

PROVINCIA DI MONZA E BRIANZA			<h1>Comune di Triuggio</h1> 		
	COMMITTENTE		COMUNE DI TRIUGGIO Via Vittorio Veneto 15 20050 Triuggio (MB) Tel. 0362.97411 Fax 0362.997655		
	SINDACO		Pietro Giovanni Cicardi		
	VICE SINDACO		Roberto Malvezzi		
	RESPONSABILE PROCEDIMENTO		Ambrogio Erba Edilizia Privata, Urbanistica		
	PROGETTISTI Riunione temporanea di professionisti		Antonio Riccardo Acerbi , ingegnere Claudia Baranzelli , ingegnere Marco Fabbri , dottore agronomo Raffaella Laviscio , architetto Angela Poletti , ingegnere Sandro Sandrini , chimico ambientale		
	PROGETTISTA VARIANTE 1		Antonio Riccardo Acerbi , ingegnere		
			VARIANTE PARZIALE 1		
			Piano delle Regole		
			Piano dei Servizi		
REGIONE LOMBARDIA			<i>Documentazione messa a disposizione nell'ambito della procedura di VAS</i> Relazione illustrativa		
	SCALA	DATA	FILE		VERSIONE
		20.12.16			3.0.0
	REDATTO		VERIFICATO		APPROVATO
	<small>AI SENSI DELLE VIGENTI LEGGI SUI DIRITTI DI AUTORE QUESTO ELABORATO NON POTRÀ ESSERE COPIATO, RIPRODOTTO O COMUNICATO AD ALTRI SENZA AUTORIZZAZIONE DELL'ESTENSORE</small>				

INDICE

1	Premesse	2
1.1	<i>Lo strumento urbanistico comunale e le motivazioni della variante</i>	2
1.2	<i>Le linee programmatiche dell'Amministrazione</i>	5
1.3	<i>La programmazione sovraordinata: il P.T.C.P. di Monza e Brianza</i>	7
1.4	<i>Iter della variante</i>	9
1.5	<i>Elaborati modificati</i>	11
2	Elementi di variante	12
2.1	<i>Ambito "a" – Villa Luisa/Don Bosco</i>	12
2.2	<i>Ambito "b" – via Don Minzoni / via Diaz</i>	15
2.3	<i>Ambito "c" – via Don Minzoni / via Villa</i>	16
2.4	<i>Ambito "d" - Tregasio</i>	18
2.5	<i>Ambito "e" – via L. da Vinci - via Cardinal Ferrari</i>	19
2.6	<i>Effetti sulla capacità insediativa e sulla dotazione di servizi</i>	21
2.7	<i>Estratti degli elaborati di Piano modificati (vigente/variante)</i>	23

**Relazione illustrativa della variante parziale 1
al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi**

1.1 Lo strumento urbanistico comunale e le motivazioni della variante

Il vigente Piano di Governo del Territorio del comune di Triuggio, adottato con Delibera di C.C. n. 47 del 21/12/2012, è stato approvato con Delibera di C.C. n. 15 del 22/06/2013, e pubblicato sul B.U.R.L. n. 33 del 14/08/2013, data dalla quale ha assunto efficacia.

Nel corso dell'iter di formazione del P.G.T. (ante adozione), veniva approvato, con Delibera di C.C. n. 3 del 13/01/2012, il Programma Integrato di Intervento denominato "Villa Don Bosco" in variante al P.R.G. vigente (essendo il P.G.T. ancora in fase di redazione).

Il Programma prevedeva, in estrema sintesi e con particolare riferimento agli aspetti di interesse per la presente variante (cfr. Figura 1):

- la cessione al Comune da parte dell'operatore della villa denominata "Don Bosco" (già "Luisa"), del relativo "parco storico" e di ulteriori aree boscate situate nella valle del rio Cantalupo in contiguità con l'esistente parco pubblico del "Bosco del Chignolo" (il tutto individuato nel P.I.I. come **ambito "a"**);
- la cessione all'operatore da parte del Comune dell'area di via Don Minzoni – via Diaz (individuata nel P.I.I. come **ambito "b"**), allo stato attuale destinata a servizi (verde pubblico attrezzato e parcheggi), al fine di consentirne l'edificazione;

- la cessione all'operatore da parte del Comune dell'area di via Don Minzoni – via Villa (individuata nel P.I.I. come **ambito "c"**), allo stato attuale destinata servizi (verde sportivo e parcheggi), al fine di consentirne l'edificazione;
- la realizzazione, su area di proprietà dell'operatore, di un intervento residenziale nell'ambito di via Sant'Ambrogio a nord di Tregasio (individuata nel P.I.I. come **ambito "d"**), con contestuale realizzazione della nuova viabilità di aggiramento dell'abitato stesso (congiungente via S. Ambrogio con via Cagnola) con annesso percorso ciclopedonale;
- la cessione all'operatore da parte del Comune dell'area di via L. da Vinci - via Cardinal Ferrari (individuata nel P.I.I. come **ambito "e"**), allo stato attuale destinata a servizi (verde), al fine di consentirne l'edificazione.

I principali dati quantitativi del Programma approvato possono essere così riassunti:

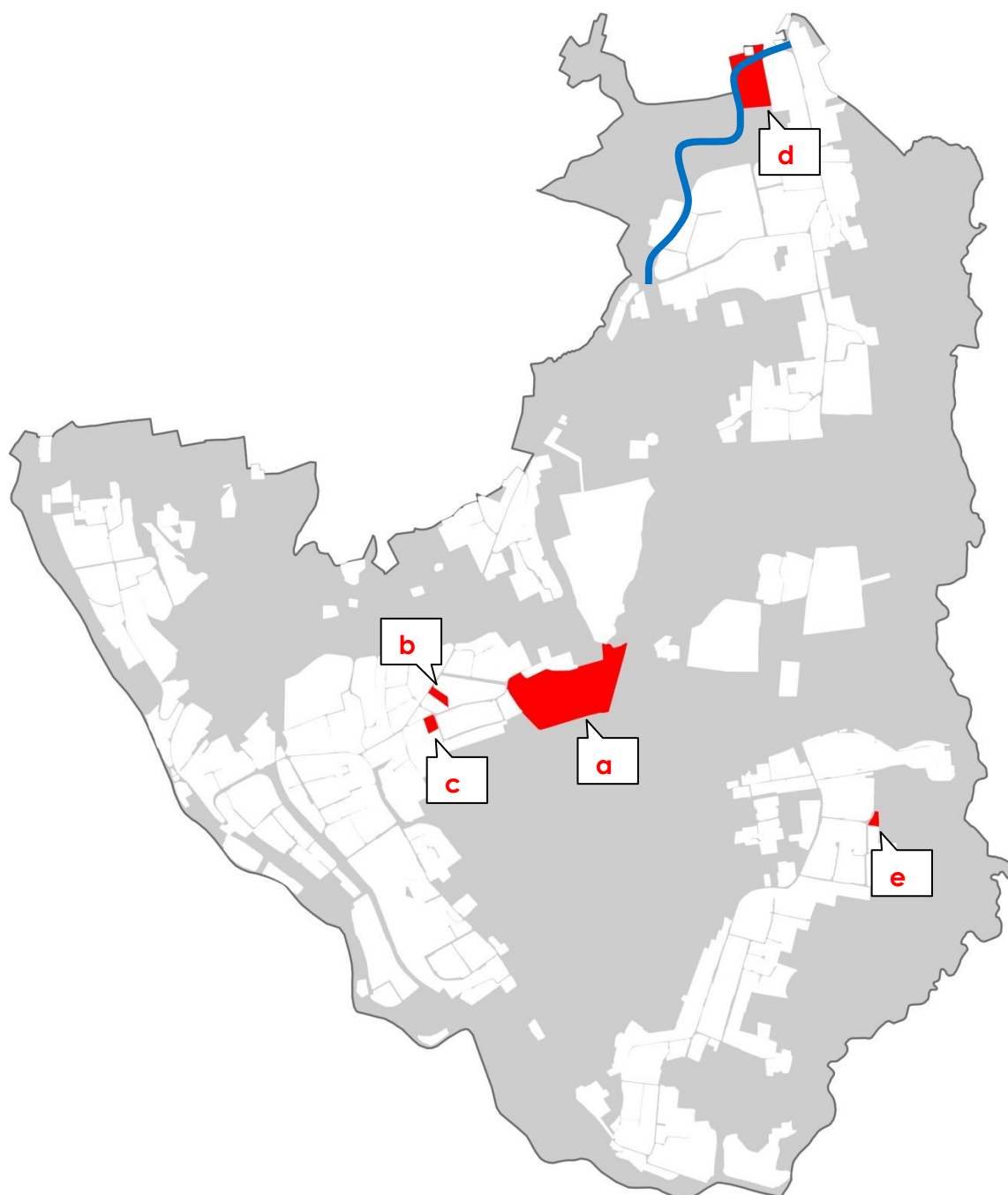
- con riferimento ai 4 ambiti oggetto di trasferimento di proprietà ("a", "b", "c", "e"), il P.I.I. prevedeva, nel complesso, che l'operatore cedesse al Comune il compendio della villa per un totale di 65.500 mq, che il Comune cedesse all'operatore aree per 6.336 mq e che l'operatore realizzasse su queste ultime volumetrie residenziali per un massimo di 8.000 mc.
- Con riferimento all'ambito di proprietà dell'operatore (ambito "d"), il P.I.I. prevedeva la realizzazione di volumetrie residenziali per un massimo di 35.500 mc, una parte dei quali (variabile tra un minimo di 5.000 ed un massimo di 10.500 mc) da trasferirsi in altre aree edificabili dello strumento urbanistico generale.

