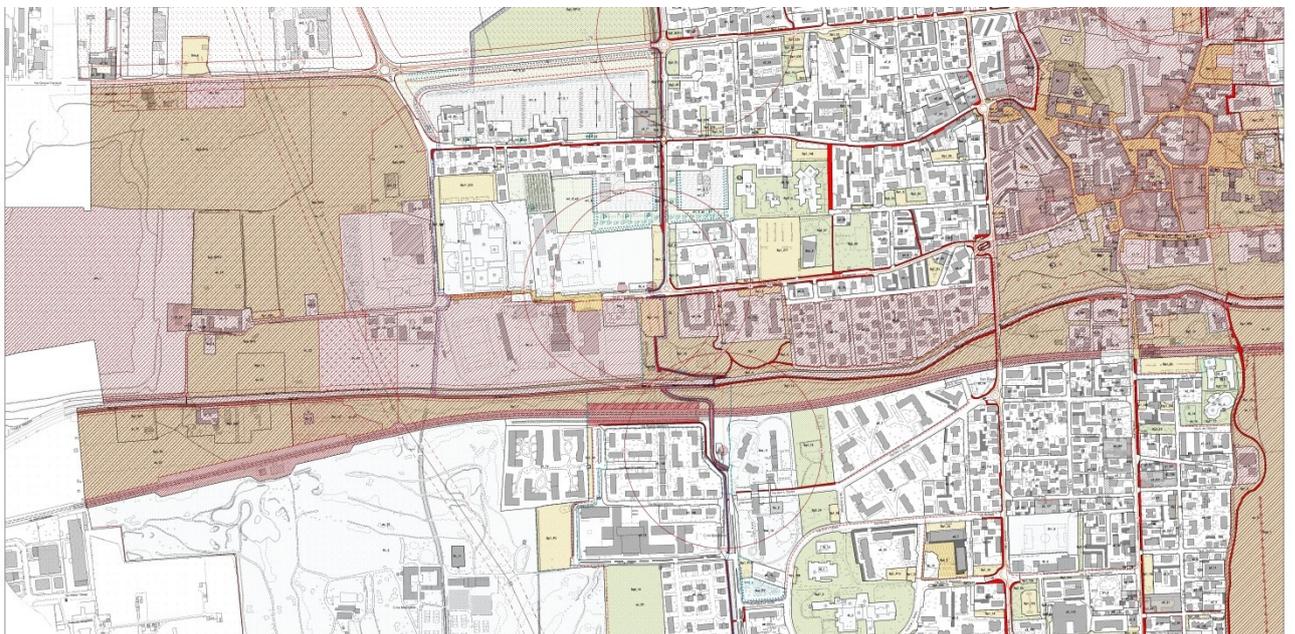


Cernusco sul Naviglio

PGT 2010

Variante n° 2 – Interessante aree pubbliche e/o aree assoggettate alla cessione al comune, anche ricomprese nel Plis Est delle Cave, e la ridefinizione di alcuni campi della modificazione (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi)

RELAZIONE - 01V



Sindaco: Ermanno Zacchetti

Assessore Urbanistica e Gestione del Territorio: Paolo Della Cagnoletta

Responsabile del procedimento: Alessandro Duca

Elaborazione PGT

Associazione Temporanea di Imprese: UBISTUDIO srl - Consorzio Metis

UBISTUDIO srl

Alessandro Ali e Antonio Longo (responsabili di progetto) con Mariasilvia Agresta, Daniela Gambino, Alessandro Musio, Giovanni Nardin, Cecilia Rusconi, Gabriele Solazzi - Caterina Gfeller (grafica)

Consorzio Metis

Emanuele Ranci Ortigosa

TRT - Trasporti e Territorio: Patrizia Malgieri, Simone Bosetti, Paola Raganato

IRS - Istituto per la Ricerca Sociale: Claudio Calvaresi, Elena Donaggio, Monica Righetti

Direttore tecnico UBISTUDIO Srl

Alessandro Ali

Elaborazione variante n.1 PGT componente commerciale

RTP: Paolo Beniamino De Vizzi, Gaetano Lisciandra, Fabrizia Palavicini, Elisa Tomasini

Elaborazione Variante n. 2 PGT

Laura Ferrari

Comune di Cernusco sul Naviglio

Alessandro Duca, Dirigente Settore Infrastrutture Urbanistica e Edilizia Privata

Servizio Urbanistica

Francesco Zurlo, Sara Torriani, Roberta Emisfero

Servizio Ecologia

Marco Acquati, Caterina Streitenberger,

Servizio Commercio e Suap

Emilia Sipione

Servizio Gare, Appalti e Servizi

Maura Galli

Servizi Demografici e Statistici

Fabio La Fauci, Taraboletti Elena

Polizia Locale

Silverio Pavesi, Massimo Paris

Ufficio Plis

Marco Acquati, Giuseppe Vitagliano

Consulenza legale

Mario Viviani

Sommario

| | |
|---|-----------|
| Premessa | 2 |
| Contenuti oggetto di Variante..... | 4 |
| <i>Tessuto urbano consolidato.....</i> | <i>5</i> |
| Perimetro dei campi della modificazione m1_1 via Guido Rossa (n. V1), m1_6 via alla Castellana (n. V3), m1_7 Cascina Colcellate (n. V4) | 5 |
| Parametri edilizi ed urbanistici dei campi della modificazione m1_1 via Guido Rossa, m1_6 via alla Castellana, m1_7 Cascina Colcellate..... | 5 |
| Indicazioni preliminari per la progettazione dei campi della modificazione m1_3 via Cevedale (n. V2), m1_6 via alla Castellana (n. V3) | 6 |
| Destinazioni d'uso e dotazione di servizi del campo della modificazione m1_3 via Cevedale | 6 |
| Destinazioni d'uso, parametri edilizi e urbanistici e attuazione del campo della modificazione m2_3 via Brescia (n. V5) | 7 |
| <i>Sistema dei servizi.....</i> | <i>8</i> |
| Ampliamento del Centro Sportivo di via Buonarroti (n. V9)..... | 8 |
| Servizi per lo sport presso la Cascina Viscontina (n. V10)..... | 8 |
| Servizi tecnologici via Resegone (n. V11, n. V14) | 8 |
| Parchi e giardini via Adua – Cascina Torrianea (n. V17) | 9 |
| Servizi tecnologici Strada Provinciale SP121 / Metanodotto Snam Rete Gas (n. V12) | 9 |
| Spazi permeabili di pertinenza della viabilità Strada Provinciale SP121 (n. V12) | 9 |
| Aree a servizio della mobilità - Sm - Strada Provinciale SP120 (n. V13) | 9 |
| Servizi per lo sport Strada Provinciale SP120 (n. V8)..... | 10 |
| Parchi e giardini e spazi e attrezzature per la mobilità via alla Castellana, via Petrarca, via Guareschi (n. V16) | 10 |
| Dotazione di aree per servizi | 10 |
| Disposizioni generali per l'attuazione dei servizi | 11 |
| Dotazione di aree per servizi per le attività commerciali | 11 |
| Monetizzazione e reperimento della dotazione di aree a servizi | 11 |
| Disposizioni specifiche relative ai servizi per lo sport..... | 11 |
| <i>Ambiti agricoli</i> | <i>12</i> |
| Aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana aa1 (n. V6) | 12 |
| <i>Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave</i> | <i>13</i> |

