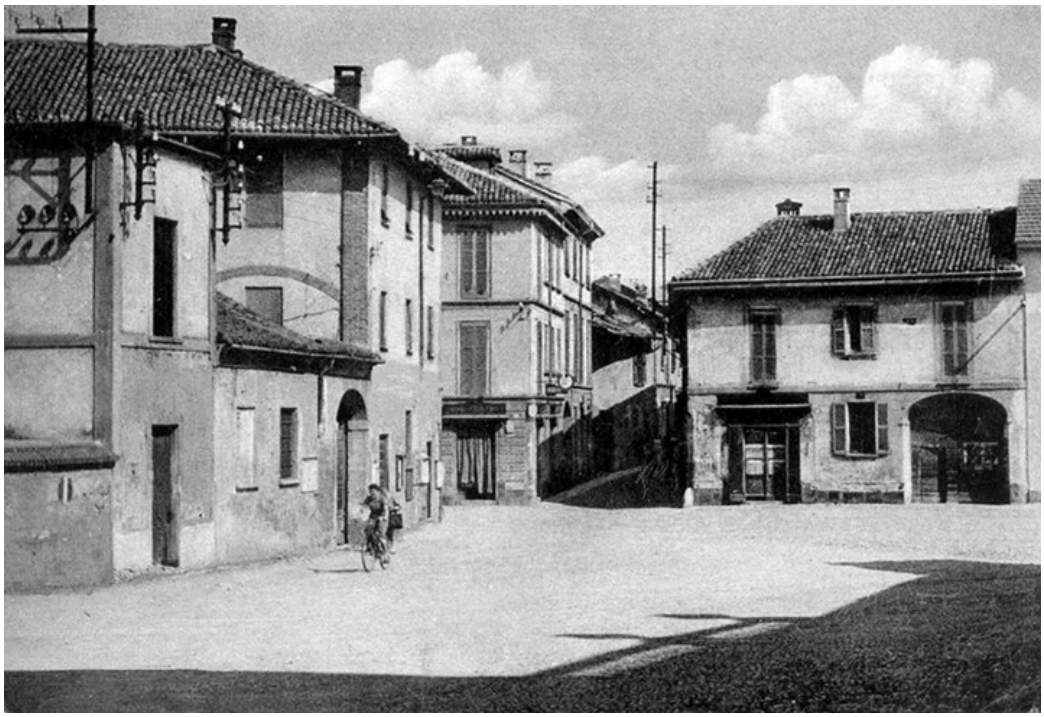
COMUNE DI LENTATE SUL SEVESO

Provincia di Monza e Brianza

Piano di Governo del Territorio



PIANO DELLE REGOLE - VARIANTE 2016

RELAZIONE ILLUSTRATIVA

Gruppo di lavoro

Officine Urbane

Arch. Luigi Fregoni

Arch. Gian Primo Doro

P.t. Giorgio Graj (Studio SosTer)

Arch. Zamir Hashorva

Data

08 - 05 - 2017

Adozione con Delibera	n° 1	del 09.01.2017
Approvazione con Delibera	n°	del
Pubblicazione BURL	n°	del

Gruppo di lavoro

Luigi Fregoni *Gian Primo Doro* *Giorgio Graj* *Zamir Hashorova*	Progettisti Variante alPdS
Luca Terlizzi	Incaricato per l'espletamento della procedura di non assoggettabilità alla VAS

Città di Lentate sul Seveso

Rosella Rivolta	Sindaco
Marco Cappelletti	Assessore alla Pianificazione Territoriale - Edilizia Pubblica e Privata e Attività Produttive
Maurizio Ostini	Settore Territorio - Ambiente e Sviluppo Economico

Indice

1. Premessa pag. 4

2. Gli obiettivi della Variante al Piano delle Regole pag. 5

3. Gli aspetti specifici oggetto della Variante pag. 7

3.1 Le principali innovazioni normative pag. 7

3.2 Le variazioni inerenti gli Ambiti e le Zone Omogenee pag. 8

3.2.1 I Nuclei di Antica Formazione (NAF) pag. 9

3.2.2 Le aree produttive esistenti di possibile rigenerazione pag. 12

3.2.3 Le aree soggette a specifiche prescrizioni pag. 13

3.2.4 Gli Ambiti Strategici pag. 15

3.2.5 Le aree agricole pag. 18

3.2.6 La disciplina del Commercio e dei pubblici esercizi pag. 19

3.2.7 La pianificazione attuativa pag. 20

3.2.8 Il recepimento degli ambiti di disciplina prescrittiva e prevalente della programmazione sovra locale pag. 22

3.2.9 Aspetti specifici pag. 22

4. Il dimensionamento di piano pag. 23

5. L'espletamento della procedura di assoggettabilità alla VAS pag. 25

1. PREMESSA

Il Piano delle Regole 2013 contiene una dettagliata descrizione della condizione del tessuto urbano di Lentate sul Seveso, delle vicende che sono intervenute nel succedersi del tempo, attraverso l'analisi sia degli strumenti urbanistici che l'hanno preceduto, sia delle circostanze che hanno, in varia misura, contribuito alla definizione della forma attuale della città nelle sue diverse componenti.

Il PdR 2013 disciplina il territorio in zone omogenee che vengono identificate:

- nelle frazioni di Lentate, Camnago, Copreno, Birago, Cimnago e gli insediamenti sparsi;
- nei quattro ambiti territoriali: l'asse dei Giovi, la Valle del Seveso, il Parco delle Groane, il Parco delle Brughiere.

Per quanto riguarda il tessuto consolidato conferma le destinazioni dello strumento urbanistico previgente (PRG) salvo:

- una ridefinizione delle aree interessate alla realizzazione della Pedemontana;
- un aumento degli indici edificatori di PRG, con variazione in aumento degli oneri, da utilizzare per opere prevalentemente di qualità urbana;
- differenziazione di indirizzi e obiettivi per i diversi ambiti e frazioni;
- realizzazione del "*Central Park*" nel centro consolidato di Lentate.

Inoltre erano previste norme per la salvaguardia dell'ambiente e risparmio energetico e fonti alternative attraverso opportune premialità, criteri e indicazioni progettuali (viabilità, aree a servizi,..), individuazione di sub-aree all'interno dei Nuclei di Antica Formazione quali perimetri per la previsione di Piani di Recupero anche attraverso Piani Attuativi specifici.

Infine venivano dettate norme specifiche per le attività commerciali, terziarie e produttive oltre che l'individuazione di appositi Piani Attuativi oggetto di particolari prescrizioni.

Le argomentazioni e le vicende che hanno successivamente accompagnato il Piano hanno sempre più fatto emergere che occorre prendere atto del sostanziale completamento del processo di costruzione della città al di là della distinzione dei diversi ambiti in cui si articola il territorio di Lentate sul Seveso.

La presente relazione coerentemente con gli indirizzi generali del Documento di Piano, ha per oggetto una sintetica illustrazione degli aspetti della Variante al Piano delle Regole 2013, al fine di far meglio comprendere i contenuti degli atti, nonché l'origine e gli obbiettivi della Variante stessa.

2. GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

La Variante trae la sua origine dai contenuti della Deliberazione della Giunta Comunale n.150 del 14 dicembre 2015 nella quale si sono assunti come obbiettivi i seguenti punti:

Innovazione delle regole:

- *introduzione di elementi di forte flessibilità nel cambio di destinazione d'uso dei suoli all'interno del tessuto urbano consolidato;*
- *definizione di una sezione normativa dedicata all'attività commerciale, in grado di rafforzare le opportunità di insediamento, in particolar modo per quanto riguarda gli esercizi di vicinato;*
- *definizione di una sezione normativa dedicata all'attività produttiva ed artigianale che sappia rispondere alle esigenze dell'economia locale;*
- *introduzione di elementi prestazionali e premiali che sappiano orientare le trasformazioni insediative a favore di un recupero qualificato del patrimonio edilizio esistente, in particolare di quello dismesso, sottoutilizzato o inutilizzato;*
- *introduzione di criteri normativi volti alla preservazione di caratteristiche urbane del paesaggio locale;*
- *ridefinizione di alcuni ambiti individuati come strategici dal PGT vigente, quali a titolo esemplificativo l'ambito dei Giovi, l'ambito della stazione e l'ambito della valle del Seveso.*

Riordinamento generale:

- *semplificazione dei testi normativi, con soppressione degli articoli superati da intervenuti disposti normativi sovraordinati o comunque ridondanti rispetto alla normativa urbanistica ed edilizia comunale vigente;*
- *definizione della normativa di salvaguardia urbanistica ai sensi dell'art. 102bis della L.R. 12/2005;*
- *perimetrazione delle aree sottoposte a Piano Attuativo, anche ai fini degli adempimenti previsti ai sensi della L.R. 31/14;*
- *allineamento tra le previsioni contenute nei testi normativi e le relative sezioni cartografiche.*

Oltre a questi interventi relativi all'apparato normativo del vigente Piano di Governo del Territorio, si procederà alla trasposizione di tutta la componente cartografica dello strumento urbanistico su un rinnovato database topografico;
Comunque, ad esito di tutto quanto sopra, le previsioni cartografiche del vigente Piano di Governo del Territorio potranno avere unicamente minimali modifiche di puntualizzazione circa le previste destinazioni d'uso dei suoli in conseguenza di detta trasposizione cartografica.

Per maggiore chiarezza va subito detto che, dal punto di vista degli elaborati grafici, la Variante predisposta ha proceduto esclusivamente ad effettuare rettifiche e riclassificazioni di ambiti di tessuto urbano consolidato già urbanizzati, adeguamenti alla normativa necessari a una maggiore flessibilità attuativa, nonché la sostituzione della base di azzonamento con il nuovo e più corretto database topografico, non interessando in alcun modo gli ambiti liberi da edificazione e non interessati già da vigenti previsioni di trasformazione definite dallo strumento urbanistico comunale.