Il P.G.T., nel frattempo giunto ad approvazione, ha quindi preso atto delle previsioni contenute nel P.I.I. approvato, individuando:

- l'ambito "a" nelle aree normate dal Piano dei Servizi come *"area a verde - parco Villa Luisa - acquisizione tramite P.I.I."*;
- gli ambiti "b", "c", "d", "e" nelle aree normate dal Piano delle Regole, come *"ambiti oggetto di programmazione integrata vigente – P.I.I. Villa Luisa"*;

e rinviando, per i contenuti, alle previsioni del P.I.I. approvato.

Figura 1 – Ambiti e previsione nuova viabilità P.I.I. "Villa Don Bosco"



Successivamente, trascorsi i 90 giorni senza che gli operatori procedessero a sottoscrivere la convenzione, dichiarava, con nota del 03.10.2013, prot. n. 15064, l'intervenuta decadenza del P.I.I. ad ogni effetto di legge ai sensi dell'art. 93, comma 4, della L.R. 12/2005 incluso quello di variante alla vigente strumentazione urbanistica.

Rendendosi quindi necessaria la nuova pianificazione urbanistica degli ambiti del PII decaduto, la Giunta Comunale provvedeva, con Delibera n. 53 del 08/07/2015 intitolata "Redazione 1 variante parziale al PGT ex L.R. 12/05: approvazione atto di indirizzo", a individuare gli obiettivi politico-amministrativi cui uniformare l'impostazione della ripianificazione e successivamente, con Delibera n. 54 del 08/07/2015 intitolata "Avvio del procedimento relativo alla redazione della Variante parziale al Piano di Governo del Territorio (PGT)", a dare avvio al procedimento per la redazione della variante parziale avente ad oggetto la nuova pianificazione degli **ambiti "a", "b", "c", "d", "e"** del decaduto P.I.I. e della connessa procedura di Valutazione Ambientale Strategica (VAS).

1.2 Le linee programmatiche dell'Amministrazione

Gli obiettivi politico-amministrativi della variante sono espressi nella Delibera di Giunta n. 53 del 08/07/2015.

La necessità della variante scaturisce dalla presa d'atto dell'assenza di una regolamentazione urbanistica e della necessità di ristabilire la disciplina urbanistica nelle zone interessate dal P.I.I. "Villa don Bosco", al fine di recepire da un lato i contenuti del PTCP della Provincia di Monza, con le indicazioni e gli effetti della sentenza del TAR Lombardia di annullamento parziale e dall'altro ad assumere le necessarie determinazioni in ordine alla decadenza del PII e della conseguente e relativa variante urbanistica.

L'operazione dovrà svilupparsi con riferimento a due obiettivi primari che emergono dalle attuali linee generali di indirizzo urbanistico che si ritrovano nella legislazione urbanistica regionale e pianificazione provinciale:

- il contenimento del peso insediativo e la limitazione del consumo di suolo, obiettivo che emerge chiaramente dalle disposizioni di cui alla L.R. 31/14;
- la salvaguardia ambientale, obiettivo che si ritrova negli indirizzi regionali quando viene declinata la definizione di suolo agricolo e riconosciuta l'importanza dello stesso nella produzione alimentare, nella tutela della biodiversità e dei principali elementi ambientali (aria, acqua, territorio, paesaggi). Il sistema rurale è altresì riconosciuto componente fondamentale del sistema territoriale, come verrà meglio

dettagliato in seguito, anche in riferimento al PTCP di Monza e Brianza ed alla L.R. 31/2008.

D'altro canto non si ritiene più perseguibile l'obiettivo, previsto dal P.I.I. decaduto, dell'acquisizione, da parte del Comune, del compendio di Villa don Bosco, così come la contestuale valorizzazione di alcune aree a standard comunali. Per quanto auspicabile appaia l'ipotesi di un uso pubblico del compendio di Villa Don Bosco, la situazione di grave crisi economico-finanziaria in cui versano i comuni e l'assenza di risorse finanziarie non consentono in alcun modo l'acquisizione al patrimonio comunale, con la connessa gestione, del suddetto compendio. Una siffatta previsione inoltre non troverebbe rispondenza nell'equilibrio tra le previsioni di nuovi servizi pubblici e la quantità delle risorse che possono essere messe a disposizione per attuarle, sancito nel Piano dei Servizi del vigente PGT.

Appare infine necessario mantenere e sviluppare, conformemente ed in attuazione alle previsioni normative regionali ed alla pianificazione territoriale regionale e provinciale vigente, l'obiettivo strategico generale già fissato e presente nel PGT, relativo alla tematica del sistema rurale, paesistico, ambientale che viene considerato quale patrimonio territoriale e paesistico in cui possono essere svolte funzioni produttive primarie, di tipo fruitivo pubblico e che riveste un ruolo essenziale per il bilancio ambientale complessivo.

Tale obiettivo in fase operativa di ripianificazione delle aree del PII, si concretizza con la riconversione delle aree interessate dall'ambito "d" del P.I.I. da prevista area in edificazione/ urbanizzazione ad area di conservazione del tessuto agricolo e dell'unità di paesaggio esistente e della rete e dei corridoi ecologici. Ciò in aderenza alle disposizioni di pianificazione sovracomunale, provinciale e regionale, territoriale e urbanistica vigenti per l'ambito in questione.

La ripianificazione non incide sul Documento di Piano del PGT vigente in merito al quale il PGT si poneva l'obiettivo di una politica tesa al mantenimento dei processi di crescita rispetto ad una proiezione di crescita lineare degli anni antecedenti la sua adozione.

1.3 La programmazione sovraordinata: il P.T.C.P. di Monza e Brianza

L'unico elemento di novità nel quadro programmatico rispetto a quanto esposto negli elaborati di P.G.T. (ai quali si rimanda per eventuali approfondimenti), è rappresentato dall'approvazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e Brianza. Tale strumento è divenuto efficace dal 23 ottobre 2013, quindi successivamente all'approvazione del P.G.T., e contiene, per le aree oggetto della presente Variante, alcune significative modifiche rispetto alla versione adottata che, a suo tempo, era stata considerata dal P.G.T.

Si ritiene pertanto opportuno aggiornare il quadro programmatico, procedendo ad un esame del P.T.C.P. al fine di evidenziarne gli elementi di influenza sulle aree oggetto di Variante.

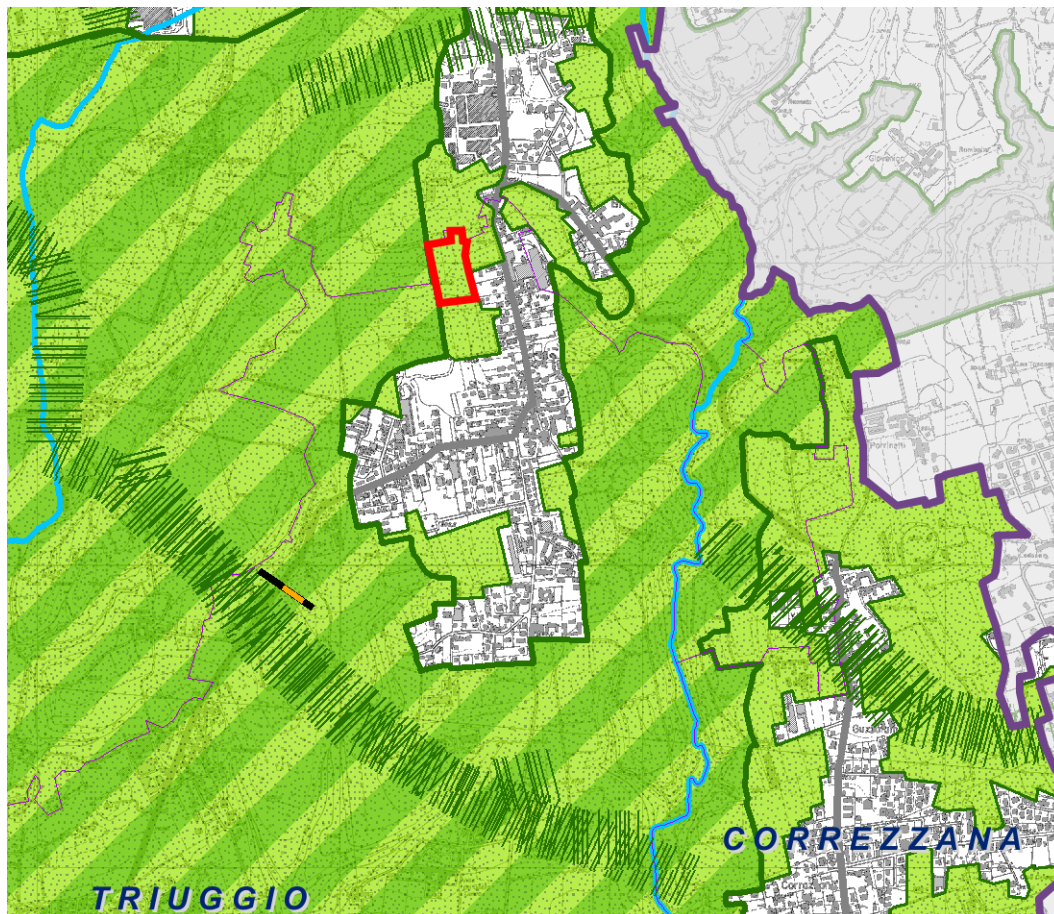
Innanzitutto occorre premettere che per quanto riguarda gli **ambiti "a", "b", "c" ed "e"** il P.T.C.P. non fornisce particolari indicazioni ricadendo tutti all'interno del Parco della Valle del Lambro e quindi già soggetti alla normativa del relativo Piano Territoriale.