Premessa

Il Comune di Cernusco sul Naviglio è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 85 del 29.10.2010 e divenuto pienamente efficace a seguito della sua pubblicazione sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia, Serie Avvisi e Concorsi, n. 19 del 11.05.2011.

Successivamente il Consiglio Comunale con deliberazione n. 89 del 19.12.2013 ha approvato la Variante n. 1 al PGT, divenuta pienamente efficace con la pubblicazione sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi, n. 7 del 12.02.2014 e volta ad adeguare gli atti del PGT (Disposizioni Comuni, Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) alla programmazione urbanistica riferita al settore commerciale.

A seguire sono inoltre intervenute le seguenti Varianti puntuali:

- Piano Attuativo m1_8 in variante al PGT, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 21 del 8.03.2017 e pubblicato sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi, n. 15 del 12.04.2017;
- Variante ai sensi dell'articolo 95 bis, comma 2, della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i., approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 33 del 19.04.2017 e pubblicata sul Burl, Serie Avvisi e Concorsi, n. 4 del 24.01.2018;
- Modifica della destinazione urbanistica Piani di alienazione e valorizzazione immobiliari ai sensi dell'articolo 9, comma 15, della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i. e dell'articolo 2 delle Disposizioni del Piano dei Servizi relativa all'area identificata al fg. 20, mappale 265 (parte), sita in via Briantea 21, approvata con deliberazione di Consiglio Comunale n. 39 del 24.07.2019.

Con deliberazione n. 175 del 19.06.2019 la Giunta Comunale ha dato avvio al procedimento per la redazione della Variante n. 2 agli atti del PGT vigente, interessante aree pubbliche e/o aree assoggettate alla cessione al Comune, anche ricomprese nel Plis Est delle Cave, l'individuazione delle aree degradate o dismesse, la ridefinizione di alcuni campi della modificazione (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi)¹.

I contenuti della Variante n. 2 individuati dalla deliberazione GC n. 175/2019 riguardano:

- l'ampliamento e/o la rifunzionalizzazione di ambiti pubblici e/o di aree assoggettate alla cessione al Comune, anche ricomprese nel Plis Est delle Cave;
- l'individuazione delle aree degradate o dismesse ai sensi dell'articolo 97 bis della Legge Regionale 12/2005 e s.m.i.;
- la ridefinizione di alcuni campi della modificazione, non ancora attuati, anche con la modifica dei parametri edilizi e urbanistici a fronte di una eventuale modifica della destinazione d'uso principale quale uR.

Nell'ambito dell'avvio del procedimento di Variante ed entro il termine del 31.07.2019, successivamente prorogato al 30.09.2019, sono pervenute 31 istanze che è possibile ricondurre a cinque argomenti tematici omogenei: Piano dei Servizi (8), Piano delle Regole (8), Campi della modificazione "m" (7), Aree dismesse (4), varie (4).

In data 19.09.2019 si è svolto un primo incontro con la cittadinanza per illustrare i contenuti della variante.

Nel corso dell'elaborazione della Variante è intervenuta l'approvazione della Legge Regionale 18/2019, divenuta efficace a partire dal 14.12.2019 che, avente ad oggetto *"Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente. Modifiche e integrazioni alla legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 (Legge per il governo del territorio) e ad altre leggi regionali"*, ha, tra l'altro, abrogato l'articolo 97 bis della LR 12/2005 cui la

¹ Con deliberazione di Giunta Comunale n. 226 del 31.07.2019 è stato prorogato il termine per la presentazione di suggerimenti e proposte relative all'avvio del procedimento per la redazione della Variante n. 2 al PGT vigente.

Variante n. 2 avrebbe dovuto far riferimento, introducendo nuove disposizioni in merito al recupero delle aree dismesse e degradate.

Tenuto conto dei nuovi adempimenti introdotti dal legislatore regionale in materia di rigenerazione urbana e di individuazione delle aree dismesse, l'Amministrazione Comunale ha ritenuto necessario stralciare dagli obiettivi della Variante n. 2 al PGT, l'individuazione delle aree degradate o dismesse di cui al previgente articolo 97 bis della LR 12/2005, rinviando ad un momento successivo l'attuazione dell'articolo 8 bis della LR 12/2005.

Con deliberazione della Giunta Comunale n. 26 del 05.02.2020 è stata pertanto stralciata l'individuazione delle aree dismesse e degradate dai contenuti della presente Variante.

Con riferimento alle istanze pervenute, considerato lo stralcio dell'argomento appena richiamato, le richieste relative alla tematica "aree dismesse" non sono state pertanto valutate nell'ambito del presente procedimento.

Trattandosi, inoltre, di una Variante parziale agli atti di PGT e riferita a tematiche specifiche e puntuali, va osservato che la redazione della Variante n. 2 non ha assunto a riferimento anche le istanze riferite a modifiche generali del Piano delle Regole e degli atti di PGT e a richieste varie e diverse, non riconducibili ai contenuti specificati nella deliberazione di Giunta Comunale n. 175 del 19.06.2019.

Contestualmente alla redazione della Variante n. 2 al PGT, con deliberazione n. 206 del 17.07.2019 la Giunta Comunale ha inoltre dato avvio al procedimento di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

Nell'ambito del procedimento di VAS, in data 18.11.2019 si è svolta la prima Conferenza di Valutazione (Scoping).

