



Assessorato allo Sviluppo del Territorio e all'Ambiente
Settore Governo del Territorio, SUAP, SUE, Patrimonio
Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale

PGT Piano di Governo del Territorio

Variante avviata con Del. G.C. n.437/2018
Proposta di ADOZIONE

Relazione Illustrativa

Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole

Sindaco	Assessore	Segretario Generale	Dirigente
Dario Allevi	Martina Sassoli	Giuseppina Cruso	Alberto Gnoni

Adozione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° del

Approvazione: Deliberazione di Consiglio Comunale n° del

Collazione: Determinazione dirigenziale n° del

Pubblicazione: B.U.R.L. S.A.C. n° del

REL.var

VARIANTE AL PGT VIGENTE - approvato con Del C.C. n.8 del 06.02.2017 - avviata con Del. G.C. n.437 del 20.12.2018

Revisione normativa: Avv. Marco Luigi di Tolle (collaborazione: Avv. Marta Scandroglio)

Valutazione Ambientale Strategica: RTP composta da Arch. Alessandro Oliveri (capogruppo), Arch. Paolo Favole, Arch. Alessandra Gregori

Servizio Urbanistica, Pianificazione Territoriale: Arch. Francesca Corbetta (responsabile Servizio), Arch. Gabriella Parodi

SOMMARIO

PREMESSE	2
PARTECIPAZIONE ALLA DEFINIZIONE DELLE SCELTE URBANISTICHE	3
❖ Il Tavolo Tecnico Scientifico.....	3
❖ Suggerimenti e proposte	4
CRITICITÀ NORMATIVE RILEVATE	5
DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE NORMATIVA AL PGT 2017	6
CONTENUTI DELLA VARIANTE NORMATIVA AL PGT 2017	8
❖ Documento di Piano.....	9
❖ Piano dei Servizi.....	14
❖ Piano delle Regole.....	18

PREMESSE

L'entrata in vigore, in data 03.05.2017, del nuovo Piano di Governo del Territorio di Monza approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.8 del 06.02.2017 (di seguito: PGT 2017) ha segnato diversi cambiamenti sia in relazione alle nuove previsioni urbanistiche in alcuni casi diverse rispetto a quelle del previgente PGT (di seguito: PGT 2007) - per esempio, per la notevole riduzione di ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano - sia per effetto delle nuove modalità attuative introdotte, che hanno impegnato gli operatori esterni a rivedere il processo di definizione delle proposte di intervento di trasformazione urbanistica ed edilizia ed i tecnici comunali a valutare ed esaminare ulteriori aspetti nelle attività di istruttoria di tali proposte.

Rispetto allo strumento urbanistico previgente, il PGT 2017 ha introdotto nuove modalità attuative per la realizzazione degli interventi, ispirate ad obiettivi di “...*contenimento del consumo di suolo e del recupero delle aree dismesse e degradate*” (cfr. pag. 5, Relazione Documento di Piano, elaborato DP.re del PGT 2017) - in coerenza ai contenuti della Legge Regionale n.31/2014 seppure non costituendone l'adeguamento - e prescritte da alcuni piani sovraordinati, quali il Piano Territoriale Regionale (PTR e relativo Piano Paesaggistico) e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) di Monza e della Brianza, quali, a titolo di esempio, la previsione di una disciplina urbanistica di compensazione ambientale, al fine di “compensare” il consumo di suolo negli interventi di nuova edificazione su aree libere (“non urbanizzate”).

A partire dai primi mesi della vigenza del PGT 2017, si è via via constatato un “appesantimento” procedurale nella definizione delle proposte di intervento da parte degli operatori, nonché la conseguente necessità di maggiori approfondimenti e verifiche nell'istruttoria delle medesime da parte dei tecnici comunali. Di fatto, si è rilevata la difficoltà di avvio degli interventi di trasformazione proprio laddove il nuovo PGT auspica la prioritaria riqualificazione, cioè nelle aree dismesse o in via di dismissione.

La decisione di avviare un procedimento di Variante al PGT 2017, avvenuta con deliberazione di Giunta Comunale n.437 del 20.12.2018, si è compiuta dopo 18 mesi dall'entrata in vigore del PGT 2017, proprio in considerazione della necessità, da parte dell'Amministrazione Comunale, di rilevare in un congruo arco temporale tutte le criticità attuative del PGT 2017, ritenendo altresì opportuno attivare un processo partecipativo di carattere specialistico.

PARTECIPAZIONE ALLA DEFINIZIONE DELLE SCELTE URBANISTICHE

La partecipazione alla definizione delle scelte urbanistiche è avvenuta *ex ante* l'avvio di procedimento di variante al PGT 2017, per iniziativa dell'Amministrazione Comunale, con l'istituzione del "Tavolo Tecnico Scientifico per lo sviluppo della città di Monza" ed *ex post* lo stesso avvio di procedimento, ai sensi e per gli effetti di quanto previsto dalle disposizioni vigenti, con l'apertura dei termini di presentazione dei suggerimenti/proposte.

❖ Il Tavolo Tecnico Scientifico

Il "Tavolo Tecnico Scientifico per lo sviluppo della città di Monza" (di seguito: Tavolo Tecnico Scientifico) costituisce una forma di partecipazione a carattere specialistico, prodromica ed essenziale all'avvio del procedimento della Variante al PGT in questione.

In considerazione di obiettivi di mandato volti alla promozione dello sviluppo del territorio attraverso il perseguimento di maggiore attrattività socio-economica, la nuova Amministrazione Comunale, insediatesi a giugno 2017 - un mese dopo l'entrata in vigore del PGT 2017 -, con Deliberazione di Giunta Comunale n.356 del 12.12.2017 (avente ad oggetto *Atto di indirizzo per la costituzione del Tavolo Tecnico Scientifico per lo sviluppo della città di Monza*) ha ritenuto opportuno coinvolgere diversi soggetti, rappresentanti parti sociali ed economiche del territorio (associazioni di categoria, ordini professionali, sigle sindacali, comitati ed associazioni di carattere sociale presenti a scala locale), istituendo un Tavolo Tecnico Scientifico quale organismo di discussione permanente delle tematiche urbanistiche e territoriali, al fine di agevolare la rilevazione delle criticità del territorio a carattere urbanistico, ambientale e sociale, nonché per favorire la concertazione delle finalità da perseguire in un'ottica di sviluppo socio-economico ed ambientale sostenibile.

