinizione urbanistica dell'asse stesso, che dovrebbe portare a una sostanziale riduzione della velocità di attraversamento rendendo possibile interventi di potenziamento della mobilità ciclabile e pedonale.

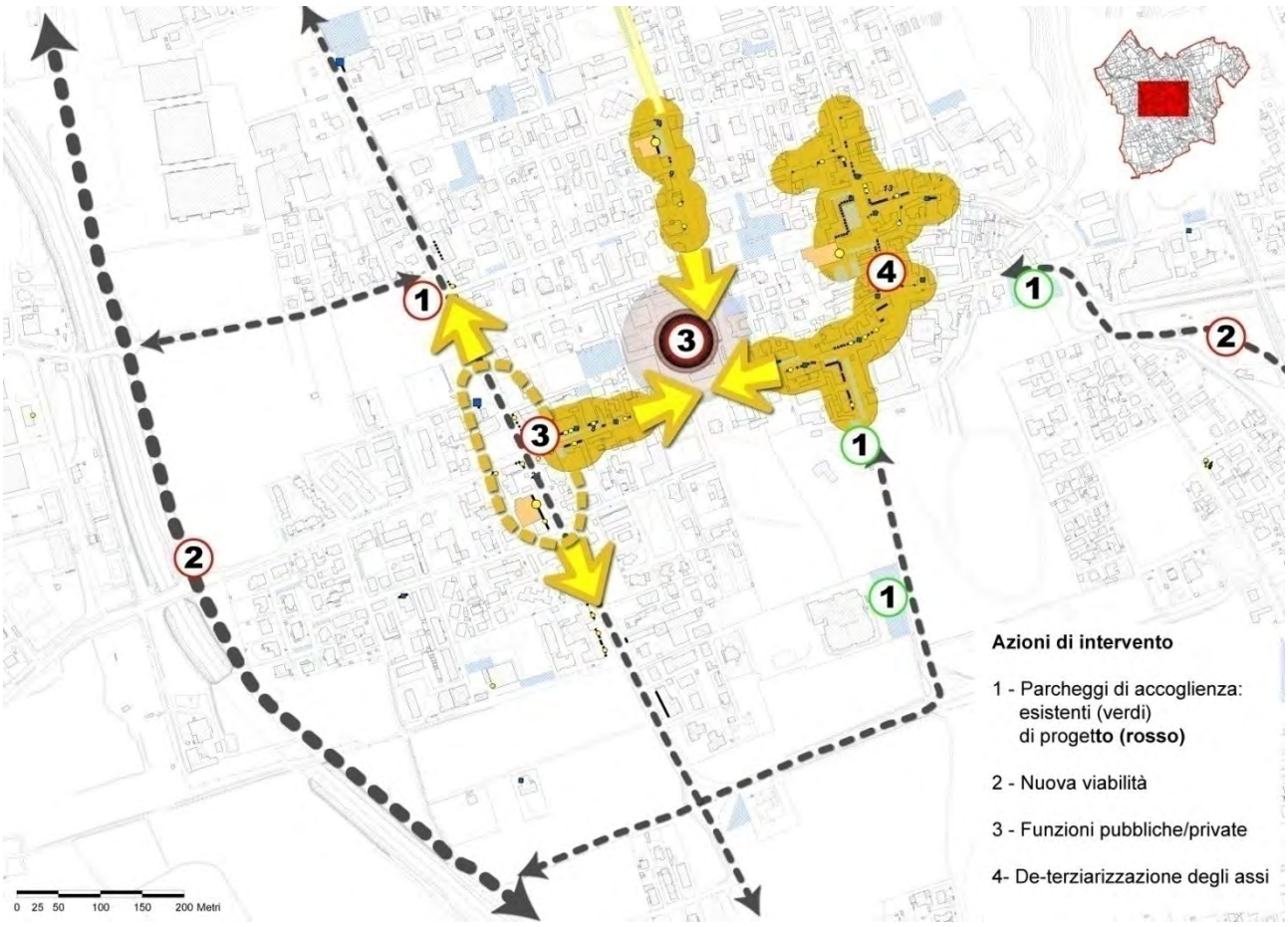
Rispetto a questo scenario l'indirizzo strategico per il commercio è focalizzato nel mantenimento e potenziamento dell'attuale vocazione dell'asse all'insediamento di attività commerciali e terziarie, favorendone una caratterizzazione e qualificazione specifica. In questo senso, si propone di concentrare sull'asse dei Giovi tutte quelle funzioni di rilevanza sovralocale e di scarso rilievo commerciale attualmente polverizzate o inserite negli ambiti di aggregazione dei centri urbani (es. servizi bancari, spazi espositivi, uffici, laboratori, palestre-SPA, pubblici esercizi di somministrazione) che si possono configurare nelle norme come unico ambito urbanistico. L'ambito di

aggregazione dei Giovi potrà quindi configurarsi come un asse commerciale e di servizio vocato alla localizzazione di attività commerciali specializzate (medie strutture di vendita non alimentari), attività direzionali commerciali, centri servizi per le imprese e attività ricettive alberghiere e non alberghiere.

Contestualmente negli ambiti di aggregazione commerciale dei centri urbani si cercherà con la normativa urbanistica (cfr. NTA del Piano delle Regole) di non ammettere la presenza di quelle attività a scarsa rilevanza commerciale nel tentativo di riconfigurare in termini attrattivi le attività dei centri urbani.

In questo scenario per il centro storico del capoluogo, con la trasformazione urbanistica dell'area ex Schiatti e l'inserimento di nuovi servizi commerciali, si costruirebbero le condizioni per ampliare l'attuale ambito di aggregazione spaziale che in prospettiva potrà estendersi fino a un tratto dell'asse dei Giovi allargando l'ambito di aggregazione commerciale e potenziandone la rilevanza di asse commerciale.

Approfondimento strategico-progettuale per l'area centrale del capoluogo di Lentate sul Seveso



5.1.3.3.Il ruolo attrattivo della media distribuzione nelle politiche di rilancio dell'offerta comunale

Nel contesto dell'analisi delle criticità e dei punti di forza svolta sulle dinamiche del commercio lombardo, il Programma triennale regionale individua la necessità di intervenire *con strumenti in grado di consentire ristrutturazioni e rilocalizzazioni dei punti vendita della fascia media delle imprese commerciali* penalizzata, in questa fase avanzata del processo di riforma regionale della

disciplina delle attività commerciali, dall'inerzia progettuale e propositiva delle amministrazioni comunali[3].

A scala vasta, si è osservato che la diffusa mancata adozione comunale dei "Criteri di rilascio delle autorizzazioni per l'insediamento e l'esercizio delle medie strutture di vendita al dettaglio", ha, infatti, comportato una forte riduzione del potenziale di sviluppo di questa particolare tipologia di offerta legata sia al servizio di prossimità alla popolazione residente, sia ai processi di rilancio dell'offerta degli ambiti di offerta urbana.

Va ricordato che il Programma triennale regionale di sviluppo del settore commerciale 2006-2008, nell'ottica di riequilibrio delle diverse tipologie distributive, sollecita una particolare attenzione verso lo sviluppo della media distribuzione, "che deve trovare uno spazio di sviluppo adeguato nelle aree urbane lombarde, per fornire ai cittadini consumatori un'offerta, articolata nella gamma, contenuta nei prezzi e ampiamente distribuita nel territorio"[4]. A questo scopo, la Regione orienta i Comuni a "agevolare le procedure di apertura, ristrutturazione e ampliamento di questa tipologia di vendita, in coerenza con le caratteristiche dimensionali, demografiche, economiche e urbanistiche dei singoli Comuni".

Il Comune è orientato dalle politiche regionali, infatti, a coordinare puntualmente la programmazione commerciale con le scelte di pianificazione urbanistica, attraverso:

- modalità di valutazione degli effetti generati a scala sovracomunale, in particolare negli ambiti montani e della pianura lombarda (ambiti territoriali presenti, in forma prioritaria, nel territorio provinciale bergamasco);

---

[3] Si ricorda, infatti, che, dal punto di vista dell'iter realizzativo, il Comune autorizza, in forma autonoma, l'apertura, il trasferimento di sede e l'ampliamento della superficie (fino ai limiti dimensionali massimi definiti dalla *disciplina delle destinazioni d'uso*) delle seguenti strutture commerciali connotate da un presidio e da un bacino gravitazionale a scala locale: gli Esercizi di vicinato (art. 7, d.lgs. 114/98), previa comunicazione al comune competente per territorio (e decorsi trenta giorni dal ricevimento della comunicazione); le Medie strutture di vendita (art. 8, d.lgs. 114/98) soggette ad autorizzazione rilasciata dal comune competente per territorio in seguito all'adozione dei "Criteri comunali per il rilascio delle autorizzazioni delle medie strutture di vendita" (art, 8, comma 3, d.lgs. 114/98).

[4] Regione Lombardia, Programma Triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008, Cap. 4.5 Indirizzi ai Comuni per l'adozione di criteri per il rilascio delle autorizzazioni all'esercizio dell'attività delle medie strutture di vendita, BURL 20 ottobre 2006, n.42, 3° S.S.

- le opportunità connesse con il recupero di aree urbane dismesse o sottoutilizzate attraverso l'inserimento urbanistico di questi format distributivi;
- la corretta applicazione delle norme in materia di autorizzazioni commerciali, non consentendo la realizzazione di punti vendita della grande distribuzione mediante il rilascio di diverse autorizzazioni a punti di vendita di media distribuzione, artificialmente distinti (processo autorizzativo che ha veicolato, a volte, la localizzazione di alcuni *Factory Outlet Center* sul territorio nazionale).

Il ruolo attrattivo e strategico della media distribuzione cambia, evidentemente, rispetto al contesto urbano e territoriale di insediamento:

- nei centri storici e nelle aree urbane centrali, le politiche di rilancio dovrebbero essere focalizzate sia sullo sviluppo e qualificazione degli esercizi di vicinato, per migliorarne l'integrazione (anche favorendone la concentrazione in insediamenti commerciali urbani che si configurano, dal punto di vista gravitazionale, come medie strutture), sia su misure atte a incentivare l'insediamento di medie strutture di vendita che, per caratteristiche qualitative, *siano idonee a conservare ed arricchire il ruolo trainante del centro urbano come luogo commerciale e di aggregazione sociale;*
- nelle aree di frangia dei centri urbani medio piccoli, l'indicazione prevalente è quella orientata sia alla riqualificazione e concentrazione su assi commerciali degli esercizi di vendita e ai nuclei di servizio già esistenti, sia a privilegiare azioni di razionalizzazione e ammodernamento di strutture esistenti nel caso di nuovi insediamenti, mediante operazioni di *riqualificazione urbana o di riconversione e previsione di medie strutture di vendita* e centri commerciali con concentrazione di esercizi di vicinato;
- nelle aree territoriali extraurbane di interesse sovracomunale, l'indirizzo è finalizzato sia a *razionalizzare le aree nelle quali si siano formate nel tempo aggregazioni di grandi o medie strutture* nelle quali ulteriori insediamenti possano consentire e assicurare il miglioramento del sistema degli accessi, dei parcheggi, dei servizi comunali e della qualità architettonica, sia a *collocare le aree già insediate nelle quali si verifichi la dismissione di precedenti funzioni*, che possono essere validamente destinate a funzioni anche commerciali, mediante strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi

urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità.

5.1.3.4. Il commercio convenzionato negli ambiti di trasformazione urbana ex Schiatti

Si ritiene che tra gli obiettivi di tipo strategico del Piano di Governo del Territorio di Lentate sul Seveso debba essere posta la dotazione di servizi commerciali in situazioni particolarmente svantaggiate, degradate o in fase di trasformazione del territorio comunale. E' d'altra parte evidente che le difficoltà di condurre un'impresa commerciale in contesti problematici rappresenta un forte freno al raggiungimento di tali obiettivi. Si ritiene quindi che se si riconosce al commercio un ruolo di servizio di interesse generale, indispensabile per le pratiche di consumo, ad esempio, di categorie con scarsa mobilità sul territorio e per le pratiche di vita collettiva, si debbano ricercare sia forme di sostegno agli imprenditori disponibili a localizzarsi nei contesti criticità dell'offerta locale, sia azioni di natura compensativa per quelli interessati a insediarsi negli ambiti di trasformazione urbana ricchi di opportunità insediative e gravitazionali.

Si indicano qui due possibili modalità di riconoscimento di tale ruolo al commercio: da un lato si pensa a particolari forme di facilitazione (sia per gli aspetti commerciali che per gli aspetti urbanistici) all'insediamento delle attività ai piani terra degli ambiti di trasformazione a fronte del "convenzionamento" per la fornitura di servizi con finalità di sostegno sociale a specifici destinatari *("commercio convenzionato").* Con questa espressione si intende indicare un insieme di spazi commerciali, spazialmente concentrati, gestiti in modo unitario e offerti a prezzi "convenzionati" con l'obiettivo di attrarre un mix opportunamente definito di operatori e funzioni commerciali, tali da costituire la massa critica sufficiente per innescare processi autosostenibili di rivitalizzazione commerciale.

Data la loro natura di servizi di interesse pubblico o generale, dal punto di vista urbanistico e della fiscalità locale, tali attività non generano superficie lorda di pavimento (S.l.p.) e quindi possono rappresentare una leva di incentivo insediativo e di agevolazione fiscale (es. calmierazione dei canoni locativi, assenza di Imposta Comunale Immobili – ICI commerciale, …) per il soggetto privato orientato, all'interno di logiche di responsabilità sociale d'impresa e di opportunità

localizzative, a convenzionarsi con l'amministrazione pubblica comunale per la realizzazione di un corretto e condiviso mix di servizi commerciali.

Tale ipotesi è sviluppata tenendo conto di vari fattori:

- le azioni da sviluppare in tema di arredo urbano, accessibilità, sicurezza, marketing per innalzare la qualità e l'attrattività dello spazio aperto pubblico
- l'assortimento del mix di funzioni, che potranno integrare attività commerciali all'offerta unitaria di servizi di interesse pubblico o generale e spazi aggregativi di tipo ludico-culturale.

Dall'altro lato, alla sperimentazione di una struttura che abbiamo per il momento definito "*incubatore commerciale*" in analogia con quanto è già operante nel campo degli incubatori d'impresa, ritenendo che un sostegno, in varie forme da definire, per la fase di start up dell'insediamento di nuovi operatori in contesti difficili potrebbe consentire anche in queste situazioni la dotazione di servizi commerciali indispensabili alla qualità urbana.

5.1.3.5.Il riposizionamento del sistema commerciale locale: Lentate Distretto del Commercio

Una delle principali strategie di sostegno della progettualità dei sistemi commerciali urbani e di riposizionamento della rete commerciale locale è rappresentata dall'attivazione di un "Distretto del commercio", forma di aggregazione tra ambiti comunali, soggetti investitori e formati distributivi del commercio capaci sia di connettere gli esercizi esistenti in organizzazioni gestionali che consentano maggiori economie di scala, sia di "mantenere" i consumatori entro ambiti spaziali di prossimità al fine di attenuare gli effetti del pendolarismo di spesa. Oggi, infatti, i confini territoriali dei mercati commerciali non coincidono necessariamente con i confini amministrativi di Comuni e Province ma sono determinati dalla concentrazione spaziale della domanda e dalla sua mobilità.

I Fattori strategici per l'attrattività e la vivibilità di un Distretto del Commercio a Lentate sul Seveso sono riconducibili alla:

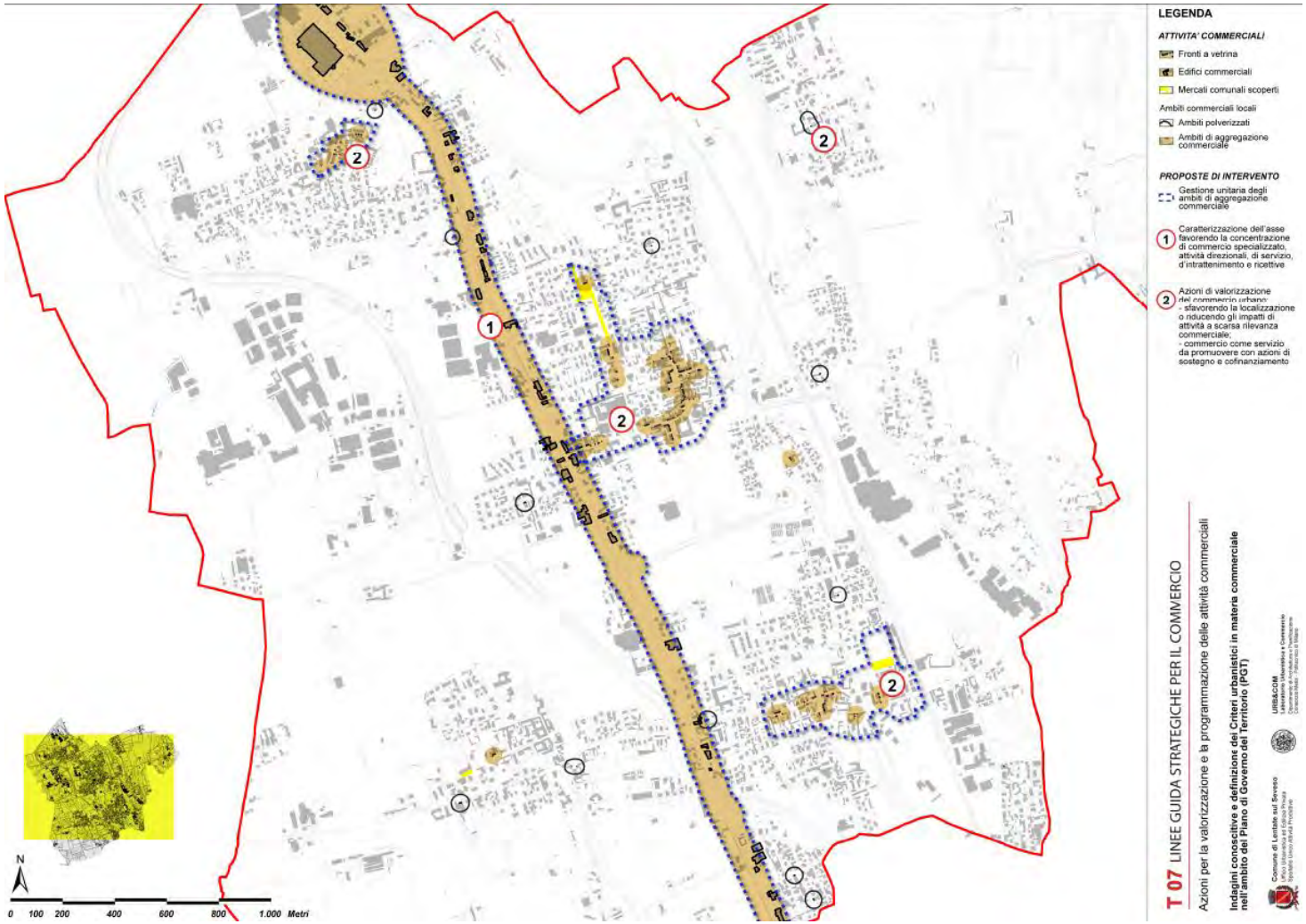
- presenza di addensamenti di esercizi commerciali anche integrati con altri settori economici (es.: artigianato, somministrazione, servizi, ricettività);

- connessione con punti di rilevanza del territorio (es.: riferimenti culturali o turistici, centro storico, sistema di trasporto pubblico) di rilievo alla scala comunale o sovracomunale;
- buona accessibilità e sviluppo di mobilità sostenibile (es.: trasporto pubblico, parcheggi per cicli e motocicli, infrastrutture per la mobilità dolce, isole pedonali);
- qualità urbana (es.: arredo urbano, aree verdi, segnaletica, pulizia, sicurezza);
- offerta di servizi (es.: animazione/eventi, attività culturali e di intrattenimento, presenza di bar e ristoranti, quantità e qualità del servizio commerciale).