Riarticolata nei suoi contenuti a seguito della deliberazione GC n. 26/2020, la Variante parziale n. 2 introduce modifiche puntuali agli atti del PGT vigente, con specifico riferimento agli elaborati cartografici e alle disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Contenuti oggetto di Variante

A partire dagli indirizzi della Giunta Comunale in merito ai contenuti della Variante n. 2 al PGT, le modifiche introdotte nell'ambito del presente procedimento sono in tutti i casi supportate dalla necessità di garantire la necessaria soddisfazione, nei processi di governo del territorio, dell'interesse pubblico, ponderato con i diversi interessi privati con riguardo sia agli aspetti localizzativi delle previsioni urbanistiche, sia alla chiarezza ed esaustività della normativa che ne disciplina gli interventi.

In questa direzione, dunque, nel comune intento di migliorare l'operatività del PGT, la Variante n. 2 agisce su più fronti tematici e di intervento, procedendo a:

- adeguare i perimetri degli ambiti disciplinati dal PGT allo stato dei luoghi e alla reale attuazione degli interventi previsti dal PGT stesso, nonché al sopraggiunto database topografico (dbt) di riferimento che rappresenta la nuova base cartografica della Variante n. 2 al PGT;
- modificare i perimetri di alcuni campi della modificazione, stralciando le aree riferite ai tracciati infrastrutturali nel frattempo realizzati o riqualificati, adeguando di conseguenza i parametri urbanistici ed edilizi indicati nelle relative disposizioni di attuazione;
- riformulare destinazioni, parametri, indirizzi ed indicazioni preliminari alla progettazione contenute negli elaborati cartografici del PGT e nelle schede di progetto riferite ai singoli campi della modificazione, tenuto conto in primo luogo delle difficoltà attuative riscontrate, delle linee guida per la progettazione architettonica nel frattempo approvate e, ancora, delle mutate condizioni al contorno, in ragione degli interventi insediativi e delle dotazioni di attrezzature e servizi pubblici realizzati;
- esplicitare i criteri e gli obiettivi con cui il Documento di Piano ha individuato la dotazione di servizi da reperire nei campi della modificazione anche all'interno delle disposizioni di attuazione riferite al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, laddove l'articolato normativo ne disciplina gli interventi;
- rivedere le categorie attribuite ad alcune aree disciplinate dal Piano dei Servizi in ragione dello stato d'uso reale e previsto in relazione ai nuovi fabbisogni;
- individuare le aree necessarie all'ampliamento del Centro Sportivo di via Buonarroti;
- integrare e specificare le disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, al fine di apportare i correttivi necessari alla loro applicazione e, nel contempo, di rispondere alle istanze presentate nella fase di avvio del procedimento di Variante;
- recepire il vigente perimetro del PLIS del Parco Est delle Cave, di cui alle deliberazioni di Provincia e Città Metropolitana di Milano n. 501/2009, n. 337/2014 e 231/2017, al decreto deliberativo presidenziale della Provincia di Monza e Brianza n. 52/2018, nonché all'avvio del procedimento di adeguamento cartografico promosso da Città Metropolitana di Milano con prot. n. 51752 del 3/03/2020;
- definire proposte di modifica al perimetro del PLIS del Parco Est delle Cave, mediante l'individuazione di ambiti in riduzione e in ampliamento/compensazione, a fronte della compatibilità della destinazione e della disciplina d'uso prevista dal PGT per gli ambiti stessi.

Occorre osservare che le modifiche (o le integrazioni) introdotte dalla Variante n. 2, pur avendo ricadute su tutti gli atti del PGT vigente, coinvolgono più puntualmente gli elaborati cartografici e le disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, così come viene nel seguito illustrato.

Tessuto urbano consolidato

Con riferimento al tessuto urbano consolidato, la Variante interviene specificatamente sui campi della modificazione (m) che non hanno ancora trovato attuazione, agendo su quattro fronti.

Il primo riferito alla ripermetrazione dei campi posti a confine con tracciati infrastrutturali esistenti di livello provinciale, al fine di stralciare dalla previsione insediativa le aree di proprietà di Città Metropolitana di Milano.

Il secondo, conseguente al primo, e relativo alla modifica all'interno delle specifiche schede di progetto dei parametri edilizi ed urbanistici risultanti dalle nuove perimetrazioni.

Il terzo inerente la revisione delle indicazioni preliminari per la progettazione, tenuto conto delle Linee guida² nel frattempo approvate dall'Amministrazione Comunale e dell'avvenuto completamento degli interventi insediativi immediatamente circostanti.

Il quarto, infine, riferito esplicitamente alle destinazioni d'uso, alle dotazioni di servizi e, non ultimo, alle modalità attuative specificate nelle schede di progetto riferite ai campi della modificazione.

Nel seguito si procede ad illustrare puntualmente le modifiche riferite alla quattro tipologie che hanno interessato tanto gli elaborati cartografici, quanto le disposizioni di attuazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, così come sintetizzate nell'Allegato 02VAR - Schede di sintesi delle modifiche.

Occorre evidenziare che, nelle pagine che seguono, per ciascuna modifica è riportato il numero progressivo di identificazione dell'ambito di Variante presente nelle schede di sintesi.

Perimetro dei campi della modificazione m1_1 via Guido Rossa (n. V1), m1_6 via alla Castellana (n. V3), m1_7 Cascina Colcellate (n. V4)

Limitatamente ai campi della modificazione m1_1, m1_6 e m1_7 la Variante procede a modificare il perimetro definito dal PGT vigente, stralciando dalla superficie territoriale le aree direttamente connesse ai tracciati infrastrutturali esistenti della Strada Provinciale SP121 e alla viabilità di collegamento alla Strada Provinciale SP103.

Le aree stralciate sottratte ai campi della modificazione vengono ricondotte a "spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)", in analogia e continuità con le fasce stradali immediatamente confinanti.

Va osservato che per i campi m1_1 e m1_6 la modifica del perimetro in ragione dell'assetto delle proprietà è indicata nelle relative istanze pervenute in avvio del procedimento³.