Diverso è il discorso per l'**ambito "d"** che risulta, come gran parte dell'abitato di Tregasio, esterno al Parco: nel P.T.C.P. esso ricade interamente all'interno della "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" individuata, con valenza anche di rete ecologica, quale unità di riferimento degli spazi rurali, naturali e periurbani.

L'individuazione della rete verde risponde all'obiettivo generale 5.1 del sistema paesaggistico ambientale del P.T.C.P.: "limitazione del consumo di suolo, promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi".

Le finalità principali sono quella di assicurare il mantenimento degli spazi non costruiti esistenti, il potenziamento e il recupero del verde forestale e delle attività agricole, la conservazione delle visuali aperte, al fine di soddisfare obiettivi di sostenibilità ecologica e di fruizione paesaggistica di rilevanza provinciale, assicurare, attraverso la conservazione di tali spazi, la funzione di ricarica della falda acquifera sotterranea evitando una eccessiva impermeabilizzazione dei suoli.

Per concludere si riporta un estratto della Tav. 6 a – Progetti di tutela e valorizzazione del paesaggio.



L'ambito "d" (evidenziato in figura) risulta essere interamente ricompreso nella "Rete verde di ricomposizione paesaggistica" per la quale vigono le prescrizioni di cui all'art. 31 delle Norme; **tale individuazione ha valore prescrittivo e prevalente.**

Gli altri ambiti risultano appartenere, come l'intero territorio comunale ad esclusione dell'abitato di Tregasio, alla "Rete verde di ricomposizione paesaggistica nei Parchi Regionali". Si ricorda che la disciplina contenuta nell'art. 31 non si applica alle aree comprese nei Parchi regionali.

1.4 Iter della variante

La variante ha preso avvio con la citata Delibera di Giunta n. 54 del 8/07/2015.

Come già anticipato la Variante proposta riguarda esclusivamente le indicazioni del Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi del P.G.T. vigente relativamente ai 5 ambiti del P.I.I. decaduto e alla previsione di nuova viabilità.

L'iter procedurale prevede, anche per la tutela degli interessi diffusi, che a seguito dell'avvio del procedimento venga attivata una fase di raccolta di suggerimenti e proposte da parte dei cittadini o da chiunque abbia interesse.

A tal fine è stato dato avviso pubblico dell'avvio del procedimento con le modalità di cui al comma 2 dell'art. 13 della L.R. 12/2005, fissando in 30 giorni, decorrenti dalla data di pubblicazione della delibera, il termine per la presentazione di suggerimenti e proposte.

Entro tale termine sono pervenute n. 4 istanze, riassunte nella seguente tabella.

N.	Protocollo	Data	Richiedente	Sintesi dell'istanza
1	17485	22/10/2015	Tiziano e Liliana Casiraghi	Opposizione a eventuali variazioni relative ai mapp 18 fg. 6 e mapp. 70 fg. 13
2	17500	22/10/2015	Imp. Costruzioni Anna	Relativamente ai mappali di proprietà (coincidenti con l'ambito "d" del P.I.I. decaduto), riconoscimento di adeguata edificabilità ai fini di consentire equilibrata sostenibilità dell'investimento a suo tempo eseguito
3	17518	23/10/2015	Mariadele Tremolada	Individuazione dei Mapp. 14,15 fg. 11 in zona a destinazione residenziale in luogo di produttiva, inserimento del segno grafico "c" nella tav. PR 1.1 e aggiornamento NTA, così come da controdeduzione all'osservazione n. 6 al P.G.T. adottato.
4	17519	23/10/2015	Maria Bambina Crippa	Inserimento del mapp. 29 fg. 3 in zona edificabile

In considerazione del fatto che la presente variante riguarda unicamente la nuova pianificazione degli ambiti già oggetto del P.I.I. decaduto, le istanze n. 1, 3 e 4 sono da

considerarsi, anche indipendentemente dal contenuto, non pertinenti in quanto relative ad aree esterne agli ambiti di variante.

Per quanto riguarda l'istanza n. 2, relativa all'ambito "d" del P.I.I. e presentata dalla proprietà (la stessa che aveva presentato il P.I.I.), si chiede che sia "valutato e attentamente ponderato il legittimo interesse" della proprietà "orientato a ridefinire il valore dell'area in coerenza con quello generato dalle destinazioni attribuite alla stessa area dai precedenti strumenti urbanistici".

A tal fine la proprietà chiede il riconoscimento di "un'adeguata edificabilità" onde di consentire la sostenibilità dell'investimento a suo tempo affrontato per l'acquisto dell'area stessa.

Gli elementi da considerare nella determinazione della nuova pianificazione dell'ambito possono essere così sintetizzati:

- le evidenti difficoltà di attuazione, nonostante il permanere delle possibilità edificatorie per oltre 8 anni, dal 19/06/2005 (data di approvazione del P.R.G.) fino al 3/10/2013 (data di decadenza del P.I.I.) durante i quali l'Amministrazione, onde favorirne l'attuazione, ha altresì accolto la richiesta della proprietà di modificarne la destinazione da produttiva a residenziale;
- i mutamenti del contesto socioeconomico, anche a seguito della pesante contrazione del mercato immobiliare intervenuta nel contempo;
- i mutamenti intervenuti nel quadro normativo con riferimento, in particolare, alla recente legislazione regionale sul consumo del suolo, L.R. 31/14 e relativi adeguamenti della legge urbanistica regionale, che condiziona in modo determinante le scelte di pianificazione finalizzandole al contenimento del peso insediativo e alla limitazione del consumo di suolo;
- i mutamenti del quadro di riferimento urbanistico a seguito dell'entrata in vigore del PTCP di Monza e Brianza che individua e definisce, in attuazione del PTR regionale, la Rete Ecologica Regionale che comprende interamente le aree interessate dall'ambito "d";
- il venir meno del motivo di interesse pubblico, cardine fondamentale del P.I.I. decaduto, rappresentato dall'acquisizione al patrimonio pubblico della villa e del relativo parco.

Per tali motivi si ritiene di non poter accogliere la richiesta, valutando più aderente agli obiettivi posti a base della presente variante la riconversione delle aree interessate dall'ambito "d" da area in edificazione/ urbanizzazione ad area di conservazione del tessuto agricolo, dell'unità di paesaggio esistente, della rete e dei corridoi ecologici.

Per quanto riguarda, infine, la procedura di Valutazione Ambientale Strategica, si è proceduto, ai sensi della legislazione vigente, ad attivare la procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS, trattandosi di variante avente per oggetto il Piano delle Regole ed il Piano dei Servizi.

Al termine di tale procedura l'autorità competente per la VAS, d'intesa con l'autorità procedente, esaminato il rapporto preliminare, valutate le osservazioni pervenute e i pareri espressi, sulla base degli elementi di verifica di cui all'allegato II della Direttiva, si è pronunciata sulla non necessità di sottoporre la variante al procedimento di VAS.

1.5 Elaborati modificati

Piano dei Servizi

Tavola PS 1.1 – Servizi esistenti e previsti

Piano delle Regole

Tavola PR 1.1 – Ambiti ed aree del territorio comunale

Alla luce di quanto esposto in premessa, oggetto della presente Variante parziale sono il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi del P.G.T. vigente.