Il Distretto del Commercio, promosso dal meccanismo del co-finanziamento regionale, rappresenta un progetto di sviluppo territoriale caratterizzato da una forte integrazione tematica, da una chiara concentrazione territoriale e da una logica di sviluppo sistemica. I Distretti rappresentano, infatti, "aggregazioni spontanee che hanno una storia" localizzate in aree che con forti contenuti identitari per le comunità di riferimento e si configurano come "espressioni sussidiarie ed auto-organizzate della comunità locale di imprese, associazioni, cittadini ed istituzioni". L'eventuale attivazione del distretto del commercio a Lentate[5] sottintende, infine, una forte volontà di interazione cooperativa tra imprese, cittadini e soggetti che insistono su quel territorio, la propria interdipendenza e la necessità di una regia unitaria.

[5] Con l'Unione del Commercio, del Turismo e dei Servizi (Associazione Territoriale di Seveso), partner obbligatorio per l'attivazione del Distretto del Commercio, sono stati svolte nel periodo novembre 2009-gennaio 2010 riunioni di lavoro e incontri conoscitivi con gli operatori commerciali locali sulle finalità e gli obiettivi dei bandi regionali e sulle prime ipotesi progettuali declinabili a Lentate sul Seveso (ridisegno e ampliamento funzionale del mercato di Camnago, trasformazione urbanistica dell'area ex Schiatti, qualificazione delle strutture commerciali presenti sull'ex S.S. Giovi).

Tavola 7 "Linee guida strategiche per il commercio. Azioni per la valorizzazione e la programmazione delle attività commerciali"



5.2. SISTEMA AMBIENTALE

5.2.1. Politiche per i Parchi territoriali

Il PGT:

- Fa proprio il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Groane..
- Definisce le norme per le zone interne al parco della Brughiera Briantea, al fine di:
    - tutelare i boschi esistenti
    - favorire la forestazione delle aree incolte
    - non ammettere nuove edificazioni a meno di contenuti ampliamenti degli edifici esistenti
- Crea le condizioni per la realizzazione di un **parco fluviale lungo il Seveso**, con una serie di strumenti attuativi previsti in un'unica zona omogenea denominata "valle morfologica del Seveso".
- Prevede la formazione di un **Corridoio Verde** lungo la via Falcone e Borsellino, recependo le prescrizioni relative al *Progetto Locale di compensazione* promosso da Pedemontana; il Corridoio sarà integrato al "Parco dei Cimiteri" tra le aree cimiteriali di Lentate e Camnago.
- Norma le alberature obbligatorie lungo strade, nelle aree pubbliche a in quelle private con l'obiettivo di dare a Lentate l'immagine di città giardino e di incrementare la consistenza arborea.

5.2.2. Politiche per i parchi urbani

Il comune di Lentate è immerso in un contesto ambientale di evidente pregio, sia dal punto di vista naturalistico sia ecologico-ambientale. Tuttavia il verde ecologico ed ambientale non è di supporto ad alcune funzioni "urbane" del tempo libero. Per questo motivo si ritiene fondamentale la presenza nel tessuto urbano di parchi urbani dotati di attrezzature pubbliche. Oggi quattro frazioni sono dotate di giardini pubblici attrezzati, sebbene di dimensioni diverse e spesso localizzati in posizioni non centrali rispetto all'urbanizzato. A Camnago il principale giardino urbano è localizzato lungo viale Italia, in posizione periferica rispetto allo sviluppo edilizio (è stato recentemente inaugurato il parco giochi del quartiere di Viale Padova); a Birago il giardino pubblico si trova in via Europa e costituisce uno degli elementi di maggior pregio sotto questo punto di vista; a Copreno il giardino pubblico, realizzato in concomitanza con il centro commerciale Bennet, si trova in via Trento e presenta dotazioni di arredo urbano e alberature di un certo rilievo. La frazione di Cimnago è immersa in un contesto ambientale di pregio, dispone di un giardino pubblico in via Giuliani, di ridotte dimensioni. A Lentate sono presenti tre aree – giardino di piccole dimensioni. Manca un parco che risponda ad esigenze di natura urbana, dove cioè poter trascorrere momenti di relax e svago (percorsi footing, aree attrezzate per i cani) a pochi passi da casa, dove le mamme possano far giocare i propri figli. E' evidente come il Parco delle Groane, e soprattutto il Parco della Brughiera, non rispondano a queste esigenze di natura "urbana".

A questo proposito il PGT individua quale obiettivo strategico la formazione di un parco urbano, il **Central Park di Lentate**, attraverso:

Acquisizione del Parco del Cenacolo

- A Lentate esiste il Parco del Cenacolo, di notevole pregio dal punto di vista della dimensione, delle essenze e delle architetture vegetali, localizzato proprio nel centro del paese. Si ritiene di fondamentale importanza l'acquisizione all'uso pubblico di parte di questa risorsa preziosa, mettendo al servizio della collettività un bene oggi non utilizzato. Gli ingressi devono avvenire da Piazza S. Vito e dalla via Papa Giovanni.

5.2.3. Politiche per l'agricoltura

Sebbene l'attività primaria occupi una parte marginale delle forza lavoro, l'agricoltura rappresenta indubbiamente una funzione di salvaguardia e tutela del territorio, nonché di produzione di beni comuni e pratiche sostenibili. Per comprendere meglio l'importanza di queste pratiche occorre partire dal significato di "sostenibilità". A tal proposito ci riferiamo all'ultima definizione a cui si è giunti, ovvero: "Sviluppo che offre servizi ambientali, sociali ed economici di base a tutti i membri di una comunità, senza minacciare l'operabilità dei sistemi naturali, edificato e sociale da cui dipende la fornitura di tali servizi". In sostanza il concetto di sostenibilità parte dall'assunto principale che le risorse naturali sono esauribili e quindi non si può immaginare un sistema volto alla crescita infinita. Ciò non significa che le condizioni di vita non possano e debbano essere migliorate o che non si debba accrescere il benessere generale ma, come si evince dalla definizione di sostenibilità, occorre praticare strade diverse dal consumo indiscriminato delle materie limitate e ripensare lo sviluppo in un'ottica di crescita permanente nel lungo periodo.

Rispetto al tema dell'agricoltura, il PGT individua specifiche politiche di promozione e sviluppo, nella certezza che a Lentate lo sviluppo dell'attività primaria possa portare benefici all'intera cittadinanza, considerando anche che due terzi del territorio sono tutelati dalla presenza del Parco Regionale delle Groane e del PLIS della Brughiera Briantea, potendo in questo modo valorizzare ulteriormente le aziende agricole e le attività ricettive. La valorizzazione delle aziende agricole infatti passa attraverso la partecipazione e la fruizione del patrimonio rurale, da parte della cittadinanza sia lentatese che dei comuni limitrofi.

Sul territorio comunale sono presenti attività agricole che offrono prodotti tipici attraverso il sistema della filiera corta, ed in particolare sono realtà importanti l'azienda agricola "La Botanica" di Birago e l'azienda "F.lli Capoferri" a Cimnago; oltre a queste bisogna aggiungere la presenza sul territorio comunale di alcuni apicoltori che vendono direttamente i loro prodotti. La vendita diretta è sempre più diffusa presso le aziende agricole poiché l'agricoltore cerca di "internalizzare" i passaggi di filiera commerciali recuperando reddito, ma soprattutto per promuovere la qualità dei suoi prodotti attraverso il contatto diretto con il consumatore, senza il rischio che un processo attento alla qualità, alla lavorazione tradizionale e alla genuinità venga remunerato alla stregua di un prodotto industriale (ottenuto al contrario con materie/ingredienti di provenienza sconosciuta).

A questo proposito il PGT condivide la filosofia basata sulle seguenti dichiarazioni:

- la *diffusione della cultura contadina*, dei valori legati alla qualità dei prodotti tradizionali e del valore dell'ospitalità rurale;
- l'estensione delle funzioni dell'agricoltore con *l'integrazione di attività di tutela e salvaguardia del patrimonio ambientale e paesaggistico*: l'agricoltore, in linea con le principali esperienze europee, diviene soggetto attivo nella salvaguardia ambientale attraverso la stipula di contratti con enti pubblici per la pulizia dei boschi, degli alvei fluviali, la rimozione dei rifiuti dalle strade, la gestione e manutenzione del verde urbano;
- la *valorizzazione delle aziende agricole* attraverso politiche di avvicinamento tra domanda ed offerta di beni alimentari di qualità, concorrendo a raggiungere ulteriori obiettivi quali lo sviluppo dell'economia locale, la riduzione degli sprechi e degli impatti ambientali determinati dal continuo ed assurdo movimento di merci ed infine l'offerta di prodotti di maggiore qualità a prezzi più bassi grazie all'accorgimento della filiera.

A tal proposito il PGT promuove, prevalentemente attraverso alcune disposizioni normative contenute all'interno del Piano delle Regole, le seguenti azioni:

- la possibilità, all'interno delle aziende agricole, di ricavare **spazi commerciali per la vendita** diretta al pubblico;
- la possibilità di realizzare impianti per la **produzione di energia da fonti rinnovabili** (biogas, biomasse, solare fotovoltaico etc.);
- la possibilità di convertire edifici agricoli dismessi o sottoutilizzati in attività ricettive quali **B&B ed agriturismi**;
- la possibilità di prevedere o ampliare **l'allevamento zootecnico**;
- la possibilità di prevedere maneggi e pensioni per cavalli;
- la possibilità di creare spazi per **attività didattiche**;
- la creazione di **percorsi ciclopedonali** che devino dagli assi principali per raggiungere le principali aziende agricole presenti sul territorio.

Queste possibilità vengono rilasciate a fronte del conseguimento di miglioramenti dal punto di vista ecologico-ambientale:

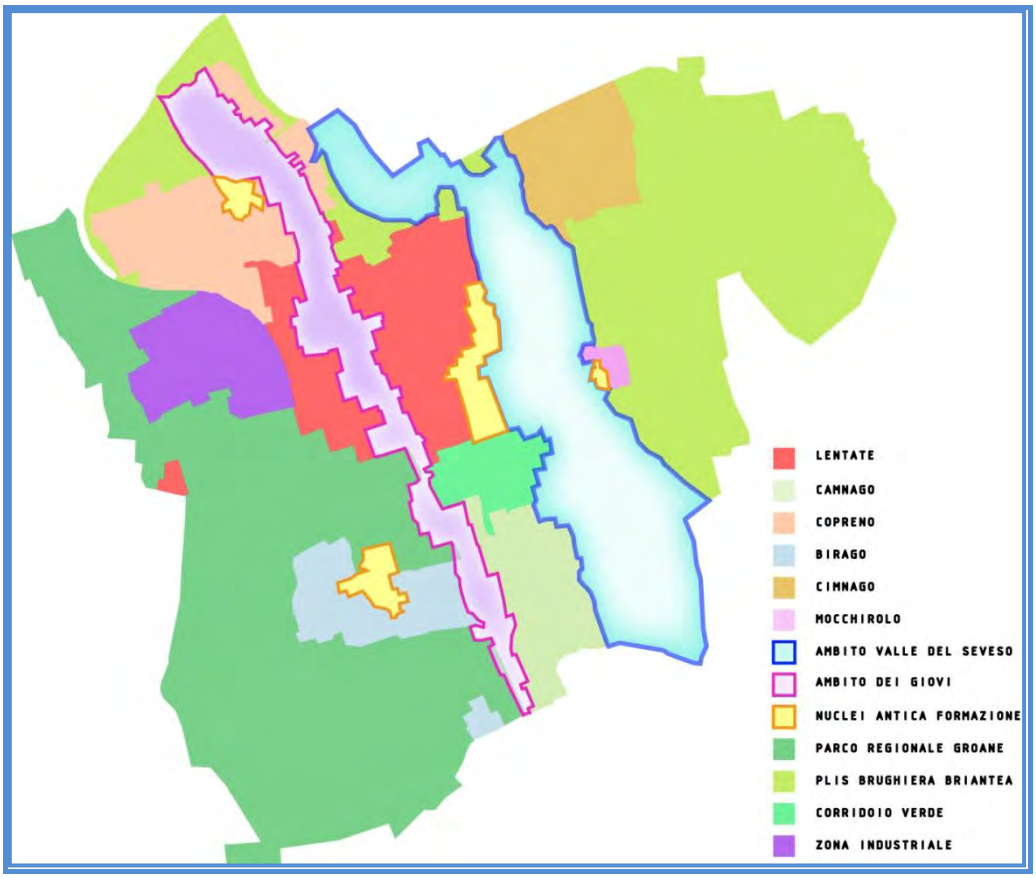
- la realizzazione di nuovi edifici, o la loro ristrutturazione, a scopo ricettivo/commerciale dovrà conseguire la certificazione almeno di classe energetica B;
- dovranno essere ricostruiti i filari alberati lungo i principali tratturi e strade bianche;

- ove possibile, andranno ripristinate o realizzate ex novo siepi frangivento e corridoi ecologici;
- la stipula di contratti con enti pubblici per la pulizia dei rifiuti solidi urbani raccolti nei campi, boschi e rogge interne al fondo agricolo.

5.3. STRATEGIE SPECIFICHE PER LE AREE OMOGENEE

Il PGT individua come **AREE OMOGENEE**:

- la Valle del torrente Seveso;
- l'Ambito lungo la Via Nazionale dei Giovi (SP 44 bis);
- le 5 frazioni;
- le edificazioni sparse (Mocchirolo)
- la Zona Industriale a Copreno;
- il Corridoio Verde centrale;
- il Parco delle Groane;
- il Parco della Brughiera.



Le Aree Omogenee risultano da una **lettura strutturale del territorio** comunale, che prende le mosse principalmente:

1. dalla morfologia insediativa e dalla conformazione del terreno (***fattore geomorfologico***);
2. dalla presenza di elementi di rilevanza storica e culturale, fisicamente o percettivamente denotati, come tipologie insediative e località, assi infrastrutturali, ecc. (***fattore storico – culturale***);
3. dall'individuazione di ambiti amministrativi comunali e sovracomunali, nonché di specifici regimi di classificazione del suolo (***fattore tecnico – amministrativo***);
4. da obiettivi e politiche di sviluppo e/o trasformazione assunti dal PGT (***fattore progettuale***).

5.3.1. La Valle del torrente Seveso

Descrizione

La valle del torrente Seveso è rimasta inedificata e per buona parte boscata, fino alla metà dell'800, non avendo il torrente portata sufficiente per attività industriali e non essendo incassato (come la valle dell'Olona). Il cambiamento è avvenuto con la ferrovia, tracciata, come d'uso per continuità di pendenza, seguendo i fiumi, che ha attratto alcune attività produttive, la stazione e in seguito residenze, rompendo un equilibrio storico – strutturale.

Nella valle si sono localizzate anche cave: l'attività estrattiva si è caratterizzata nel territorio con due tipi: sull'altopiano delle Groane le fornaci (escavazione del ferretto), nella valle sabbia e ghiaia di deposito fluviale.

Obiettivi

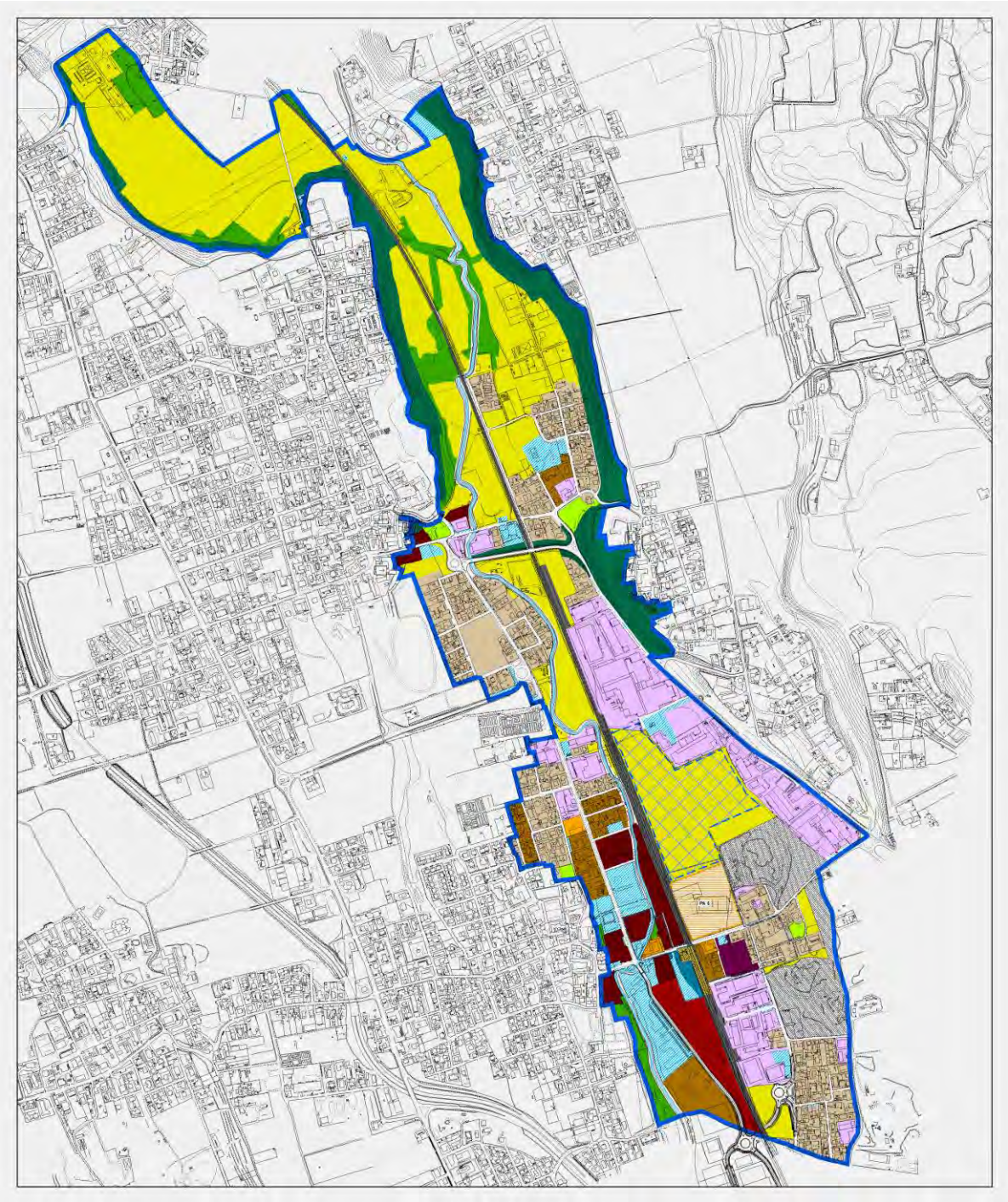
- Lo scenario atteso è quello di un parco continuo dal depuratore di Carimate fino al Parco ex militare, percorso da una pista ciclabile e da un sentiero con punti di sosta/ristoro, spiazzi attrezzati per la pesca, cartellonistica.
- Si prevede un'unica Area Omogenea per la normativa del Piano delle Regole, definita dai confini morfologici della valle indicati dagli studi idrogeologici, con adattamenti in base alla geometria dei frazionamenti/confini catastali e ad alcune modifiche attuative.
- L'obiettivo della zona è la formazione di un corridoio verde, come era nella struttura naturale storica.