Parametri edilizi ed urbanistici dei campi della modificazione m1_1 via Guido Rossa, m1_6 via alla Castellana, m1_7 Cascina Colcellate

Direttamente conseguente alla rettifica dei perimetri, la Variante procede a modificare i parametri edilizi ed urbanistici indicati nelle relative schede di progetto, a partire dalla nuova superficie territoriale (St) dei singoli campi oggetto di variante. In particolare, fermi restando i parametri di riferimento dei campi della modificazione per quanto concerne indice territoriale e dotazioni, la Variante interviene a definire i seguenti parametri: superficie territoriale (St), superficie lorda di pavimento (Slp max), superficie fondiaria (Sf), dotazioni interne e dotazioni esterne di aree per attrezzature e servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.

Occorre osservare che nel merito del campo della modificazione m1_6, le modifiche ai parametri edilizi ed urbanistici della scheda progetto derivano, come meglio specificato nel seguito, anche da una ridefinizione delle indicazioni preliminari per la progettazione che porta ad una diversa articolazione delle aree di uso pubblico e delle aree di concentrazione fondiaria.

² Introdotte e disciplinate dall'articolo 7 delle Disposizioni Comuni del PGT vigente.

³ Istanza 2019/00015 – prot. 55043 del 24.09.2019, Istanza 2019/00014 – prot. 55042 del 24.09.2019.

Indicazioni preliminari per la progettazione dei campi della modificazione m1_3 via Cevedale (n. V2), m1_6 via alla Castellana (n. V3)

Con riferimento ai campi della modificazione m1_3 e m1_6 la Variante interviene a rimodulare le indicazioni preliminari per la progettazione, in ragione di due differenti necessità e motivazioni.

Riguardo al campo m1_3 di via Cevedale, l'intervenuta approvazione delle linee guida per la progettazione⁴ richiede di modificare le indicazioni contenute nella scheda progetto, riallineandole ai nuovi contenuti con particolare riferimento al sistema dei percorsi ciclabili e pedonali, ai volumi edificabili e al sistema della viabilità e dei parcheggi.

Diversamente per il campo m1_6 di via alla Castellana, anche a partire dall'istanza presentata in avvio del procedimento, la Variante procede a ridefinire i contenuti delle indicazioni preliminari in funzione del reale stato dei luoghi al contorno e, in particolare, a ragione dell'avvenuto completamento degli interventi insediativi all'interno del campo dell'adeguamento a3_154 e dell'assetto viario oggi esistente.

Destinazioni d'uso e dotazione di servizi del campo della modificazione m1_3 via Cevedale

Sempre nel merito del campo della modificazione m1_3, anche a partire dai contenuti dell'istanza presentata in avvio del procedimento⁵, la Variante procede a rivedere i contenuti della scheda di progetto in termini di destinazioni d'uso e di dotazione di servizi.

Valutata l'opportunità di eliminare l'esclusivo riferimento alla destinazione d'uso uR3 - Edilizia residenziale convenzionata, l'Amministrazione Comunale ha valutato la necessità di garantire un rapporto equilibrato tra interventi insediativi comportanti l'utilizzo di nuovo suolo non già costruito e ricadute in termini benefici pubblici o di uso pubblico destinati alla città e all'ambiente urbano nel suo complesso.

In questa direzione, a fronte della possibilità di ricondurre la destinazione della superficie edificabile agli usi residenziali uR, senza limitazioni di sorta, la Variante procede, in parallelo, anche su altri due fronti: il primo riferito alla consistenza massima della superficie edificabile, verificando la necessità di ridurre del 15% la superficie lorda di pavimento, nella direzione di assicurare un minor consumo e compromissione del suolo permeabile; il secondo relativo alla necessità di compensare le minori ricadute dell'intervento insediativo nei confronti di alcune fasce della popolazione (derivate dalla minor offerta di edilizia residenziale convenzionata) con un beneficio di tipo pubblico esteso però all'intera città e al sistema ambientale e paesaggistico nel suo complesso.

In questa direzione, muovendosi in coerenza con i sette progetti delineati dal Documento di Piano, la Variante mira a consolidare "gli obiettivi di acquisizione di aree agricole alla proprietà pubblica agli ambiti di ampliamento del Parco della Martesana e del cannocchiale paesaggistico di Villa Alari o a limitati ambiti destinati alla realizzazione di parchi urbani di accesso al Parco delle Cave lungo la Greenway perimetrale"⁶. Di qui la scelta di incrementare le dotazioni esterne di servizi e spazi aperti, da reperire prioritariamente tra gli ambiti del "Parco della Martesana (Sg1)" e dello "spazio agricolo di interesse pubblico e cannocchiale paesaggistico (Sg4)", affinché le previsioni insediative possano risultare funzionali agli obiettivi per la città pubblica ed essere controbilanciate e compensate⁷ mediante il reperimento di "nuove aree permeabili in aggiunta alla quota minima di servizi che comunque deve essere assicurata nell'attuazione delle previsioni insediative"⁸.

Riguardo alla destinazione d'uso, tenuto conto della scelta compiuta dall'Amministrazione Comunale e dell'istanza presentata, la Variante procede ad eliminare dall'articolato normativo dei campi della modificazione – m1 (articolo 41 del Piano delle Regole) il comma 41.6 che regola le modalità di assegnazione delle quote di edilizia residenziale convenzionata a persone indicate dal Comune.

⁴ Determinazione dirigenziale Ufficio Urbanistica n. 152 del 28.02.2019.

⁵ Istanza 2019/00022 – prot. 55673 del 27.09.2019.

⁶ Documento di Piano – Parte 2 - Obiettivi strategici, pag. 43.

⁷ Il Documento di Piano introduce la nozione di "compensazione ambientale" proprio con riferimento alla realizzazione di interventi edilizi con significativi incrementi insediativi.

⁸ Documento di Piano – Parte 2 - Obiettivi strategici, pag. 68.

Destinazioni d'uso, parametri edilizi e urbanistici e attuazione del campo della modificazione m2_3 via Brescia (n. V5)

Con riferimento al campo della modificazione m2_3 di via Brescia, anche in considerazione dell'istanza pervenuta⁹ nella fase di avvio del procedimento, la Variante procede a rivedere i contenuti della scheda di progetto a partire dalle modalità di attuazione dell'intervento di riqualificazione e di ristrutturazione urbanistica del tessuto edilizio esistente.