La finalità è quella di definire la nuova pianificazione urbanistica relativamente alle aree interessate dal P.I.I. decaduto e, precisamente, gli ambiti “a”, “b”, “c”, “d”, “e”.

Nei successivi paragrafi vengono illustrati, per ciascun ambito, i contenuti di variante. Nel paragrafo 2.7 vengono riportati, a titolo illustrativo, gli estratti degli elaborati di Piano modificati, con raffronto tra la situazione vigente e quella in variante.

2.1 Ambito “a” – Villa Luisa/Don Bosco

È costituito dalla villa con l'annesso parco storico e da aree boscate ad esso contigue, situate nella valletta del rio Cantalupo. La villa risale al 1858 e fu dedicata dall'industriale manifatturiero Caprotti alla moglie Luigia, scomparsa prematuramente.

Risulta inserita in un contesto di grande pregio paesaggistico-ambientale, rilevandosi la presenza:

- di un vincolo di carattere storico-artistico ai sensi dell'art. 10 del D.lgs. 42/2004, interessante la Villa ed il suo parco (decreto del 2009);

- di un vincolo di natura paesaggistica ("bellezze di insieme") ai sensi dell'art. 136 del D.lgs. 42/2004, esteso ad una vasta area da Canonica a Tregasio, interessante la villa, il parco e le aree nella valletta (decreto del 1970);
- del Sito di Importanza Comunitaria del "rio Cantalupo", adiacente al parco e nel cui perimetro ricadono le aree nella valletta;
- del Parco regionale della Valle del Lambro, che classifica la villa ed il parco negli ambiti di Parco Storico di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche Attuative del P.T.C.

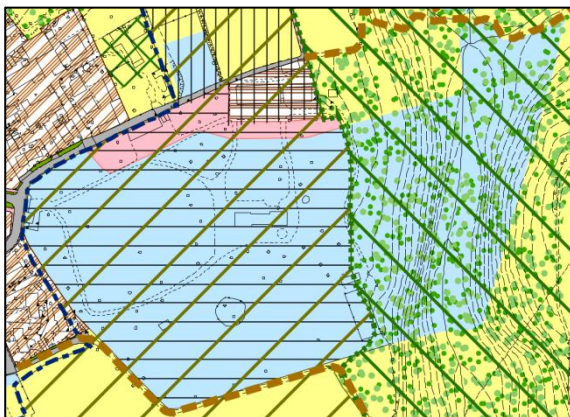
Ambito a:

Stato di fatto



Ambito a

Piano delle Regole vigente



Piano dei Servizi vigente



Il Piano delle Regole di Triuggio individua, ai sensi dell'art. 10 della L.R. 12/05, all'interno del tessuto urbano consolidato, gli ambiti di antica formazione, comprendente gli isolati dei nuclei antichi di Triuggio, Tregasio, Canonica e Rancate, una serie di episodi isolati di prevalente matrice rurale nonché gli ambiti dei parchi storici, tra i quali anche quello di villa Luisa/Don Bosco.

Tali parchi storici sono costituiti da alcune aree interessate da edifici, giardini, parchi e relative pertinenze, ritenuti di interesse storico-ambientale il cui patrimonio edilizio e naturalistico è da sottoporre a tutela e valorizzazione. Corrispondono agli ambiti di Parco Storico di cui all'art. 18 delle Norme Tecniche Attuative del P.T.C. del Parco Regionale della Valle del Lambro.

La normativa di riferimento è contenuta nell'art. 30 delle vigenti Norme di attuazione del Piano delle Regole.

Alla luce di quanto sopra si ritiene opportuno procedere allo stralcio della destinazione a servizi e contestuale previsione di acquisizione al patrimonio comunale, prevedendo:

- l'individuazione della villa e del parco tra gli ambiti di "Parco Storico";
- l'individuazione delle aree nella valletta tra le "aree verdi di salvaguardia ambientale" e "aree boscate".

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano dei Servizi – Tav. PS 1.1

- stralcio dell'intero ambito "a"

Piano delle Regole – tav. PR 1.1

- stralcio dell'indicazione di "area del sistema dei servizi" dall'intero ambito "a";
- individuazione dell'area corrispondente al parco della villa tra i "Parchi storici" di cui all'art. 30 della normativa;
- classificazione della rimanenti aree dell'ambito quali "Aree verdi di salvaguardia ambientale" di cui all'art. 48 con l'indicazione di "Aree boscate" di cui all'art. 49.

Si precisa che rimangono confermate le indicazioni relative agli ambiti del Parco della Valle del Lambro (sistema delle aree fluviali e lacustri, sistema delle aree prevalentemente agricole, ambiti di parco storico e perimetro del Parco Naturale) già rappresentate nella tavola del piano vigente.

Il successivo paragrafo 2.7 contiene il raffronto tra gli elaborati di piano vigenti e quelli proposti in variante.

Le aree interessate dalla presente variante, misurate sulla cartografia di piano, risultano:

Superficie intero ambito	71.511 mq
di cui: superficie area a parco storico	44.353 mq
superficie aree nella valletta	27.158 mq

2.2 Ambito “b” – via Don Minzoni / via Diaz

E' costituito da un'area, di proprietà comunale, a forma trapezia, attualmente destinata a parcheggio pubblico, in corrispondenza del lato verso via Diaz, e a verde pubblico attrezzato con panchine e giochi bimbi, nella rimanente parte.

Il P.I.I. prevedeva il trasferimento dell'area all'operatore privato onde consentire l'edificazione di 3.000 mc di edilizia residenziale e la cessione in loco di 440 mq di aree per servizi, di cui 200 mq a verde e 240 mq a parcheggio.

Ambito b: Stato di fatto

Piano delle Regole vigente

Piano dei Servizi vigente



Per tale ambito si ritiene opportuno riconfermare lo stato di fatto, prevedendone l'inserimento tra le aree a servizi con destinazione a parcheggio e verde.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano dei Servizi – Tav. PS 1.1

- stralcio delle attuali indicazioni relative all'ambito;
- inserimento dell'ambito suddividendo tra “aree a parcheggio” ed “aree a verde” in base allo stato di fatto;

Piano delle Regole – tav. PR 1.1

- stralcio dell'indicazione di “ambiti oggetto di programmazione integrata vigente – PII Villa Luisa”;
- individuazione dell'intero ambito quale “area del sistema dei servizi”.

Il successivo paragrafo 2.7 contiene il raffronto tra gli elaborati di piano vigenti e quelli proposti in variante.

Le aree interessate dalla presente variante, misurate sulla cartografia di piano, risultano:

Superficie intero ambito	2.658 mq
di cui: superficie a verde attrezzato	2.229 mq
superficie a parcheggio	523 mq

2.3 Ambito “c” – via Don Minzoni / via Villa

E' costituito da un'area, di proprietà comunale, a forma rettangolare, attualmente occupata da attrezzature sportive (un campo di calcio) e, in minima parte, da parcheggio.

Il P.I.I. prevedeva il trasferimento dell'area all'operatore privato onde consentire l'edificazione di 3.000 mc di edilizia residenziale e la cessione in loco di 560 mq di aree per servizi, di cui 65 mq a verde e 495 mq a parcheggio.

Anche per questo ambito si ritiene opportuno riconfermare lo stato di fatto, prevedendone l'inserimento tra le aree a servizi con destinazione ad attrezzature sportive e parcheggio.

Ambito c: Stato di fatto

Piano delle Regole vigente

Piano dei Servizi vigente



Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano dei Servizi – Tav. PS 1.1

- stralcio delle attuali indicazioni relative all'ambito;
- inserimento dell'ambito suddividendo tra "aree per attrezzature sportive" e "aree a parcheggio" in base allo stato di fatto;

Piano delle Regole – tav. PR 1.1

- stralcio dell'indicazione di "ambiti oggetto di programmazione integrata vigente – PII Villa Luisa";
- individuazione dell'intero ambito quale "area del sistema dei servizi".

Il successivo paragrafo 2.7 contiene il raffronto tra gli elaborati di piano vigenti e quelli proposti in variante.