Azioni

Da Sud a Nord si presentano queste situazioni.

- Deposito FNM: per cui si prevede un'integrazione verde, colori, appropriati, tetto fotovoltaico, ecc.
- Alberatura lungo il proseguimento di viale Italia in via Don Gnocchi
- Area comunale ex- Parco militare: parte a bosco, parte disponibile per istituto superiore (formazione professionale)
- Parcheggio stazione: riqualificazione (con Ferrovie Stato)

- Piano di Lottizzazione Area Ex Bonecchi: nel PL in attuazione è prevista una fascia di rispetto di m. 10 dal Seveso, con cessione di m. 5 e arretramento di m. 5 della costruzione
- Giardino comunale di Viale Italia: rinaturalizzazione delle sponde e alberature di ripa con l'apertura della visuale attraverso la rimozione della recinzione lungo la parte est, da sostituire con una staccionata di legno, con ampliamento sul lato ovest della strada sotto Villa Ravasi
- Master plan delle aree edificate a Est della ferrovia, lungo la via XXIV Maggio, per qualificazione e parcheggi
- Area lungo Seveso – ferrovia, a Est dei cimiteri: acquisizione al patrimonio comunale
- Bocciofila: riqualificazione convenzionata, con possibilità di riqualificazione



5.3.2. L'ambito strategico della Giovi

Descrizione

La strada provinciale SP44bis "Via Nazionale dei Giovi", è un asse viario di grande collegamento divenuto a tratti strada commerciale, in seguito all'insediamento di centri commerciali, supermercati, esposizioni, medie strutture (dall'alimentare al mobile, dalla moda all'automobile al florovivaismo), spesso in sedi da qualificare e senza parcheggi, oltre a parti periferiche delle frazioni

Lungo l'asse della Giovi in Lentate – oltre quattro km - si distinguono:

- un polo commerciale molto forte a nord (centro commerciale Bennet ecc.);
- insediamenti vari di tipo commerciale (generalmente di media qualità);
- qualche episodio residenziale;
- quattro grandi aree libere edificabili nel PRG (per attività terziarie e residenza), e aree agricole sul lato ovest- per affacci con lunghezza complessiva di circa 800 metri sul Parco delle Groane.

La Via Nazionale dei Giovi rappresenta quindi un asse intercomunale ma disgiuntivo rispetto alle frazioni di Lentate: è un *asse "nel Comune" ma non "del Comune"*, una criticità da trasformare in opportunità.

Dalla Giovi si ha accesso a quattro frazioni con notevoli problemi di traffico dovuti a intersezioni regolate da semafori, code sugli assi principali, pericolosità di alcuni incroci, ecc.

Obiettivi

Lo scenario è quello di una strada contemporaneamente "interna ed esterna" ai nuclei abitati, qualificata da interventi a destinazione terziaria di diverso tipo, integrata ove necessario da residenze. La strada sarà fiancheggiata da fasce alberate con una pista ciclabile e dovrà avere l'*aspetto di un boulevard*. L'asse sarà riqualificato da un punto di vista viabilistico con le necessarie rotatorie e/o asole, con divisione delle corsie e miglioramento degli innesti viari nelle frazioni.

Il PGT ritiene:

- di offrire nuove alternative al traffico di scorrimento nord-sud con una complanare parallela a est alla superstrada (cfr. PUT);
- di valorizzare le attività terziarie esistenti;
- di qualificare la strada come boulevard;
- di ridurre ove possibile il numero degli accessi secondari dalle frazioni (chiusura, formazione di anelli interni); altre mitigazioni;
- di prevedere per le aree libere e per le ristrutturazioni urbanistiche prevalentemente le destinazioni terziarie nel senso più ampio (con esclusione di medio-grandi strutture alimentari), tra cui un distretto commerciale nel tratto corrispondente a Lentate centro.
- favorire l'attraversamento/il collegamento trasversale tra le due parti di Lentate e di Copreno;
- prevedere la riqualificazione di alcune aree puntuali (distributore, autolavaggio, …).

Azioni

Il PGT prevede:

- un'unica Area Omogenea normata dal Piano delle Regole, suddivisa ai fini dell'attuazione in sottozone.
- Applicare i seguenti *criteri per aree libere e edificabili*:
    - Fascia alberata per 5 m
    - La destinazione principale è il terziario, con compatibilità per interventi a destinazione residenziale pari al 50% massimo della Slp
    - Aree edificate: alberare la fascia di rispetto in occasione di interventi edilizi
    - Completamento del percorso ciclabile lungo l'asse stradale, connessa con le altre esistenti

5.3.3. Frazioni

5.3.3.1. *Lentate capoluogo*

Descrizione

Situato sul primo terrazzo ovest, sponda destra, del Seveso. Nucleo di antica formazione, con cascine e corti, l'oratorio di Santo Stefano (orientato ad est) e il Parco del Cenacolo.

Non ha piazza, ma tra oratorio, nuova parrocchiale e strade afferenti si è formato un sagrato, che non assurge a centralità urbana. Oltre il nucleo storico agricolo si sono insediate ville con giardino e aree pubbliche (poi municipio, oratorio). In successione temporale aree produttive (Schiatti) e espansioni con maglia viaria a scacchiera che hanno inglobato qualche edificio di inizio '900.

Evidenti criticità:

- Barriera edificata sul ciglio del terrazzo, senza attraversamento o visuali
- Calibro ridotto delle strade rispetto alla circolazione viabilistica
- Area industriale dismessa (ex Schiatti) al centro della frazione
- Sfrangiature dell'edificato a nord
- Parte urbanizzata ad ovest della Giovi da collegare più organicamente con il centro.

Obiettivi

- Qualità dell'abitato attraverso la localizzazione di funzioni civiche e lo sviluppo della rete commerciale
- Mantenimento dei completamenti già previsti da PRG con:
- bonus volumetrici;
- cessione aree per parcheggio alberato;
- arretramento delle recinzioni;
- monetizzazione oneri.
- Definizione del margine urbano:
- verso i Giovi, migliorando le uscite viarie (anelli viari o asole di fondo strada) e formando una continuità di alberature lungo la strada;
- verso Est, contenendo il perimetro allo stato attuale;

- verso Sud, con la previsione dell'Area omogenea un "Corridoio Verde" centrale lungo la via Falcone e Borsellino

Azioni

- Definizione di un centro urbano, con valenza intercomunale, con il recupero dell'area "ex Schiatti" che ne ha le potenzialità per localizzazione e dimensione, con:
- formazione di una piazza, fronte municipio, con negozi;
- area totalmente pedonalizzata, con parcheggi pubblici e privati interrati;
- attraversamento viario N-S interrato;
- auditorium comunale/sala polifunzionale;
- architettura di qualità, con una Commissione comunale che presieda alla definizione dell'intervento;
- accessibilità ciclabile;
- Ristrutturazione della corte in via Garibaldi 7 per residenza, terziario direzionale e commercio al dettaglio, eventualmente convenzionato. Si tratta di un'area centrale assolutamente strategica per la qualificazione del capoluogo.
- Ristrutturazione della "Cùrt del Por", con parcheggio pubblico.
- Allargamento della via Papa Giovanni XXIII fino alle scuole, con sistemazione dei parcheggi.
- Revisione della circolazione con l'introduzione di sensi unici per la conseguente "civilizzazione" delle strade con marciapiede, pista ciclabile e parcheggi intervallati da alberi.
- Tutela/restauro del NAF, anche se di minor valore storico - ambientale e formato da corti complesse per condizioni fisiche e struttura della proprietà.
- Formazione di un parco-urbano – Central Park di circa 45.000 mq[6] - con l'acquisizione al patrimonio pubblico della porzione meridionale del Parco del Cenacolo: parco che disporrebbe già di un impianto arboreo. Il parco potrebbe avere un ingresso diretto da piazza San Vito e una ulteriore connessione fruitiva (nonché accesso alle scuole) tramite un collegamento pedonale tra via Solferino e via Lecco.
- Percorso ciclabile verso la Valle del Seveso.

[6] Cfr. paragrafo "Politiche per i parchi urbani"

5.3.3.2. *Camnago*

Descrizione

E' la frazione più estesa, sita sul primo terrazzo ovest del Seveso, sponda destra. Non ha un nucleo storico identificabile, ma solo qualche edificio antico. L'espansione con edilizia recente, prevalentemente case unifamiliari e piccoli condomini organizzati su una maglia stradale a scacchiera, è stata generata dalla vicinanza della stazione ferroviaria. Non ha piazza né un polo urbano riconoscibile, ma ha la biblioteca che funge da centro civico.

Obiettivi

- Consolidamento dell'urbanizzato con completamenti interstiziali
- Revisione della viabilità come da PUT e qualificazione delle strade riorganizzate a senso unico
- Piccoli interventi di recupero per alcuni edifici storici.

Azioni

La **qualità** di Camnago può essere migliorata attraverso interventi perimetrali quali:

- A Nord la realizzazione del Parco dei Cimiteri e il Corridoio Verde lungo la via Falcone e Borsellino, la cui realizzazione è inserita nelle opere di compensazione di Pedemontana (vedi figura seguente)

Opere di compensazione della Pedemontana (Progetto locale 15)

- La riqualificazione dell'ex Parco militare, ad oggi non ancora completata, con la qualificazione del verde ("parco fluviale") lungo l'asta fluviale del Seveso, attraverso la realizzazione della pista ciclabile, la rinaturalizzazione delle sponde e la realizzazione di servizi pubblici.
- Nel Parco militare si prevede inoltre la creazione di un istituto superiore per la formazione professionale;
- Recupero dell'edificio demaniale lungo via XXIV Maggio, adiacente al Parco militare, per sedi di istituzioni, della banda civica e di altri servizi civici che permette anche la creazione di uno slargo fruibile vicino alla chiesa, sulla sponda del Seveso.
- Formazione di un corridoio verde lungo il Seveso, recuperato e rinaturalizzato, che connetta direttamente Barlassina con la stazione ferroviaria di Camnago.
- Piano attuativo (PA) per le aree del Macello Molteni, con concentrazione della volumetria e formazione di un parcheggio pubblico fronte scuole.
- Studio di un'isola pedonale tra la scuola elementare, l'oratorio, la cappella e gli altri edifici/aree a destinazione pubblica, in concomitanza col PA per le aree del Macello Molteni: l'isola sarà servita da parcheggi di attestazione in corrispondenza delle scuole e del campo dell'oratorio.
- Mitigazioni ambientali e acustiche lungo la Pedemontana

E' necessaria la qualificazione dell'area intorno alla **stazione**[7]. Gli interventi prioritari individuati sono:

- Parcheggio a Ovest, in previsione con il deposito FNM e la ristrutturazione area FFS
- Parcheggio a Est, da prevedere nell'ambito di ristrutturazione urbanistica dell'ex Serica: industria dismessa, giardino molto alberato, laboratori artigiani, corti in parte vuote (master-plan comunale, partecipato).
- Incentivi per riqualificare le aree dismesse tramite cambi di destinazione.

Schema grafico per la sistemazione dell'area della stazione a Camnago

5.3.3.3. *Copreno*

Descrizione

Sorto sul secondo terrazzo ovest del Seveso (sponda destra), appare come il centro storico più antico, con edifici dal '500 all' '800 di pregio, quasi tutto in cattive condizioni di uso o di manutenzione.

Dalle planimetrie emerge la presenza di un nucleo ellittico che occupa un'ansa aggettante del terrazzo. Per analogia con insediamenti di morfologia similare si suppone un'origine antica (IX secolo), come la località Ripa a Palazzolo sull'Oglio, o il Ricetto di Cassano d'Adda in Lombardia, o i più noti borghi ellittici come S. Eraclio di Foligno, alcune frazioni di Assisi, i nuclei originari di Lucignano, Monte San Savino, ecc. Come tutti questi nuclei, anche Copreno ha adiacente una piazza, originariamente spazio per il mercato e quindi sagrato (con doppia chiesa). Il resto è una fitta

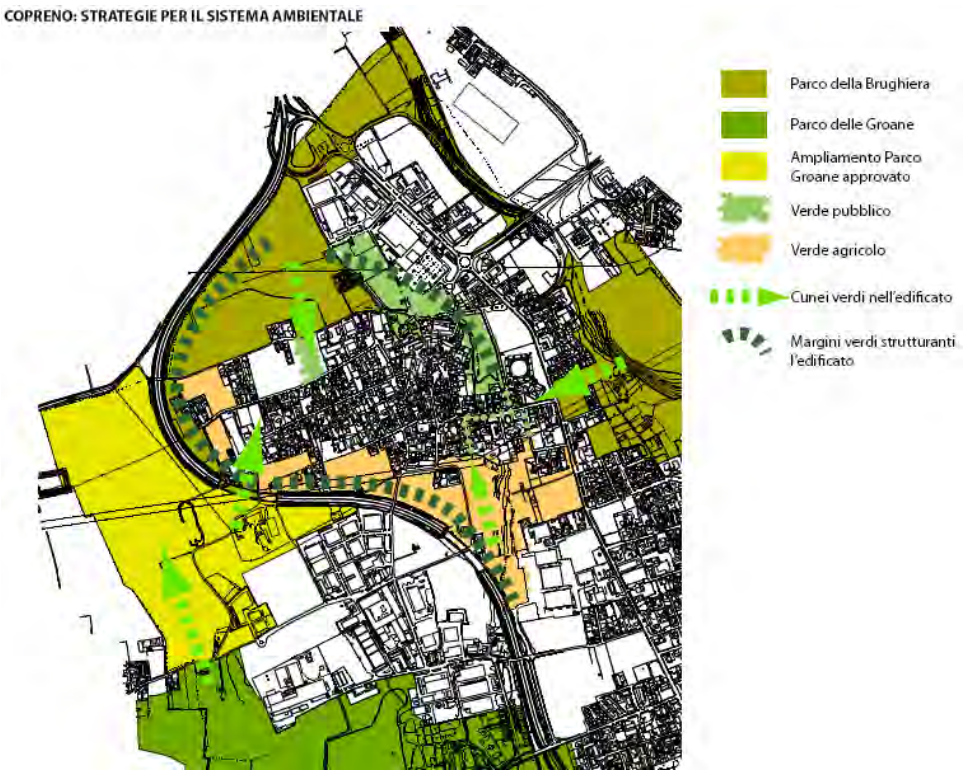
[7] Cfr. paragrafo "Politiche per le attività terziarie e direzionali"

espansione a maglia destinata a villette con due strade primarie E-O e traverse N-S di calibro molto ridotto e sulle quali è difficile prevedere azioni progettuali.

L'espansione più recente del territorio lentatese, con addensamento di residenze ed aree commerciali e produttive sull'asse storico della strada dei Giovi, ha comportato per Copreno una spaccatura tra la porzione attestata sul primo orlo di terrazzo morfologico del Seveso (ad est della Giovi) e la porzione più compatta sviluppatasi in rapporto al nucleo storico originario, sul piano del secondo terrazzo morfologico.

Obiettivi

- Riqualificazione del Nucleo di Antica Formazione con interventi di restauro e ristrutturazione urbanistica (cfr. Piano delle Regole, NAF)
- Valorizzazione delle aree produttive insediate e loro sviluppo
- Qualificazione urbana e "civilizzazione" delle strade e dei parcheggi, attraverso i seguenti interventi:
- Riorganizzazione della viabilità locale con programmazione in due fasi:
- Sensi unici di immediata realizzazione
- Nuove strade locali e riorganizzazione (alberature, parcheggi, …) delle vie, con l'attuazione dei completamenti e delle aree di trasformazione: in particolare il nuovo collegamento Via Isonzo – Via Tonale
- Studio di un'isola pedonale in Via Gorizia tra le scuole e la parrocchia, con la formazione di un nuovo parcheggio a nord.
- Civilizzazione del parcheggio del centro commerciale Bennet
- Interconnessione tra spazi verdi pubblici nei pressi del cimitero, in rapporto diretto al Plis Brughiera
- Connessione con la parte di Copreno a Est della Giovi: un percorso ciclo – pedonale di collegamento con attraversamento protetto



Azioni

- Una normativa applicativa per il NAF (Nucleo di Antica Formazione) coordinata su:
    - L'individuazione degli edifici di pregio sottoposti solo a interventi di restauro;
    - l'individuazione cartografica nel Piano delle Regole di *Subaree d'intervento*, nelle quali predisporre P.A. per il recupero incrementale del Nucleo;
    - una matrice di riferimento per gli interventi massimi possibili su ciascun edificio ricompreso nel NAF (dalla manutenzione ordinaria alla demolizione definitiva);
    - un *"Livello base per interventi esterni"*, che permetta interventi singoli di recupero/restauro degli immobili;
    - eventuali contributi comunali per gli interventi.
- Qualificazione di Piazza Fiume, sottoposta a specifico P.A. (cfr. azzonamento nel Piano delle Regole), con il riassetto del perimetro e l'eventuale parziale o totale pedonalizzazione e parcheggi al contorno
- Densificazione del tessuto urbano residenziale, prevedendo:

- Completamenti individuali per aree interstiziali al tessuto urbano consolidato (cfr. azzonamento del Piano delle Regole)

- Pedonalizzazione di Via Gorizia nella porzione tra scuole, oratorio e chiesa
- A Nord la creazione di un percorso ciclopedonale tra parcheggio e fascia di rispetto del cimitero, verde presso il campo dell'oratorio e il giardino pubblico e parcheggio Bennet, con consistente alberatura per la formazione di una fascia verde contigua al Plis della Brughiera
- A Ovest e Sud recepimento delle mitigazioni della Pedemontana
- A Est definizione del margine della frazione con gli interventi previsti per l'Ambito della Giovi.
- Ridefinizione del percorso campestre esistente che raggiunge il parcheggio del complesso Aler in Via Cinque Giornate di Milano, con nuovo tratto rettilineo che s'innesti da Via Trieste tagliando verso Via Manara ad est della strada dei Giovi, tramite sovrappasso o attraversamento (es. in due fasi, con isola centrale in carreggiata).
- Qualificazione della strade con l'introduzione di sensi unici, come da normativa delle Aree Omogenee nel Piano delle Regole. Formazione di vie alberate: Salvetti, Lazio, San Fermo, Crispi, Lombardia, Tonale, …
- Viale alberato a senso unico dalla chiesa al cimitero

5.3.3.4. *Birago*

Descrizione

Birago è sito sul secondo terrazzo occidentale (destro) del Seveso. Lungo la strada di ciglio sono localizzate le corti agricole a due piani con qualche casa vecchia, parzialmente recuperate.