Lavoro di per se non indifferente e che sicuramente avrà il pregio di agevolare, sotto il profilo tecnico e amministrativo, la lettura e l'interpretazione dello strumento urbanistico ma che non costituisce un elemento modificativo sul quale effettuare una valutazione di tipo politica ed amministrativa, come peraltro specificato fin dagli obbiettivi della delibera di indirizzo sopracitata.

Uno dei principali obbiettivi della Variante è quello di favorire e facilitare la rigenerazione della città esistente, incrementando le opportunità di intervento all'interno del tessuto edilizio esistente, perseguendo il massimo e miglior utilizzo del patrimonio edilizio, in un'ottica anche di recupero, riuso e riqualificazione delle aree dismesse e/o sottoutilizzate, e introducendo i più adeguati accorgimenti attuativi volti a massimizzare l'operatività all'interno del tessuto urbano consolidato al fine di massimizzare l'utilizzo e/o il riutilizzo del patrimonio edilizio.

Obiettivo strategico che si impone sempre più in considerazione di quanto già detto in premessa a riguardo al sostanziale completamento della costruzione della forma urbana di Lentate sul Seveso.

Questo obbiettivo è perseguito attraverso tre linee di azioni principali:

- **agevolare gli interventi sull'esistente** riportando quindi la normativa di piano a quanto essenziale per la gestione delle trasformazioni ordinarie; apportare in particolare un miglioramento delle regole relative al cambio di destinazione d'uso degli immobili ed al reperimento delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale, onde meglio calibrare la questione dei subentri e dei cambi di destinazione all'interno del tessuto urbano in funzione della specifica tipologia;

- **favorire il riuso degli immobili dismessi o sottoutilizzati:** attualizzare le destinazioni d'uso ove dismesse, sottoutilizzate ovvero non più attuali o limitate, innescando processi sostenibili di rinnovamento del parco funzionale comunale, incentivando l'insediamento di nuove attività anche economiche compatibili con il tessuto urbano esistente, al fine di incrementare la qualità e la vitalità/attrattività del tessuto socio-economico comunale;

- **salvaguardare il patrimonio identitario** alleggerendo il peso di oneri e procedure per gli interventi nei nuclei storici e garantendo la coerenza delle trasformazioni con la morfologia della città, anche per quelle porzioni di tessuto storico che possono concorrere ad un disegno di recupero e ricomposizione del costruito più ampio, in ottica di ridisegno e riorganizzazione degli spazi pubblici e di pubblica fruizione

Queste linee di azione nascono da considerazioni generali sull'attuazione del Piano che, al di la di valutazioni di merito, trovano fondamento sicuramente nel repentino e radicale cambiamento del quadro economico che in brevissimo tempo a portato l'amministrazione (non solo a Lentate sul Seveso ma nell'intero territorio nazionale) a dover rielaborare strategie e modalità di attuazione delle trasformazioni edilizie che si sono via via limitate fino ad essere sporadiche ed occasionali.

Pertanto, pur dovendo riconoscere i limiti in generale degli strumenti pianificatori che hanno carattere essenzialmente regolativo, si è ritenuto che semplificare i processi e le procedure nonché inserire elementi di flessibilità potrà se non incentivare almeno non essere di ostacolo alle eventuali richieste di trasformazione di un tessuto edilizio che sempre più necessita di essere rinnovato ma che sempre più deve fare i conti con un ridimensionamento dei valori economici e della fattibilità del ricorso al credito.

In questa logica quindi si inquadra la nuova disciplina per l'intervento sugli edifici esistenti, rivolta a consentire il rinnovamento tramite interventi autorizzati con titolo abilitativo semplice, sulla base di quattro principi:

1. **Il riconoscimento delle quantità edilizie esistenti,** che consiste nella facoltà di mantenere invariata la SLP esistente sul lotto anche in caso di demolizione e ricostruzione con altra sagoma e altro sedime.
2. **L'indifferenza funzionale**, che consiste nell'individuazione di quattro classi principali di azzonamento:
    - il tessuto residenziale e polifunzionale;
    - il tessuto produttivo di possibile rigenerazione;
    - il tessuto produttivo dal quale è esclusa la residenza;
    - il tessuto terziario – commerciale.
3. **La riduzione del carico procedurale**, che consiste nella riduzione al ricorso alla pianificazione attuativa in particolare nel centro storico.
4. **L'agevolazione delle regole di intervento sull'esistente,** che consiste in una maggiore semplificazione e flessibilità delle regole relative agli interventi di ristrutturazione e riutilizzo del patrimonio edilizio esistente che risultavano oltremodo onerose e sovradimensionate, come meglio specificato nel seguente paragrafo 3.1 della presente relazione.

Ne consegue dunque come l'ambito di applicazione e di azione della Variante risulta contenuto e circoscritto alla sfera dell'attuazione e gestione dei processi modificativi e sostitutivi del patrimonio edilizio esistente, riferendosi dunque all'uso di aree di dimensione e portata prettamente locale e all'introduzione di modifiche minori in termini di revisione e affinamento della normativa di attuazione e gestione degli interventi disciplinati dal Piano delle Regole.

3. GLI ASPETTI SPECIFICI OGGETTO DELLA VARIANTE

3.1 LE PRINCIPALI INNOVAZIONI NORMATIVE

La normativa del Piano è stata completamente rielaborata, mantenendo principi e cardini contenuti nel Documento di Piano ma cercando di superare l'eccessiva articolazione e complessità che gli uffici che la gestiscono hanno segnalato quale momento di principale criticità nell'iter procedurale.

E' stato quindi completamente rielaborato il testo normativo, in particolare per il Piano delle Regole, attraverso un'articolazione per temi in modo da rendere il tutto più intelligibile anche nel suo riferimento cartografico.

Alcune significative novità riguardano tra l'altro:

- la salvaguardia della SLP esistente;
- la liberalizzazione delle destinazioni funzionali;
- la limitazione del ricorso alla pianificazione attuativa ai soli casi di effettiva necessità di concertazione delle ricadute pubbliche degli interventi;
- la SLP destinata a servizi esclusa dal computo della SLP complessiva;
- la collocazione dei parcheggi pertinenziali ai piani terra;
- l'introduzione delle norme inerenti le cessioni delle aree a servizi;
- incrementi e deroghe per attività produttive;
- indicazioni morfologiche - tipologiche relative al tessuto edificato;
- rimando ai piani di settore per tematiche specifiche (Piano del Verde);
- l'introduzione nell'impianto normativo delle attività artigianali e produttive aventi le caratteristiche indicate nella Legge Regionale 26/2015 (manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0).

Sono state sostanzialmente mantenute inalterate le definizioni dei parametri e degli indici urbanistici al fine di consentire una continuità nelle procedure e nelle pratiche edilizie.

Alcune definizione necessitavano comunque di essere ampliate e/o integrate; la definizione di superficie di vendita era ad esempio carente delle specificità legate alle modalità di calcolo della stessa laddove l'attività commerciale avesse ad oggetto la vendita di merci ingombranti e a consegna differita (quali ad esempio i mobilifici, le concessionarie di auto, ecc.) o la vendita congiunta al dettaglio e all'ingrosso. Per questi due casi sono state introdotte le modalità di calcolo della SV già specificate dalla DGR n. X/1193 del 2013.

Sono state apportate alcune semplificazioni alle destinazioni d'uso, volte a superare determinate criticità che si sono riscontrate in sede di attuazione. Ad esempio è stato eliminato il limite di 150 mq di SLP per le attività professionali consentite all'interno della destinazione residenziale.

All'interno delle attività produttive si è operato con un ampliamento della possibilità di inserire superfici accessorie (gli spacci aziendali, le superfici per laboratori ed attività di ricerca, gli spazi espositivi e di vendita).

Per quanto attiene le attività terziarie si è proceduto ad una riorganizzazione della normativa che risulta ora più chiara e lineare nella sua definizione e applicazione e si è proceduto a ricollocare alcune funzioni assolutamente improprie in questa classificazione (logistica e magazzinaggio).
Nella categoria degli esercizi di somministrazione le attività sono state classificate in base alla loro dimensione.

Nella destinazione d'uso commerciale si è operata una forte semplificazione eliminando una serie di definizioni pleonastiche e non attinenti la pianificazione in senso commerciale.
Si è dunque ricondotto la disciplina alle previsioni previste dalla normativa nazionale e regionale di classificazione delle attività in base alla loro dimensione, riservandosi, dato il particolare contesto territoriale ed urbano, di inserire tre livelli dimensionali per le medie strutture di vendita (quelle comprese tra i 250 e 2.500 mq di SV) ritenendo comunque necessario avere la possibilità di modulare gli insediamenti commerciali compresi entro una fascia che si è ritenuta troppo ampia per essere applicata uniformemente su tutto il territorio.

A conclusione delle destinazioni d'uso è stata inserita una chiara tabella che identifica chiaramente quali sono, nelle singole zone funzionali, le destinazioni d'uso non ammesse e quelle ammesse con specifiche limitazioni volte a garantire la massima compatibilità di alcune funzioni con la destinazione residenziale.

La tabella non è solo un riassunto grafico delle disposizioni normative ma anche e soprattutto uno strumento che chiarisce e libera da interpretazioni soggettive e contenziosi il tema dell'inserimento delle destinazioni d'uso funzionali nelle singole zone.