In particolare, i primi incontri del Tavolo Tecnico Scientifico - svoltisi a partire dal 18.12.2017 e in seguito in data 31.01.2018 e 28.02.2018 - hanno costituito un'opportunità di confronto e di scambio per rilevare le criticità riscontrate nell'attuazione del nuovo PGT, nonché per manifestare le rispettive esigenze e proporre azioni di promozione, riqualificazione e valorizzazione del territorio.

Invitati dall'Amministrazione Comunale, i rappresentanti del Tavolo Tecnico Scientifico hanno fornito contributi utili sia alla definizione di immediate misure di incentivazione, attuate con le Deliberazioni di Consiglio Comunale n.44 e 45 del 09.04.2018 aventi ad oggetto rispettivamente "*Aggiornamento delle quote di*

contributo di costruzione e relative riduzioni applicabili per l'attrattività del territorio” ed *“Incentivo per la riduzione dei tempi per il recupero delle aree dismesse”*, sia alla definizione delle modalità attraverso le quali **perseguire obiettivi di semplificazione, facilitazione e sostenibilità ai fini dell’attuazione degli interventi di riqualificazione del territorio.**

In generale, i contributi pervenuti hanno confermato la necessità di intervenire principalmente sulla revisione del corpo normativo del PGT 2017, mettendone in evidenza la rigidità e l’onerosità delle modalità attuative ivi previste, in particolare, per le aree dismesse e degradate, la cui riqualificazione costituisce un obiettivo prioritario dello stesso PGT 2017.

❖ Suggerimenti e proposte

Rilevato, quindi, che le maggiori criticità riguardano aspetti di rigidità normativa, con deliberazione n.437 del 20.12.2018, la Giunta Comunale ha avviato il procedimento di *“...Variante al Piano di Governo del Territorio (PGT) vigente finalizzata alla revisione della relativa normativa e degli eventuali atti conseguenti...”*.

Tale provvedimento dà inoltre evidenza che *“...in relazione al Piano dei Servizi, la normativa vigente risulta eccessivamente rigida rispetto alla necessità di dare attuazione alle previsioni pubbliche e di carattere pubblico in esso previste e, soprattutto, di quelle ancora non previste dal Piano ma aventi rilevanza strategica per il territorio, quale il prolungamento della linea di metropolitana M5...”* (da Milano-Bignami a Monza) per la cui realizzazione - a distanza di meno di un mese, il 29.11.2018 - il Comune di Monza ha approvato la bozza di Protocollo di Intesa con Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano, Comune di Milano, Comune di Sesto San Giovanni, Comune di Cinisello Balsamo; con l’avvio del procedimento di Variante al PGT, l’Amministrazione Comunale dà atto delle ricadute che la realizzazione di questo tracciato avrà su tutti e tre i documenti di PGT (Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole).

In data 30.01.2019 è stato pubblicato l’avviso di avvio di procedimento di Variante al PGT, invitando alla presentazione di suggerimenti/proposte *“...chiunque ne abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi...”* ed *“...ai fini della determinazione delle scelte urbanistiche...”*,

Entro i termini fissati per la presentazione dei suggerimenti/proposte, 11.03.2019, sono pervenuti n.138 contributi, a cui oltre i termini si sono aggiunti ulteriori n.18 contributi; nella maggior parte dei casi (n.79 istanze) si tratta di richieste di modifiche solo cartografiche, in altri casi (n.50 istanze) di richieste di modifiche solo

normative (tra cui molte volte all'incremento degli indici edificatori), mentre nei restanti casi (n.27 istanze) si tratta di richieste di modifiche sia normative che cartografiche; in generale, dalle istanze pervenute si evince la necessità di rendere più sostenibile l'attuazione degli interventi sul territorio.

Gli uffici comunali hanno istruito tali suggerimenti/proposte constatando che le relative motivazioni confermano complessivamente le stesse criticità rilevate dal Tavolo Tecnico Scientifico e, in generale, da operatori e tecnici comunali a partire dall'entrata in vigore del PGT 2017.

CRITICITÀ NORMATIVE RILEVATE

I risultati dell'istruttoria dei contributi pervenuti in sede di Tavolo Tecnico Scientifico e dei suggerimenti/proposte presentati in seguito alla pubblicazione dell'avvio del procedimento possono essere sintetizzati in tre punti chiave, costituenti le maggiori criticità:

- poca chiarezza nei testi normativi, talvolta anche per la presenza di passaggi contraddittori;
- rigidità e scarsa flessibilità delle previsioni in tutte e tre documenti, ma in particolare per alcuni elementi di prescrittività nel Documento di Piano, le cui previsioni, ai sensi della normativa regionale, dovrebbero avere prevalentemente carattere d'indirizzo, visto che la cosiddetta "conformazione" del suolo avviene in sede di approvazione dello strumento urbanistico attuativo;
- scarsa sostenibilità degli interventi riguardanti le aree dismesse, sia comprese in Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano e sia presenti nei Comparti di possibile trasformazione urbana (CD) del Piano delle Regole.

Queste criticità trovano conferma e riscontro nello stato d'avanzamento dell'attuazione del PGT 2017.

Relativamente al Documento di Piano (di seguito: DdP), avente efficacia quinquennale, rispetto alla totalità degli ambiti di trasformazione (AT) e degli ambiti compatibili alla trasformazione (AcT) in esso previsti, dall'entrata in vigore del PGT 2017 si è giunti all'approvazione e convenzionamento di n.4 piani attuativi (in successione temporale: AT_21 - via Ghilini, AT_14 - via Guerrazzi, AT_12 - via Solferino/via Marsala, AT_19 - via Val d'Ossola), di fatto quelli le cui istanze sono state avviate precedentemente all'adozione del PGT 2017, riguardando previsioni già contemplate dal previgente PGT;

si constata inoltre l'avvenuto avvio dell'istruttoria di un solo ambito di trasformazione (AT_7 - ex Buon Pastore).