Tra le permanenze storiche: l'edificio vincolato della cappella SS. Eusebio e Maccabei (orientata ad est); Villa Raimondi, con giardino in declivio, al confine nord del tessuto storico.

Negli interventi di espansione lottizzata a maglia, non sempre regolare, si riscontrano: villette e palazzine, una viabilità Est-Ovest con tornanti e strettoia (pericolosa), molte strade strette senza uscita nelle lottizzazioni.

La chiesa nuova (non orientata), con sagrato in parte adibito a parcheggio, senza altre funzioni; affiancata dall'oratorio e campi gioco.

L'abitato a ovest è molto inserito nelle parti boscate delle Groane. All'estremo occidentale, isolato dal resto dell'abitato comunale ma contiguo all'abitato di Lazzate, si situa l'insediamento di Via Spallanzani.

Il cimitero nella parte bassa ha un parcheggio alberato e un viale di accesso, e un parcheggio senza alberi.

A Sud edilizia a destinazione mista e un'area (disordinata) per parcheggio camion.

Visuale percettiva interessante, sul ciglio del secondo terrazzo, da Sud, cappella di S. Anna.

Obiettivi

- Il recupero del NAF
- Il collegamento ciclabile con il centro sportivo, Lentate centro e la stazione di Camnago, tracciati già previsti o in attuazione che possono essere fra loro collegati tramite la realizzazione di un nuovo tratto lungo Via De Gasperi.
- Realizzazione del collegamento ciclopedonale con Via Spallanzani
- Completamenti residenziali come nelle altre frazioni.
- Espansioni prevedibili nelle aree marginali tra l'abitato e il perimetro del Parco delle Groane

Azioni

- Una normativa coordinata che consenta anche interventi singoli per il NAF
- Adozione di sensi unici
- Completamento dei percorsi ciclabili in esecuzione o già previsti.
- Regolamentazione del traffico di attraversamento.
- Rotatoria tra Via Monte Grappa e la strada dei Giovi.
- Alberatura di uno dei parcheggi del cimitero.
- Interventi di mitigazione nelle fasce di rispetto della superstrada

5.3.3.5. *Cimnago*

Descrizione

L'abitato è sorto come gruppo di cascine per la coltivazione dell'altopiano. La demolizione della cascina principale, esemplare per tipologia e orientamento, è stata una forte perdita di identità.

L'insediamento recente si presenta come lottizzazione uniforme a maglia regolare, con case unifamiliari e alcuni condomini, quasi senza discontinuità da Novedrate Sud. Ha un centro identificabile nella chiesa con sagrato (con funzione di solo parcheggio); una disposizione ricorrente con cappella storica (S. Vincenzo) orientata e chiesa nuova con orientamento contrario.

Una criticità è l'unica strada (stretta) di attraversamento Nord-Sud: in alternativa c'è la possibilità di completare la strada marginale esistente o prevedere un nuovo tracciato esterno ad est. Da valutare se gestire le due strade a senso unico, con accorgimenti per il rallentamento (es. woonerf).

Presenti i seguenti servizi: parrocchia, oratorio, centro sportivo, scuola.

E' l'unica località i cui abitanti hanno richiesto in assemblea un'espansione residenziale, non per motivi privatistici di valorizzazione fondiaria, ma per aumentare il peso insediativo che permetta la sussistenza di servizi.

E' importante notare che la piana agricola al contorno è di un unico proprietario, l'Ospedale Maggiore di Milano.

Obiettivi

- Definizione dei margini rispetto alla campagna a Sud e Est.
- Conservazione delle due rive della valle del Seveso, boscate.
- Visuali di importanza paesaggistica da mantenere.

Modello urbano

Il modello urbano dovrebbe prevedere:

- Il potenziamento del numero degli abitanti
- Un sistema di servizi intorno al sagrato recuperando locali non utilizzati di proprietà dell'Ospedale Maggiore, o acquisendone altri con compensazione. Si potrebbero così insediare: sportello bancario o bancomat, presidio farmaceutico, esercizi di vicinato (EdV) convenzionati

- Il miglioramento della circolazione veicolare, almeno con un anello a senso unico che permetta di qualificare le strade con marciapiede, ciclabile , stalli di sosta e fermata auto e alberature.

5.3.3.6. *Mocchirolo*

Descrizione

Sorge sul pianalto est (sponda sinistra) del Seveso, il terrazzo più alto.

Il nucleo abitato per la parte antica è raccolto intorno ad una grande corte con oratorio isolato (orientato) del XIV° secolo. L'espansione è contenuta a case unifamiliari, con presenza di diverse superfetazioni perimetrali e interventi edilizi non congruenti.

Obiettivi

- Gli abitanti hanno dimostrato il desiderio di un piano di coordinamento degli interventi edilizi anche per risolvere problemi stratificati, irrisolvibili con il PRG.
- Si rileva la necessità di un regolamento articolato e funzionale, meglio se il Comune volesse affrontare la strada del Piano Particolareggiato.
- E' possibile ipotizzare un contributo comunale per il restauro degli edifici da attivare con gli oneri di urbanizzazione derivanti dalle trasformazioni attuate sull'intero territorio comunale (come per Copreno e Birago).
- E' necessario risolvere il problema dei parcheggi e della qualità estetica della corte nel Nucleo di Antica Formazione.
- Valutare l'espansione del nuovo insediamento di Mocchirolo basso, a fronte di una maggiore qualità degli spazi pubblici e del verde urbano.
- Prolungamento da studiare dalla via GB Vico fino a viale Brianza

Azioni

Un P.A. specifico per il NAF di Mocchirolo (cfr. Piano delle Regole) per:

- opere di restauro e di ristrutturazione;
- soluzioni alternative per i parcheggi;

- soluzione di alcuni problemi specifici;
- premialità/contributi in cambio di eliminazione delle superfetazioni al contorno.

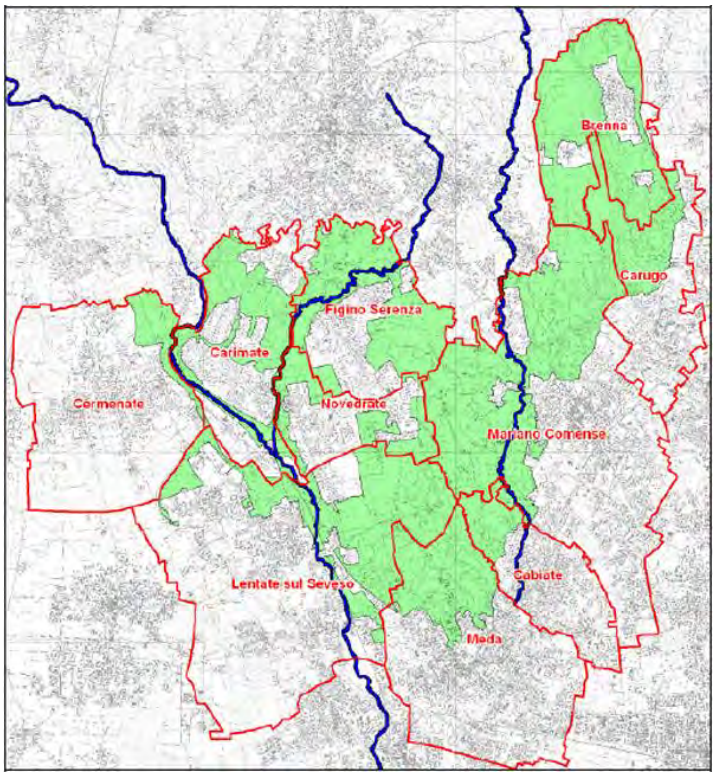
5.3.4. Parco naturale regionale delle Groane

Il PGT recepisce il Piano Territoriale di Coordinamento del Parco regionale delle Groane, approvato con D.g.r. IX/3814 del 25 luglio 2012.

5.3.5. PLIS della Brughiera Briantea

5.3.5.1. Scelte del PGT interne al perimetro PLIS

Descrizione



Il PLIS della Brughiera Briantea occupa circa 2.600 ettari sul territorio di 10 comuni aderenti: Lentate sul Seveso è il secondo comune per superficie interessata dal PLIS e il terzo per "peso demografico".

La gestione è affidata a un Consorzio che assume le proprie decisioni tramite l'Assemblea consortile, alla quale partecipano i Sindaci dei comuni coinvolti nel PLIS. Sebbene il PLIS si sia recentemente dotato di un "Programma pluriennale di gestione", il regime giuridico dei suoli viene stabilito e tutelato dalla pianificazione urbanistica e territoriale di ogni singolo Comune. Il processo di PGT interessa quindi direttamente anche questo istituto di conservazione a scala vasta (interprovinciale, per il PLIS della Brughiera) per gli elementi ambientali e paesaggistici.

Si sottolinea che:

- due terzi del territorio comunale, per circa 8 milioni di mq, sono compresi nei Parchi, delle Groane e della Brughiera Briantea

- il Comune di Lentate aderisce al PLIS;
- in relazione alle decisioni e agli obiettivi strategici adottati nel percorso di formazione del PGT, si pone una questione di ridefinizione e razionalizzazione dell'area.

Di seguito viene presentato il bilancio descrittivo delle aree coinvolte nella proposta di variante e di ri-perimetrazione del PLIS[8], nonché delle esternalità discendenti.

Obiettivi

1) La tutela delle aree comprese nel PLIS viene assunta quale obiettivo di fondo dal PGT, vista l'importanza ambientale e culturale del Parco.

5.3.5.2. La proposta di modifica del PLIS

Il Comune intende proporre la modifica del perimetro parco sul territorio di propria competenza, in base a due criteri:

- Inserimento di aree che morfologicamente appartengono al contesto territoriale di riferimento del PLIS
- Inserimento di aree contigue al PLIS non sottoposte a trasformazione urbanistica

Le aree di cui si propone l'addizione al PLIS riguardano una superficie complessiva di 234.200 mq circa.

Si rimanda all'Allegato B per una descrizione dettagliata delle aree proposte per l'ampliamento.

[8] Di seguito anche abbreviato come "modifica del PLIS" (n.d.a.)

QC

QUADRO RICOGNITIVO - CONOSCITIVO

- quadro programmatico ricognitivo
- caratteri socio-economici
- analisi della componente suolo: morfologia e usi
- istanze preliminari: analisi e definizione dei criteri di accoglibilità

DP

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

- Quale ruolo territoriale per Lentate
- Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
- Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
- Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

6. OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PGT

Il PGT individua le seguenti modalità di intervento sul territorio comunale Lentate sul Seveso, e nello specifico:

- Aree di Trasformazione AT;
- Piani Attuativi di Completamento PAC;

Gli ambiti di trasformazione (AT), comprese le aree di espansione produttiva, sono regolati e descritti dal Documento di Piano; i piani attuativi di completamento (PAC) dal Piano delle Regole.

Nelle tabelle seguenti sono riassunte le quantità relative alle previsioni del Documento di Piano nel loro complesso.

CONSUMO DI SUOLO PER COMPLETAMENTI RESIDENZIALI (compreso completamento terziario/residenziale sulla Giovi)	8.311 mq
Standard in loco (solo da residenza, stima)	--- mq
TOTALE	8.311 mq

AREE DI TRASFORMAZIONE A DESTINAZIONE TERZIARIA/RESIDENZIALE		
Le aree standard in loco non sono decontate, in quanto marginali in superficie		
NOME	ST (mq)	CONSUMO DI SUOLO (mq)
AT 12 – Ambito Giovi	14.100	No
TOTALE	14.100	No

CONSUMO DI SUOLO PER COMPLETAMENTI PRODUTTIVI	9.739 mq
Standard in loco	--- mq
TOTALE	9.739 mq

BILANCIO DI NUOVO CONSUMO DI SUOLO	
Categoria	Superficie Territoriale (mq) (arrotondata)
Completamenti del tessuto urbano consolidato (residenziali e produttivi)	18.050
Trasformazioni a destinazione terziaria/residenziale	------
TOTALE comprese aree standard in loco	18.050
TOTALE sottratte aree standard in loco (escluse aree standard per attuazioni terziarie)	18.050
BILANCIO DELLE NUOVE AREE PER SERVIZI E IN CESSIONE NEL PGT	
Aree per impianti tecnologici	4.795
Aree a servizi delle zone produttive	-----
TOTALE	4.795

1) CONSUMO DI SUOLO SULL'URBANIZZATO ESISTENTE (comprese aree standard): 0,50%
2) CONSUMO DI SUOLO SULL'URBANIZZATO ESISTENTE (escluse aree standard): 0,40%
3) CONSUMO DI SUOLO TERRITORIALE (comprese aree standard): 0,16%
4) AREE PER SERVIZI PUBBLICI/GENERALI: + 0,11% SULL'URBANIZZATO ESISTENTE

Descritta la determinazione degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, se ne fornisce di seguito (cfr. tabella):

- una lettura interpretativa, con la stima del dimensionamento demografico secondo le quantità assunte;
- in parallelo, una lettura comparativa con il PRG (pre-)vigente.

BILANCIO DEGLI ABITANTI TEORICI - PGT			
	ABITANTI TEORICI	VOLUME (mc)	
RESIDENTI (al 31/12/2009)	15.432	---	
VUOTI URBANI DA PRG 57,8% di residenziale non attuato da PRG, pari a 104.272 mq (a gennaio 2010)	2.085	312.709	
COMPLETAMENTI RESIDENZIALI	190	25.565	
INCREMENTO VOLUMETRICO ZONA I.1 (Calcolo sull'utilizzo massimo ed eventuale dell'incremento dell'indice di 0,25 mc/mq, nelle aree così azzonate dal PdR)	2.300	343.827,75	*ABITANTI TEORICI da PRG*
INCREMENTO VOLUMETRICO ZONA I.2 (Calcolo sull'utilizzo massimo ed eventuale dell'incremento dell'indice di 0,25 mc/mq, nelle aree così azzonate dal PdR)	921	137.980	
PIANI ATTUATIVI	848	127.309,5	
AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	47	7.050	
TOTALE *(19.830 abitanti, esclusi gli incrementi volumetrici)*	21.823		*22.297*

7. LE PROPOSTE DEL PIANO GENERALE DEL TRAFFICO URBANO (PGTU)

7.1. Il progetto Pedemontana

Il progetto della Pedemontana Lombarda prevede la realizzazione di un'autostrada a pagamento, che collegherà la A4 nella tratta Milano-Bergamo (all'altezza di Osio Sotto) alla A8 Milano-Varese (all'altezza di Cassano Magnago VA).

Il tracciato, con uno sviluppo complessivo di 87 Km (più 70 Km di viabilità connessa), interessa direttamente il territorio di Lentate, sovrapponendosi sostanzialmente all'attuale tracciato della superstrada SS35 Milano-Lentate, dal confine con Barlassina fino all'altezza di Copreno, per staccarsi verso ovest in direzione della nuova connessione con la A9 Milano-Como.

L'attuale tratta da Copreno al confine con Cermenate, viene sostituita dalla nuova viabilità che riconnetterà la Pedemontana sia al tracciato storico della SS35 sia alla Novedratese. Gli altri elementi di significativa modifica funzionale della superstrada in autostrada Pedemontana, oltre all'introduzione del pedaggio, sono lo spostamento verso Milano dell'uscita di "Lentate sud" e l'allacciamento della viabilità della zona industriale di Copreno, attraverso opere connesse, con lo svincolo Lentate Nord e con la futura "tangenzialina" di Lazzate.

Lo spostamento verso Milano dell'uscita Lentate sud, di circa 500 metri, porta l'ingresso in Pedemontana al confine comunale con Barlassina e l'uscita da Milano all'altezza della SP118 (1 Km più a sud dell'attuale rampa), ricollegando la Pedemontana alla Via Nazionale dei Giovi e alla viabilità dell'ex Parco Militare con la nuova viabilità prevista tra le opere connesse all'autostrada.

La realizzazione della Pedemontana Lombarda a fronte di un miglioramento dell'accessibilità del territorio comunale per le relazione est-ovest di medio-lungo raggio (relazioni allo stato di fatto interessano appena il 5-10% degli spostamenti con l'auto privata) potrà portare, se non opportunamente mitigati e risolti, una serie di impatti negativi sulla viabilità esistente.

In particolare, le maggiori preoccupazioni sono indotte dalla possibilità che si inneschino componenti di traffico di attraversamento da Cermenate lungo la direttrice dei Giovi e da Carimate, Figino e Novedrate lungo l'asse Via San Michele del Carso-Viale Italia - nuova viabilità ex Parco militare, indotte dalla tariffazione della nuova infra-struttura (oggi gratuita), per evitare il pedaggio o ridurne l'importo.

Le preoccupazioni sono confermate del risultato delle simulazioni modellistiche, con l'aumento del traffico lungo tutte le direttrici nord-sud della viabilità urbana. Nell'assegnazione del traffico leggero per l'ora di punta del mattino dello Scenario A, ove è stato simulato l'effetto di ridistribuzione dei traffici esistenti, con l'apertura dell'autostrada Pedemontana e delle sue opere connesse: gli incrementi relativi del traffico sulla viabilità locale sono indotti essenzialmente dalla parziale perdita di competitività dell'autostrada rispetto all'attuale superstrada. L'aumento del costo generalizzato dello spostamento per l'introduzione del sistema a pedaggio, porta infatti sulla Pedemontana ad una riduzione del 26% del traffico oggi esistente sulla Superstrada e ad un incremento del traffico esistente sulla Via Nazionale dei Giovi, del 35% nella tratta tra Copreno e Lentate centro, del 34% nella tratta compresa tra le intersezioni con le vie Garibaldi/Manzoni e con Via Falcone-Borsellino e del 23% nella tratta compresa tra le intersezioni con Via Falcone-Borsellino e con le vie Monte Grappa/Vittorio Veneto. Il trasferimento di traffico dalla Pedemontana sulla viabilità urbana interessa anche le direttrici di Via Diaz (+69%) e Viale Italia (+32%) e Viale Brianza (+15%). Va tenuto presente inoltre che agli incrementi di traffico dovuti ai trasferimenti di traffico esistente, vi sarà una componente di traffico aggiuntiva indotta dalla rivitalizzazione, prevista dal PGT, delle funzioni commerciali dell'asse della Nazionale Giovi e dalla maggiore attrattività territoriale di Lentate per la presenza della nuova autostrada.