Le specifiche limitazioni individuate sono poi chiaramente illustrate nell'articolo 4.5, ed il sistema complessivo ne risulta quindi assolutamente più leggibile e chiaro.

L'art. 4.6. disciplina invece i mutamenti di destinazione d'uso, individuando quei cambi che richiedono la verifica della dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, oltre che le tipologie di attività che non costituiscono cambio di destinazione d'uso, al fine di agevolarne l'insediamento (ad es. vedasi "manifattura diffusa creativa e tecnologica 4.0").

In riferimento alla realizzazione di parcheggi pertinenziali sia per la residenza sia per le altre funzioni sono state ridefinite le quantità che nel PGT vigente risultavano oltremodo onerose e sovradimensionate.

Pur lasciando inalterate le modulazioni differenti nei casi già contemplati dall'attuale piano delle regole sono state introdotte quantità minori e sicuramente più idonee ad affrontare il tema dei parcheggi senza gravare oltremodo sugli interventi.

Le modifiche apportate hanno operato nell'ottica di ridurre il generale aggravio di oneri sugli interventi e in particolare modo su quelli di ristrutturazione edilizia e in generale sugli interventi con destinazione residenziale.

Sono rimaste invece immutate le richieste per gli interventi con destinazione terziaria e produttiva.

Sulle destinazioni commerciali è stata operata una scelta volta a ridurre le richieste nei confronti delle attività commerciali che si vanno ad insediare nei nuclei di antica formazione prevedendo un posto auto non più ogni 30 mq di SV ma ogni 60 mq.

Anche in tema di monetizzazione dei parcheggi laddove sia dimostrata l'impossibilità a reperire gli spazi idonei si è operato attraverso l'inserimento di una norma più chiara alla lettura mantenendo i parametri sostanzialmente invariati.

E' stato rivisto anche il parametro relativo ai parcheggi pertinenziali nel caso di recupero dei sottotetti ai fina abitativi riconducendolo a quanto prescrive la legge regionale senza ulteriori oneri.

E' stata fortemente semplificata la normativa di attuazione del Piano delle Regole attraverso la riscrittura delle modalità attuative lasciando comunque inalterate le tipologie di modalità di intervento e le dotazioni richieste.

Nell'ottica di favorire il contenimento dei consumi energetici e la maggiore efficienza energetica degli edifici è stata ampliata la percentuale di premialità riservata agli edifici residenziali portandola dal 5% al 10%, atteso che l'incremento consentito risultava troppo contenuto per essere realmente sostenibile dal punto di vista economico, muovendo in ogni caso da quanto previsto dalla nuova normativa regionale approvata con Deliberazione della Giunta Regionale D.G.R. del 17 luglio 2015 - n. X/3868, pubblicata sul BURL del 23 luglio relativa agli edifici ad energia quasi zero.

3.2 LE VARIAZIONI INERENTI GLI AMBITI E LE ZONE OMOGENEE

Si precisa innanzitutto come la Variante non determina modifiche di azzonamento volte a rendere urbanizzabili aree libere da edificazioni che nel vigente PGT non risultano già urbanizzate o urbanizzabili, anche se collocate all'interno del tessuto urbano consolidato, operando una prioritaria riclassificazione dei tessuti già consolidati volta a determinare l'uso di aree interne all'urbanizzato di portata locale per migliorarle o renderle maggiormente aderente allo stato dei luoghi o alle potenziali vocazioni urbane.

In generale, pur cercando di mantenere il più possibile inalterati indici e parametri vigenti, si è operato una revisione normativa di alcuni ambiti, riscrivendo inoltre la loro regolamentazione in maniera più chiara e lineare ridefinendo:

- i Nuclei di Antica Formazione (NAF) attraverso una più puntuale e preciso ridisegno dei perimetri più attinente alla realtà storica, morfologica e tipologica degli edifici;
- i diversi ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione residenziale e polifunzionale e gli ambiti inerenti le attività produttive e terziarie - commerciali;
- alcuni ambiti particolari quali quello dei Giovi e quello della Valle del Seveso di cui si dirà in seguito;
- le aree agricole di differente livello (comunale e provinciale);
- alcune parti del territorio di interesse sovracomunale all'interno del PLIS Brughiera Briantea;
- gli ambiti di disciplina prevalente (PTCP).

3.2.1 I Nuclei di Antica Formazione (NAF)

In particolare nei Nuclei di Antica Formazione ovvero nei luoghi dove la riqualificazione urbanistica ed edilizia è non solo più urgente ma anche necessita di maggiore attenzione, si è provveduto a ridefinire in modo sostanziale le modalità di intervento e gli strumenti regolativi.

Analisi della cartografia storica disponibile

Innanzitutto si è operato verso una significativa semplificazione delle procedure attuative in ottica di riduzione del carico procedurale, che consiste nella eliminazione della definizione degli ambiti sottoposti a ricorso obbligatorio alla pianificazione attuativa prevista dal vigente PGT.

In secondo luogo, all'interno di ciascun Nucleo sono stati identificati e classificati tutti gli edifici secondo un minore numero di categorie, disciplinate poi con modalità di intervento differenti:

- *Edifici d'interesse storico – artistico*: individuati puntualmente e sottoposti a vincolo monumentale dal DLgs. 42/2004 e s.m.i. "*Codice dei beni culturali e del paesaggio*";
- *Aree di interesse paesaggistico – ambientale*: aree pertinenziali degli edifici vincolati, parchi e giardini tutelati dal Piano delle Regole per interesse storico, artistico e per il patrimonio arboreo presente;
- *Edifici di valore storico ed ambientale:* sono gli edifici per la maggior parte presenti nei tessuti storici di Lentate centro e delle sue frazioni, ed ulteriormente classificati secondo specifiche modalità di intervento;
- *Elementi di pregio architettonico e d'interesse,* per cui è fatto divieto qualunque intervento volto a modificare, alterare o compromettere i valori riconosciuti;
- *Facciate d'interesse architettonico o paesaggistico – ambientale,* per cui è fatto divieto qualunque intervento volto a modificare, alterare o compromettere i valori riconosciuti.

A ciascun edificio è stata poi assegnata una categoria di intervento adeguata alla realtà degli edifici e alla loro specifica morfologia e tipologia secondo la seguente classificazione:

EVS Edifici di riconosciuto Valore Storico (culturale, artistico);

EVA Edifici di Valore Ambientale;

EVR Edifici di impianto storico con Valore Ridotto;

EEC Edifici Estranei al Contesto.

La modalità di classificazione di ogni singolo edificio ha consentito di elaborare possibili strategie di intervento finalizzate ad incentivare la riqualificazione del patrimonio edilizio.

Infatti, fatta eccezione per gli edifici sottoposti a vincolo monumentale la cui disciplina degli interventi è regolata ed autorizzata secondo i dettami del Codice dei Beni Culturali dalla Soprintendenza, per tutti le altre tipologie di intervento sono stati individuati i caratteri peculiari e sono ammessi interventi che salvaguardando gli elementi importanti al fine di consentire, al contempo, il recupero funzionale degli edifici stessi.

Viene infatti riconosciuta come esistente non già la SLP ma la dimensione volumetrica dell'edificio, la stereometria quindi, che in edifici storici può portare a ristrutturazioni edilizie che generino una SLP maggiore dell'esistente (attraverso lo sfruttamento delle maggiori altezze esistenti, il recupero di vani accessori, ecc), pur salvaguardando la composizione complessiva delle facciate, dove le stesse presentino valori meritevoli di mantenimento.

Risulta rilevante infine aver classificato e riconosciuto anche la presenza di edifici estranei al contesto, i quali pur facendo parte del tessuto morfologico del nucleo di antica formazione, sono già il frutto di sostituzioni edilizie che hanno portato alla realizzazione di manufatti incongruenti con il tessuto tipologico esistente.

La novità più rilevante è comunque insita nella modalità di intervento prevista per gli interventi sui nuclei, dando la possibilità, proprio sulla base dell'accurata schedatura, di operare con interventi edilizi diretti delegando alla pianificazione attuativa (ovverossia ai piani di recupero) i soli interventi aventi ad oggetto una SLP superiore a mq 1.000.

L'utilizzo dello strumento del Piano di Recupero, volto quindi a ricomporre le tipologie e la morfologia urbanistica identitaria, è altresì incentivato con un meccanismo premiale contenuto entro il 10% della volumetria esistente.

Tutti gli interventi sono assoggettati al parere della Commissione per il Paesaggio al fine di garantire qualità e unitarietà nella progettazione degli interventi, predisponendo all'uopo una specifica Appendice normativa contenente i requisiti progettuali minimi di intervento che gli interventi da eseguirsi sugli edifici nei Nuclei di Antica Formazione dovranno soddisfare, nei limiti della loro applicabilità in relazione anche alla tipologia di intervento, salvo diversa motivazione espressa in sede di istruttoria paesaggistica.

Non è questo un elemento meramente formale nella nuova disciplina urbanistica redatta.

Rispetto al PdR vigente si è fatti operata una forte semplificazione eliminando una serie di norme ridondanti e oltremodo articolate che cercavano di normare fino al dettaglio tutti i possibili interventi. Si è preferito attraverso la predisposizione di una apposita appendice alle NTA (Appendice 3), indicare una serie di criteri morfologici a carattere generale che fossero in grado comunque di indirizzare gli interventi di trasformazione e recupero degli edifici ricadenti nei Nuclei di Antica Formazione.