Prendendo in esame le caratteristiche e, soprattutto, lo stato d'uso dei lotti e delle proprietà che danno forma al campo della modificazione m2_3, la Variante suddivide l'ambito di intervento in due comparti di attuazione distinti (m2_3A, m2_3B), benché accomunati da indirizzi e regole morfologiche e tipologiche tra loro omogenee e funzionali a dare coerenza e riconoscibilità alle nuove parti di città.

A fronte di una maggiore libertà e facilità attuativa e con l'obiettivo di favorire il recupero di suolo permeabile, la Variante interviene sulla consistenza massima della superficie edificabile, riducendo del 10% la superficie lorda di pavimento complessiva, mediante la definizione di un Indice di utilizzazione territoriale (It) pari a 0,4 mq/mq.

In parallelo, anche in ragione delle caratteristiche del contesto, la Variante interviene sulla destinazione d'uso, procedendo ad eliminare la destinazione terziaria uT e la limitazione percentuale riferita agli usi residenziali uR3, fermo restando che gli stessi usi debbano essere riferiti alla sola tipologia uR3 – edilizia residenziale convenzionata.

⁹ Istanza 2019/00006 – prot. 45536 del 30.07.2019.

Sistema dei servizi

All'interno del sistema delle attrezzature e dei servizi pubblici, di interesse pubblico o generale, la Variante n. 2 al PGT introduce modifiche riconducibili principalmente a tre tipologie.

La prima riferita alle categorie di appartenenza degli ambiti e delle attrezzature, al fine di far corrispondere la classificazione alla destinazione d'uso reale o a quella prevista in ragione dei nuovi fabbisogni e delle nuove progettualità messe in campo dall'Amministrazione Comunale o da altri enti e soggetti pubblici/privati.

La seconda relativa, invece, all'adeguamento delle perimetrazioni conseguente da un lato all'effettivo stato dei luoghi rilevato dal database topografico (dbt), dall'altro alla correzione di errori materiali rilevata nel corso della gestione degli elaborati di PGT.

La terza tipologia riguarda, infine, la disciplina di attuazione del Piano dei Servizi e le modifiche introdotte ad alcune parti dell'articolato normativo, al fine di recepire i contenuti delle istanze pervenute e di chiarire alcuni aspetti relativi al dimensionamento e alle modalità di attuazione.

Nel seguito si procede ad illustrare puntualmente le modifiche riferite alla prima tipologia e alla terza, mentre per quanto riguarda gli adeguamenti cartografici e la correzione di errori materiali si rimanda agli estratti cartografici di cui all'Allegato 02VAR - Schede di sintesi delle modifiche.

Occorre evidenziare che, nelle pagine che seguono, per ciascuna modifica è riportato il numero progressivo di identificazione dell'ambito di Variante presente nelle schede di sintesi.

Ampliamento del Centro Sportivo di via Buonarroti (n. V9)

Tenuto conto dello Studio di fattibilità tecnica ed economica relativo al riassetto funzionale del Centro Sportivo di via Buonarroti, approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 04.02.2019, la Variante individua in adiacenza al Centro Sportivo esistente un'area destinata al futuro ampliamento, modificando la categoria di servizi e attrezzature di appartenenza. In luogo dell'attuale destinazione a "parchi e giardini" – Sg4_NP3 – la Variante attribuisce all'area la categoria "edifici ed attrezzature", con specifico riferimento ai servizi per lo "sport (Sv)" – Sv_P2.

L'attribuzione di una diversa categoria ha determinato, in parallelo, l'esigenza di rivedere il vigente perimetro del PLIS Parco Est delle Cave, con la proposta di un ambito di riduzione del parco, a fronte tuttavia dell'individuazione di altri ambiti in ampliamento e compensazione, affinché non venga meno la salvaguardia del territorio agricolo.

Servizi per lo sport presso la Cascina Viscontina (n. V10)

In accoglimento delle istanze pervenute in avvio del procedimento¹⁰, la Variante procede ad estendere la classificazione di servizio per lo "sport (Sv)" – Sv_12 – già individuata dal PGT vigente, a ricomprendere anche il lotto immediatamente confinante nel quale già insistono spazi e strutture per lo svolgimento delle attività di maneggio.

Con riferimento alle attività di maneggio e ai campi di equitazione, rispondendo alla sollecitazione avanzata dalla stessa istanza, la Variante interviene anche a modificare la disciplina normativa di riferimento (articolo 13.11.3 Disposizioni particolari: Sv-4, Sv-12, Sv-1 del Piano dei Servizi), specificando che è possibile superare l'altezza (H) di 4,50 metri, fino ad un massimo di 10 metri, nel caso di strutture di copertura dei campi di equitazione

Servizi tecnologici via Resegone (n. V11, n. V14)

Con riferimento all'ambito occupato dalla piattaforma ecologica comunale e alle aree circostanti destinate a servizi tecnologici, la Variante interviene su due fronti: il primo, adeguando il perimetro del

¹⁰ Istanza n. 2019/00029 - prot. 56305 del 30.09.2019.

“servizio tecnologico (St)” – St_23 – al reale stato dei luoghi, ridefinendo l’ambito in ragione dei mappali di riferimento con la conseguente individuazione dell’area posta più a sud quale “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_P16; il secondo, riconducendo a “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_P21 – l’area precedentemente individuata dal PGT quale “servizio tecnologico (St)” – St_P2 – previsione che risulta oggi superata.

Nel merito delle categorie di servizi attribuite agli ambiti che prospettano su via Resegone, occorre osservare che le modifiche introdotte hanno portato a rivedere anche il vigente perimetro del PLIS Parco Est delle Cave, con la proposta di stralciare l’area interessata dalla piattaforma ecologica e, al contrario, di ricondurre alla disciplina del PLIS il ben più esteso ambito classificato nella categoria “parchi e giardini”.

Parchi e giardini via Adua – Cascina Torrianetta (n. V17)

La Variante individua all’esterno del comparto ed in continuità con il servizio per la mobilità Sp1_11, un’area da destinare a “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_NP16 -, sottraendola all’ambito agricolo - aa1_4 - individuato dal PGT vigente e dando continuità, verso ovest, alle aree a servizi previste in cessione nel campo della modificazione m1_3, lungo il tracciato della “greenway” del Parco est delle Cave.