Con riferimento al Piano delle Regole (di seguito: PdR), in particolare alle aree C e CD (aree dismesse e/o in via di dismissione) ivi previste, si è rispettivamente constatata: per le aree C, la difficoltà a reperire le aree a servizi individuate anche a titolo di compensazione, qualora l'intervento si attivi per singole unità di comparto; per le aree CD, una resistenza all'attivazione di processi di riqualificazione e rigenerazione pari a quella rilevata per gli ambiti di trasformazione del DdP, tale che, ad oggi, rispetto al totale delle aree CD individuate (n.52) due dei tre comparti giunti al perfezionamento del relativo procedimento attuativo sono stati avviati precedentemente all'adozione del nuovo PGT.

Infine, relativamente al Piano dei Servizi (di seguito: PdS), si constata la rigidità dell'attuale normativa sia per la non immediata interscambiabilità di alcune relative puntuali destinazioni sia per la difficoltà di dare attuazione alle nuove previsioni infrastrutturali di rilevanza sovralocale, quale la metropolitana.

DEFINIZIONE DEGLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE NORMATIVA AL PGT 2017

Dalla disamina delle criticità rilevate dagli stessi uffici comunali e di quelle segnalate da istanze esterne discende la definizione degli obiettivi della presente Variante normativa al PGT 2017, di cui il principale è:

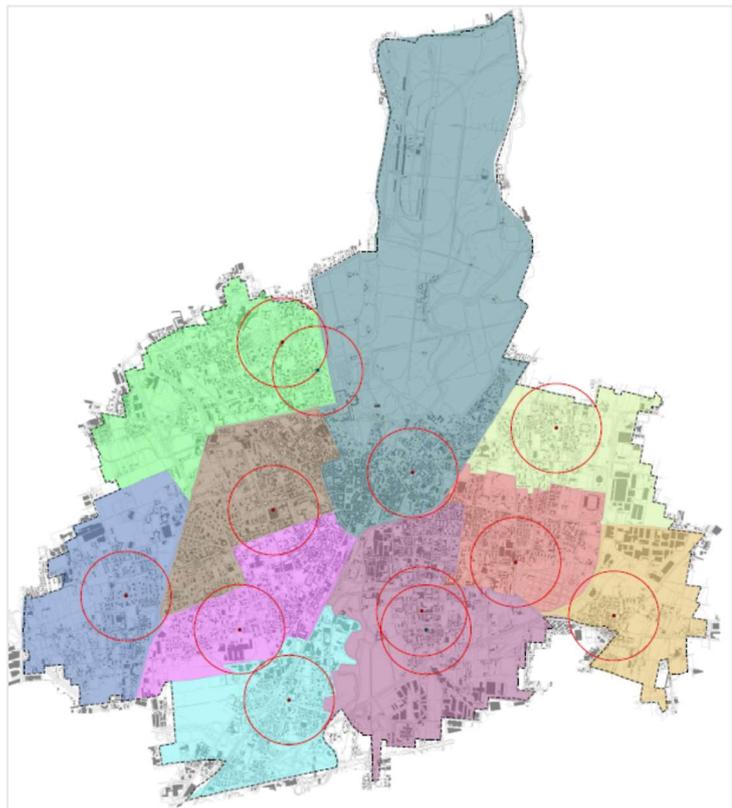
- promuovere la **SOSTENIBILITA' AMBIENTALE ED ECONOMICA DEGLI INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE E TRASFORMAZIONE DEL TERRITORIO.**

Nello specifico, questo macro-obiettivo può essere declinato sui seguenti obiettivi puntuali:

- facilitare l'applicazione dei meccanismi di **compensazione ambientale e perequazione urbanistica**, bilanciando il vantaggio pubblico derivante dall'applicazione degli stessi (mantenimento di aree libere vegetazionali fruibili) con il beneficio derivante dalla fattibilità di interventi di riqualificazione;
- garantire la sostenibilità degli **interventi di recupero delle aree dismesse** (sia AT sia CD), soprattutto attraverso:
 - una minore rigidità nel reperimento delle relative **aree a servizi** (con conseguente maggiore libertà nella definizione delle scelte planivolumetriche in fase attuativa);
 - una maggiore flessibilità nella definizione delle **destinazioni funzionali**;

- avviare processi di **rigenerazione urbana** attraverso il **recupero di suolo urbanizzato**;
- incentivare la realizzazione di **interventi di elevata efficienza energetica**, per una maggiore qualità ambientale a servizio della collettività;
- incentivare lo **sviluppo delle attività economiche/produttive**, che tenga conto del continuo e costante processo di innovazione tecnologica;
- salvaguardare e dare **sostegno al commercio di vicinato**, sia nel tessuto consolidato esistente, sia nei nuovi interventi di trasformazione, contenendo l'eccessivo proliferare di Medie Strutture di Vendita;
- efficientare il **sistema della mobilità e della rete infrastrutturale**, garantendo la facile attuazione degli interventi di scala sovralocale;
- facilitare la **realizzazione di diverse tipologie di servizi** nelle diverse aree del territorio comunale.

Attraverso gli interventi di riqualificazione e trasformazione del territorio, la Variante al PGT 2017 si prefigge inoltre di soddisfare le esigenze di servizi di scala locale (di quartiere), tenendo conto delle criticità e del fabbisogno della popolazione che vi risiede e vi lavora. A tale scopo, l'Amministrazione Comunale ha avviato una serie di incontri presso le sedi dei centri civici, con la partecipazione attiva, oltre delle Consulte, anche della



cittadinanza, incontri che hanno dato evidenza delle diverse identità dei quartieri - **“città nella Città”** - e, conseguentemente, delle diverse esigenze.

I DIECI QUARTIERI DI MONZA

CONTENUTI DELLA VARIANTE NORMATIVA AL PGT 2017

Il processo di revisione normativa in un'ottica di **semplificazione** ha comportato in primo luogo l'eliminazione dai testi vigenti di tutti passaggi aventi esclusivamente carattere descrittivo e illustrativo, propri da Relazione Illustrativa, in particolare laddove enunciano obiettivi del Piano ed elencano gli strumenti sovraordinati che lo stesso necessariamente recepisce. Secondariamente, è conseguita la necessità di rivedere i contenuti normativi, "riarticolandoli" per argomenti trattati; il tutto, tenuto conto della necessità di mantenere invariata la numerazione degli articoli laddove gli stessi siano richiamati in legenda della cartografia, in corrispondenza delle aree di cui trattano. Infatti, la presente Variante, come annunciato in avvio del procedimento, si è limitata ad operare su modifiche testuali dei seguenti elaborati normativi:

- Norme di Attuazione del DdP (elaborato DP.na)
- Norme di Attuazione del PdS (elaborato PS.05)
- Norme di Attuazione del PdR (elaborato PR.08)
- Schede Ambiti di trasformazione (elaborato DP.sat).

senza apportare modifiche agli elaborati cartografici di DdP, PdS e PdR, rimasti invariati.