Si è ritenuto che questa modalità operativa di redigere la normativa fosse superata (oltreché ovviamente riduttiva) dal concetto stesso che la Legge Regionale per il Governo del Territorio (LR n.12/2005 e s.m.i.) ha introdotto attraverso le competenze della Commissione per il Paesaggio: un gruppo di tecnici preparati, competenti, con una notevole conoscenza delle caratteristiche del contesto in cui si opera non solo sotto il profilo storico e architettonico, ma anche ambientale, sociale ed economico; in grado quindi di effettuare una valutazione complessa degli interventi proposti.

Si evita in questo modo di incorrere nell'infinita casistica di difformità dalle norme che ogni intervento sugli edifici esistenti porta connaturato in sé, per le peculiarità specifiche e talvolta uniche, per le esigenze particolari non previste e non prevedibili, per il semplice fatto che la normativa tende a trattare in modo omogeneo ciò che invece è articolato e complesso.

Non è affatto quindi un'operazione di deregolazione, anzi si è trattato invece di elaborare una normativa che entrando più in profondità nel tema del recupero degli edifici e dei tessuti storici, avviasse una ottimale sinergia tra norma e capacità critica della commissione, intesa peraltro come espressione della capacità di leggere i problemi esistenti da parte della comunità.

Infine, per i nuclei di antica formazione, è stata introdotta la possibilità di usufruire delle premialità conseguite in attuazione della disciplina incentivante di Piano con modalità fiscali alternative a quelle volumetriche.

In tal senso, al fine di agevolare il conseguimento delle premialità previste dalla disciplina di incentivazione di Piano vigente - coerentemente con quanto previsto dalla L.R. 12/2005 e s.m.i. - la Variante introduce, limitatamente all'interno dei nuclei di antica formazione, la facoltà per i soggetti che intervengono sul territorio di usufruire delle eventuali premialità conseguite in relazione a interventi di edilizia bioclimatica o finalizzati al risparmio energetico anche in termini non volumetrici, al fine di promuove il conseguimento delle suddette premialità anche qualora non risultino usufruibili all'interno dell'ambito di intervento, ovvero non sia intenzione del soggetto promotore avvalersi dell'indice premiale dal punto di vista volumetrico.

3.2.2 Aree produttive esistenti di possibile rigenerazione (D2)

Sempre nell'ottica di favorire il recupero degli edifici dismessi, sotto utilizzati o poco coerenti con il contesto urbanistico prevalente in cui si inseriscono, la Variante opera una distinzione degli attuali ambiti con destinazione produttiva in due macro – categorie, introducendo, a fianco dei comparti (poli) produttivi, un nuovo ambito urbanistico denominato "aree produttive esistenti di possibile rigenerazione" al cui interno sono state riclassificate alcune parti di territorio urbano aventi le caratteristiche di cui di seguito.

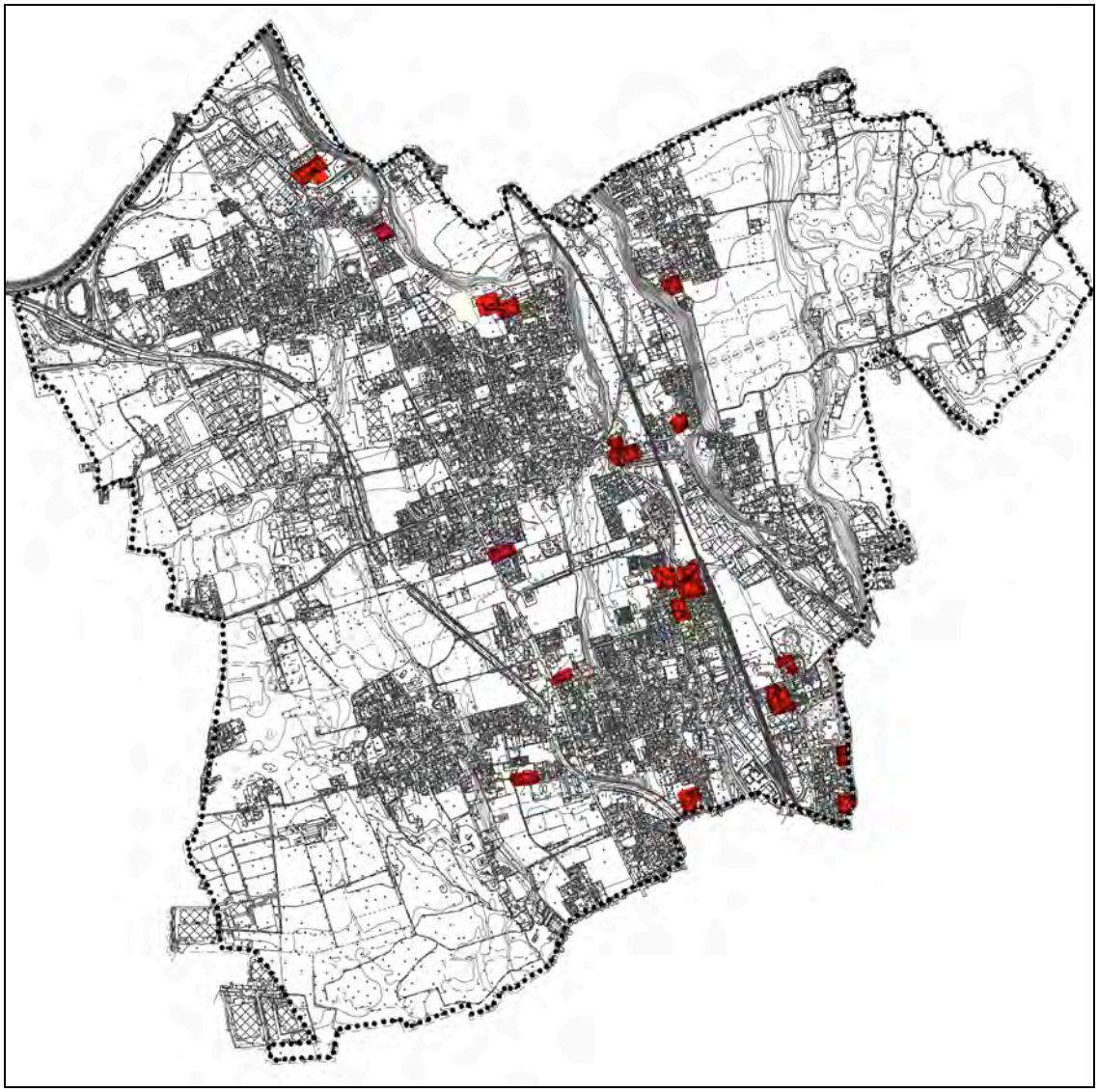
Questa zona è costituita da aree di piccola e media dimensione, in cui sono state realizzate tipologie edilizie industriali e/o artigianali adibite alla produzione di beni, ubicate in ambiti urbani aventi allo stato attuale caratteristiche prevalentemente residenziali, dunque in condizioni di elevata frammistione con le destinazioni d'uso residenziali.

La norma tecnica è volta a incentivare e controllare - dal punto di vista dello sviluppo volumetrico e della qualità insediativa - una eventuale possibile rigenerazione e trasformazione di tali aree ad uso residenziali e delle relative funzioni compatibili e complementari con tale destinazione, facendo salvo in ogni caso, la normale prosecuzione delle attività produttive in essere o future anche attraverso interventi volti a consentire un adeguato sviluppo fisiologico delle attività per l'adeguamento tecnologico e igienico-sanitario, purché non riconducibili alla produzione primaria e prive di caratterizzazioni nocive o moleste che le rendano incompatibili con il contesto residenziale in cui si inseriscono.

Nel complesso si individuano una ventina di aree di possibile riconversione all'interno del tessuto urbano consolidato esistente, per una estensione complessiva pari a circa 87.000 mq, pari ad un possibile volume di riconversione generabile con destinazione residenziale pari a circa 152 mila mc. (equivalenti a circa 1.000 abitanti teorici insediabili se tutte le aree venissero trasformate in funzione residenziale).

Occorre a tale riguardo sottolineare che tale potenzialità equivale alla "volumetria esistente" di ricostruzione insita nel tessuto urbano esistente, e fatta salva dalla normativa vigente (DPR 380/2001 e s.m.i.) nell'ambito degli interventi di ristrutturazione, anche di carattere sostitutivo, a seguito di demolizione e ricostruzione.

Come viene esplicitato nel capitolo della presente relazione relativo al dimensionamento del plafond insediativo di Piano l'eventuale incremento del numero di abitanti teorici sarà assorbito dalla quota già prevista dal Documento di Piano relativa agli incrementi volumetrici previsti relativi alle zone I1 e I2.



Individuazione delle aree produttive D2

3.2.3 Aree soggette a specifiche prescrizioni

Come si è detto poc'anzi sono stati individuati sei aree alle quali sono state date prescrizioni specifiche e precisamente;

- Area X1 – via Como, destinata unicamente ad accogliere il parcheggio riservato all'attività terziaria di cui è pertinenza;

- Area X2 – Viale Italia che potrà essere destinata unicamente a deposito, stoccaggio e similari, parcheggio e spazi di servizio connessi all'attività produttiva di cui è pertinenza, in questo caso l'utilizzo dell'area è comunque subordinato alla realizzazione di una fascia alberata di mitigazione, con vegetazione arborea e arbustiva autoctona, lungo il lato prospiciente il cimitero;

- Area X3 – localizzata al confine con Carimate che può essere utilizzata dall'azienda operante in Comune di Carimate solo come deposito di automobili all'aperto;

- Area X4 – Via Monte Solaro dove gli interventi sono subordinati alla redazione di un Piano Attuativo che contenga la dimostrazione dell'effettiva necessità dell'intervento richiesto al fine del raggiungimento degli obiettivi strategici aziendali nonché la previsione di opere di mitigazione ambientale, la cui entità dovrà essere concordata con l'Amministrazione Comunale e la cui progettazione, anch'essa a carico del richiedente, verrà affidata dall'Amministrazione stessa con le modalità ritenute più opportune;

- Area X5 – via Gerbino – Zara dove l'intervento è subordinato a Permesso di Costruire Convenzionato che dovrà prevedere nel tratto di pertinenza, la cessione gratuita delle aree e la formazione di un marciapiede fiancheggiante via Gerbino/Zara a carco del richiedente;

- Area X6 – via XXIV Maggio dove fatte salve le previsioni di zona l'indice di edificabilità è pari a quello della zona I.1;

Area X1

Area X2

Area X3

Area X4

Area X5

Area X6

- Area X7 – Via per Mariano dove l'area è destinata unicamente ai fini della penetrazione di accesso ai lotti e piazzale per movimentazione di automezzi.