Le aree interessate dalla presente variante, misurate sulla cartografia di piano, risultano:

Superficie intero ambito	2.249 mq
di cui: superficie attrezzature sportive	2.132 mq
superficie a parcheggio	117 mq

2.4 Ambito "d" - Tregasio

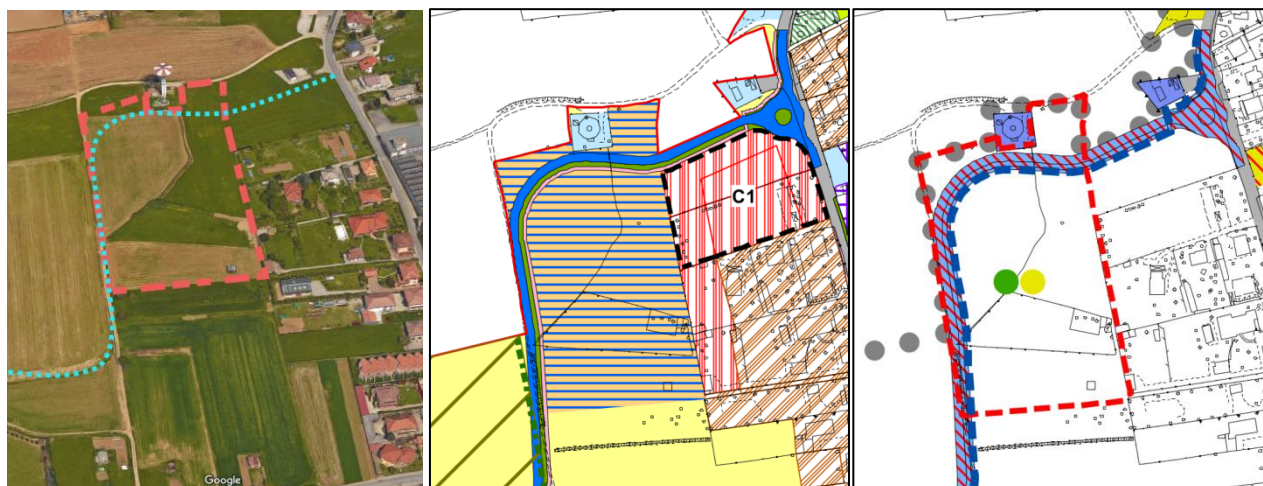
E' costituito da un'area di proprietà privata, a forma rettangolare, attualmente a verde agricolo.

Il P.I.I. prevedeva l'edificazione in loco di una volumetria variabile tra 25.000 e 30.500 mc (su un totale di 35.500 mc) e la cessione in loco di una quota di aree per servizi, di cui 1.050 mq a verde e 2.750 mq a parcheggio. L'intervento prevedeva altresì la realizzazione di nuova viabilità di aggiramento dell'abitato di Tregasio (congiungente via S. Ambrogio con via Cagnola) con annesso percorso ciclopedonale.

Ambito d: Stato di fatto

Piano delle Regole vigente

Piano dei Servizi vigente



Per tale ambito si ritiene opportuno confermare lo stato di fatto, prevedendone l'inserimento tra le "aree verdi di salvaguardia ambientale".

Analogamente si ritiene opportuno stralciare la nuova viabilità, limitatamente al tratto compreso tra via S. Ambrogio e la previsione di viabilità di collegamento tra via Fismes e via Sanzio.

Si ritiene altresì opportuno prevedere il mantenimento della rotonda in corrispondenza di via S. Ambrogio, quale "porta" dell'abitato anche con funzioni di mitigazione delle velocità veicolari, problema assai sentito data le caratteristiche piano altimetriche della strada, costituita da un lungo rettilo in discesa

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano dei Servizi – Tav. PS 1.1

- stralcio delle indicazioni relative all'ambito;
- stralcio (nei limiti sopra descritti) delle indicazioni relative alla viabilità e percorsi ciclopedonali;

Piano delle Regole – tav. PR 1.1

- stralcio dell'indicazione di “ambiti oggetto di programmazione integrata vigente – PII Villa Luisa”;
- individuazione dell'intero ambito quale “aree verdi di salvaguardia ambientale”;
- stralcio (nei limiti sopra descritti) dell'indicazione di “nuova viabilità di progetto/viabilità ciclopedonale/verde viario”;
- individuazione delle aree corrispondenti quali “aree verdi di salvaguardia ambientale”.

Il successivo paragrafo 2.7 contiene il raffronto tra gli elaborati di piano vigenti e quelli proposti in variante.

Le aree interessate dalla presente variante, misurate sulla cartografia di piano, risultano:

Superficie intero ambito	23.808 mq
Superficie viabilità stralciata	9.754 mq

2.5 Ambito “e” – via L. da Vinci - via Cardinal Ferrari

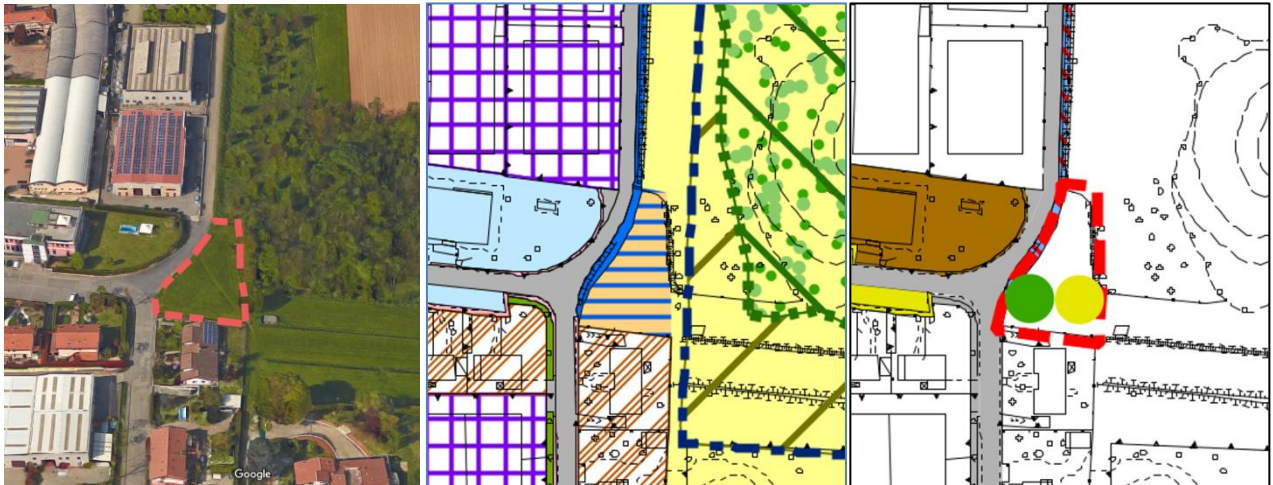
E' costituito da un'area, di proprietà comunale, a forma trapezia, attualmente sistemata a verde non attrezzato.

Il P.I.I. prevedeva il trasferimento dell'area all'operatore privato onde consentire l'edificazione di 2.000 mc di edilizia residenziale e la cessione in loco di 250 mq di aree per servizi, di cui 10 mq a verde e 150 mq a parcheggio.

Ambito e: Stato di fatto

Piano delle Regole vigente

Piano dei Servizi vigente



Per tale ambito si ritiene opportuno confermare lo stato di fatto prevedendone l'inserimento tra le aree a servizi con destinazione a verde.

Con specifico riferimento agli elaborati di P.G.T. si introducono le seguenti modifiche:

Piano dei Servizi – Tav. PS 1.1

- stralcio delle attuali indicazioni relative all'ambito;
- inserimento dell'ambito come "aree a verde" in base allo stato di fatto;

Piano delle Regole – tav. PR 1.1

- stralcio dell'indicazione di "ambiti oggetto di programmazione integrata vigente – PII Villa Luisa";
- individuazione dell'intero ambito quale "area del sistema dei servizi".

Il successivo paragrafo 2.7 contiene il raffronto tra gli elaborati di piano vigenti e quelli proposti in variante.

Le aree interessate dalla presente variante, misurate sulla cartografia di piano, risultano:

Superficie intero ambito	1.184 mq
Di cui: superficie a verde	1.184 mq

2.6 Effetti sulla capacità insediativa e sulla dotazione di servizi

Con riferimento alla capacità insediativa di piano, gli effetti della presente variante si riassumono nello stralcio dell'edificabilità prevista per gli ambiti "b", "c", "d" ed "e" ammontante, nel complesso, a 43.500 mc (con riferimento a quanto riportato nei paragrafi relativi ai singoli ambiti).

A tale valore corrisponde ad diminuzione della capacità insediativa pari a 290 abitanti (assumendo 150 mc/ab.); variazione del tutto trascurabile rispetto ai 9.990 abitanti massimi assunti dal piano vigente.