Nel rispetto degli ormai consolidati principi normativi di contenimento e riduzione del consumo di suolo e delle aree libere, **la presente Variante non modifica, nel rispetto di quanto previsto da normativa e pianificazione territoriale sovraordinate, il dato di consumo di suolo previsto dal PGT 2017**, in attesa dell'adeguamento ai dettati della L.R. n.31/2014 del PTCP vigente. Inoltre, **non incrementa la capacità edificatoria attribuita dal PGT 2017 né la capacità insediativa complessiva**. Le scelte attuate con questa Variante normativa confermano la necessità di promuovere e sostenere gli interventi di recupero e rinnovo del patrimonio di aree dismesse e in via di dismissione, interventi di "rigenerazione urbana" che devono perseguire obiettivi di efficientamento energetico, dato atto che una relativa maggiore qualità ambientale costituisce "servizio" alla collettività.

Si dà inoltre atto che l'adeguamento al Piano Gestione Rischio Alluvioni (PGRA) della Componente Geologica, Idrogeologica e Sismica del PGT 2017 incide su modifiche cartografiche della Carta di Fattibilità Geologica per le quali si rinvia agli specifici atti conseguenti.

❖ **Documento di Piano**

Rispetto ai contenuti del DdP si evidenzia che resta **invariata la massima soglia di sviluppo complessivo del PGT 2017, pari a mq 265.000**, a decorrere dalla relativa data di adozione (07.07.2016), come disposto dal PGT 2017.

La soglia si applica a tutti gli interventi comportanti un incremento di superficie lorda (SL), attuativi sia del DdP che del PdR, con esclusione di quelli compresi in Piani Attuativi/Programmi Integrati d'Intervento almeno adottati prima del 07.07.2016 (per i quali si rinvia all'elenco già contenuto nell'elaborato PR.07 "Relazione Illustrativa" del PdR), nonché di quelli compresi in Accordi Programma ed atti di programmazione negoziata a rilevanza regionale o statale. Inoltre, tenuto conto che il deposito della metropolitana è un'opera funzionale, connessa e necessaria alla realizzazione di un servizio pubblico e di interesse pubblico e generale quale il prolungamento della Linea M5 da Bignami sino all'area del Polo istituzionale di Monza, con la presente Variante normativa si precisa che le SL dei relativi manufatti sono escluse dall'applicazione della soglia; il tutto anche in coerenza ai criteri per le infrastrutture di rilevanza sovracomunale, adottati da Regione Lombardia in materia di consumo di suolo (Deliberazione di Giunta Regionale n. XI/1141 del 14.01.2019), ai sensi dei quali gli interventi per la realizzazione di tali infrastrutture, qualora finalizzate al soddisfacimento di interessi pubblici, non sono soggetti all'applicazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo previste dal PTR vigente.

Alla data di giugno 2020, in ragione dei Piani Attuativi ulteriormente approvati in attuazione del PGT 2017 (di cui alla seguente tabella), la soglia di mq 265.000 risulta "consumata" per una superficie lorda di pavimento (SLP) complessiva, così come definita ai sensi delle norme del PGT 2017, pari a quasi mq 66.300, cioè in misura pari a circa il 25% dello sviluppo complessivo previsto.

PIANO ATTUATIVO	ATTO APPROVAZIONE	SLP mq	previsione PGT 2017
PA via Confalonieri	DGC 102/2017	2.147,63	PdR - area CD
PA via Borgazzi - Spallanzani	DGC 141/2017	3.410,00	PdR - area CD
PII via Ghilini	DGC 142/2017	5.900,00	DdP - AT_21
PA via Guerrazzi - Spallanzani	DGC 232/2017	4.268,02	DdP - AT_14
PA via Solferino - Marsala	DGC 45/2018	8.450,00	DdP - AT_12
PA via Val D'Ossola	DGC 87/2018	27.377,00	DdP - AT_19
PA via Monviso - AIP	DGC 48/2019	4.527,98	PdR - area C
PA via Clementi - Paganini	DGC 193/2019	1.797,05	PdR - area C
PA via Stucchi	DGC 211/2019	8.409,00	PdR - area D
		totale 66.286,68	

Relativamente alla facoltà, già prevista dalla normativa del PGT 2017, di **attuare per parti gli ambiti di trasformazione** - cioè con interessamento parziale della superficie territoriale (ST) individuata in cartografia - viene **introdotto l'obbligo di un preventivo studio unitario/masterplan** riferito all'intero ambito perimetrato, da sottoporre anche ai proprietari delle aree in esso incluse non aderenti alla proposta d'intervento, al fine di fornire al Comune una visione d'insieme della potenziale completa attuazione dell'ambito e valutarne l'eventuale maggiore efficacia al perseguimento di obiettivi pubblici, alla maggiore funzionalità urbanistica e alla migliore compatibilità ambientale, fatti salvi diritti di terzi e i principi perequativi. La facoltà di attuazione per parti, ulteriore e differente rispetto a quella già prevista dalla normativa statale per stralci funzionali, viene estesa anche alle aree perimetrare del PdR (aree CS, aree C, aree CD, aree D), cioè laddove è prevista l'attuazione attraverso preventivo Piano Attuativo (PA) o con Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC). La disciplina degli interventi per parti viene infatti restituita al Titolo I delle Norme di Attuazione del PdR, che detta le *Disposizioni Generali* per tutti e tre gli atti di PGT (DdP, PdS, PdR).