Area X 7

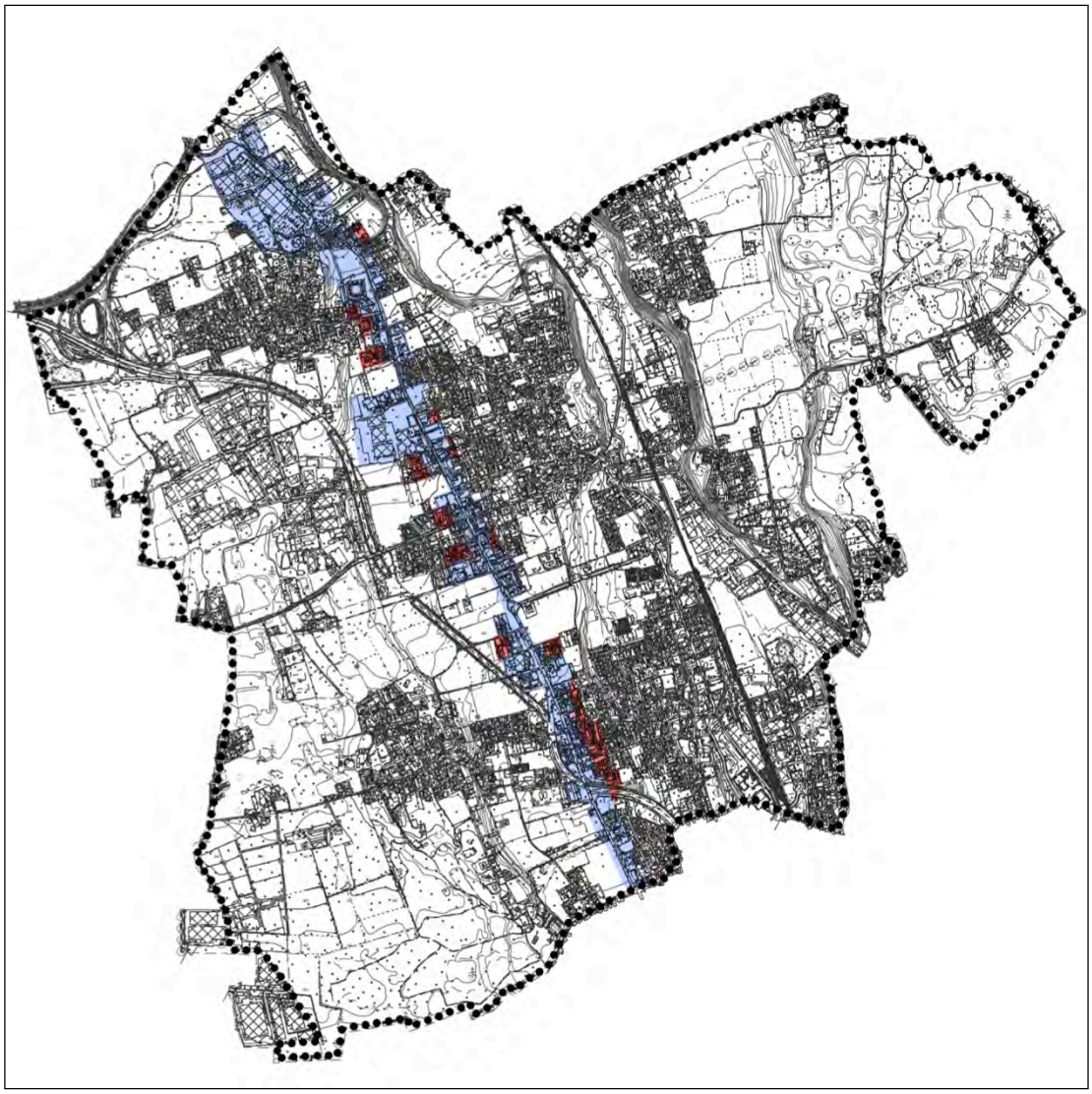
3.2.4 Gli Ambiti Strategici

Sono stati confermati ma tuttavia ridefiniti, dal punto di vista normativo oltre che geometrico, gli ambiti strategici contenuti nel Piano delle Regole, quello dei Giovi e l'Ambito della Valle del Seveso, secondo i seguenti criteri:

- **Ambito strategico dei Giovi**

  Le finalità **dell'Ambito Strategico dei Giovi** sono le seguenti:

  a) la formazione di un asse ad ampia ed elevata offerta terziaria – commerciale di valenza territoriale sovralocale;
  b) la formazione di una fascia alberata profonda almeno m 5,00 su ogni lato della Via Nazionale dei Giovi all'interno dell'area di proprietà;
  c) la riduzione del numero degli accessi stradali laterali;
  d) la razionalizzazione del tracciato stradale di Via Nazionale dei Giovi secondo le indicazioni del PUT;
  e) la mitigazione di interventi urbanistici con destinazioni d'uso contraddittorie rispetto agli obiettivi d'intervento;
  f) l'implementazione delle connessioni tra elementi del patrimonio verde pubblico e privato.



Individuazione dell'ambito strategico dei Giovi: in blu l'estensione spaziale prevista dalla Variante e in rosso le riduzioni apportate al vigente Ambito dei Giovi.

La Variante opera una riperimetrazione, in riduzione, dell'Ambito dei Giovi (pari ad una riduzione di quasi il 15% della vigente estensione) in modo che lo stesso interessi e ricomprenda solo le aree effettivamente suscettibili di modificazione e riconversione nella direzione espressa dal Piano delle Regole di "*valorizzazione ai fini dell'arricchimento delle attività terziarie sull'asse dei giovi*" attraverso la "*formazione di un asse ad ampia ed elevata offerta terziaria - commerciale, di valenza territoriale sovralocale*".

La riduzione dell'"ampiezza" decisa per l'ambito strategico dei Giovi, così come ridefinito dalla Variante, ricondotta ad un'ampiezza massima di 150 m dall'asse stradale, è da intendersi quale distanza limite di identificazione di quelle porzioni di urbanizzato consolidato propense ad essere trasformate per funzioni e destinazioni d'uso che richiedono un'accessibilità il più possibile diretta (limite di accessibilità diretta), ed è volta a conseguire maggiormente l'obiettivo di evitare interventi non coerenti con il contesto consolidato esistente in quanto riconduce le trasformazioni ammissibili ad un principio di accessibilità sostenibile il più possibile diretta.

Dal punto di vista normativo, la Variante mantiene il principio dell'obbligatorietà della riconversione funzionale attraverso il 50% delle funzioni terziario - commerciali, ma introduce al contempo nelle norme specifiche dell'ambito strategico dei Giovi i più opportuni accorgimenti volti a salvaguardare le aree a destinazione produttiva ed artigianale esistenti localizzate all'interno di suddetto ambito, onde consentire le necessarie e fisiologiche trasformazioni per lo sviluppo, il rafforzamento e il miglioramento delle attività produttive insediate sul territorio, secondo quanto stabilito dalla disciplina specifica di zona degli ambiti produttivi.

- **L'Ambito della Valle del Seveso**

  La Variante mantiene l'identificazione dell'ambito della Valle del Seveso, la cui definizione rappresenta un riconoscimento della singolarità e peculiarità dell'assetto geomorfologico strutturale del territorio, tuttavia opera una significativa azione di semplificazione normativa volta ad eliminare i contenuti di carattere ridonante presenti nella normativa ambientale e nella programmazione territoriale vigente, soprattutto in materia di pianificazione paesaggistica, forestale ed agricola, con particolare riguardo a tutti gli aspetti di disciplina vigente non contenenti previsioni restrittive incidenti sull'ordinaria pianificazione.

  Vengono mantenute dunque le specifiche disposizioni di carattere ambientale incidenti sull'ordinaria pianificazione, tra le quali in particolare la maggiorazione dei rapporti di superficie filtrante, che viene riconfermata e ricollocata nella sezione generale delle definizioni delle norme del Piano delle Regole, oltre che la definizione della fascia di rispetto di 10 metri dove in particolare è previsto che in tutti gli interventi da attuarsi con permesso di costruire convenzionato o Piano Attuativo che ricomprendono, all'interno della superficie di intervento una fascia lungo il torrente avente una profondità di 10 m, questa dovrà essere garantita e ceduta all'Amministrazione Comunale.

  Sono fatte salve la SLP o il Volume di ricostruzione da ricollocarsi dunque oltre la fascia di arretramento del torrente Seveso, o eventualmente trasferibile in altre aree.
  La distanza di 10 metri dal corso d'acqua è da intendersi misurata dalla sommità della sponda incisa e dovrà essere verificata su un rilievo reale a cura del soggetto proponente.
  In caso di non diretta accessibilità od usufruibilità pubblica delle aree richieste in cessione, le stesse potranno essere concesse in comodato d'uso gratuito ai proprietari frontisti.
  Le aree cedute, ove concesse in comodato d'uso gratuito, sono vincolate al mantenimento dello stato in essere, pertanto, è fatto divieto di compromissione od alterazione dello stato dei luoghi e la realizzazione di qualunque manufatto.