Per mitigare gli impatti negativi dello Scenario A (Pedemontana) indotti dall'aumento di traffico sui principali assi di connessione urbana, il Piano Urbano del Traffico propone quindi la realizzazione di una nuova viabilità di distribuzione urbana (Scenari B e C).

La scelta dell'Amministrazione comunale è quella identificabile nello scenario C, tra Via Monte Grappa a sud e Via Manzoni a nord: una "strada complanare" (alla Pedemontana, appunto), soluzione ritenuta più utile e fattibile rispetto ad un collegamento integrale fino al futuro svincolo di Lentate Nord, anche per risolvere nel breve periodo le criticità su Via Nazionale dei Giovi.

La "strada complanare", da Scenario C del PGTU, prevede:

- la connessione a Sud con la viabilità del Progetto Pedemontana (rampa di accesso)
- l'innesto a Nord su Via Manzoni all'incrocio con Via Alfieri. Si pensa infatti ad una concomitante riqualificazione delle esistenti Via Alfieri e Via Guglielmo Oberdan, per servire adeguatamente la zona industriale di Copreno.

- Il prolungamento di Via Falcone Borsellino, collegandosi sia ad ovest (a nord di Via Appennini) con il nuovo asse di distribuzione urbana e il nuovo svincolo con la Pedemontana, sia ad est con Viale Brianza.
- In ottica di medio periodo, la riqualificazione di Via Missori e Via Galvani da innestare su Via Battaglia di Legnano, sempre per completare il percorso nella zona industriale di Copreno.

La nuova viabilità di distribuzione urbana è stata ipotizzata a senso unico in direzione sud dall'altezza dell'intersezione con il prolungamento dell'asse Falcone-Borsellino fino alla futura rotatoria di connessione con la viabilità del Progetto Pedemontana, la rampa di accesso a Lentate Sud, mantenendo in questa tratta Via Nazionale dei Giovi a senso unico nella direzione opposta, permettendo di risolvere l'attuale criticità del nodo Nazionale dei Giovi-Monte Grappa-Vittorio Veneto, declassando a pista ciclopedonale l'ultimo tratto di Via Monte Grappa.

La stima dei costi per realizzare lo scenario infrastrutturale "B", calcolati su base parametrica, è di circa 7,7 milioni di euro così disaggregati:

- 3,5 milioni per il collegamento dell'asse Falcone e Borsellino con Viale Brianza;
- 1,6 milioni per la viabilità di distribuzione a Sud di Via Manzoni;
- 2 milioni per la viabilità di distribuzione a Nord di Via Manzoni (non prevista per lo Scenario C);
- 550.000 € per la pista ciclabile in fregio alla viabilità di distribuzione.

Il costo di realizzazione dello scenario infrastrutturale "C" permette quindi un notevole risparmio (circa 2 milioni), permettendo di investire alcune risorse ad esempio nella riqualificazione delle vie Alfieri, Oberdan e Missori.

L'intervento di collegamento tra l'asse di Via Falcone e Borsellino e Viale Brianza, con il superamento del Seveso e della ferrovia, sembra tecnicamente realizzabile con un preventivo di massima dei costi di 2.5 milioni di Euro.

I risultati delle simulazioni del traffico per lo Scenario B evidenziano che la realizzazione della nuova viabilità di distribuzione proposta permette di ridurre significativamente gli incrementi di traffico lungo la Nazionale dei Giovi portando le variazioni del traffico esistente da +35% dello Scenario A a +7% nella tratta tra Copreno e Lentate centro, da +34% e a +9% nella tratta

compresa tra le intersezioni con le Vie Garibaldi/Manzoni e con Via Falcone-Borsellino. Si riducono anche i trasferimenti di traffico dalla Pedemontana sulle direttrici di Via Diaz e Via Italia, che passano rispettivamente da incrementi percentuali di +69% e di +32%, a incrementi più contenuti pari a +14% in Via Diaz e a +20% in Viale Italia.

La realizzazione dei sensi unici contrapposti sulla viabilità di distribuzione urbana e su il tratto di Nazionale dei Giovi dall'incrocio con la Via Falcone e Borsellino fino alla futura rotatoria di connessione con la viabilità del Progetto Pedemontana, nonché la chiusura al traffico viabilistico dell'ultimo tratto di Via Monte Grappa verso la Nazionale, permette di alleggerire il peso del traffico di attraversamento di Birago SP 152 (-20%), spostandone una parte sull'asse di Via Manzoni (SP 174) fino alla nuova viabilità di distribuzione urbana.

Bisogna notare come sia stata inserita nel progetto definitivo della Pedemontana, a seguito di modifiche richieste dal Comune all'ente di gestione dell'autostrada, l'opera stradale di collegamento tra le vie Fara e Zara a Birago: con questo tracciato, più agevole alla percorrenza dei veicoli da/verso la futura autostrada, si otterranno senza dubbio importanti effetti migliorativi sulla viabilità di servizio alla frazione.

Tenendo conto delle previsioni del PGT di rivitalizzazione e completamento delle funzioni commerciali insediate lungo l'asse della Via Nazionale dei Giovi, che di fatto porteranno ad un incremento dei traffici specifici, diventa fondamentale disincentivare al massimo il traffico di attraversamento per attuare interventi di riqualifica per un maggior utilizzo urbano dell'asse dei Giovi.

In quest'ottica diventa irrinunciabile la richiesta d'attuazione di un sistema di "isopedaggio" per l'autostrada Pedemontana tra i Caselli di Lentate Nord e la rampa d'accesso Lentate Sud/Barlassina, applicando la stessa tariffa di pedaggio prescindendo da quale dei caselli di Lentate l'automobilista è entrato (o uscito), ottenendo la banalizzazione della tratta, evitando così che gli automobilisti in arrivo ad esempio da Cermenate o Novedrate e diretti a Milano attraversino la viabilità urbana per ridurre il costo del pedaggio entrando a Lentate Sud.

I benefici dell'applicazione dell'isopedaggio per Lentate si evidenziano nella simulazione dello Scenario B.bis, con l'assetto viabilistico proposto uguale allo Scenario B ma con l'introduzione nel costo generalizzato dell'autostrada Pedemontana dell'isopedaggio, con significative riduzioni di traffico attese su tutti gli assi principali della viabilità urbana, ad eccezione dell'asse di Viale Italia che presenta un incremento di 25 veicoli bidirezionali (+4%), sul quale, con il Progetto

Pedemontana, risulta prevalente l'effetto del miglioramento dell'accessibilità verso lo svincolo Lentate Sud rispetto a quello di Lentate Nord.

Infine, nello Scenario B.ter è stato valutato, per l'assetto viabilistico dello Scenario B, l'effetto combinato dell'isopedaggio e di interventi di moderazione del traffico lungo la Nazionale dei Giovi. La simulazione modellistica, porta le riduzioni percentuali di traffico esistente lungo Via Nazionale dei Giovi, da -36% a -46% nella sezione 2 tra Copreno e Lentate centro e da -41% a -57% nella sezione 10 a sud dell'asse Falcone e Borsellino e lungo gli assi Oberdan-Manzoni da -48% a -57%, scaricandolo sulla viabilità di distribuzione, non modificando sostanzialmente i flussi di traffico nelle altre sezioni di controllo rispetto allo Scenario B.ter.

Le simulazioni del traffico per questo scenario, che prevede il sistema tariffario a isopedaggio, evidenziano significative riduzioni di traffico lungo la Nazionale dei Giovi, in particolare nella tratta della sezione 10, a sud dell'asse Falcone e Borsellino, con una riduzione del 32% dei flussi bidirezionali ed incrementi contenuti, compatibili con la capacità delle strade interessate sulla direttrice di Viale Italia (+9%) e Viale Brianza (+3%).

La stima dei costi per calcolare questo scenario infrastrutturale, calcolati su base parametrica, è di circa 1,4 milioni di euro.

Il quadro sinottico e di confronto dei flussi di traffico nelle sezioni di controllo degli scenari simulati è riportato nella Tabella 4.1. del PGTU

7.2. La Via Nazionale dei Giovi

Il PGT dovrà definire il nuovo assetto urbanistico della nazionale dei Giovi: le aspettative dell'Amministrazione Comunale sono di una sua riqualifica ambientale.

Senza modifiche al Progetto Pedemontana e senza un riassetto complessivo della viabilità sarebbe indispensabile adeguare il calibro della Via Nazionale per far fronte ai traffici esistenti e ai traffici generati dalle nuove funzioni urbane previste lungo l'asse (IPOTESI A). In questo scenario è necessario ipotizzare per la Nazionale dei Giovi la realizzazione di due corsie per senso di marcia a carreggiate separate, in grado di sopportare gli aumenti di traffico attesi, ma creando una barriera urbana incompatibile con ipotesi di riqualifica e di recupero a funzioni di mobilità più "urbane", non solo viabilistiche.

Per consentire una riduzione del calibro della statale e quindi una riqualifica ambientale dell'asse (IPOTESI B) è indispensabile realizzare la nuova viabilità di distribuzione urbana, direttamente connessa alla Pedemontana. In questo scenario è possibile ipotizzare per la Nazionale dei Giovi il mantenimento di una corsia per senso di marcia, con la carreggiata di larghezza di 7 metri e il recupero di spazi per la mobilità pedonale ed in bicicletta e di spazi per la sosta.

L'attuazione del sistema di nuova viabilità di distribuzione, integrata con la viabilità connessa alla Pedemontana, e del sistema tariffario autostradale ad isopedaggio, con la banalizzazione della tratta Lentate Nord-Lentate Sud, permetteranno di rendere "naturalmente" efficaci i divieti di transito dei veicoli commerciali pesanti non diretti alle funzioni all'interno del territorio comunale.

7.3. La riqualifica del centro di Lentate

Il previsto intervento urbanistico sull'Area Schiatti unitamente al progetto di riqualifica della statale dei Giovi può consentire di affermare il Centro di Lentate in un disegno unitario che mira ad integrare le funzioni presenti nel Centro Storico con le nuove funzioni sull'Area Schiatti e sulla Nazionale. Gli interventi sulla viabilità interessano il tratto della statale dei Giovi compreso tra Via Garibaldi e Via Aureggi, nel comparto delle vie Garibaldi, Battisti, Aureggi e Matteotti e la viabilità del Centro Storico con Via Papa Giovanni.

Come intervento di breve termine, specifico del Piano Urbano del Traffico, si propone di ribaltare il senso di accesso a Piazza San Vito, consentendo di accedere alla Piazza dalla "porta principale", istituendo il senso unico in uscita su Via Verdi dove è così possibile recuperare 15 posti-auto. E' necessario ribaltare il senso unico su Via Costaiola (sia per problemi di accessibilità al Centro sia per problemi di sicurezza legati alla elevata pendenza) e su Via Cavour.

Via Roma potrebbe essere pedonalizzata per fasce orarie.

Lo schema proposto è compatibile con i percorsi del trasporto pubblico con una modifica dei tracciati (a parità di percorrenza) e con un riposizionamento delle fermate.

Si propone che Via Papa Giovanni XXIII venga allargata fino alla scuola realizzando un percorso ciclo-pedonale sul lato ovest con nuovi parcheggi e il marciapiede sul lato est, e che sia realizzata una rotatoria all'intersezione con Via Falcone e Borsellino.

Gli altri interventi di riorganizzazione dei sensi di circolazione, proposti per Lentate centro, finalizzati essenzialmente alla messa "a norma" della sosta su strada, allo stato di fatto

incompatibile con il doppio senso di marcia e al recupero di spazi per la mobilità pedonale, interessano i sensi unici contrapposti di Via Galileo Galilei e Via Buozzi, il primo in direzione di Monte Resegone e il secondo nella direzione di Via Aureggi, la tratta di Via Filzi da Via Aureggi a Via Nazario Sauro, in direzione Nord, in Via Nazario Sauro nella tratta compresa tra Via Filzi e Via Giuseppe Giuliani, in Via Giuseppe Giuliani in direzione sud nella tratta tra Via Sauro e Via Aureggi, in Via Lario in direzione da Via Giuliani e Via Monte Generoso e in Via Cesare Cantù nella direzione da Via Stelvio verso Via Lario.

7.4. La riqualifica di Birago

Birago presenta il problema del traffico di attraversamento lungo Via Gerbino-Via Monte Grappa con situazioni di massima criticità a causa del calibro stradale in alcuni tratti molto ridotto.

Il ridisegno dell'incrocio tra Via Monte Grappa e la statale dei Giovi con la pedonalizzazione del tratto terminale di Via Monte Grappa contribuirà a rendere meno competitivo l'utilizzo della provinciale SP152 rispetto alla provinciale SP 173 per il traffico proveniente da ovest diretto a Lentate e alla Pedemontana. E' però necessario adottare anche altre misure che comprendono il divieto di circolazione ai mezzi pesanti, il limite di velocità a 30 Km/h e interventi sulla pavimentazione atti a garantire il rispetto dei limiti di velocità imposti.

E' stata considerata anche la possibilità di istituire una ZTL (Zona a Traffico Limitato) con controllo con telecamera delle targhe, tuttavia si suggerisce molta cautela prima di una decisione al riguardo sia per la competenza della strada (Provincia) sia per le possibili conseguenze in altri contesti, esterni al Comune di Lentate, dove esistono situazioni ugualmente critiche di attraversamenti di centri abitati.

A livello di microinterventi, specifici del Piano Urbano del Traffico, si propone l'introduzione di sensi unici di marcia nelle seguenti vie: Via Cadorna, ad esclusione del primo tratto da Via Europa per permettere l'uscita dal parcheggio al lato della Chiesa e dai primi passi carrai prima della strettoia, Via Raimondi Mantica e Via Mancini fino all'intersezione con Via Baracca, recuperando adeguati spazi per la sosta e marciapiedi a norma.

Organizzando questi sensi unici in senso antiorario, si garantisce un facile accesso al comparto da Via Europa.

Inoltre si propongono, per le ridotte sezioni di carreggiata, i sensi unici in Via Unione nella direzione da Via Monte Grappa verso Via Giorberti e nelle tratte di Via Gioberti in direzione di Via Caporetto, predisponendo all'intersezione di Via Caporetto con Via Gioberti uno spazio per l'inversione di marcia.

7.5. Gli interventi a Camnago

La chiusura del passaggio a livello di Via XXIV Maggio dev'essere mitigata per evitare che costituisca una frattura nell'abitato. Il previsto sottopasso pedonale, per garantire l'integrazione urbana, dovrebbe essere progettato ad altezza limitata lungo la stessa Via XXIV Maggio, con circolazione consentita a pedoni, ciclisti e pronto intervento. L'accesso alla stazione verrà favorito dalla formazione di parcheggi a nord e a sud della stazione di Camnago.

Via Vittorio Veneto, grazie agli interventi di viabilità proposti lungo la Via Nazionale dei Giovi e al prolungamento di Via Falcone e Borsellino con Viale Brianza, beneficerà di una riduzione dei flussi di traffico e potrà rappresentare un contesto di interessante riqualifica urbana grazie agli interventi urbanistici e delle attività commerciali previste dal PGT.

Il sottopasso ciclopedonale di Via XXIV Maggio a est, la pedonalizzazione di Via Monte Grappa a ovest e le nuove funzioni lungo la Nazionale dei Giovi possono contribuire all'affermazione di questo asse urbano.

Gli interventi da adottare, più strettamente da Piano Urbano del Traffico, riguardano:

Via Marmolada

Si propongono interventi per la moderazione della velocità (come attraversamenti pedonali rialzati) e, in un secondo tempo, con la riqualifica di Via Nazionale dei Giovi, l'introduzione del senso unico di marcia in direzione della Via Nazionale stessa, recuperando spazi per sosta e marciapiedi.

Via Rizzoli

Si propone la pedonalizzazione di una porzione della via, nel tratto interessato dagli accessi per gli istituti scolastici. Si può pensare in un primo momento di renderlo pedonale in date fasce orarie coincidenti con gli ingressi e uscite dalle scuole, per poi renderlo permanente, riprogettando ad hoc gli spazi interessati. In questo modo non si avrebbero situazioni di pericolosità date dalla

promiscuità del transito veicolare/pedonale. Il traffico veicolare avrebbe comunque degli sbocchi e alternative con le vie adiacenti.

Sempre in Via Rizzoli si propone l'istituzione del senso unico di marcia per la tratta da Garcia Lorca e Via Carducci in direzione di quest'ultima.

Via Francioli

Si propone l'istituzione del senso unico di marcia in Via Francioli, nel tratto tra Via Carducci e Via Piave nella direzione da Via Carducci verso Viale Piave e nel tratto tra Via Carducci e Via Garcia Lorca nella direzione opposta.

Via Garcia Lorca

Si propone l'istituzione del senso unico di marcia in Garcia Lorca, nel tratto tra Via Francioli e Via Rizzoli nella direzione da Via Francioli verso Via Rizzoli.

Via Friuli

Si propone il ribaltamento dell'attuale senso unico in Via Friuli nel tratto tra Via Amendola e Via Venezia/Via Archimede e l'istituzione del senso unico di marcia nella tratta da Via Venezia/Via Archimede e Via Rizzoli in direzione di Via Rizzoli.

Via Venezia e Via Torino

Si propone l'istituzione del senso unico di marcia in Via Venezia nel tratto tra Via Rimembranze e Via Torino in direzione verso Via Torino e in Via Torino in direzione di Via Monte Santo.

Viale Italia

La realizzazione di attraversamenti pedonali rialzati adeguatamente segnalati e la realizzazione di intersezioni a quote rialzate (esempio con Via Rimembranze), favorirebbero una riduzione della velocità su Viale Italia, riducendo il rischio per i pedoni che attraversano la strada e per i veicoli che escono dalle vie traverse, vista anche la presenza dei filari di alberi che limitano la visibilità.

Nuova viabilità locale di connessione Via XXIV Maggio – Via Padova

Si tratta di un'opera connessa alla Pedemontana, che permetterà una volta realizzata di servire meglio le attività produttive della zona.

7.6. Gli interventi a Cimnago

La viabilità attuale nella frazione di Cimnago ad oggi è composta da un'asse principale (Via S.Michele del Carso) e alcune vie traverse che, in alcuni casi, risultano avere un calibro insufficiente per ospitare il doppio senso di marcia.

Pertanto si suggerisce una riorganizzazione della viabilità di tutto il comparto, rendendo a senso unico di marcia la viabilità che la interessa, completando un anello viabilistico con la realizzazione del prolungamento di Via Cevedale.

Realizzando i sensi unici, si andrebbe a recuperare spazi per marciapiedi di adeguate dimensioni (ad oggi praticamente inesistenti) e per la realizzazione di percorsi ciclabili e adeguati spazi per la sosta.