Altre novità introdotte al fine di agevolare la fattibilità e sostenibilità degli interventi di recupero delle aree dismesse individuate negli AT, la presente Variante normativa prevede:

- la **non prescrittività della puntuale individuazione delle “superfici da cedere o convenzionare con l’A.C.”**, dettata all’art.12, c.2, lett. b), delle Norme di Attuazione del DdP del PGT 2017 - fatti salvi “...*modesti aggiustamenti (avanzamenti e/o arretramenti del perimetro delle aree) contenuti all’interno di mt 5*” -, in particolare per le aree cosiddette “a verde”; questa modifica, richiesta da diversi rappresentanti del Tavolo Tecnico Scientifico nonché da diversi operatori e portatori di interessi diffusi in sede di presentazione dei suggerimenti/proposte, consente di rinviare alla fase di definizione della proposta pianificatoria l’individuazione puntuale delle superfici da cedere o convenzionare pur nel rispetto della relativa quantità minima prescritta nelle singole schede, garantendo la flessibilità delle scelte progettuali, inevitabilmente connesse alle potenzialità di effettivo recupero del patrimonio edilizio degradato, e favorendo maggiormente la fattiva attuazione dell’ambito;
- l’**introduzione della polifunzionalità delle destinazioni con valore prescrittivo** per gli ambiti in cui, in applicazione dell’indice territoriale (IT), si genera una **SL complessiva superiore a mq 5.000**, ad eccezione dell’AT_34, su cui insiste il Policlinico della Città di Monza, avente destinazione principale a servizi pubblici e di

interesse pubblico o generale; questa modifica, altresì coerente ai principi introdotti in materia di flessibilità delle destinazioni d'uso dalla recente Legge Regionale n.18/2019 avente ad oggetto anche modifiche alla Legge Regionale n.12/2005, estende l'obbligo della polifunzionalità delle destinazioni ad ulteriori ambiti di trasformazione rispetto a quelli già individuati con *mixité funzionale* nel DdP del PGT 2017, ma non fissando, come avviene nel PGT 2017, le quantità delle relative destinazioni in esso ammesse (principale e complementari/compatibili), tutte rinviate alla fase di definizione della proposta pianificatoria, prevedendo soltanto la prescrittività delle destinazioni escluse.

La presente Variante introduce **misure premiali sia per gli AT**, ulteriori rispetto a quelle già previste dal PGT 2017, **che per gli AcT**, che possono dare luogo a:

- **incrementi dell'indice territoriale (IT)** prescritto nelle rispettive schede, sino a un massimo del 15% negli AT - comunque mai eccedente 0,85 mq/mq, come nel PGT 2017 - e sino al massimo di 0,45 mq/mq negli AcT, a fronte della realizzazione di interventi di edilizia convenzionata laddove non prevista nelle schede o in quantità maggiore a quella eventualmente lì prevista in quota percentuale rispetto alla SL di progetto residenziale, dato atto che quest'ultima ha valore prescrittivo, ovvero a fronte della realizzazione aggiuntiva - rispetto alle dotazioni dovute ai sensi delle Norme di Attuazione del PdS - di servizi individuati in apposito elenco (denominato "Le città nella Città", di cui alle pagine successive in trattazione delle novità per il PdS) e/o di opere previste dal Programma Triennale delle Opere Pubbliche;
- limitatamente agli AT, **riduzioni delle dotazioni territoriali dovute**, ai sensi delle Norme di Attuazione del PdS, sino a un massimo del 15% del fabbisogno ivi prescritto, a fronte della realizzazione di interventi di elevata prestazione energetica e ambientale, considerato che attraverso l'efficientamento energetico degli edifici si persegue una maggiore qualità ambientale a "servizio" alla collettività.

È necessario precisare che l'introduzione di misure premiali anche per gli AcT, da considerarsi a tutti gli effetti ambiti di trasformazione del DdP parimenti agli AT, unitamente all'**eliminazione del relativo obbligo di attuazione attraverso Piano Particolareggiato di iniziativa comunale**, è finalizzata a promuovere gli interventi di trasformazione anche su queste aree poste a corona del territorio comunale, la cui ubicazione (presuntivamente) "periferica" prescinde dal ruolo altamente strategico che in taluni casi possono assumere, quali, a titolo esemplificativo, quello dell'AcT_1 Bettola, in prossimità del nuovo capolinea della Linea M1 di metropolitana, stazione di interscambio con il prolungamento della Linea M5. Sulle aree individuate negli AcT non

risultano ancora depositate proposte d'intervento, sia per la rigidità della procedura attuativa con Piano Particolareggiato sia per l'onerosità delle misure di compensazione previste, con obbligo, **eliminato** dalla presente Variante, di **cessione di aree agricole e di aree a servizi comprese in PLIS** (esistenti o proposti) **esterne agli AcT** stessi e con obbligo, sempre eliminato dalla presente Variante, di reperimento al loro interno “...di terreni agricoli e/o superfici a parco urbano o territoriale, in quantità almeno corrispondente ai terreni con classificazione agricola in base al PGT del 2007” (cfr. art.11, c.5, Norme di Attuazione DdP, PGT 2017).

La presente Variante introduce un'altra importante novità rispetto al PGT 2017, finalizzata soprattutto a sgravare le aree di proprietà comunale individuate all'AT_16 (ex TPM) e all'AT_17 (ex Fossati Lamperti) dagli eccessivi oneri in capo agli stessi, ai fini della relativa riqualificazione, dalle previsioni del DdP, che “...subordina l'attuazione di determinati AT, ..., alla cessione o all'asservimento all'uso pubblico di aree esterne ai comparti identificate come “Ambiti funzionali alle trasformazioni” (AfT),...” (cfr. art.10, c.1, Norme di Attuazione DdP, PGT 2017): lo **scioglimento del legame univoco tra alcuni AT e i relativi AfT**.

Il PGT 2017 prevede infatti che le aree individuate con apposita perimetrazione nel DdP, denominate **Ambiti Funzionali alle Trasformazioni (AfT)**, identificate con numerazione corrispondente al numero di AT a cui sono legati ed interessanti alcune aree classificate agricole E del PdR e a verde V del PdS, costituiscono aree di “cessione esterne” di alcuni AT. Più precisamente il PGT 2017 prevede:

n_AT	NOME_AT	NOME_AfT	superficie complessiva AfT	destinazione AfT (cessioni esterne all'AT)		
				aree V PdS mq	aree E PdR mq	TOTALE (V + E) mq
2	via Milazzo	AfT_2	6.023	6.023	0	6.023
16	via Borgazzi TPM	AfT_16_17_18	485.347	0	145.604	145.604
17	via Fossati - ex Fossati Lamperti			0	276.648	276.648
18	via Cesare da Sesto - Cascinazza			0	63.095	63.095
23	via Piave	AfT_23	8.280	0	8.280	8.280
24	via Salvo D'Acquisto - ex Henseberger	AfT_24	27.620	27.620	0	27.620
25	via Henseberger - ex Henseberger	AfT_25	3.797	3.797	0	3.797
38	via Mantegna	AfT_38_39_40	100.753	0	24.903	24.903
39	via Previati			0	26.718	26.718
40	via della Guerrina			0	49.132	49.132