  La norma in questione si pone in continuità con una serie di azioni già avviate dall'Amministrazione volte alla tutela e alla riqualificazione ambientale del fiume e delle sue sponde.

Sempre in ottica di semplificazione normativa dell'ambito della Valle del Seveso, la Variante non riconferma la disciplina degli ambiti VS*n* interni all'ambito della Valle del Seveso e del perimetro del sub-ambito "Quartiere della Stazione" in quanto ridondanti, riconducendo tali ambiti ad una pianificazione omogenea di zona, definita in funzione dell'intorno o rispetto a specifiche condizioni in essere, distinguendo in particolare modo i manufatti e gli ambiti che identificano impianti e strutture tecnologiche, come da prospetto illustrativo seguente:

Ambito	Descrizione	Criterio di riclassificazione di zona
VS2	Trattasi allo stato di fatto di attrezzature a servizio della ferrovia, oltre che di un ambito con stato conformativo già formato in quanto interessato da un accordo di programma concluso. L'amministrazione comunale non riconosce ulteriori margini di intervento oggetto di specifica disciplina in grado di giustificare il mantenimento della destinazione di variante.	adeguamento allo stato dei luoghi e dell'iter procedurale, quali possibili attrezzature a servizio della ferrovia del Piano dei Servizi.
VS3	Trattasi allo stato di fatto dell'edificio della stazione e del parcheggio della stazione, già precedentemente oggetto di un progetto di risistemazione unitario dell'area concluso. L'amministrazione comunale non riconosce ulteriori margini di	adeguamento allo stato dei luoghi, quali possibili attrezzature a servizio del Piano dei Servizi.

	intervento oggetto di specifica disciplina in grado di giustificare il mantenimento della destinazione di variante.		
VS5 bis	Identifica una corte cascinale dismessa su cui si conferma l'intervento.	Al fine del mantenimento e della valorizzazione degli spazi a corte in funzione anche della presenza del fiume Seveso viene riconfermata la modalità di intervento di Piano del Rapporto preliminare, di coerenziazione normativa e uniformazione delle trasformazioni all'interno del Rapporto preliminare, dell'assegnazione della zona I.3 come previsto dal vigente PGT. Pertanto all'ambito VS5 bis verrà assegnata la sigla PA con numerazione progressiva a quella esistente.	L'azione è da leggersi in rapporto con l'azione di coerenziazione normativa e uniformazione delle trasformazioni all'interno del TUC di cui all'Ob. 1.1
VS5	Identifica un complesso prevalentemente residenziale a corte già consolidato e saturo, per cui l'amministrazione comunale non riconosce ulteriori margini di intervento oggetto di specifica disciplina in grado di giustificare il mantenimento della destinazione di variante.	adeguamento allo stato dei luoghi secondo la riclassificazione nella zona residenziale I.2.	
VS6	Trattandosi dell'edificio della stazione, poiché gli interventi sull'area sono demandati alle necessità e alle competenze dell'ente gestore del servizio ferroviario, non si ritiene necessario prevedere una disciplina comunale specifica in sovrapposizione.	adeguamento allo stato dei luoghi, attraverso la possibile ricollocazione come attrezzatura a servizio di rango sovralocale nelle more della disciplina del Piano dei Servizi.	
VS7	Identifica un'area non residenziale dismessa da recuperare interna al tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale, da valorizzare in ottica di recupero e rifunzionalizzazione.	In coerenza con lo stato dei luoghi e le propensioni e vocazioni dell'ambito si intende perseguire una riconversione del Rapporto preliminare (mediante l'individuazione di un ambito soggetto a PA con assegnazione di una capacità edificatoria definita dal tessuto di zona residenziale prevalente), ovvero inquadrare l'ambito all'interno del Rapporto preliminare.	

Per l'ambito VS7 la Variante opera la riclassificazione – maggiormente contenitiva – di cui allo scenario B definito dal Rapporto preliminare alla procedura di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica (cfr. pagg. 223 e 224), dunque in tessuto I.1., al fine di minimizzare il carico antropico insediabile coerentemente con le finalità di VAS stessa.

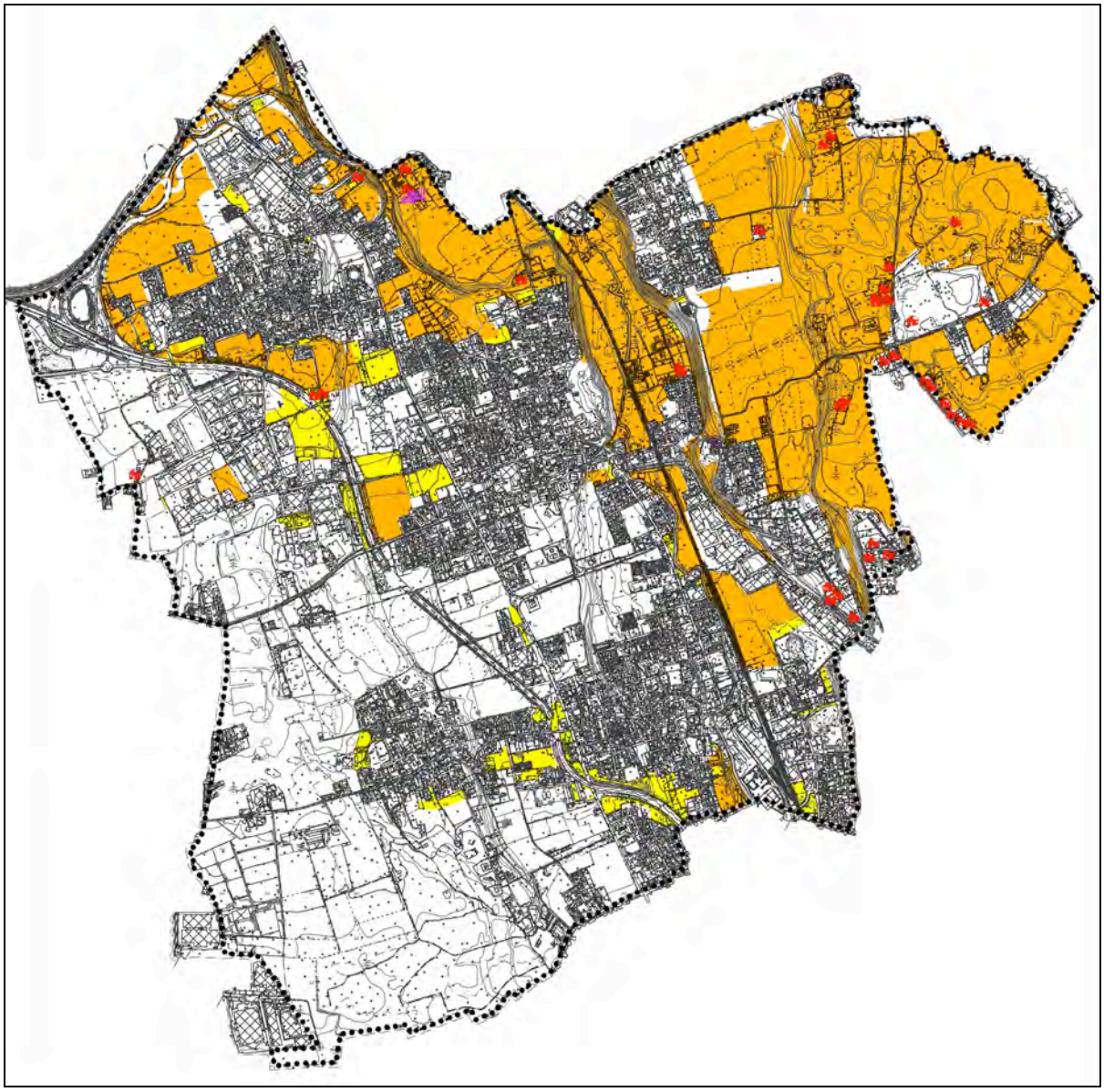
Riclassificazione degli ambiti VSn operata dalla Variante

Zona Pgt vigente	Azzonamento Variante		Area (mq)	PGT vigente		Variante		Differenza	
				It (mc/mq)	Vol realizzabile [mc]	It (mc/mq)	Vol realizzabile [mc]	[mc]	%
VS5		Zona I.3	1.568	2,25	3.528	2,25	3.528	0	0
VS5-bis	Nuovo PA 16	In Zona I.3	2.374	2,25	5.342	2,25	5.342	0	0
VS7		Zona non residenziale da riconvertire	7.936	1	7.936	1,25	9.920	+ 1.985	+ 25%

3.2.5 Le aree agricole

La Variante recepisce in primo luogo la disciplina prescrittiva e prevalente degli ambiti agricoli strategici di interesse provinciale secondo quanto stabilito dall'art. 6 delle norme del PTCP vigente.

Inoltre, nelle aree agricole è stata ripristinata la norma previgente il PGT attuale nel quale si prevedeva che per gli edifici siti in aree agricole e non più adibiti all'uso agricolo fossero concessi, una tantum, modesti ampliamenti, volti a favorire il mantenimento e il recupero degli stessi al fine di prevenire fenomeni di abbandono e dismissione.



Individuazione dell'area agricole: in arancio quelle di interesse strategico, in giallo quelle di interesse comunale.