Occorre osservare tuttavia che la Variante, a fronte della modifica apportata all’area prospiciente la Cascina Torrianetta, ha ricondotto alla destinazione agricola – aa1_35 - parte dell’area posta a nord del campo della modificazione m1_3, precedentemente individuata quale “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_NP11 – senza, dunque, sottrarre superficie agricola al quadro complessivo delle previsioni di piano.

Servizi tecnologici Strada Provinciale SP121 / Metanodotto Snam Rete Gas (n. V12)

In recepimento del Decreto di Pubblica Utilità del 26.07.2016, la Variante prende atto dei lotti interessati dal nuovo impianto della Snam Rete Gas (IPRS 50 M 24/12 bar) e dallo smantellamento dell’impianto esistente (impianto di RID n. 158) e apporta, di conseguenza, le necessarie modifiche alle destinazioni d’uso delle aree interessate. In particolare, la Variante riconduce a “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_NP17 – il lotto interessato dallo smantellamento del vecchio impianto, mentre individua l’area posta a nord quale “servizio tecnologico (St)” – St_P3 – in ragione del nuovo stato d’uso dei luoghi.

Va osservato che, come per altre aree, anche questa modifica ha richiesto la revisione del perimetro vigente del PLIS Parco Est delle Cave, tenuto conto della compatibilità degli usi con la disciplina del parco stesso. In questa direzione, la Variante propone di ricondurre alla disciplina del PLIS l’area del vecchio impianto, mentre avanza la richiesta di stralcio e riduzione per il sedime dell’impianto di nuova realizzazione.

Spazi permeabili di pertinenza della viabilità Strada Provinciale SP121 (n. V12)

In prossimità dell’impianto Snam Rete Gas, la Variante procede a ricondurre alla più appropriata categoria degli “spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)” le aree direttamente prospicienti il tracciato stradale, operando in analogia e continuità con quanto assunto dal PGT vigente per le aree poste immediatamente a nord lungo la Strada Provinciale SP121.

Aree a servizio della mobilità - Sm - Strada Provinciale SP120 (n. V13)

Valutate le esigenze e le nuove progettualità, la Variante recepisce gli intendimenti dell’Amministrazione Comunale e procede ad eliminare la previsione di “area a servizio della mobilità (Sm)” precedentemente individuata lungo la SP120, mentre conferma la previsione di “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_P18 - individuato dal PGT vigente.

La parte più occidentale dell’area, posta al confine comunale, è inoltre oggetto della proposta di ampliamento del PLIS Parco Est delle Cave.

Servizi per lo sport Strada Provinciale SP120 (n. V8)

Sempre in funzione delle nuove esigenze e delle nuove progettualità, la Variante procede a modificare la destinazione di un'area posta lungo la Strada Provinciale SP120, nell'ambito dell'ex Cava "Olmo-Gaggiolo", riconducendo la stessa a servizi per lo "sport (Sv)" – Sv_16 - in luogo dello "spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)" – Sg2_P19 - individuato dal PGT vigente.

Come per altre aree, questa modifica richiede la revisione del perimetro vigente del PLIS Parco Est delle Cave, tenuto conto della compatibilità degli usi con la disciplina del parco stesso. In questa direzione, la Variante propone di stralciare l'area dalla disciplina del PLIS.

Parchi e giardini e spazi e attrezzature per la mobilità via alla Castellana, via Petrarca, via Guareschi (n. V16)

In recepimento di recenti interventi di riqualificazione viabilistica interessanti gli ambiti del PZ CE25bis, la Variante prende atto dei percorsi viari realizzati "provvisoriamente", per esigenze di cantiere, e ridefinisce il disegno della viabilità, degli spazi a parcheggio – Sp1_P8, Sp1_247 – e dell'area a giardino pubblico – Sg3_P3 - interessanti via alla Castellana, via Petrarca e via Guareschi.

Dotazione di aree per servizi

Sul fronte delle disposizioni di attuazione, la Variante al PGT interviene innanzitutto in merito alla dotazione di aree per servizi, al fine di meglio esplicitare i criteri e gli obiettivi con cui il Documento di Piano ha definito il rapporto tra intervento privato e dotazione di servizi pubblici, stabilendo "un insieme di regole differenziate, non un parametro univoco valido per ogni intervento che prescindere sia dalla localizzazione che dal suo impatto sul territorio"¹¹.

In questa direzione, la Variante riporta nell'articolato normativo del Piano dei Servizi ed in quello del Piano delle Regole riferito ai campi della modificazione - m1, il riferimento dimensionale della quota minima di servizi – 120 mq/ab - che deve essere assicurata nell'attuazione delle previsioni insediative relative ai campi della modificazione. Si tratta di un riferimento esplicito, finora presente solo all'interno degli elaborati relazionali del PGT e, in particolare, nella cartografia di sintesi "Dotazione di servizi nei progetti unitari del piano delle regole"¹² contenuta nel Documento di Piano e nel capitolo "3.1 Le regole del Piano dei Servizi" della relazione riferita al progetto del Piano dei Servizi¹³.

Con l'obiettivo di rendere esplicito ed evidente il riferimento dimensionale in tutti gli atti di PGT, dando anche riscontro alla Sentenza del TAR Lombardia Sez. II, n. 2380/2019 del 12.11.2019, la Variante procede pertanto ad integrare l'articolato normativo, agendo su due fronti:

- il primo, riferito alle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, con la precisazione all'articolo 5 dei criteri assunti per dimensionare la quota minima di servizi da assicurare nei negli interventi comportanti l'utilizzo di nuovo suolo non già costruito (nuovo comma 5.1 bis) e l'indicazione della specifica dotazione minima pari a 120 mq/ab da reperire all'interno e all'esterno dei "campi della modificazione – m1" (modifiche al comma 5.2);
- il secondo relativo, invece, alle Disposizioni di attuazione del Piano delle Regole, con la precisazione della specifica dotazione minima di aree per attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico e generale - 120 mq/ab - da reperire all'interno e all'esterno dei "campi della modificazione – m1", nell'ambito dell'articolo che ne disciplina in maniera puntuale gli interventi (articolo 41, nuovo comma 41.7 bis).