Questa tabella mette in evidenza diverse criticità:

- n.6 AT (AT_16, AT_17, AT_18, AT_38, AT_39, AT_40), con autonomia di attuazione, sono abbinati alla cessione di aree comprese in n.2 AfT (AfT_16_17_18 e AfT_38_39_40); seppure distinte le relative quantità di aree in cessione esterna, non è assicurato che ciascuna di esse possa essere acquisita e pervenire al Comune in un unico compendio accessibile e fruibile;
- gli AfT individuati dal DdP (n.6) comprendono aree a servizi V del PdS ed aree agricole E del PdR, i cui valori di monetizzazione - *“Nel caso non sia possibile l’acquisizione diretta...”, “...finalizzata alla contestuale acquisizione dell’area da parte del Comune”* (art.10, c.5, Norme di Attuazione del DdP del PGT 2017) - sono reciprocamente molto diversi, dando luogo all’impossibilità di comparazione a priori delle rispettive quantità e altresì alla difficoltà di quantificare la dimensione della cessione/asservimento delle aree E che, parimenti alle V, concorrono *“...a soddisfare la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale”* (art.10, c.6, Norme di Attuazione DdP, PGT 2017);
- le quantità di “cessioni esterne”, individuate nelle schede degli AT ad essi connessi, non tengono conto della presenza di aree già pubbliche o già asservite all’uso pubblico comprese all’interno degli AfT, né tengono conto della previsione che taluni di essi, essendo prevalentemente congruenti con le aree in PLIS istituiti o proposti, corrispondono ad aree la cui vocazione attribuita dal PdR è di costituire il prioritario bacino di riferimento per la cessione a fini di compensazione ambientale (v. art.10, Norme di Attuazione PdR, PGT 2017); quindi, qualora già di proprietà comunale o cedute in applicazione della compensazione ambientale prevista dal PdR, le quantità di aree per “cessione esterna” indicate nelle schede degli AT connessi agli AfT subirebbero defezioni e la relativa quota “mancante” sarebbe difficilmente monetizzabile;
- in ultimo, l’affermazione che *“Per le aree degli AfT disciplinate dal PdS è possibile l’apposizione del vincolo preordinato all’espropriazione”* (art.10, c.7, Norme di Attuazione DdP, PGT 2017), ovviamente riferita alle aree V del PdS, stride con la previsione del PdS che attribuisce a tutte le aree a servizi di progetto, di proprietà privata e non asservite all’uso pubblico, un indice perequativo pari a 0,20 mq/mq, senza eccezione alcuna; altresì la norma richiamata non fa cenno agli AfT comprendenti unicamente aree agricole E;

La presente Variante, pur riconoscendo la rilevanza ambientale e paesaggistica che hanno le aree comprese negli AfT il cui regime giuridico è comunque quello del PdS per le aree verdi V e del PdR per le aree agricole E, introduce nuove modalità attuative: in

attuazione di tutti gli AT viene prevista la facoltà di reperimento esterno (cessione/asservimento) delle aree per le dotazioni a servizi, per la quantità eccedente quella da individuarsi internamente qualificata “superficie da cedere o convenzionare con l’A.C.”, non solo, in via generale, nelle aree appositamente individuate dal PdS (comprese le aree V in AfT), ma anche nelle aree agricole E del PdR comprese in AfT. La dimensione della cessione/asservimento e, in caso di impossibilità, la relativa monetizzazione devono essere stabilite in sede di definizione del Piano Attuativo di ogni AT tenendo conto del valore economico complessivo delle dotazioni esterne dovute. In sintesi: si scioglie il legame univoco tra AT e AfT e tutti gli AfT diventano aree di riferimento per la cessione/asservimento delle dotazioni dovute dagli AT, per la quantità eccedente quella individuata nelle rispettive schede, con possibilità ultima, qualora ritenuto opportuno dall’amministrazione comunale, di provvedere alla monetizzazione.

In merito all’**edilizia convenzionata** prescritta in alcuni AT già all’uopo individuati nel PGT 2017, in quota percentuale rispetto alla SL di progetto residenziale, viene eliminato l’obbligo di locazione, considerato che alcuni Piani Attuativi già approvati, contenenti tale impegno, hanno ora difficoltà ad opzionare e gestire tali locazioni. Viene altresì prevista la facoltà di monetizzare quota parte di edilizia convenzionata eccedente la quantità dovuta, al fine di costituire apposito capitolo di bilancio destinato alla realizzazione di servizi abitativi pubblici.

In seguito a tutte le modifiche normative introdotte nelle Norme di Attuazione del DdP sopra descritte e per effetto del recepimento delle definizioni del Regolamento Edilizio Tipo regionale, al Titolo I - Disposizioni generali del PdR, si è proceduto all’adeguamento delle schede di AT e AcT contenute nell’elaborato DP.sat - Schede Ambiti di Trasformazione. In questo elaborato, per gli AT_12 - via Solferino/via Marsala, AT_14 - via Guerrazzi, AT_19 - via Val d’Ossola e AT_21 - via Ghilini, approvati in attuazione delle previsioni del PGT 2017, la scheda è stata sostituita dal rimando al relativo Piano Attuativo approvato.

❖ Piano dei Servizi

Nell’elaborato PS.02, il Piano dei Servizi del PGT 2017 individua le aree a servizi, esistenti e previste, distinguendole in n.5 tipologie:

- aree S per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale/servizi di carattere generale;
- aree V a verde destinate alla conservazione e rigenerazione del suolo;

- aree REL per servizi religiosi, a valere sino alla formazione e all'entrata in vigore del Piano delle Attrezzature Religiose previsto dalla L.R. n.12/2005;
- aree MOB per la mobilità e viabilità locale e generale;
- aree ERP per nuovi interventi di edilizia residenziale pubblica.