3.2.6 La disciplina del Commercio e dei pubblici esercizi

Va segnalata l'introduzione di una specifica normativa relativa alla disciplina del commercio. Questa nello specifico è volta a regolamentare tutti gli aspetti inerenti l'insediamento e la localizzazione di attività commerciali che nel PGT vigente era stata trascurata nei suoi aspetti di dettaglio. La Variante rivede, in tal senso, i criteri per l'insediamento delle strutture commerciali sul territorio comunale, perseguendone un complessivo riequilibrio, a seguito della riduzione del perimetro di applicazione dell'ambito strategico dei Giovi e dei nuovi criteri assunti per l'insediamento delle medie strutture di vendita di primo livello all'interno del tessuto urbano consolidato, che gioverà sulla ridistribuzione dei flussi di traffico tra esterno e interno al centro abitato.

Le strutture di vendita superiori alla classe MS1 rimarranno invece insediabili esclusivamente entro l'ambito strategico dei Giovi, come ridefinito dalla Variante.

3.2.7 La Pianificazione Attutiva

Negli elaborati cartografici del Piano delle Regole sono individuati e perimetrati i comparti assoggettati alla formazione di un Piano Attuativo, fatta salva la necessità di presentare piano attuativo, anche se non perimetrati negli elaborati grafici, nei casi di intervento previsti dalle norme.

Al fine di pervenire ad una più agevole gestione degli "Ambiti assoggettati a Piano Attuativo con prescrizioni specifiche" interni al tessuto urbano consolidato, la Variante opera una complessiva riconduzione degli stessi all'interno di una normativa di attuazione di carattere generale, volta ad uniformare dal punto di vista della disciplina edilizia e degli istituti attuativi le facoltà di intervento promosse all'interno del tessuto urbano consolidato.

Pertanto, gli indici edificatori, i parametri urbanistici e le funzioni insediabili vengono riferiti alla zona omogenea dove la previsione di Piano Attuativo risulta inserito, zona che stabilisce dunque indici, parametri e funzioni.[1]

Pertanto, la misura della SLP realizzabile all'interno di ciascun comparto assoggettato a Piano Attuativo si calcola applicando i parametri e gli indici dettati per ciascuna delle zone differenti nelle quali ricadono.

In attuazione del suddetto principio di uniformazione delle procedure connesse alla pianificazione attuativa, la Variante ha poi provveduto a formalizzare all'interno della norma del Piano delle Regole uno specifico disposto generale volto a disciplinare le specifiche comuni di intervento che trovano applicazione all'interno di suddetti ambiti dal punto di vista delle modalità attuative, delle dotazioni a servizio ed ambientali da garantire, al fine della mitigazione e compensazione ambientale, oltre che commisurare le ricadute diffuse e di interesse generale da garantire all'entità dell'intervento posto in essere.

Da ultimo, negli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, si è cercato di inserire elementi di flessibilità nell'attuazione che pur lasciando il controllo e la direzione nella mani dell'Amministrazione possano consentire ai soggetti attuatori un più ampio ventaglio di modalità di intervento, anche per fasi.

Sono stati quindi ridefiniti gli obbiettivi di pubblica utilità, coerentemente con quelli dell'Amministrazione in carica e dei suoi obbiettivi di mandato, e sono state introdotte modalità di attuazione per comparti (o ambiti minimi di intervento) al fine di facilitare l'attuazione degli stessi, in un disegno comunque organico e generale approvato dall'Amministrazione, ma che consente all'operatore privato di affrontare gli impegni assunti attraverso singole fase attuative di minore impatto economico rispetto alle previsioni complessive.

Sono esclusi da questa operazione i Piani Attutivi identificati con la sigla PA1 (ex PA5), PA2 (ex PA11) e PA3 (ex PA1) per i quali, presentando valore strategico per la politica territoriale e in funzione della specificità della trasformazione per le ricadute pubbliche attese, prevalgono le prescrizioni riportate nelle schede in Appendice delle presenti norme (**Appendice 4**).

Si specifica come l'Amministrazione Comunale abbia perseguito lo scenario di riclassificazione dei Piani Attuativi n. 1 (cfr. pagg. 222 – 223 del Rapporto Preliminare) – che prevede la riconferma dell'assegnazione ai PA5, PA11 e PA1 di rilevanza strategica della medesima capacità edificatoria controllata assegnata dal PGT vigente - in quanto più cautelativo e meno impattante dal punto di vista dei carichi insediativi insorgenti, rimanendo nell'ambito dell'azione sostenibile definito dal Rapporto Ambientale Preliminare, di seguito così definito come dalla successiva tabella.

[1] Si specifica che nell'impostazione del PGT vigente, agli ambiti soggetti a PA con prescrizioni specifiche non viene fatto corrispondere un tessuto omogeneo di disciplina, ma ogni ambito risulta disciplinato con norma a se stante e nel testo di norma viene assimilato un tessuto di zona e vengono assegnati specifiche funzioni e parametri, presentando nel complesso una disciplina specifica che presenta problematiche di uniformità e flessibilità attuativa.

		Superficie	Volume massimo da Pgt vigente			Riclassificazione operata dalla Variante			Differenza	
			Zona assegnata	***It***	***Volumi massimi ammissibili***	***Zona da assegnare***	***It***	***Volumi massimi ammissibili***		
		[mq]		*[mc/mq]*	*[mc]*		*[mc/mq]*	*[mc]*	*[mc]*	*[%]*
Regole Giovi										
PA11		10.980			12.000	-	-	12.000	0	0%
Regole Valle Seveso										
PA5	Area dismessa ex Serica	29.634			20.000	-	-	20.000	0	0%
Regole Cimnago										
PA10	Vicolo Giuliani	2.268	I.1	1,25	2.835	I.1	1,25	2.835	0	0%
PA12		8.063			6.450	I.1	1,25	10.079	3.629	+56%
PA13		4.569			3.950	I.1	1,25	4.938	988	+25%
PA14		6.338			6.020	I.1	1,25	7.525	1.505	+25%
Regole Camnago										
PA4	Macello Molteni	3.620	I.3	2,25	8.145	I.3	2,25	8.145	0	0%
Regole Lentate										
PA1	Ex Area Schiatti	20.134			44.265	-	-	44.265	0	0%
PA7	Ex Salumificio Porro	9.051	I.2	1,75	15.839	I.2	1,75	15.839	0	0%
PA8	Oratorio S.Angelo	3.468	I.2	1,75	6.069	I.2	1,75	6.069	0	0%
Totale					**125.573**			**131.695**	**6.122**	**+4,9%**

Popolazione al 2009: 15.432 [ab]		***Da Pgt vigente***		***Da Variante al Pgt vigente***	***Scarto***	
Abitanti teorici insediabili da PA		848[2]		878[3]	**30 [ab]**	**+3,5%**
Abitanti teorici insediabili		6.391[4]		6.428		**+0,6%**
Dimensione insediativa complessivamente prevista		21.823		21.853		**+0,14%**

[2]Dichiarati da Documento di Piano del PGT vigente.
[3]Stimati rispetto a parametro 150mc/ab. desunto da PGT vigente.
[4]Dichiarati da Documento di Piano del PGT vigente.

3.2.8 Il recepimento degli ambiti di disciplina prescrittiva e prevalente e l'adeguamento alla programmazione sovra locale

La Variante recepisce e meglio oggettiva, all'interno di specifico elaborato cartografico (Tavola PR. 03), gli ambiti di disciplina prevalente del PTCP, la cui efficacia è intercorsa successivamente all'approvazione del vigente PGT, ed incidenti sul regime conformativo dei suoli a livello locale, nello specifico:

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS), ai sensi dell'art. 6 delle norme del PTCP;
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica, ai sensi dell'art. 31 delle norme del PTCP;
- Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, ai sensi dell'art. 32 delle norme del PTCP;
- Ambiti di interesse provinciale (AIP), ai sensi dell'art. 34 delle norme del PTCP;
- Elementi geomorfologici, ai sensi dell'art. 11 delle norme del PTCP.

In tal senso, le azioni di ripristino della disciplina previgente del Piano Regolatore Generale comunale, è da intendersi volto a "*conseguire la compatibilità dello strumento urbanistico comunale con il nuovo PTCP provinciale"* per ciò che concerne le previsioni che il nuovo PTCP provinciale faceva salve alla data di entrata in vigore dello strumento provinciale, nei termini preliminarmente valutati e discussi con l'ente provinciale stesso in occasione dell'incontro tenutosi nel mese di settembre 2016 presso gli uffici competenti della Provincia di Monza e Brianza.

Inoltre, viene introdotta nell'impianto normativo del Piano delle Regole la disciplina conformativa del corridoio di salvaguardia del quadruplicamento della linea ferroviaria del Gottardo, in coerenza con i dettami della normativa regionale vigente per ciò che concerne la non edificabilità delle aree libere in esso ricadenti, garantendo al contempo le più adeguate flessibilità di intervento all'interno degli ambiti urbanizzati consolidati in esso ricadenti ed esterni alla fascia di vincolo effettiva dal sedime ferroviario.

3.2.9 Aspetti specifici

Infine si è proceduto ad integrare l'apparto normativo con appositi criteri (vedi **Appendici** delle NTA) che vanno dalla predisposizione di strumenti di pianificazione attutiva e negoziata, ai criteri di carattere morfologico – architettonico inerenti gli interventi nei Nuclei di Antica Formazione (NAF), alle schede di corredo dei Piani Attuativi : area ex Schiatti (PA1), Area Serica (PA5), Area Cinque Giornate(PA11).