Nel merito della dotazione di aree per servizi, la Variante interviene a modificare la dotazione minima da reperire ed assicurare per le destinazioni industriali e/o artigianali, procedendo in tal senso a riportare il parametro di 20 mq/100 mq alla superficie lorda di pavimento (Slp) e non già alla superficie territoriale

¹¹ Documento di Piano – Parte 2 - Obiettivi strategici, pag. 68.

¹² Documento di Piano – Parte 2 - Obiettivi strategici, pag.69.

¹³ Piano dei Servizi – Parte 2 – Il progetto: disegno, temi, azioni, sostenibilità, pag. 63.

(St), così come invece disciplinato dal PGT vigente. Si tratta in questo caso di una modifica che tiene conto dei caratteri insediativi degli spazi occupati dagli usi produttivi ed artigianali, introdotta proprio al fine di meglio equilibrare il rapporto tra superficie edificabile e necessarie dotazioni di attrezzature e servizi pubblici o di interesse pubblico o generale.

Disposizioni generali per l'attuazione dei servizi

Sempre con riferimento al sistema dei servizi, la Variante procede ad integrare e ad esplicitare con maggiore chiarezza la questione del vincolo espropriativo di cui all'articolo 9, commi 12 e 13 della Legge Regionale 12/2005.

Sotto questo profilo, proprio riferendosi ai contenuti dell'articolo 9, comma 13 della Legge Regionale 12/2005, la Variante specifica all'articolo 4, comma 4.6, delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi che, in alternativa all'intervento della pubblica amministrazione, la dotazione di servizi e attrezzature prevista dal Piano dei Servizi possa essere direttamente attuata dal proprietario dell'area.

Ai sensi della legislazione vigente, le previsioni relative ai servizi ed attrezzature non si configurano pertanto come vincolo espropriativo e non sono dunque soggette a decadenza.

Dotazione di aree per servizi per le attività commerciali

Relativamente alla dotazione di servizi per le attività commerciali, la Variante interviene a meglio precisare che la quota di parcheggi declinata nell'articolato normativo, è da intendersi riferita ai parcheggi pubblici o ad uso pubblico da reperire nell'ambito di intervento.

Monetizzazione e reperimento della dotazione di aree a servizi

Con riferimento alla monetizzazione, la Variante procede ad introdurre alcune modifiche all'articolato normativo di riferimento, al fine di meglio precisare le modalità con cui il Comune può acconsentire o richiedere il ricorso a tale facoltà.

Si tratta di modifiche apportate all'articolo 7 delle Disposizioni di attuazione del Piano dei Servizi, conseguenti all'attuazione della disciplina vigente da parte degli Uffici e alla necessità di apportare correttivi utili a rendere più chiara e coerente l'applicazione la disciplina stessa.

Disposizioni specifiche relative ai servizi per lo sport

A partire dalle istanze pervenute nella fase di avvio del procedimento, la Variante procede a modificare le disposizioni relative ai servizi per lo sport con specifico riferimento alla disciplina delle altezze (H).

In particolare, la Variante interviene sulle disposizioni particolari del Piano dei Servizi riferite ai servizi Sv-1, Sv-2, Sv-4, Sv-12, introducendo le seguenti modifiche:

- nel merito del servizio per lo sport Sv-2¹⁴, riferito al Molinetto Country Club, viene ammesso il superamento dell'altezza (H) di 7,50 metri fino a un massimo di 10 metri nel caso di strutture di copertura dei campi di giuoco (articolo 13, comma 13.11.1 del Piano dei Servizi);
- con riferimento alle attività di maneggio e ai campi di equitazione Sv-1, Sv-4 e Sv-12¹⁵, il superamento dell'altezza (H) di 4,50 metri è ammesso fino ad un massimo di 10 metri, nel caso di strutture di copertura dei campi di equitazione (articolo 13, comma 13.11.3 del Piano dei Servizi).

¹⁴ Istanza n. 2019/00012 – prot. 45717 del 31.07.2019.

¹⁵ Istanza n. 2019/00029 - prot. 56305 del 30.09.2019.

Ambiti agricoli

Come già anticipato nell'ambito delle modifiche apportate al sistema dei servizi, la Variante interviene anche sugli ambiti agricoli, limitatamente a due sole aree.

Aree destinate all'agricoltura e alla forestazione urbana aa1 (n. V6)

A fronte della necessità di modificare la destinazione dell'area prospiciente al campo della conservazione c2_12 – Cascina Torrianetta (n. V17) da “area destinata all'agricoltura e alla forestazione urbana (aa)” - aa1_4 - a “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_NP16 – la Variante, al fine di non sottrarre superficie agricola al quadro complessivo delle previsioni di piano, riconduce alla destinazione agricola – aa1_35 – (n. V6) parte dell'area posta a nord del campo della modificazione m1_3, precedentemente individuata quale “spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)” – Sg2_NP11.

A conferma dell'attenzione che l'Amministrazione Comunale rivolge alla salvaguardia e valorizzazione del territorio, la Variante al PGT interviene anche sul fronte degli ambiti di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico, con specifico riferimento al PLIS del Parco Est delle Cave.

A questo proposito, la prima azione messa in campo dalla Variante riguarda il recepimento del vigente perimetro del PLIS, di cui alle deliberazioni di Provincia e Città Metropolitana di Milano n. 501/2009, n. 337/2014 e 231/2017, al decreto deliberativo presidenziale della Provincia di Monza e Brianza n. 52/2018, nonché all'avvio del procedimento di adeguamento cartografico promosso da Città Metropolitana di Milano con prot. n. 51752 del 3/03/2020. La Variante n. 2 al PGT aggiorna, dunque, gli elaborati cartografici, adeguando il perimetro del PLIS a ricomprendere gli ambiti proposti in ampliamento dal PGT vigente che gli Enti competenti hanno valutato di includere nell'area sottoposta a specifica salvaguardia, assumendo quale riferimento il perimetro definito nell'ambito dell'adeguamento cartografico di cui sopra che verrà riconosciuto da Città Metropolitana di Milano a conclusione del procedimento in corso.

A fronte del nuovo quadro di tutela, l'Amministrazione Comunale ha espresso la volontà di riflettere sugli ambiti precedentemente proposti in ampliamento ed esclusi dal vigente perimetro del PLIS, anche a partire dai fabbisogni, dalle progettualità in corso e, non ultimo, dalle modifiche intervenute a seguito di alcune più recenti realizzazioni. Di qui la seconda azione messa in atto dalla Variante, con l'individuazione degli ambiti proposti in riduzione in ragione della destinazione d'uso di alcune aree e delle progettualità in corso di definizione e, in parallelo, con l'individuazione (o la riconferma) degli ambiti proposti in ampliamento, al fine di compensare quanto viene proposto in sottrazione.