Con riferimento alla dotazione di aree per servizi prevista dal vigente Piano dei Servizi, si evidenziano i seguenti valori riportati nella relazione illustrativa:

- un totale di 17.964 mq di aree nei piani attuativi approvati ma non attuati (di cui 6.305 mq a verde, 10.824 mq a parcheggio e 835 mq per attività civili)¹. Rientrano tra queste anche le aree a verde e parcheggi previste dal P.I.I. decaduto a servizio delle aree edificabili (ambiti "b", "c", "d", "e") ma non quelle relative all'ambito "a" (considerate nel successivo punto);
- un totale di 52.140 mq di aree a verde, alle quali si aggiungono i 71.511 mq dell'ambito "a" del P.I.I. decaduto nonché i 128.885 mq dell'esistente Parco del Chignolo²;
- un totale di 78.994 mq di aree a parcheggio, di cui 16.168 mq a servizio del produttivo³

In sintesi, la dimensione delle aree a servizi previste dal Piano dei Servizi vigente assomma, a completa attuazione del piano, a 349.880 mq escluso il Parco del Chignolo (oltre ai servizi tecnologici ed ai cimiteri), cui corrisponde una dotazione di 34,72 mq/ab. Aggiungendo il Parco del Chignolo la dotazione arriva a 47,51 mq/ab.⁴

¹ Cfr. PS R - Relazione illustrativa del P.d.S. - pag. 41

² Cfr. PS R - Relazione illustrativa del P.d.S. - pag. 41

³ Cfr. PS R - Relazione illustrativa del P.d.S. - pag. 42

⁴ Cfr. PS R - Relazione illustrativa del P.d.S. - pag. 45

L'effetto prodotto dalla presente variante in tema di servizi può essere così riassunto (per le superfici si fa riferimento a quanto riportato nei paragrafi relativi ai singoli ambiti):

Aree verdi:

-	71.511	mq	(verde previsto da P.I.I. ambito "a")
+	2.229	mq	(verde esistente ambito "b")
-	200	mq	(verde previsto da P.I.I. ambito "b")
-	65	mq	(verde previsto da P.I.I. ambito "c")
-	1.050	mq	(verde previsto da P.I.I. ambito "d")
+	1.184	mq	(verde esistente ambito "e")
-	100	mq	(verde previsto da P.I.I. ambito "e")

Variazione totale aree verdi	- 69.513 mq
------------------------------	-------------

Aree attrezzature sportive:

+	2.132	mq	(campo esistente ambito "c")
---	-------	----	------------------------------

Variazione totale aree sportive	+ 2.132 mq
---------------------------------	------------

Aree a parcheggio:

+	523	mq	(parcheggio esistente ambito "b")
-	240	mq	(parcheggio previsto da P.I.I. ambito "b")
+	117	mq	(parcheggio esistente ambito "c")
-	495	mq	(parcheggio previsto da P.I.I. ambito "c")
-	2.750	mq	(parcheggio previsto da P.I.I. ambito "d")
-	150	mq	(parcheggio previsto da P.I.I. ambito "e")

Variazione totale aree parcheggio	- 2.995 mq
-----------------------------------	------------

Pertanto la dimensione delle aree a servizi previste dal Piano dei Servizi come modificato dalla presente variante assomma a **279.504 mq** escluso il Parco del Chignolo (oltre ai servizi tecnologici ed ai cimiteri), cui corrisponde una **dotazione di 28,81 mq/ab.** Aggiungendo il Parco del Chignolo la dotazione arriva a 42,10 mq/ab.

2.7 Estratti degli elaborati di Piano modificati (vigente/variante)

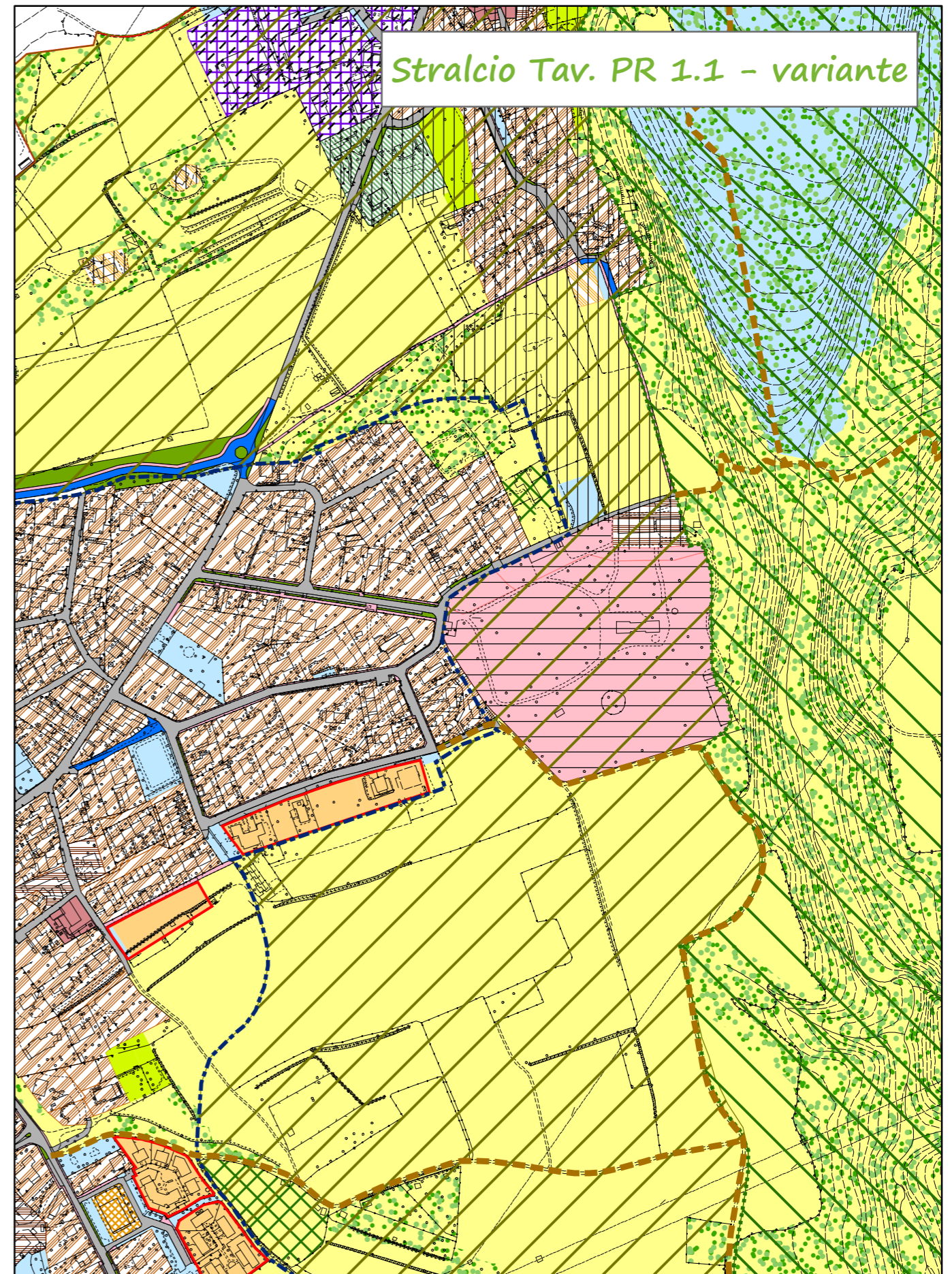
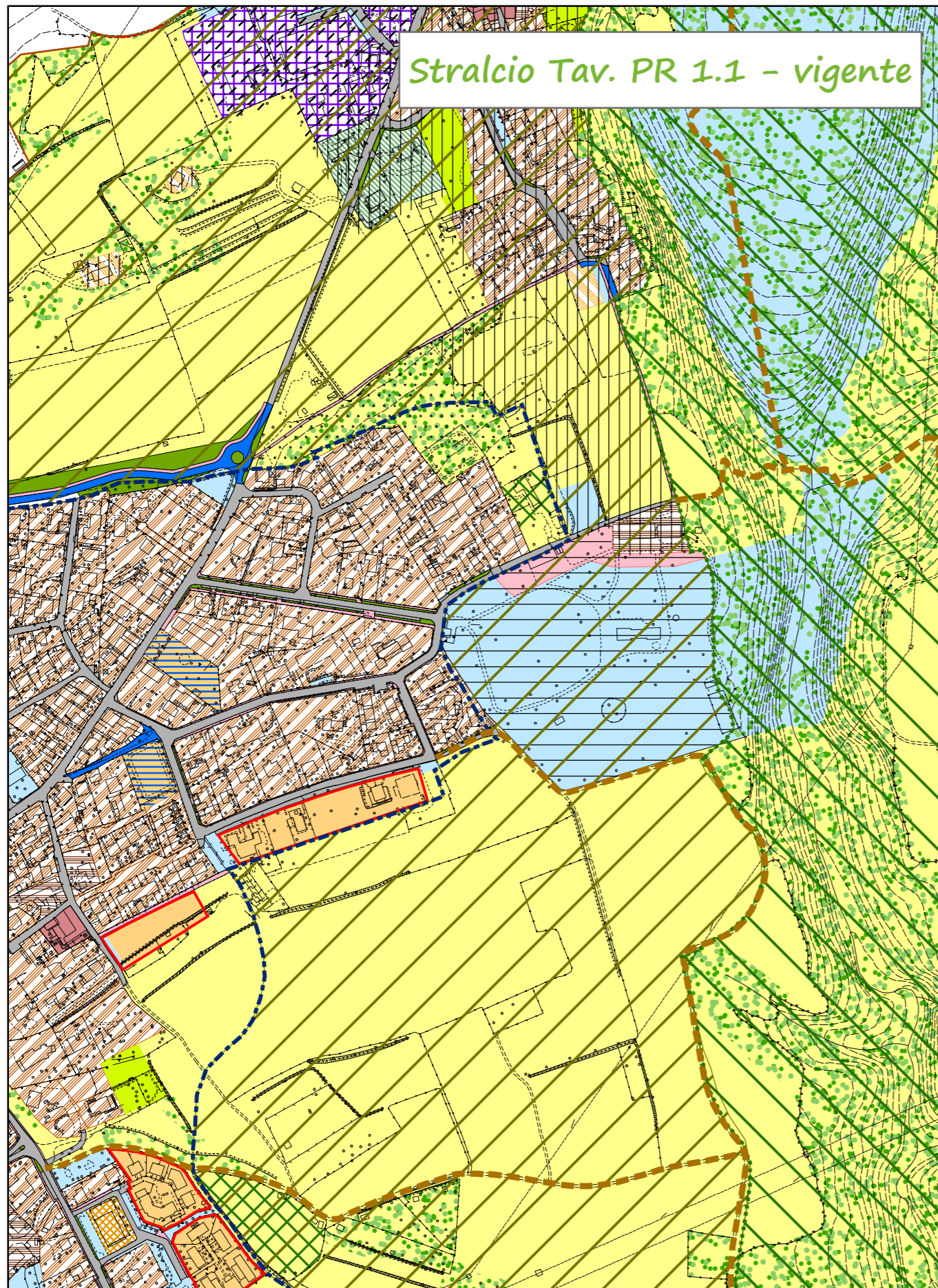
Nelle pagine successive si riportano, a titolo illustrativo, gli estratti degli elaborati di Piano modificati, con l'individuazione dei singoli ambiti e con il raffronto tra la situazione vigente e quella in variante.