4. IL DIMENSIONAMENTO DI PIANO

Come già detto nel capitolo 2 della presente relazione relativo agli obiettivi della Variante al Piano delle Regole, la Variante predisposta ha proceduto esclusivamente ad effettuare rettifiche e riclassificazioni di ambiti di tessuto urbano consolidato già urbanizzati, adeguamenti alla normativa necessari a una maggiore flessibilità attuativa, nonché la sostituzione della base di azzonamento con il nuovo e più corretto database topografico, non interessando in alcun modo gli ambiti liberi da edificazione e non interessati già da vigenti previsioni di trasformazione definite dallo strumento urbanistico comunale.

Pertanto il tetto del plafond insediativo relativo al numero di abitanti teorici insediabili, previsti dal Documento di Piano, così come riportato nella tabella successiva pari a **21.823** non viene modificato, in quanto la differenza della Variante di **21.853** abitanti teorici previsti (+ 30) risulta insignificante.

BILANCIO DEGLI ABITANTI TEORICI -			
	ABITANTI	VOLUME	
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	**19**	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	**84**	127.309,	
AREE DI TRASFORMAZIONE RESIDENZIALE	**47**	7.050	
TOTALE ***(19.830 abitanti, esclusi gli incrementi volumetrici)***	**21.82**		*22.297*

in quanto gli eventuali incremento degli abitanti dovuti da eventuali trasformazione delle aree produttive esistenti in funzioni residenziali sono già contenuto negli oltre 3.000 abitanti teorici previsti dagli incrementi volumetrici delle zone I1 e I2 e che nella verifica delle pratiche edilizie presentate dall'entrata in vigore del PGT 2013 ad oggi è scarsamente utilizzata.

Infatti l'incremento degli abitanti reali dal 2013 (15.742) al settembre 2016 (15.900) pari ad un incremento di 158 abitanti, circa 50 abitanti/annui se confrontati con le reali nuove volumetrie rilasciate nell'arco di tempo trascorso dalla approvazione del PGT 2013 pari a circa mc. 11.150, equivalente a circa 75 abitanti evidenzia come l'incremento del plafond insediativo non sia legato tanto alle nuove volumetrie realizzate nel triennio ma sia frutto di aspetti legati, all'incidenza, seppur contenuta, dell'immigrazione.

Se si analizza maggiormente questo dato, emerge che la nuova volumetria complessiva del triennio corrisponde a circa 3.700 mc. annui (equivalenti a circa 37 alloggi) che rapportata al numero di abitanti annui di 75 che diviso la media di componenti per famiglia pari a 2,39 corrisponde a 31 famiglie teoriche.

Basti pensare che negli anni precedenti l'approvazione del PGT 2013 la media delle nuove famiglie si assestava a circa 100 famiglie annue, con una media di componenti per famiglia attorno al 2,5.

Il tetto insediativo teorico assunto dalla Variante al Piano delle Regole è pertanto stimato attorno ai **21.823** abitanti così come previsto dal Documento di Piano 2013 tuttora vigente..

5. L'ESPLETAMENTO DELLA PROCEDURA DI ASSOGGETTBILITA' ALLA VAS

La Variante, nella sua fase di elaborazione e redazione, ha avuto una stretta correlazione con la relativa procedura di verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica, avviata ai sensi di quanto previsto dal comma 2-bis, art. 4 della L.R. 12/2005 e s.m.i., avendo tra gli obbiettivi generali quello di "garantire un elevato livello di protezione dell'ambiente", perseguendo al contempo uno sviluppo sostenibile coerente con lo stato e i limiti del sistema ambientale oggetto di indagine.

La correlazione tra la procedura di valutazione ambientale e la redazione della Variante ha previsto in tal senso i seguenti passaggi salienti:

1. identificazione del recinto operativo entro cui operare (cfr. cap.2 Parte III del "Rapporto Preliminare")

In primo luogo, la Variante si relaziona con il sistema della programmazione territoriale prevalente, recependone e declinandone i contenuti sia prescrittivi che orientativi nelle politiche e scelte di Piano, e di livello comunale, coordinandosi soprattutto per ciò che riguarda l'assetto del traffico e della viabilità (PUGT) e del clima acustico (PZA).

Il quadro di riferimento programmatico assunto per la predisposizione della Variante

Inoltre, a conclusione delle prospezioni e indagini condotte all'interno del Rapporto Preliminare (cfr. cap. 1 dello stesso), volte a ricostruire il quadro ricognitivo, programmatico e conoscitivo da assumere come riferimento per la costruzione di scelte di Piano espressive di un livello di sostenibilità ambientale elevato, e comunque non peggiorativo delle previsioni vigenti, il Rapporto Ambientale ha definito sin dalla preliminare fase di formalizzazione degli obiettivi e delle azioni specifiche di Variante un "recinto operativo di intervento" entro cui ricondurre l'operatività degli obiettivi programmatici assunti all'avvio del procedimento, delineando sin da subito l'ambito di azione e applicazione della Variante limite affinché la stessa potesse essere contenuta nei limiti della non assoggettabilità a VAS.

Ed è proprio all'interno del predetto "recinto operativo" derivante dall'impianto valutativo assunto a conclusione delle prospezioni e indagini condotte all'interno del Rapporto Preliminare, volto a definire i termini sostanziali dell'ambito di applicazione della Variante che sono stati dunque formalizzati gli obiettivi operativi e le azioni strategiche da concretizzarsi attraverso l'attuazione della Variante al Piano di Governo del Territorio, oggetto della valutazione per la verifica dell'assoggettabilità a VAS della Variante stessa.

2. il recepimento delle prescrizioni e degli accorgimenti cautelativi da porre in essere per la sostenibilità delle scelte, come individuati nel par. 3 Parte IV del Rapporto Preliminare.

3. l'adeguamento finale degli elaborati di Variante alle "indicazioni e condizioni" contenute all'interno del provvedimento di esclusione da VAS emanato dalle autorità procedente e competenti di VAS (n. prot. 20160026087P del 12 dicembre 2016) "*ai fini della corretta elaborazione della proposta di Variante da adottare*".

Si riscontra come al fine di ottemperare a quanto contenuto nel provvedimento di verifica sopra richiamato, la Variante ha previsto le seguenti attività:

1. recepimento in normativa della disciplina afferente al rischio archeologico, come da contributo pervenuto dal Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (nota prot. n. 11684 rilasciato in data 29 novembre 2016);

2. integrazione della normativa con la disciplina prevalente e prescrittiva di cui all'art. 11 delle norme del PTCP, afferente alla salvaguardia e tutela degli elementi geomorfologici di cui all'art. 11 delle norme del PTCP, da meglio declinarsi mediante specifico studio geologico;

3. l'integrazione della normativa degli ambiti del PLIS per ciò che concerne il ripristino della disciplina delle Zone residenziali (ex B da PRG), Zone industriali ed artigianali (ex D da PRG), Zone edificate di mantenimento dello stato di fatto (ex ED da PRG).

Si specifica, infine, come dal punto di vista dei carichi insediativi teorici, le scelte di Variante non alterano in modo sostanziale gli equilibri degli assetti esistenti, mantenendo un carico insediativo teorico che, dovendo da un lato garantire il fisiologico sviluppo delle attività insediate e al contempo stimolare il recupero degli edifici esistenti, in ottica di rigenerazione urbana, in attuazione dei principi ispiratori ed obiettivi prioritari contenuti nell'ordinamento legislativo vigente in materia di sostenibilità ambientale, anche attraverso una attualizzazione e qualificazione delle destinazioni in essere, soprattutto ove dismesse, sottoutilizzate o non pienamente coerenti con il contesto in cui si inseriscono, possa nel complesso risultare "fisiologicamente ammortizzabile" dal tessuto urbano consolidato esistente.

Nello specifico:

1. l'entità dell'incremento del carico insediativo complessivo generato dalle scelte di Variante, conseguenti all'azione di uniformazione dei Piani Attuativi alla disciplina dei tessuti consolidati e di riclassificazione degli ambiti VSn all'interno della Valle del Seveso, risulta contenuto entro l'1% della dimensione insediativa teorica complessivamente prevista dal vigente PGT, per una dimensione teorica insediabile pari a 60 abitanti in aggiunta a quanto previsto dal vigente PGT.

2. per il carico antropico generabile dalla possibile riconversione residenziale delle aree D2 (cfr. par. 3.2.2. della presente relazione), si rimanda alle premesse e alla prescrizione di cui al punto 2 let. d) del provvedimento di esclusione da VAS, nel quale si suggerisce, al fine di gestire in modo efficace e meglio controllare i processi modificativi e sostitutivi dell'esistente,di "*prevedere in fase di gestione del Piano, ai sensi di quanto previsto dal punto 6.11 della Dgr. 25 luglio 2012 n. 3836, il monitoraggio delle previsioni di rigenerazione e sostituzione urbana e, dove le stesse risultassero attuate nella misura di almeno il 30%, valutare la necessità o l'opportunità di porre in essere eventuali strategie di riequilibrio in funzione del carico insediativo effettivamente insorgente*".

Si evidenzia, peraltro, come l'ampliamento delle possibilità di riconversione residenziale dell'esistente risulta bilanciato:

1. dal ricorso a parametri ponderativi contenitivi nella definizione di volumetria di recupero e di "ricostruzione" a seguito di demolizione, finalizzati ad equilibrare e contenere il carico antropico eventualmente generabile dalle azioni di rifunzionalizzazione e recupero dell'esistente negli interventi di sostituzione edilizia;

2. dalla riduzione del carico insediativo complessivo legato alla componente terziario - commerciale, anche a seguito della riduzione dell'ambito di applicazione dell'ambito strategico dei Giovi in cui escludere la riconversione obbligatoria del 50% della SLP di intervento a terziario – commerciale;

3. dalla non attuazione degli incrementi volumetrici generati dalle I1 e I2 previsti dalle NTA.