Con riferimento alle proposte in riduzione, a partire dallo stato d'uso di alcuni servizi esistenti e dalle nuove progettualità, la Variante individua tra gli ambiti da escludere dalla disciplina del PLIS:

- l'area riferita all'ampliamento del Centro Sportivo di via Buonarroti (n. 1) interessata dallo Studio di fattibilità tecnica ed economica approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 4 del 04.02.2019;
- l'area di pertinenza della discarica comunale (n. 2), erroneamente inclusa all'interno del PLIS dagli elaborati cartografici del PGT vigente;
- l'area interessata dagli interventi edilizi e dagli spazi pubblici e a parcheggio previsti dal Progetto definitivo per la riqualificazione e riforestazione ambientale della ex Cava "Olmo-Gaggiolo" (n. 3), approvato con deliberazione di Giunta Comunale n. 375 del 23.12.2019;
- l'area riferita ai "servizi per lo sport (Sv)" – Sv_16 – (n. 4) prevista dalla presente Variante nell'ambito dell'ex Cava "Olmo-Gaggiolo" e adiacente agli spazi pubblici e a parcheggio individuati dal Progetto per la riqualificazione e riforestazione ambientale della cava stessa;
- l'area riferita al sedime del nuovo impianto Snam Rete Gas lungo la Strada Provinciale SP121 (n. 5), in analogia con l'esclusione del vecchio impianto.

Nel merito delle proposte in ampliamento e a totale compensazione degli ambiti proposti in riduzione, la Variante individua tra gli ambiti da sottoporre alla disciplina del PLIS:

- l'area di via Resegone (n. 6) ricondotta dalla presente Variante a "spazio per il rafforzamento della naturalità e bosco urbano (Sg2)" – Sg2_P21 – e precedentemente individuata dal PGT quale "servizio tecnologico (St)" – St_P2, escluso dal perimetro del PLIS;
- l'area direttamente adiacente alla discarica comunale (n. 7) - che tuttavia non ne costituisce pertinenza come erroneamente indicato negli elaborati del PGT e nel perimetro del PLIS vigente;
- l'area del Parco degli aironi – area nord – (n. 8), già proposta in ampliamento dal PGT vigente ma non recepita nel perimetro del PLIS di cui agli atti sopra indicati;
- l'area relativa al vecchio impianto Snam Rete Gas (n. 9) di cui è previsto lo smantellamento lungo la Strada Provinciale SP121;
- l'area dell'ex cava G&B posta lungo la Strada Provinciale SP120 (n. 10), coincidente con il confine comunale e adiacente all'ambito dell'ex Cava "Olmo-Gaggiolo".

Con riferimento agli ambiti in ampliamento, occorre osservare che la Variante conferma le proposte già contenute nel PGT vigente relativamente a:

- gli "spazi permeabili di pertinenza della viabilità (Sg5)" posti lungo la via Padana Superiore (n. 11), già proposti in ampliamento dal PGT vigente ma non recepiti nel perimetro del PLIS;

- l'area del cannocchiale della Melghera (n. 12), collocata lungo la via Padana Superiore e anch'essa già proposta in ampliamento dal PGT vigente ma non recepita dagli atti di riconoscimento del PLI più sopra indicati.

| N. ID | AMBITO PGT | CODICE PIANO | PLIS VIGENTE / AREA (MQ) | VARIANTE PGT n. 2 / AREA (MQ) | NOTE |
|-------|--|---|--------------------------|-------------------------------|--|
| | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | PLIS del Parco Est delle Cave riconosciuto (di cui alle DGP Città Metropolitana di Milano n. 501/2009, n. 337/2014 e n. 213/2017, DDP Provincia Monza e Brianza n. 52/2018, avvio procedimento adeguamento cartografico Città Metropolitana di Milano prot. n. 51752 del 3/03/2020) | 3.050.104 | | |
| | A | totale PLIS esistente | 3.050.104 | | |
| 1 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in riduzione | | 20.675 | Ampliamento centro sportivo comunale |
| 2 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in riduzione | | 1.154 | Area di pertinenza della discarica comunale |
| 3 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in riduzione | | 7.025 | Area Progetto Riqualificazione ex Cava Olmo-Gaggiolo |
| 4 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in riduzione | | 6.530 | Area Sv - Progetto Riqualificazione ex Cava Olmo-Gaggiolo |
| 5 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in riduzione | | 1.732 | Area ampliamento impianto Snam |
| | B | totale Ambiti PLIS proposti in riduzione | | 37.115 | |
| 5 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in ampliamento/compensazione | | 22.448 | Area di via Resegone |
| 6 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in ampliamento/compensazione | | 752 | Area di pertinenza della discarica comunale |
| 7 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in ampliamento/compensazione | | 9.762 | Parco degli aironi area Nord |
| 9 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in ampliamento/compensazione | | 1.076 | Aree vecchio impianto Snam |
| 10 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in ampliamento/compensazione | | 1.580 | Area ex Cava G&B - SP120 |
| 11 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in ampliamento/compensazione | | 3.107 | Spazi permeabili di pertinenza della viabilità lungo la via Padana Superiore |
| 12 | Ambito paesaggistico del PLIS del Parco Est delle Cave | Ambito proposto in ampliamento/compensazione | | 26.924 | Area del cannocchiale della Melghera |
| | C | totale Ambiti proposti in ampliamento/compensazione | | 65.649 | |
| | | totale PLIS esistente (A) | 3.050.104 | | |
| | | totale PLIS in riduzione (B) | | 37.115 | |
| | | totale PLIS in ampliamento/compensazione (C) | | 65.649 | |
| | | totale PLIS con proposte di modifica (A-B+C) | | 3.078.638 | |

Sotto il profilo quantitativo le proposte in ampliamento delineate o confermate dalla Variante portano non solo alla totale compensazione degli ambiti proposti in riduzione ma addirittura ad accrescere la superficie del territorio sottoposto a specifica tutela, con un incremento di circa 28.000 mq.