Gli elaborati modificati sono comunque allegati in forma completa alla presente relazione.

Piano delle Regole – Tavola PR 1.1 “Ambiti ed aree del territorio comunale”

Variante relativa agli ambiti “a”, “b”, “c”

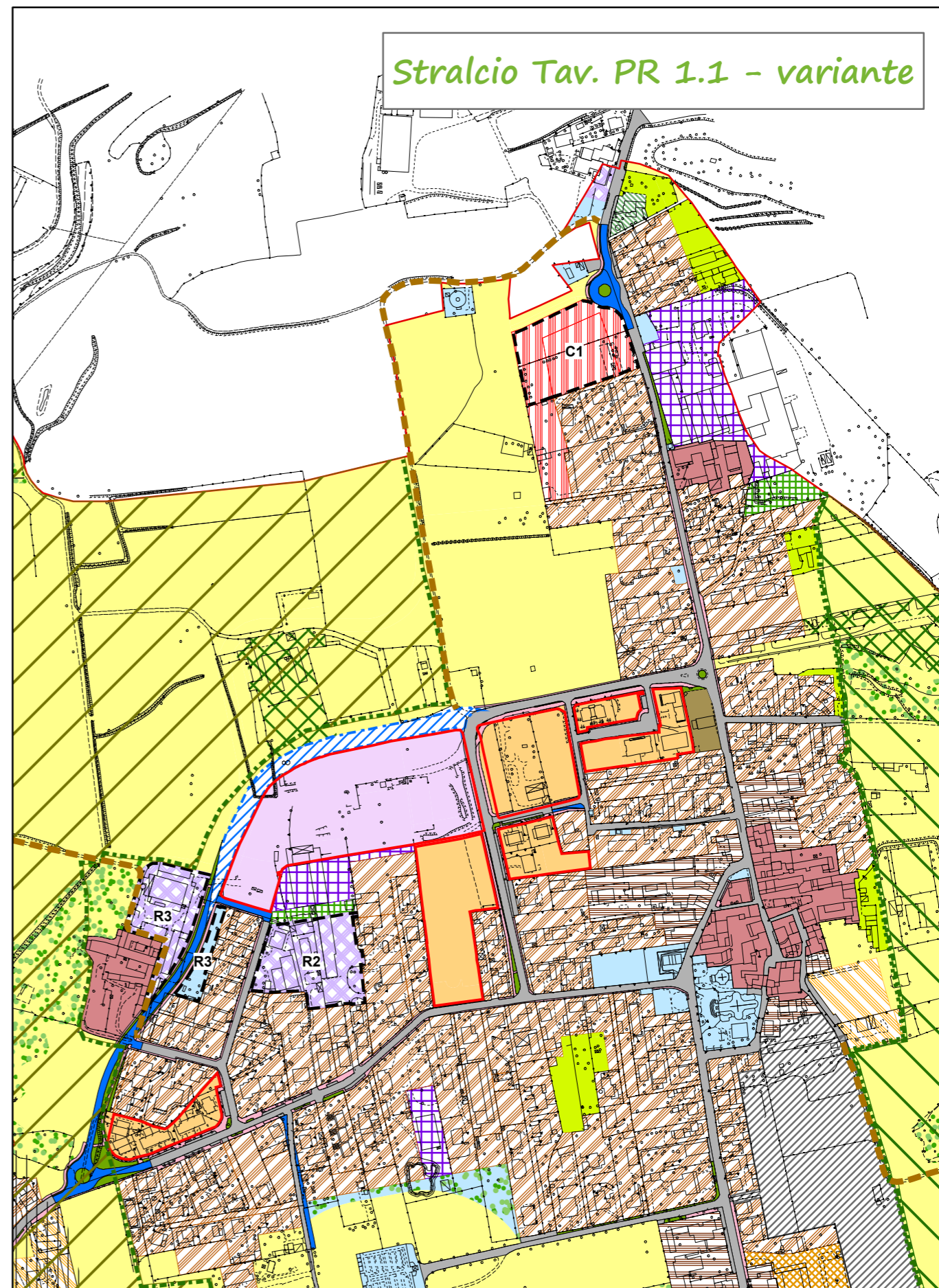
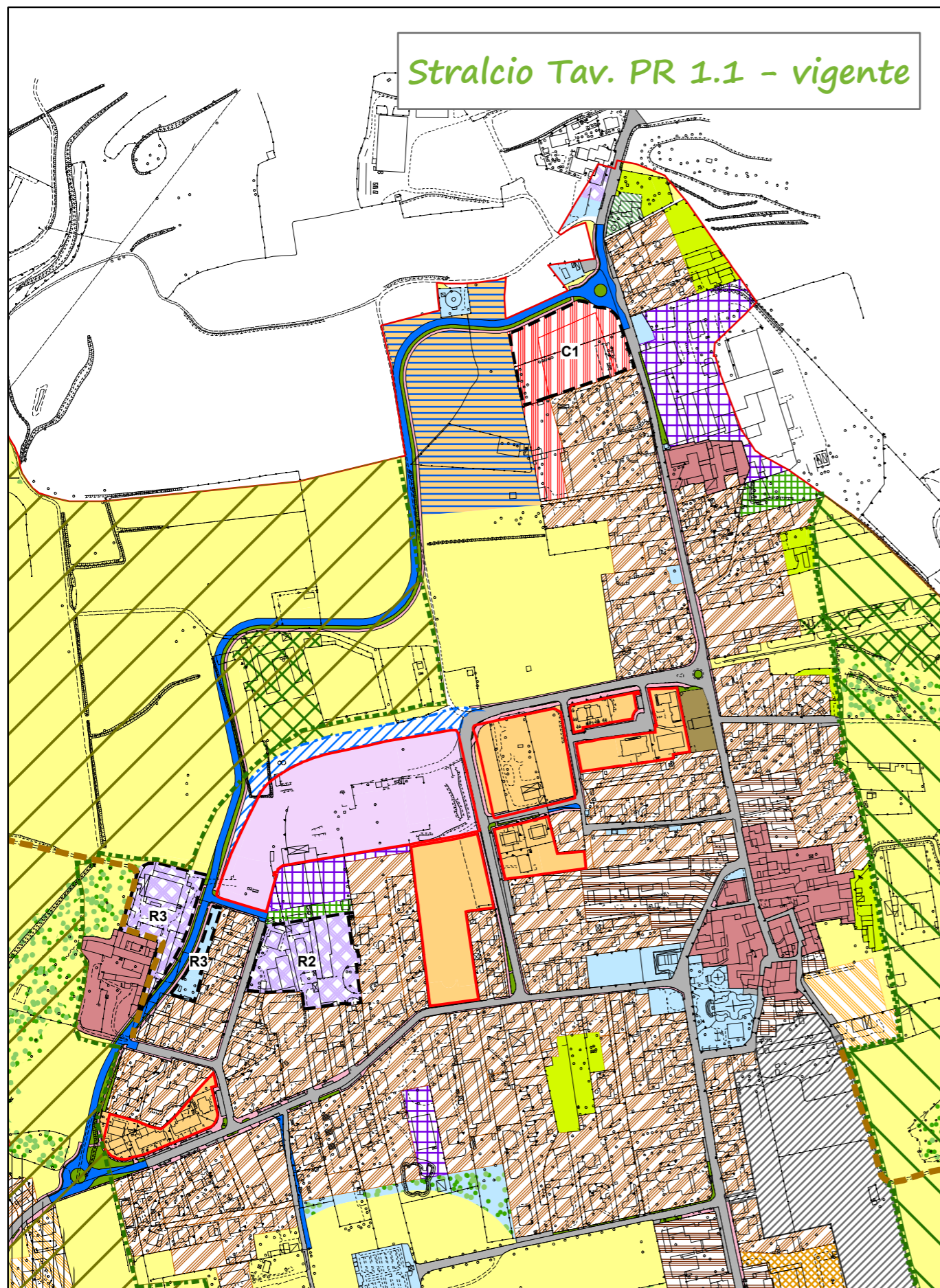
Piano delle Regole - variante ambiti "a", "b", "c"