Inoltre prevedendo misure atte alla riduzione della velocità (esempio attraversamenti pedonali rialzati), si può pensare di eliminare l'impianto semaforico all'incrocio tra Via S.Michele del Carso e Via Bizzozzero.

Si propone la realizzazione di una rotatoria per la messa in sicurezza dell'intersezione tra Via per Mariano, Via per Figino e Via Santa Maria, denominata "quattro strade".

7.7. Gli interventi a Copreno

Le proposte per la Frazione di Copreno riguardano:

Via Nazionale dei Giovi/Via per Carimate

Installazione di un impianto semaforico pedonale a chiamata in prossimità della fermata del bus, per mettere in sicurezza l'attraversamento pedonale in un tratto pericoloso della SS.44, con la realizzazione di marciapiedi a norma sulla stessa dove non sono presenti.

Via Casartelli

Si propone la introduzione del senso unico di marcia in Via Casartelli, con direzione verso il Centro Commerciale, visto il ridotto calibro e la mancanza di marciapiede. Inoltre si eviterebbe che venisse utilizzata come scorciatoia da chi lascia il Centro Commerciale per evitare la rotatoria con la Via Novedratese.

Via Cinque Giornate

Si propone la realizzazione di marciapiedi, restringendo a misura la carreggiata, ad oggi eccessiva, e la realizzazione di attraversamenti pedonali protetti, specialmente vicino all'area edificata, atti anche alla moderazione della velocità.

Via Monte Nero/Via Montello

Vista la ridotta larghezza di alcune strade del Centro di Copreno per consentirne il transito bidirezionale, si propone l'introduzione del senso unico di marcia in Via Montello, nel tratto compreso tra Via Tonale e Via Cantore, e in Via Monte Nero, in un piccolo tratto, lasciando la possibilità di raggiungere i parcheggi vicini anche dalla Piazza Fiume. Rimangono strade di sfogo al Centro le Vie Trieste e Asiago.

Via Curtatone/Via S. Fermo

Altre vie che presentano ridotte dimensioni per poter consentire la convivenza di traffico veicolare-pedoni-sosta, sono le vie Curtatone e S. Fermo, pertanto si propone la trasformazione di queste in sensi unici di marcia.

7.8. Il sistema dei parcheggi

Le maggiori criticità puntuali emerse nelle indagini sui livelli di occupazione della sosta, con la saturazione dei posti offerti, si concentrano nel centro di Lentate sulle vie Battisti, Aureggi, Garibaldi, Monte Generoso e Giovanni XXIII a Camnago in alcune tratte delle vie Carducci, Borgazzi e Rizzoli, nonché nell'intorno della Stazione di Camnago.

Per questi motivi si conferma il previsto ampliamento dell'offerta dell'attuale parcheggio sul lato ovest della Stazione di Camnago ad un totale di 250 posti e si propone la realizzazione di un piccolo parcheggio di interscambio anche sul lato est della ferrovia da realizzarsi a raso a nord dell'ultimo tratto di Via XXIV Maggio subito prima del passaggio a livello, in considerazione della sua imminente chiusura.

Per il Centro di Lentate sarà fondamentale garantire, nell'ambito della realizzazione della trasformazione urbanistica dell'area Schiatti, un adeguato numero di posti auto ad uso pubblico a servizio del centro, numero da definire anche in considerazione della tipologia e dei volumi del mix funzionale che si andranno ad insediare nell'area.

Inoltre per le aree centrali di Camnago e Lentate gli interventi proposti e quelli che potranno essere definiti nell'ambito di specifici piani particolareggiati, di modifica dello schema di circolazione con l'introduzione di nuovi sensi unici sulla viabilità locale, permetteranno di recuperare spazi in carreggiata per aumentare l'offerta di sosta su strada.

7.9. Il completamento della rete di percorsi ciclopedonali

La rete dei percorsi ciclopedonali sul territorio di Lentate risulta in alcune zone discontinua.

Alla rete esistente si devono aggiungere però nuovi tratti di percorsi ciclopedonali previsti e in fase di attuazione. Nella frazione di Cimnago è prevista la realizzazione di un percorso che collega il cimitero a Mocchirolo e al quartiere di Via Monte Berico-Via Puccini-Via Palladio. Altri percorsi sono previsti nella frazione di Birago, con il recupero di alcune strade rurali.

Con gli interventi proposti in precedenza per migliorare la viabilità di alcune strade (esempio la realizzazione di sensi unici di marcia), si recuperano spazi utili per la realizzazione di percorsi ciclopedonali che andrebbero a completare la rete esistente e a raggiungere porzioni di territorio finora non collegati.

Alcuni tratti proposti sono:

- Lungo Via Nazionale dei Giovi da Via Appennini a Via Fara
- Via Papa Giovanni XXIII completamento del percorso esistente, fino a Via Garibaldi
- Completamento della rete nella frazione di Cimnago
- Via Casartelli
- Via XXIV Maggio, con la realizzazione di un percorso lungo il fiume Seveso
- Alcuni tratti lungo la nuova viabilità che si andrà a creare (esempio: prolungamento di Via Falcone e Borsellino, collegamento tra Viale Italia e Viale Brianza).

7.10. Il trasporto pubblico

Per la mobilità di breve raggio è importante un servizio di trasporto pubblico interno al territorio comunale, rivolto in particolare alle "categorie deboli" (anziani, portatori di handicap, ecc.), per offrire una modalità integrativa di mobilità, di collegamento tra i diversi centri urbani.

Il Comune, a seguito dell'interruzione del servizio di bus comunale per inefficienza nel rapporto costi/benefici (importanti spese di gestione a fronte di uno scarso utilizzo), ha comunque risposto a tale esigenza con un servizio di trasporto su richiesta, ad oggi funzionante in modo soddisfacente, chiamato "auto amica".

7.11. Il trasporto merci

Nell'attuale contesto del sistema di funzioni commerciali di Lentate, collocate nei centri storici, che presenta un numero relativamente limitato di punti vendita, non risulta necessario istituire un specifico regolamento, con limitazione di orari e specifiche delle modalità, per le operazioni di carico e scarico delle merci.

Nello scenario previsto dal PGT di rivitalizzazione delle funzioni commerciali, andranno invece definiti e localizzati nelle vie a maggior vocazione commerciale alcuni stalli di sosta riservati alle funzioni di carico e scarico.

QC

QUADRO RICOGNITIVO - CONOSCITIVO

- quadro programmatico ricognitivo
- caratteri socio-economici
- analisi della componente suolo: morfologia e usi
- istanze preliminari: analisi e definizione dei criteri di accoglibilità

DP

DOCUMENTO PROGRAMMATICO

- Quale ruolo territoriale per Lentate
- Strategie per il governo e lo sviluppo del territorio
- Elementi quali - quantitativi per il quadro di sviluppo del PGT
- Criteri prestazionali e morfologici per l'attuazione delle aree di trasformazione

8. CRITERI D'INTERVENTO PER GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

1 Criteri per la pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione e dei piani attuativi

Il presente Documento di Piano definisce i criteri di intervento per gli **ambiti di trasformazione (AT)** finalizzati all'orientamento della progettazione insediativa nonché alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-artistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica (art. 8 L.R. 12/2005). Connette altresì le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione direttamente alla loro modalità di attuazione, fornendo i criteri di negoziazione per i vari tipi di piani attuativi previsti dalla legge (art. 12 L.R. 12/2005).

Tali ambiti trovano previsione ed attuazione con la ripartizione, tra tutti i proprietari degli immobili interessati dagli interventi, dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Per gli ambiti di trasformazione sono allegate (vedi Cap. 9) schede descrittive - progettuali di riferimento, in cui sono individuate le aree di concentrazione edificatoria e le aree da cedere al Comune per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, specificate inoltre negli elaborati cartografici del Piano delle Regole.

In sede di pianificazione attuativa delle AT dovranno essere rispettati:

A. La qualità del progetto, con riferimento a:

- Inserimento urbanistico
- Contestualizzazione paesaggistica
- Qualità ambientale
- Dotazioni di uso collettivo

B. La puntuale perimetrazione dei piani attuativi entro gli ambiti strategici di trasformazione;

C. La coerenza coi criteri prestazionali/oneri aggiuntivi definiti nelle schede allegate alla presente relazione;

D. La puntuale individuazione delle aree di concentrazione fondiaria;

E. La cessione al Comune delle aree per servizi così come individuate nelle schede descrittive – progettuali e nelle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

2 Destinazioni funzionali escluse negli ambiti di trasformazione AT

Sono escluse le seguenti destinazioni funzionali:

- attività primarie;
- attività produttive secondarie. E' ammesso in ogni caso l'artigianato di servizio.
- le attività terziarie logistiche;
- tra le attività terziarie commerciali, le medie e grandi strutture di vendita ed i centri commerciali.

3 Indici e parametri urbanistici ed edilizi

Per ciascun Ambito di Trasformazione indici e parametri vengono descritti nella specifica scheda descrittiva – progettuale.

4 Definizione dello standard qualitativo

Il Documento di Piano individua per gli ambiti di trasformazione residenziale AT un *range* quantitativo entro il quale è possibile dare attuazione alle previsioni di piano: l'indice di edificazione varia infatti tra un minimo ed un massimo.

Lo standard qualitativo sarà definito sulla stima della rivalutazione fondiaria dovuta allo strumento urbanistico.

Ogni AT dovrà garantire la realizzazione contestuale dei servizi e delle opere a verde previsti nelle schede descrittive – progettuali e nelle convenzioni stipulate.

5 Dotazione di servizi nei piani attuativi e negli ambiti di trasformazione AT

Le previsioni attuative nei piani attuativi, negli ambiti di trasformazione AT o, dove prescritto, nei titoli abilitativi convenzionati, dovranno prevedere la dotazione di servizi come indicato nelle schede attuative e comunque non inferiore a:

- 10 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/abitante, oltre alle monetizzazioni della differenza con la quota pro-capite del PGT;
- 200% della Slp per parcheggi nelle destinazioni commerciali "grandi superfici di vendita";
- 100% della Slp per le destinazioni terziarie e il commercio;

- 10% della Slp per le destinazioni produttive secondarie.

La pianificazione attuativa dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto indicato nelle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- la monetizzazione, delle aree per servizi per le destinazioni residenziali, a meno delle quote previste in loco destinate a parcheggio (5 mq/150 mc) e a verde di arredo (5 mq/150 mc).

6 Monetizzazione nei piani attuativi, negli ambiti di trasformazione AT

- La monetizzazione è prevista nelle forme di pianificazione attuativa a destinazione residenziale (cfr. articolo precedente)
- Oltre alla monetizzazione è dovuta al Comune una somma commisurata alla maggiore utilità economica, congruente per effetto della mancata cessione delle aree per servizi, per cui il Comune delibererà una stima
- Non sono monetizzabili le aree a parcheggio per le aree a destinazione secondaria, terziaria, commerciale.

8 Requisiti energetico – ambientali

La pianificazione attuativa per gli AT deve prevedere:

- Non meno del 70% della superficie lorda di pavimento, delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità, realizzata di classe energetica non inferiore alla B
- Non meno del 70% del fabbisogno energetico, per il riscaldamento dell'acqua sanitaria, ricavato da fonti energetiche rinnovabili

9. SCHEDE DESCRITTIVE E PROGETTUALI DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

9.1. Ambito di Trasformazione AT 12 "Ambito dei Giovi"

9.1.1. Inquadramento

L'ambito **AT 12** è localizzato nell'Ambito della Via Nazionale dei Giovi, specificatamente normato anche nel Piano delle Regole..

Delimitata a nord da Via Terragni, è già inserito in un tessuto consolidato a destinazione produttiva e terziaria.

Superficie: 14.100 mq

L'attuazione dell'ambito è subordinata, ai sensi dell'art. 75 c.2 del vigente PTCP, all'esito positivo di una valutazione dei carichi urbanistici sulla rete della mobilità. La nuova valutazione richiesta dovrà essere effettuata congiuntamente con la Provincia di Monza e Brianza.

9.1.2. Dati quantitativi e parametri urbanistici

- Superficie territoriale complessiva: 14.100 mq
- Indice territoriale (It):
  - Minimo: 0,66 mc/mq
  - Massimo: 1 mc/mq
- Volume: 14.100 mc massimo
- Slp realizzabile:
  - 50% massimo a destinazione residenziale (Gf 1)
  - 50% minimo a destinazione terziaria (Gf 3 e Gf 5)

- Nel caso di concorso internazionale di progettazione architettonica, concordato col Comune, è ammesso:
    - un indice superiore ad 1 mc/mq, fino ad un massimo di 2 mc/mq;
    - il 5% della Slp realizzata deve essere ceduta in proprietà al Comune, sottoforma di alloggi residenziali (tipologia indicativa: bilocali di 50/60 mq)
- **ABITANTI TEORICI INSEDIABILI: 47** (calcolati sul 50% massimo di volume realizzabile a destinazione residenziale)
- Cessione aree per servizi residenziali in loco (10 mq/ab.): 470 mq
- Cessione aree per servizi delle destinazioni terziarie:
    - 20% della Slp realizzabile
    - 100% nel caso di Slp realizzabile a destinazione terziaria commerciale
-

9.1.3. Criteri prestazionali e oneri aggiuntivi

9.1.3.1. Destinazioni

Con riferimento al paragrafo 11.2 "Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole", si prescrive quanto segue per le destinazioni d'uso:

- Destinazioni d'uso ammesse: Gf 1; Gf 2.2 (artigianato di servizio); Gf 3 (escluse Gf 3.5, 3.6, 3.7); Gf 4; Gf 5.1, 5.2, 5.3, 5.4; Gf 6; Gf 8.
- Destinazioni d'uso non ammesse: Gf 2.1 e 2.3; Gf 3.5, 3.6, 3.7; Gf 5.5, 5.6, 5.7, 5.8, 5.9; Gf 7.

La destinazione principale e caratterizzante per tali ambiti deve riguardare il settore terziario, con attività quali:

- Banche, assicurazioni, intermediazione finanziaria, ecc. (terziario finanziario – amministrativo)
- Spazi commerciali, con insediamento fino a medie strutture di vendita di 2° livello, escluse quelli per la vendita di alimentari
- Palestre e centri benessere
- Centri servizi
- Alberghi, esclusi i motel

- Spazi espositivi
- Istituti per la formazione scolastica superiore e/o per la formazione professionale
- Centri e laboratori di ricerca e analisi

9.1.3.2. Verde pubblico

E' obbligatoria la formazione lungo la strada dei Giovi di una fascia alberata:

- della profondità di mt. 5,;

9.1.3.3. Strade

Se non presente si realizza la pista ciclabile come da previsioni del Piano dei Servizi.

9.1.3.4. Oneri aggiuntivi

- Monetizzazione delle aree a servizi residenziali non cedute in loco, calcolate sulla differenza con la nuova quota procapite definita dal Piano dei Servizi

PS PIANO DEI SERVIZI

criteri per il piano dei servizi

PR PIANO DELLE REGOLE

criteri per il piano delle regole

10. CRITERI PER IL PIANO DEI SERVIZI

10.1. Premessa

10.1.1. Costruzione e metodologia del Piano dei Servizi di Lentate sul Seveso

La costruzione del metodo di lavoro del Piano si fonda sull'analisi 'sul campo' (sul territorio e presso l'amministrazione comunale) e sulla raccolta ed elaborazione delle informazioni all'interno di una banca dati che costituisce lo strumento di riferimento per la lettura della domanda e offerta di servizi, di tipo sia quantitativo che qualitativo. Tale metodo consente di avere sia una conoscenza diretta dello stato dei servizi della città, sia una disponibilità di informazioni con un aggiornamento continuo e un utilizzo flessibile per il monitoraggio e l'eventuale riprogrammazione dei servizi.

La definizione del progetto di Piano dei Servizi si costruisce attraverso i seguenti passaggi:

- eventuale consultazione con i gestori dei servizi;
- una lettura delle caratteristiche del sistema insediativo del territorio comunale e sovracomunale in relazione alla attuale offerta di servizi, con la classificazione e l'analisi dell'offerta dei servizi esistenti (formazione dell'inventario dei servizi) ed in relazione agli aspetti di maggiore criticità e potenzialità (letture tematiche relative agli ambiti territoriali di riferimento delle attrezzature, alle condizioni di accessibilità e fruibilità, ecc.);
- una ricognizione della programmazione in corso, sulla base dell'attuazione del PRG vigente così come delle opere pubbliche programmate;
- la precisazione delle principali questioni normative legate all'interpretazione ed a contenuti previsionali prescrittivi del sistema dei servizi, di carattere comunale e sovracomunale;
- l'individuazione degli obiettivi e delle relative previsioni (sostenibili) del piano, legata ai contenuti complessivi del PGT e, in particolare, ai contenuti strategici di trasformazione del Documento di piano, nonché all'impostazione del Piano delle Regole.

10.1.2. Progettare il Piano dei Servizi attraverso la valorizzazione delle risorse locali

La progressiva globalizzazione dei contesti socio - territoriali con cui si confrontano l'economia e la politica della città impone riflessioni serie sul destino delle città e dei territori. Se, da un lato, la riproduzione di realtà urbane omologhe, caratterizzate da un consolidato mix di funzioni e destinazioni, è fenomeno pervasivo che non manca di suscitare lecite preoccupazioni circa la capacità delle città – e anche delle grandi città metropolitane – di mantenere un primato in termini di produttori di innovazione, dall'altro, la concorrenza territoriale delle realtà minori, tutte più o meno attrezzate con gli stessi servizi, sembra porsi come serio elemento di rischio per la tutela e la valorizzazione del territorio. L'omologazione del territorio porta infatti con sé l'azzeramento delle differenze e la progressiva e inesorabile sparizione dei caratteri di peculiarità radicati alla dimensione locale. Il rischio di assistere ad uno svilimento della pianificazione urbanistica, sovente appiattita a generare capacità edificatorie, producendo valorizzazione immobiliare della risorsa suolo, e, solo nel più fortunato dei casi, a produrre strategie di marketing territoriale, è elevato. Riportare al centro il tema del ruolo del pubblico nella costruzione del destino della città significa, in definitiva, riattribuire significato ad una politica urbana che sappia farsi promotrice di vivacità e di qualità della vita. La riforma urbanistica in itinere – di cui la legge lombarda costituisce uno dei possibili risvolti – porta così a sondare quali siano i territori entro cui operare le necessarie sperimentazioni, capaci di ri-assegnare al progetto e alla gestione del progetto, un ruolo di rilievo nella definizione della politica della città.

10.2. I temi progettuali per una politica dei servizi a Lentate

10.2.1. Parco del Seveso

Il fiume Seveso, oggi elemento di degrado e di forte marginalità urbana, viene considerato come elemento strutturante di una politica del verde pubblico e, più in generale, dei servizi comunali, in grado di offrire notevoli possibilità di ridefinizione della città pubblica che lungo il corso d'acqua già esiste (stazione ferroviaria, giardini pubblici di Viale Italia, Bocciofila, Cimiteri) e che verrà implementata (nuovo parco dei cimiteri di Camnago e Lentate, corridoio ciclabile lungo le sponde del fiume, nuove aree a verde attrezzato di futura acquisizione).