Rispetto a tali tipologie, individuate in cartografia con diverse campiture, il PGT 2017 prevede che “...le specifiche previsioni di aree a servizi individuate dal PdS sono modificabili con le modalità indicate all'art. 9, c.15, della L.R. n.12/2005 e s.m.i.” (v. art.5, c.2, Norme di Attuazione PdS, PGT 2017), ad eccezione delle aree V comprese in PLIS o in proposte di PLIS per le quali un'eventuale diversa classificazione a servizi si dovrebbe attuare con procedura di variante al PGT ai sensi di legge.

La presente Variante intende invece rendere **maggiormente flessibile l'attuazione delle diverse tipologie di servizi previsti**, in ragione dei programmi comunali e/o sovracomunali d'intervento, con riferimento a criteri di maggiore sostenibilità economica per l'ente, nonché in funzione del continuo evolversi del fabbisogno a scala urbana e di quartiere, talvolta non programmabile, come di recente verificatosi per il diffondersi di una pandemia.

La distinzione delle diverse tipologie di servizi per le aree individuate nell'elaborato PS.02 assume quindi carattere indicativo e può essere modificata, senza procedura di variante al PdS o al PGT, in sede di approvazione di progetto di opera pubblica e/o in sede di perfezionamento del Piano Attuativo (PA) o del Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC) che implichi la realizzazione di un servizio su aree esterne ai propri perimetri. Peraltro, la “libera” insediabilità delle tipologie di servizi non si applica alle aree V per le quali, qualora sia dimostrata l'impossibilità di realizzazione del servizio nelle altre aree, si dovrà attivare la procedura prevista all'art.15, c.9, della L.R. n.12/2005, in considerazione della loro caratteristiche di aree libere/prevalentemente libere sulle quali è prioritariamente prevista la conservazione e rigenerazione del suolo. Altresì è impraticabile l'ipotesi di libera insediabilità delle attrezzature religiose per le quali prevale la normativa regionale nelle more di approvazione del Piano delle Attrezzature Religiose.

Per legge, i servizi possono essere realizzati tramite iniziativa pubblica, nei modi previsti dalla normativa di settore vigente, ovvero avvalendosi dell'iniziativa privata, sia nell'ambito di interventi assoggettati a preventiva pianificazione attuativa o rilasciati con titolo abilitativo convenzionato, sia attraverso convenzionamento, asservimento, regolamento d'uso o accreditamento con l'ente competente.

Nell'ambito di **interventi assoggettati a preventiva pianificazione attuativa o rilasciati con titolo abilitativo convenzionato**, gli operatori si impegnano alla cessione/asservimento delle dotazioni a servizi dovute e, qualora ciò non risulti possibile e/o non sia ritenuto opportuno per il Comune, l'amministrazione comunale valuta la **possibilità di relativa monetizzazione parziale o totale**. Questa opportunità costituisce una novità rispetto al PGT 2017, che prevede apposita deliberazione di Consiglio Comunale con cui determinare *“i presupposti, anche di natura dimensionale, per l'applicazione della monetizzazione nei casi di titolo edilizio diretto, permesso di costruire convenzionato o piano attuativo”* (v. art.7, c.3, Norme di Attuazione PdS, PGT 2017), oltre alle modalità di impiego dei relativi proventi, rinviando, in attesa dell'approvazione di tale deliberazione consiliare, alle soglie dimensionali massime di aree per servizi monetizzabili fissate a priori, senza tenere conto delle variabili che si possono riscontrare caso per caso, con deliberazione di Giunta Comunale n. 559/2012, avente ad oggetto *“Determinazione criteri di monetizzazione delle aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale in luogo della loro mancata cessione”*.

La Variante prevede inoltre, in alternativa ulteriore alla cessione/asservimento subordinatamente a quanto ritenuto di maggiore interesse pubblico per il Comune, la **possibilità di realizzazione di attrezzature pubbliche o di interesse pubblico su aree esterne all'ambito d'intervento**, quali nuovi alloggi per servizi abitativi sociali, manutenzione di alloggi comunali esistenti, nuovi manufatti o interventi manutentivi di quelli esistenti costituenti servizi per la collettività. A supporto della scelta dell'opera da realizzare nonché delle valutazioni di carattere pubblico in capo al Comune, gli uffici comunali competenti stilano un **elenco**, denominato **“Le città nella Città”**, di potenziali opere/attrezzature e manufatti pubblici o di interesse pubblico non compresi nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, tenendo conto delle proposte formulate dalle Consulte di Quartiere o dalla stessa Amministrazione Comunale. Questo elenco, da approvarsi con deliberazione di Giunta Comunale ed aggiornabile periodicamente in funzione dell'insorgenza di ulteriori esigenze per la collettività a scala urbana o di quartiere, costituisce riferimento anche per le proposte d'intervento negli AT e AcT finalizzate all'incremento dell'Indice Territoriale (IT) attribuito dal DdP, come già evidenziato nelle pagine precedenti.

Le modalità di applicazione della cosiddetta **“perequazione/compensazione urbanistica”** alle aree di progetto del PdS (cfr. art.4, Norme di Attuazione PdS, PGT 2017) restano invariate, con la sola precisazione che il meccanismo previsto viene più propriamente rinominato **“compensazione urbanistica”**.

Relativamente alle attività commerciali, con la presente Variante si è ritenuto opportuno introdurre misure che favoriscano il **rilancio del commercio di vicinato**, considerato che si tratta di un'attività di vendita assimilabile a un servizio. Nella normativa del PdS si prevede che la realizzazione di un **“piede commerciale”** di vicinato (superficie di vendita inferiore a mq 250), con accesso diretto da spazio pubblico e non configurante - unitamente ad altri punti vendita - un centro commerciale, **non concorre al calcolo della SL massima prevista** (pur computando, come specificato nella Variante normativa del PdR, nello sviluppo complessivo del PGT) e, conseguentemente, **non genera fabbisogno di aree a servizi**, a condizione che venga trascritto atto di vincolo di mantenimento di durata quinquennale, alla cui scadenza, in caso di cambio d'uso, sono dovuti gli oneri concessori.