L'obiettivo principale è la creazione di un **percorso ciclopedonale** che connetta **Barlassina e Carimate** lungo il torrente Seveso, recuperando dove possibile gli spazi lungo l'argine, appoggiandosi invece alla rete stradale esistente là dove il corso d'acqua è stato cementificato su entrambi i lati.

All'interno dell'area dell'Accordo di Programma per la riqualificazione dell'ex parco militare, nelle aree di proprietà comunale non destinate alla realizzazione dell'istituto scolastico superiore di formazione professionale potrà trovare localizzazione un percorso verde verso la riva del Seveso.

10.2.2. Verde pubblico

Parco del Cenacolo

Il comune di Lentate è immerso in un contesto ambientale di evidente pregio, sia dal punto di vista naturalistico sia ecologico-ambientale. Tuttavia si rileva l'assenza di un grande parco urbano, attrezzato per il gioco dei più piccoli, la presenza di percorsi per il footing e aree attrezzate per i cani. Manca cioè un parco, ed in particolare nel capoluogo, che risponda ad esigenze di natura urbana, dove cioè poter trascorrere momenti di relax e svago a pochi passi da casa, dove poter far giocare i bambini, dove le mamme possano fare due passi coi passeggini etc. E' evidente come il Parco delle Groane, e soprattutto il Parco della Brughiera, non rispondano a queste esigenze "urbane" della popolazione. Il principale riferimento in zona è il Parco Borromeo a Cesano Maderno, che offre un servizio di notevole importanza e qualità alla popolazione. A Lentate esiste il Parco del Cenacolo, di notevole pregio dal punto di vista delle essenze e delle architetture vegetali,

localizzato proprio nel centro. Si ritiene di fondamentale importanza l'acquisizione all'uso pubblico di parte di questa risorsa preziosa, messo a servizio della collettività un bene oggi non utilizzato.

Parchi pubblici esistenti

Ogni frazione dispone di un parco urbano attrezzato; nei precedenti anni sono state investite cospicue risorse nella dotazione di attrezzature per il gioco dei più piccoli, la manutenzione del verde e una sua generale riqualificazione. Per queste aree il Piano dei Servizi dovrà prevedere il loro mantenimento e potenziamento, ma soprattutto la connessione alla rete ciclabile comunale in modo da superare la logica del parco solo come "episodio" verde all'interno del tessuto residenziale, in favore di una logica di rete.

Parco dei Cimiteri e Velodromo

L'attuale PRG individua nelle aree agricole circostanti i cimiteri di Lentate e Camnago un serbatoio di espansione sia dei cimiteri, sia delle aree verdi attrezzate. Il presente Documento Programmatico propone la realizzazione di un grande parco urbano che potrà prevedere al suo interno aree destinate ad orti urbani pubblici (che il comune assegna in gestione a chi ne farà richiesta), un'area verde e l'area feste.

10.2.3. Verde sportivo

Sono presenti attrezzature sportive pubbliche e private che offrono in generale un buon servizio alla popolazione. E' auspicabile un'offerta più articolata tra le attrezzature sportive (campi da tennis, campi da basket etc.).

E' prevista un nuovo ambito idoneo ad ospitare servizi di interesse generale legati al verde pubblico e allo sport, localizzato nel Corridoio Verde

10.2.4. Istruzione

Il Piano dei Servizi individua due obiettivi strategici per il sistema dell'istruzione:

- Localizzazione di un **istituto scolastico superiore**. L'area individuata per ospitare questa funzione è obbligatoriamente da individuare all'interno dell'ex Parco Militare, ambito dotato di elevata accessibilità in termini di trasporto pubblico (stazione ferroviaria delle FS e FNM). E' interessante valutare la fattibilità di creare un istituto tecnico di avviamento al lavoro

connesso alle attività di manutenzione ferroviaria che sono in corso di realizzazione dalle FNM nell'ex Parco Militare.

- L'**adeguamento e potenziamento delle strutture esistenti** che ancora necessitano di miglioramenti. In quest'ottica si individuano le seguenti azioni prioritari: l'adeguamento impiantistico e l'abbattimento delle barriere architettoniche dove non attuato, una maggiore qualificazione degli spazi verdi e cortili interni agli istituti scolastici (scuola di Copreno), la realizzazione di nuove attrezzature per l'attività sportiva (scuola media di Lentate) più eventuali da verificare con i gestori.

A questi obiettivi si aggiunge la possibilità per gli istituti scolastici, e più in generale per gli edifici di proprietà pubblica, di installare tetti fotovoltaici per la produzione di corrente elettrica e di acqua calda sanitaria (interventi già iniziati). Le opportunità economiche del "Conto energia" previste dagli incentivi statali hanno convinto molte amministrazioni a coprire i tetti dei propri edifici di pannelli fotovoltaici, con notevoli risparmi economici.

A Lentate è già stato approvato per la scuola media.

10.2.5. Mobilità

Stazione ferroviaria

In corrispondenza della stazione ferroviaria la presenza di servizi è attualmente limitata rispetto alla strategicità della posizione. Solo attraverso una generale politica di riqualificazione dell'ambito urbano intorno alla stazione si potranno determinare le condizioni favorevoli all'insediamento di nuove attività commerciali al dettaglio.

La stazione, nonostante il recente intervento di ristrutturazione esterna del manufatto edilizio, sconta alcune criticità, e nello specifico:

- la mancanza di un parcheggio dimensionato alle reali esigenze dell'utenza; si propone un coinvolgimento delle ferrovie per il raddoppio del parcheggio esistente sulle aree ad est di loro proprietà oggi in totale disuso;

- la chiusura del passaggio a livello che richiede preventivamente la creazione di un sottopasso pedonale e ciclabile che metta al contempo in sicurezza l'attraversamento dei binari per i pendolari che quotidianamente devono attraversarli.[9];
- manca la biglietteria e l'emettitrice elettronica è sempre guasta, il bar non dispone sempre dei biglietti e si determinano situazioni di disagio per il viaggiatore sprovvisto di abbonamento[10];
- è necessario prevedere un parcheggio a est della stazione nell'ambito della riqualificazione dell'area;
- è stata sollevata l'inadeguatezza della sala d'attesa, nonostante siano presenti una "sala d'attesa riservata ai viaggiatori di prima classe" non più utilizzata da decenni e i saloni delle vecchie biglietterie, anch'essi chiusi e totalmente inutilizzati.

La realizzazione dell'impianto di deposito e manutenzione dei treni delle Ferrovie Nord porterà alla realizzazione di 250 posti auto di uso pubblico sul tetto dell'edificio.

Si ritiene dunque più che opportuno un intervento di riammodernamento e restyling delle sale interne della stazione e la creazione del sottopasso: non bisogna infatti dimenticare che negli ultimi anni si è assistito ad una crescita del numero dei passeggeri e che è stata attestata la linea S4 Milano Cadorna – Camnago del servizio ferroviario suburbano, che sta di anno in anno configurando la stazione come nodo di intercambio passeggeri tra FS e FNM. Ad un numero maggiore di passeggeri che quotidianamente transitano per la stazione di Camnago non è corrisposto un adeguamento dell'edificio della stazione.

Trasporto pubblico

Lentate è attraversata da diverse linee di trasporto pubblico automobilistico pianificate a livello provinciale. Si tratta di linee che rispondono prevalentemente al servizio scolastico. Andrebbe valutata la possibilità di attestare alcune di queste linee alla stazione di Camnago, creando un interscambio ferro – gomma.

---

[9] Osservazioni emerse da una serie di interviste fatte nelle ore di punta della mattinata

[10] Osservazioni emerse da una serie di interviste fatte nelle ore di punta della mattinata

A queste linee si affiancava il servizio di trasporto pubblico gratuito offerto dal Centro commerciale Bennet, che con fermate in tutte le frazioni, permetteva sia di raggiungere il centro commerciale senza l'uso del mezzo privato (fondamentale per la popolazione anziana o di chi è sprovvisto di auto), sia di spostarsi gratuitamente tra le diverse frazioni (anche se con tempi lunghi). Si ritiene utile ripristinare un servizio simile ma più diretto, magari sostituendo il mezzo impiegato con mezzi più ecocompatibili tipo autobus elettrico o ibrido.

Pedemontana

Dal punto di vista viabilistico si dovranno integrare le previsioni viabilistiche della nuova autostrada Pedemontana e delle opere connesse con le previsioni insediative del PGT, definendo in questo modo i "margini di manovra" per previsioni di salvaguardia e creazione di barriere antirumore e fasce filtro boscate. Rilevante incidenza avranno in ogni caso le opere di viabilità locale a supporto dell'autostrada, tra cui:

- la "Strada Complanare" prevista tra Via Monte Grappa e Via Manzoni;

Per maggiori approfondimenti si veda il PGTU.

Parcheggi

La dotazione di parcheggi è sufficiente, sebbene vi siano alcune criticità: area della stazione ferroviaria, Piazza Cervi a Camnago. Con la chiusura del passaggio a livello di Camnago si dovrà prevedere un'area a parcheggio nella parte orientale di via XXIV Maggio per i fruitori del treno provenienti da Meda, Cimnago e Mocchirolo: si eviterebbe in questo modo che chi proviene da Meda attraversi il quartiere di via Padova e chi proviene da Mocchirolo e Cimnago non intasi viale Italia ma utilizzi viale Brianza.

Verrà prevista la possibilità per i privati di realizzare parcheggi interrati su suolo pubblico.

Si determineranno regole progettuali da rispettare per la realizzazione di nuove aree di sosta in superficie: alberature obbligatorie, superfici semipermeabili, verde di arredo, che inverta l'attuale consuetudine di non considerare le aree di sosta come materiali urbani utili per migliorare la qualità del tessuto urbano.

Piste ciclabili

Deve essere proseguita la realizzazione di una rete che connetta tutte le frazioni tra loro e queste ai principali servizi urbani ed ai parchi territoriali delle Groane e Brughiera.

Il criterio è che tutte le polarità urbane ed i principali servizi pubblici e di uso pubblico siano connessi alla rete ciclabile.

Il Comune sta realizzando le piste ciclabili tra Birago e Cascina Mirabello e tra Birago e Lazzate.

Dovranno inoltre essere previste aree, in corrispondenza dei servizi pubblici, dove posizionare rastrelliere per il parcheggio delle due ruote, incentivando ulteriormente l'uso della bicicletta per gli spostamenti urbani inferiori ai 5 km.

Rispetto alle previsioni del Piano dei Servizi vigente, molti assi ciclabili non hanno ancora trovato concreta realizzazione, ed in particolare:

- la prosecuzione dell'asse ciclabile lungo la Comasina fino a Barlassina;
- l'asse di via Pastrengo, che costituirebbe una porta d'accesso al Parco delle Groane;
- l'asse lungo viale Italia;
- l'asse di viale Brianza;
- l'asse lungo via Padova;
- la connessione delle aree produttive con il tessuto residenziale (via Oberdan e viale Industrie);
- l'asse Cimnago – Parco delle Brughiere lungo via Bizzozzero;
- l'asse di via Trento e Trieste;
- l'asse di Birago lungo la via Monte Grappa;
- l'asse di via Pascoli – Col di Lana – XXIV Maggio.

Il Piano dei Servizi del presente PGT individua, anche sulla base dei contributi del PGTU (Piano del Traffico), la rete ciclopedonale di previsione, con una classificazione del grado di priorità per la sua realizzazione (in relazione a questioni di fattibilità economica).

10.2.6. Attrezzature di interesse generale

Non si evidenziano particolari deficit.

L'analisi della rete commerciale evidenzia alcuni fattori di criticità a livello comunale. Per questo motivo il Piano dei Servizi ha come obiettivo strategico la formazione di **negozi d'interesse**

comunale: si individuano alcune aree con esigenza di inserire una rete commerciale di negozi di vendita al dettaglio. L'Amministrazione Comunale ha come obiettivo lo sviluppo di una rete commerciale al dettaglio e, per far ciò, interviene direttamente individuando nel Piano dei Servizi aree che vengono acquisite alla proprietà comunale, venendo scomputate come servizi dagli standard di cessione. Per queste aree l'Amministrazione Comunale definisce, all'interno del Piano della sezione normativa del Piano dei Servizi, i criteri di gestione. Le aree individuate sono all'interno dell'area ex Schiatti, in zona stazione e nella corte di via Garibaldi 7.

Nel Centro Civico Terragni, sede della **biblioteca**, sono presenti alcuni locali non utilizzati, che potrebbero invece essere destinati ad ospitare funzioni di carattere culturale integrative al prestito dei libri: caffetteria, centri giovanili o per il tempo libero, doposcuola etc. Il servizio bibliotecario è buono e recentemente è stato premiato. Alcuni studenti universitari di Lentate si recano a studiare nelle biblioteche di Seregno e Seveso perché garantiscono orari di apertura più prolungati nel corso della giornata e anche nei fine settimana. E' possibile un ripensamento della struttura della biblioteca, che per quantità e qualità degli spazi (il giardino non è ancora attrezzato per trascorrervi del tempo libero), potrebbe costituire una vera e propria eccellenza culturale nel panorama intercomunale.

E' prevista la realizzazione di un **auditorium/sala polivalente** all'interno dell'ambito di ristrutturazione urbanistica dell'Area Schiatti, con parcheggi interrati di uso pubblico.

Infine, l'intervento dovrà garantire la realizzazione di una **piazza** dinanzi all'edificio del Comune, con la chiusura al traffico della via Matteotti.

10.2.7. Attrezzature religiose

Anche per quanto riguarda le attrezzature religiose non si segnalano particolari deficit: il Pgt affronterà il problema dell'adeguamento ed eventuale ampliamento dell'oratorio di Lentate.

L'oratorio di Camnago presenta aree sottoutilizzate (campo a nord) che potrebbero essere potenziate anche attraverso convenzioni con il Comune per un uso pubblico o per le scuole elementari. Per l'oratorio di Lentate (S. Angelo), è previsto un P.A. per la riqualificazione a residenza, ed il trasferimento dell'attrezzatura nell'ambito omogeneo Corridoio Verde.

Non sono previsti nuovi edifici di culto.

10.2.8. Aree produttive

Le aree produttive scontano una dotazione di aree a standard e per servizi molto esigua, in alcuni contesti del tutto mancanti. E' necessario pertanto reperire lo standard previsto ma non attuato e realizzare le aree destinate a parcheggio (da alberare), i "torna – indietro" etc.

E' preferibile che le aree per la sosta rimangano di proprietà privata (con la relativa manutenzione) ma di uso pubblico.

L'area industriale di Via Oberdan – Viale Industrie è distante dal centro del paese: è necessario prevedere alcuni servizi e funzioni che ne integrino la monofunzionalità. L'idea è quella di permettere anche l'insediamento di esercizi di ristorazione (oggi assenti, con grave disagio per gli addetti), o attrezzature sportive o d'assistenza (es. silo nido).

MATRICE DEGLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO PROGRAMMATICO PER I SERVIZI

	VERDE	SPORT	SCUOLE OBBLIGO	NIDO	PARK	ACCESSIBILITA' CICLABILE	PIAZZE	CENTRO CIVICO	EDILIZIA SOCIALE	AMBULATORIO	FARMACIA	CENTRO ANZIANI
TERRITORIO	GROANE			/		**INTEGRAZIONE CON PROGETTO MI -BICI**						
	BRUGHIERA			/								
	PARCO DEL SEVESO	CENTRO IPPICO		/	STAZIONE: AREA FS + COPERTURA EDIFICIO FNM							
TUTTO IL COMUNE		PISCINE		/		**COMPLETAMENTO RETE PREVISTA DAL PIANO SERVIZI VIGENTE CICLABILE LUNGO IL SEVESO**		BIBLIOTECA COMUNALE	**PREVISTA EDILIZIA CONVENZIONATA NEI P.A.**	AMBULATORIO LENTATE	FARMACIA COMUNALE NEL BENNET **POTENZIAMENTO DELLA FARMACIA COMUNALE CON NUOVO SPAZIO A CIMNAGO**	CENTRO VILLA CENACOLO
		CENTRO SPORTIVO		/	/							
FRAZIONI												
LENTATE	CENTRAL PARK		POTENZIAMENTO ESISTENTE	/	**SENSI UNICI + CIVILIZZAZIONE DELLE STRADE**		PIAZZA SAN VITO **NUOVA PIAZZA AREA SCHIATTI**				ESISTENTE	
CAMNAGO	ESISTENTE		ESISTENTE	ESISTENTE		**COLLEGAMENTO CON BARLASSINA E MEDA COLLEGAMENTO CON STAZIONE**					ESISTENTE	
COPRENO	ESISTENTE		POTENZIAMENTO ESISTENTE	**NIDO ZONA PRODUTTIVA**		**COLLEGAMENTO CON AREA INDUSTRIALE**	PIAZZA FIUME				ESISTENTE	
BIRAGO	ESISTENTE		**VALUTARE LA POLARIZZAZIONE CON LENTATE**	/		**COLLEGAMENTO CON MISINTO**					GIA' PREVISTA	
CIMNAGO	PREVISTO NELL'INTERVENTO DI HOUSING			/		COLLEGAMENTO CON NOVEDRATE, MARIANO E MEDA					PREVISTA NELL'HOUSING SOCIALE	DA VALUTARE NELL'INTERVENTO DI HOUSIGN

PS PIANO DEI SERVIZI

criteri per il piano dei servizi

PR PIANO DELLE REGOLE

criteri per il piano delle regole

11. CRITERI PER IL PIANO DELLE REGOLE

11.1. Orientamenti

Il Piano delle Regole disciplina il territorio in **zone**:

- Le frazioni: Lentate, Camnago, Copreno, Birago, Cimnago e gli insedimenti sparsi.
- I quattro ambiti territoriali: l'asse Giovi, la valle del Seveso, il Parco delle Groane ed il Parco delle Brughiera.

Per quanto riguarda il **tessuto consolidato**:

- conferma le destinazioni del PRG, salvo:
- una ridefinizione delle aree interessate dalla realizzazione della Pedemontana;
- può prevedere un aumento generalizzato degli indici del PRG, con variazione in aumento degli oneri, da utilizzare per opere prevalentemente di qualità urbana.
- Gli indirizzi e gli obiettivi sono differenziati per frazioni/località.
- Consolidato nel centro Lentate: realizzazione del Central Park (vd.)