A fronte dell'introduzione di tali misure per il rilancio del commercio di vicinato, nel PdS la Variante opera una **rimodulazione del fabbisogno di servizi per le Medie Strutture di Vendita (MSV)**, in ragione della dimensione delle relative superfici di vendita (SV):

- SV superiore a mq 250 e fino a mq 400: dotazioni a servizi pari al 100% della SL
- SV superiore a mq 400 e fino a mq 800: dotazioni a servizi pari al 125% della SL
- SV superiore a mq 800 e fino a mq 1.500: dotazioni a servizi pari al 150% della SL
- SV superiore a mq 1.500: dotazioni a servizi pari al 200% della SL

Per assicurare le adeguate dotazioni a servizi, tale rimodulazione viene applicata anche per le MSV realizzate all'interno degli AT e AcT, laddove determini una quantità maggiore di dotazioni a servizi rispetto a quella generata (senza differenziazione funzionale) con riferimento alle soglie attribuite agli indici territoriali. In più: alla necessità già contemplata dal PGT vigente che, per tutte le MSV, almeno la metà delle dotazioni dovute siano per parcheggi, per le MSV con SV superiore a mq 800 si aggiunge l'impegno alla realizzazione dei parcheggi di competenza preferibilmente nel sottosuolo dell'area di pertinenza dell'intervento, salva l'impossibilità tecnico-progettuale debitamente dimostrata.

Per le aree S, le aree V e le aree MOB_c (comprendente i parcheggi in elevazione) si prevede una maggiore flessibilità progettuale rinviando la definizione dei parametri edificatori all'approvazione del progetto del servizio da parte della Giunta Comunale.

Infine, riscontrata la necessità di consentire la **realizzazione del tracciato della Linea M5 e del deposito**, nella disciplina delle aree MOB si riafferma il valore indicativo del tracciato individuato in cartografia, ormai superato dal progetto preliminare già

approvato nel 2019, dando atto che l'**approvazione del progetto definitivo sarà recepita senza comportare variante al PGT.**

❖ Piano delle Regole

La maggiore novità, incidente su tutta la normativa di PGT, consiste nel recepimento delle nuove definizioni edilizie e urbanistiche della Deliberazione di Giunta Regionale n.XI/695 del 24.10.2018, avente ad oggetto *“Recepimento dell’intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l’adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all’articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380”*.

Il recepimento delle definizioni del **Regolamento Edilizio Tipo nel PGT** anticipa il necessario successivo adeguamento del Regolamento Edilizio Comunale vigente, dato atto che nel PdR del PGT 2017 sono già contenute definizioni di indici e parametri propri da regolamento edilizio e tenuto conto che tale recepimento viene effettuato solo laddove le definizioni comporterebbero un contrasto con quelle regionali, una volta adeguato il Regolamento Edilizio Comunale.

Si ribadisce nuovamente l'assoluta **invarianza dei parametri edificatori del PdR del PGT 2017**, fatte salve le modalità in cui sono espresse le altezze (H), in numero di piani anziché in metri lineari - fatta eccezione per gli insediamenti produttivi in cui, per ragioni tecniche, viene mantenuta in metri lineari -, analogamente a quanto già avviene nel DdP del PGT 2017.

In merito alla compensazione ambientale, in aggiunta a quanto già previsto dal PdR del PGT 2017, alla cessione di aree come già prevista (cfr. art.10, Norme di Attuazione PdR, PGT 2017) si aggiunge la possibilità, valutata preventivamente dall'amministrazione comunale, di provvedere alla realizzazione di opere di carattere ambientale che potranno essere contenute nell'Elenco *“Le città nella Città”* ovvero previste nel Programma Triennale delle Opere Pubbliche, sempre per un valore pari alla mancata cessione dell'area, confermando altresì, in alternativa, la facoltà di monetizzazione.

La norma viene integrata con la previsione della misura di compensazione ambientale per gli interventi negli AcT, oggi mancante.

Nella Variante normativa al PdR, in articolo dedicato, viene disciplinata, semplificandola rispetto a quella vigente, la normativa generale per le attività commerciali, in cui trovano conferma tutte le prescrizioni già introdotte nel PdS, evidenziando inoltre che gli esercizi di somministrazione alimenti e bevande sino a mq 200 di *“SV”* (assimilando

la SV alla superficie dell'esercizio destinata al pubblico) sono realizzabili in modalità diretta senza convenzionamento.

Al Titolo II delle norme del PdR, contenente tutta la disciplina di carattere puntuale rispetto alle destinazioni previste nella cartografia, si è proceduto a una generale semplificazione delle modalità attuative, che, nel PGT 2017, sono diffusamente subordinate al rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato (PdCC).

Al fine di favorire processi di rigenerazione urbana, nelle aree D1 non perimetrata viene introdotta, in caso di dismissione accertata, la facoltà di conversione degli insediamenti produttivi esistenti in altre funzioni mediante Piano Attuativo.

Per le aree C, in cui è dovuta la cessione minima di 2/3 della ST (sia per dotazioni a servizi che per compensazione ambientale), si ipotizza anche la possibilità di monetizzazione della parte dei 2/3 eccedente le aree a parcheggi definiti in sede di approvazione del Piano Attuativo o del Permesso di Costruire Convenzionato. Per tali aree, il mantenimento in capo alla proprietà privata, non lesivo delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche dell'area, comporta la trascrizione di un vincolo perpetuo di mantenimento a verde permeabile, con impegno di manutenzione e cura in conformità a progetto vegetazionale integrante il titolo edilizio.

Per i Piani Attuativi adottati e/o approvati dopo l'entrata in vigore del PGT 2017 si profila la possibilità di disporre modifiche planivolumetriche volte a migliorare la dotazione di aree libere piantumate, anche con diversa localizzazione delle "superfici da cedere o convenzionare", nonché modifiche percentuali delle destinazioni previste, nel rispetto del mantenimento della destinazione principale e delle destinazioni escluse. Il tutto coerentemente ai principi ispiratori della L.R. n.18/2019, in materia di mutamento delle destinazioni d'uso.

Infine per le aree VRA, equiparabili a un "verde privato" su cui l'edificabilità è contenuta a parametri inferiori sia a quelli delle aree agricole sia all'indice territoriale (ITC) attribuito alle aree del PdS a fini di compensazione urbanistica, parimenti a queste ultime si ipotizza anche la facoltà di trasferire l'equivalente capacità edificatoria (0,20 mq/mq) nelle medesime aree atte ad ospitare l'incremento attraverso il recupero dell'ITC, purché a fronte di un vincolo perpetuo di mantenimento a verde privato e in alternativa alla realizzazione delle funzioni/attrezzature oggi previste.