Per le aree già edificabili lungo i Giovi prevede:

- l'aumento dell'indice;

Norme speciali:

- Salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico e fonti alternative, con premialità
- Norme di ingegneria naturalistica per il ripristino delle sponde e ripe dei corpi idrici e la riqualificazione delle strade
- Criteri per la civilizzazione delle strade.
- Criteri e indicazioni specifiche per gli aspetti progettuali (viabilità interna, aree a servizi aggiuntive, ecc.) nei piani attuativi di completamento (nel TUC "tessuto urbano consolidato")
- Individuazione di "subaree" all'interno dei NAF, quali perimetri per la previsione di piani attuativi di recupero
- P.A. specifico per la sistemazione del NAF di Mocchirolo
- P.A. specifico per Piazza Fiume nel NAF di Copreno

Commercio e terziario:

- Per le banche: ammettere al piano terra solo l'ingresso e sportello Bancomat mentre uffici e sportelleria ai piani superiori;
- Negozi: ai piani terra delle aree in cui il Comune individua la necessità di "mercati comunali". Non computano in volumetria e sono ceduti al Comune in quanto rientrano nel Piano dei Servizi. Il costo di costruzione è dedotto dagli oneri.

Il Piano attuativo è obbligatorio nel caso di:

- Utilizzo dell'incremento volumetrico nel tessuto urbano consolidato (zone I.1 e I.2, cfr. Piano delle Regole)
- Per lotti di maggiori dimensioni secondo le indicazioni del Piano delle Regole

11.2. Criteri per la definizione delle destinazioni d'uso: norma di coordinamento con il Piano delle Regole

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le stesse vengono suddivise nei Gruppi Funzionali omogenei (Gf) riportati nel prospetto seguente:

GRUPPO FUNZIONALE	DESTINAZIONE D'USO
Gf 1 Residenza	**Abitazioni dei residenti:** Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali. Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici con SLP non superiore a mq 150.
Gf 2 Settore secondario	**Attività di produzione di beni di tipo industriale o artigianale.** Sono comprese in tale Gruppo funzionale le attività di cui ai punti seguenti:
Gf 2.1	**Attività industriali e artigianali:** attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
Gf 2.2	**Attività artigianale di servizio** attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1a classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi

	dell'art. 216 del RD 1265/34..
Gf 2.3	**Impianti di distribuzione del carburante:** per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.
Gf 3 Settore terziario	**Attività terziarie di produzione di servizi**: attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva lettera e (Gf5). Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 200 con destinazione residenziale di servizio, purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva. Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo. La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:
Gf 3.1	Unità immobiliari aventi SLP ≤ mq 150: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.
Gf 3.2	Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq.
Gf 3.3	Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP >500 mq.
Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.	
Gf 3.4	**Attività ricettive:** alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarietà con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona. *Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2*
Gf 3.5	**Attività di magazzinaggio e autotrasporto:** attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
Gf 3.6	**Logistica:** attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
Gf 3.7	**Attività di commercio all'ingrosso:** come tali definite all'art. 4, comma 1, lett. a), del D. Lgs. 114/98.
Gf 4 Pubblici esercizi	**Pubblici esercizi, locali di intrattenimento e spettacolo** Sono comprese in questo Gruppo funzionale le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.
Gf 5 Commercio	Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici: - alimentare; - non alimentare. Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010
Gf 5.1	Esercizi commerciali di vicinato (**VIC**), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250.
Gf 5.2	Medie strutture di vendita di 1° livello (**MS1**), aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.
Gf 5.3	Medie strutture di vendita di 2° livello (**MS2**), aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.4	Medie strutture di vendita di 3° livello (**MS3**), aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire

	è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf 5.5	Grandi Strutture di vendita (**GS**) aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
Gf5.6	**Centro commerciale (CC)**: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
Gf5.7	**Parco commerciale (PC)**: complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
Gf5.8	**Distretto del commercio:** si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovracomunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.
	(**Gf5.8.1**) *Distretto urbano del commercio (DUC)*: il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune
	(**Gf5.8.2**) *Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD)*: il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.
Gf5.9	**Negozi storici:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in: • negozi storici di rilievo regionale; • negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).
Gf 6 Altre attività terziarie	Palestre, centri benessere e SPA
Gf 7 Agricoltura	**Attività del settore primario (agricoltura),** che comprendono:
Gf 7.1	**Attività del settore primario:** quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
Gf 7.2	**Attività agrituristiche**: definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria: ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno; somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona; eventi di degustazione di prodotti aziendali; attività: ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o sociali, agrituristico-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione

	del territorio e del patrimonio rurale.
Gf 8 Servizi di vicinato e d'interesse generale	Appartengono a questo Gruppo funzionale:
Gf 8.1	Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluriplano.
Gf 8.2	Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

11.3. Prime indicazioni operative

Il Piano delle Regole, ai sensi dell'art. 10 comma 1 lett. e, individuerà sull'intero territorio comunale le cosiddette **classi di sensibilità paesistica**, che costituiscono il riferimento per la valutazione preventiva e precondizione all'uso ed alle trasformazioni territoriali. La procedura è quella prevista dalle disposizioni regionali in materia di paesaggio: la discrezionalità del PGT sarà quella di stabilire il numero delle classi di sensibilità (anche sulla base di una ricognizione dei vincoli sovraordinati), con un massimo di 5, a cui attribuire precise regole comportamentali funzionali alla preservazione ed al miglioramento del paesaggio: edifici sottoposti a tutela, interventi sull'orografia, tutela delle sponde dei corpi idrici, salvaguardia di vedute particolari, architetture vegetali etc.

La predisposizione del Piano delle Regole risponderà ad esigenze di aggiornamento dei riferimenti normativi e tecnici in materia di risparmio energetico, oltre che l'opportunità per eventuali modifiche ed aggiunte per quanto riguarda le disposizioni in materia di edilizia.

Le sezioni assumeranno orizzonti normativi e vincolanti differenti a seconda delle esigenze, proponendo:

- *prescrizioni* obbligatorie: norme nelle quali si esclude la possibilità di scelta fra un determinato comportamento ed altri;
- *direttive*: norme che impongono al destinatario l'obbligo di tenerle in considerazione, discostandosene solo su motivata ragione.

11.4. Piani attuativi e monetizzazione delle aree per servizi

Questo lo schema di riferimento per la monetizzazione delle aree a servizi (si utilizza una quota a servizi pro-capite esemplificativa):

Il Comune non ha macro necessità di altre aree per servizi pubblici/d'interesse generale, in quanto il bilancio urbanistico è positivo: mq/ab 24, cui aggiungere i parchi intercomunali.

Dai completamenti si può ottenere:

- Parcheggi alberati lungo le strade

Dai piani attuativi si possono ottenere:

- parcheggi e ove necessario verde
- In alcuni casi cessione di aree con perequazione per scopi precisi (es. con Parco Groane)

Il resto delle cessioni può/deve essere monetizzato secondo questo schema esemplificativo:

Schema esemplificativo della procedura per le monetizzazioni in luogo delle cessioni:
• Area in esame: St = 3.000 mq • Indice territoriale (It) 1.25 mc/mq • Volume edificabile ammesso: 3.750 mc • Standard pro – capite fruibile (da PGT): 38 mq/ab. • Aree per servizi da cedere in loco: 10 mq/abitante • Abitanti teorici (150 mc/ab.) = 25 • >> standard necessari (25 X 38)= 950 mq • >> standard ceduti (25 X 10)= 250 mq • >> standard da monetizzare 950 – 250 = 700 mq

11.5. Oneri di urbanizzazione

Gli oneri sono liberalizzati con l'abrogazione delle L.r. 60/61, quindi il Comune li può fissare, secondo questo criterio:

- totale delle OOPP stimate per il prossimo quinquennio (validità del DdP)
- totale dei costi dei servizi del sottosuolo (importanza del PUGSS per adeguare le reti per il quinquennio)

Il totale di questi costi dovrebbe essere pagato dagli oneri, dalla sommatoria degli oneri dei PdT, PA, completamenti, con applicazioni differenziate. Il progetto di PGT secondo un'impostazione (culturale) strutturale nei confronti della realtà fisico-morfologica e territoriale, è orientato a valorizzare la struttura territoriale secondo questa impostazione:

- aree di rilevanza territoriale
- area del Parco Groane
- area del PLIS Brughiera Briantea
- valle del Seveso

- fascia lungo i Giovi
- aree omogenee di rilevanza locale – le cinque frazioni.

11.6. Altri oneri

Bisogna valutare come si possa applicare un onere integrativo per i volumi attribuiti in aumento con completamenti già previsti dal PRG

- alle aree di trasformazione sotto forma di monetizzazione di oneri.

11.7. Salvaguardia prima del PGT

Sarebbe opportuno verificare eventuali PA prima della adozione per garantire la loro compatibilità con gli obbiettivi del PGT.

Sarebbe opportuno per DIA o permessi di costruire iniziare a chiedere l'arretramento delle recinzioni per ricavare parcheggi in linea alternati da alberi lungo la strada

Il Comune potrebbe adottare la revisione degli oneri di urbanizzazione e i criteri di monetizzazione delle aree a standard non cedute.

11.8. Criteri di prevalenza

In caso di difformità fra le disposizioni contenute nei diversi documenti costituenti il Piano di Governo del Territorio, le stesse dovranno essere considerate secondo il seguente ordine:

1. Disposizioni contenute nel Piano dei Servizi, in ragione della loro preminente finalità pubblica.
2. Disposizioni contenute nel Piano delle Regole, per il valore conformativo delle stesse.
3. Indicazioni contenute nel Documento di Piano.

ALLEGATO A – *Dati relativi ai piani attuativi e alle aree di completamento*

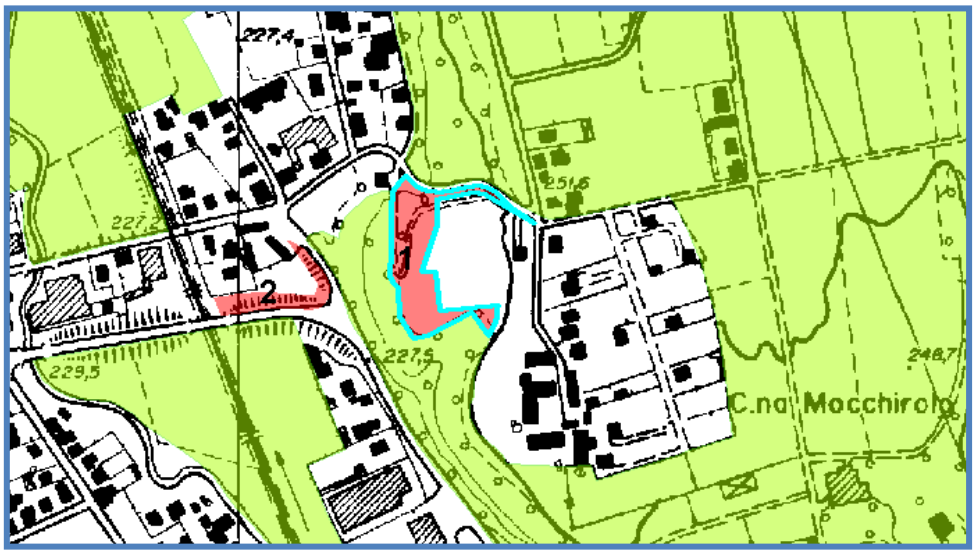
PIANI ATTUATIVI							
FRAZIONE/AMBITO OMOGENEO	Azzonamento PRG	PA (identificativo PdR)	St	INDICE	VOLUME	ABITANTI TEORICI	AREE PER SERVIZI
LENTATE	B5	PA 1 "Area Ex Schiatti"	22.454,61	---	Massimo: 44.265 mc	295	A)Parcheggio B) Spazi pubblici Piazza, Piazza Coperta C) Sala civica 470 mq
CAMNAGO	B2 (1,75 mc/mq)	PA 4 "Macello Molteni"	Totale: 3.621 mq	I.3 (2,25 mc/mq)	8.147 mc	54	Cessione (parcheggio): 1.051 mq
VALLE SEVESO	B3 (1,25 mc/mq)	PA 5 "Area dismessa ex – Serica"	32.627 mq	---	Massimo: 20.000 mc	133	A) parcheggio d'uso pubblico B) 1.330 (10 mq/ab. X 133 abitanti)
AMBITO GIOVI	B2/B3	PA 7 "Ex Salumificio Porro"	10.325 mq	I.2 (1,75 mc/mq)	18.070 mc	120	1.200 (10 mq/ab. X 120 abitanti)
LENTATE	Aree per servizi pubblici	PA 8 "Oratorio S. Angelo"	3.466 mq	If: 1,75 mc/mq	6.065 mc	40	400 (10 mq/ab. X 40 abitanti)
CIMNAGO	Aree per servizi pubblici (verde pubblico)	PA 10	2.270 mq	I.1 (1,25 mc/mq)	2.837,5 mc	19	A) 295 mq ceduti in area di verde pubblico già attrezzata B) 480 mq per parcheggi privati d'uso pubblico
COPRENO	Aree per servizi pubblici e zona residenziale	PA 11	6.130	-	12.000 mc	80	11.000 mq di verde pubblico
CIMNAGO	Aree per servizi pubblici e zona residenziale	PA 12 PA 13 PA 14		-	16.420	110	1.100 (10 mq/ab x 110 abitanti)
TOTALE					127.804 mc	851	15.906–mq

AREE DI COMPLETAMENTO						
Destinazione	St	INDICI E PARAMETRI	VOLUME o Slp	Abitanti teorici insediabili	AREE PER SERVIZI	
PRODUTTIVO (3 aree, superficie media 7.375 mq)	14.065	Slp= max 65% della St	Slp max = 9.142 mq	---	914 mq (10% Slp)	
RESIDENZIALE (15 aree, superficie media 1.060 mq)	5.170	Da Zona I.1 (1,25 mc/mq)	V= 6.463 mc	43	430 mq	
TERZIARIO/RESIDENZIALE (50% Slp) (1 area)	6.275 (Slp residenza max: 2.092 mq)	2 mc/mq	V= 6.275 mc (residenza max 50%)	45	450 mq *Cede il sedime, in confine est, per la strada di collegamento Via Como – Via Scultori del Legno*	
TOTALE	34224 mq	///	///	88	AREE PER SERVIZI ALLA RESIDENZA	880 Mq
					AREE PER SERVIZI TOTALI	1.794 Mq

ALLEGATO B

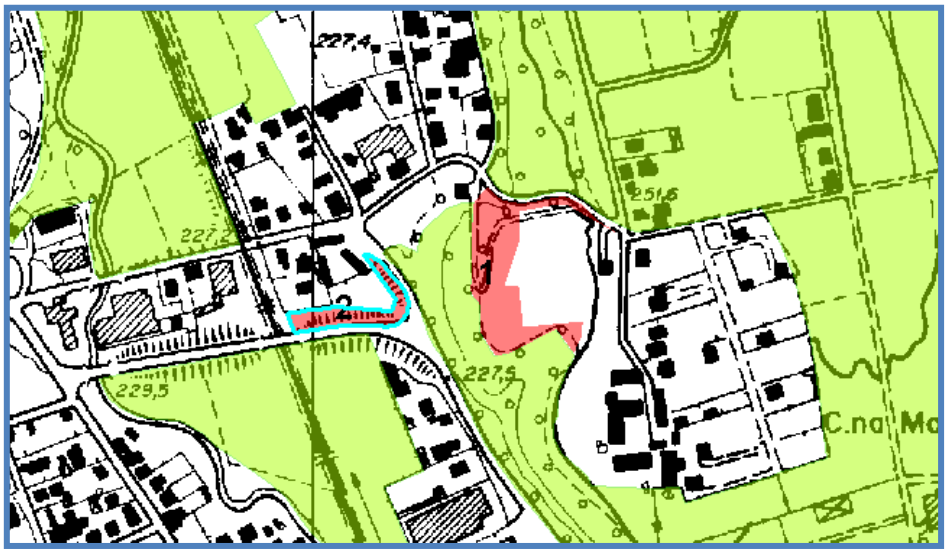
Schede analitiche delle aree proposte in ampliamento al PLIS della Brughiera Briantea

AREA 1



E' la porzione di ripa su Via Monte Rosa, strada di collegamento tra Lentate e la località Mocchirolo. Già individuata dal PRG come area agricola, si ritiene indispensabile l'inserimento nel PLIS per permettere la saldatura tra due lembi attualmente disgiunti.

AREA 2



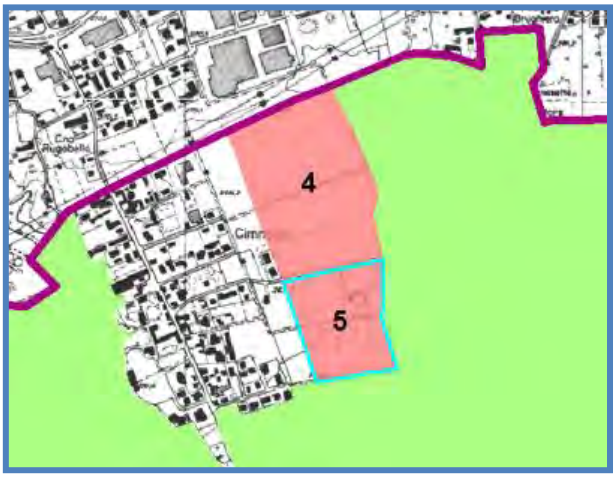
Fascia alberata all'intersezione tra Viale Brianza e Via Monte Rosa, individuata dal PRG come area agricola, da inserire sempre per permettere tra lembi del perimetro attuale del PLIS disgiunti (pur restando la strada come elemento di frammentazione non risolvibile)

AREA 3

Area agricola di quasi 30.000 mq, retrostante agli edifici terziari su Via Nazionale dei Giovi. Azzonata dal PRG come area agricola, costituisce un'importante filtro (larga più di 80 metri) tra l'edificato e l'esigua fascia di ripa boscata su Via per Carimate (SP 32) già inclusa nel PLIS: l'inserimento aumenterebbe notevolmente le prestazioni di connettività ecologica, fornendo l'ampiezza adeguata alle aree costituenti tale porzione del PLIS.

AREE 4 E 5

La piana agricola di Cimnago è l'inclusione di maggior peso quantitativo con quasi 200.000 mq d'estensione superficiale. L'uso del suolo prettamente agricolo candida naturalmente l'area a far parte del PLIS[11], anche per fissare un limite alle richieste di sviluppo edilizio, che il PGT già soddisfa ampiamente definendo il margine urbano con l'ambito di trasformazione AT 9.



[11] Mantenere e valorizzare i caratteri tipici delle aree rurali è una delle finalità esplicitate dalla D.g.r. 8/6148 del 12 dicembre 2007, al punto 4 "Definizione di parco locale d'interesse sovracomunale" (n.d.a.)

AREA 6

Area agricola (così azzonata anche da PRG) al confine settentrionale del centro abitato di Lentate, per l'uso del suolo e la posizione si qualifica come un ampliamento atto a razionalizzare il perimetro del PLIS.

AREA 7

Area agricola (PRG) nella di Copreno, circostante la chiesetta di San Francesco Saverio e di fronte al cimitero, per l'uso del suolo e la posizione limitrofa ad altri spazi aperta, trova una forma di tutela opportuna all'interno del disegno di ampliamento del perimetro PLIS.