Piano delle Regole – Tavola PR 1.1 “Ambiti ed aree del territorio comunale”

Variante relativa all'ambito “d”

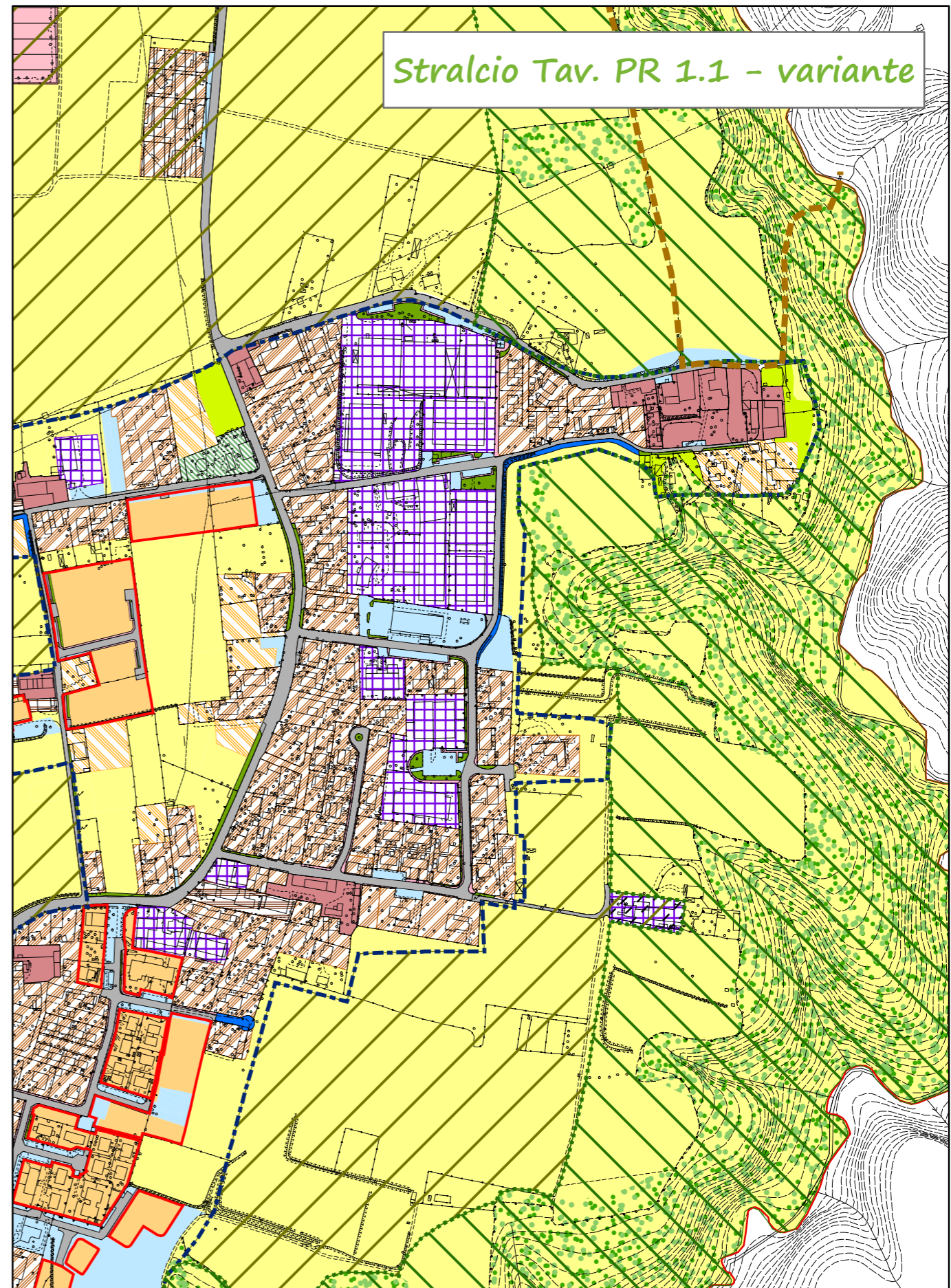
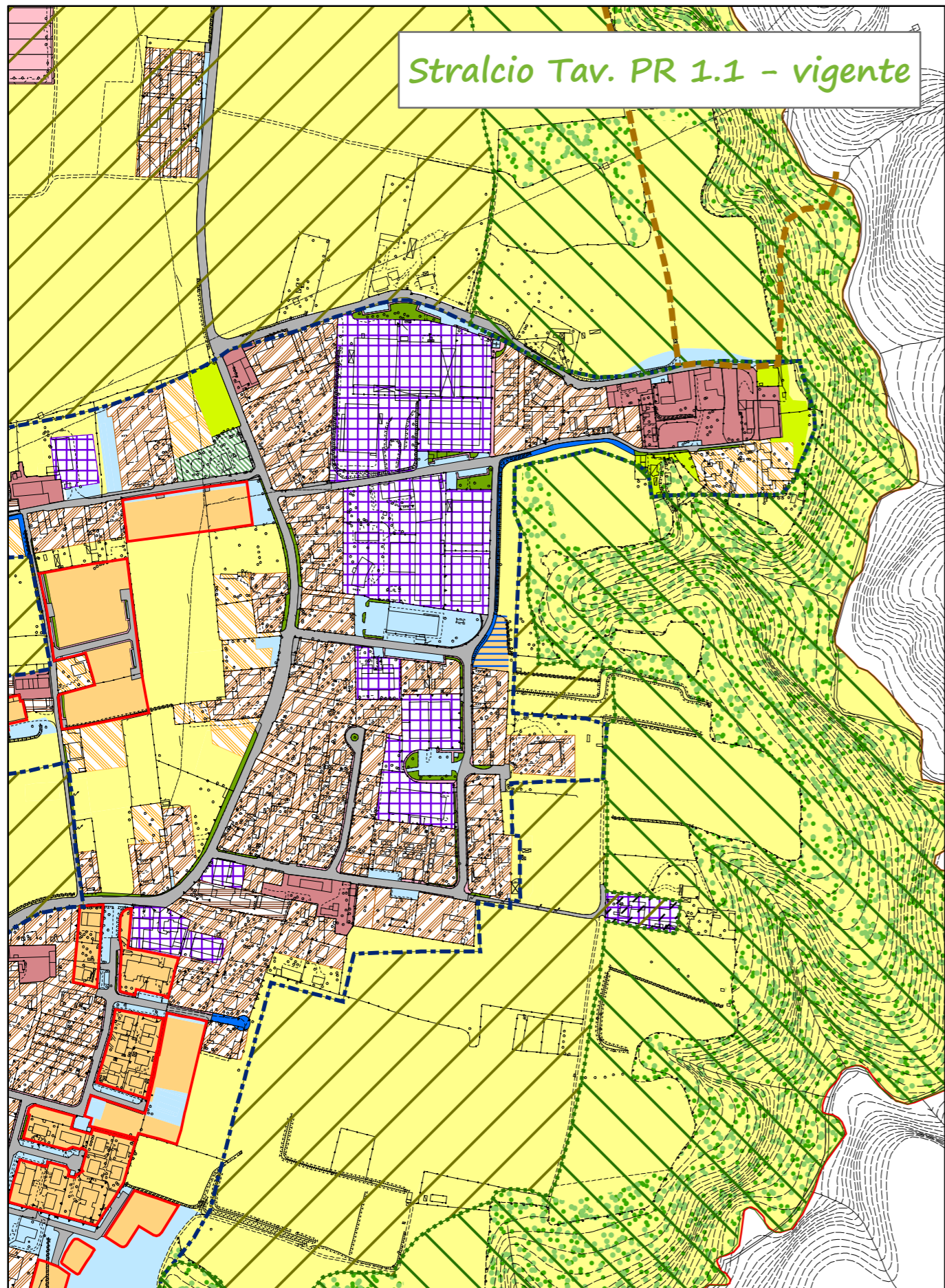
Piano delle Regole - variante ambito "d"



Piano delle Regole – Tavola PR 1.1 “Ambiti ed aree del territorio comunale”

Variante relativa all'ambito “e”

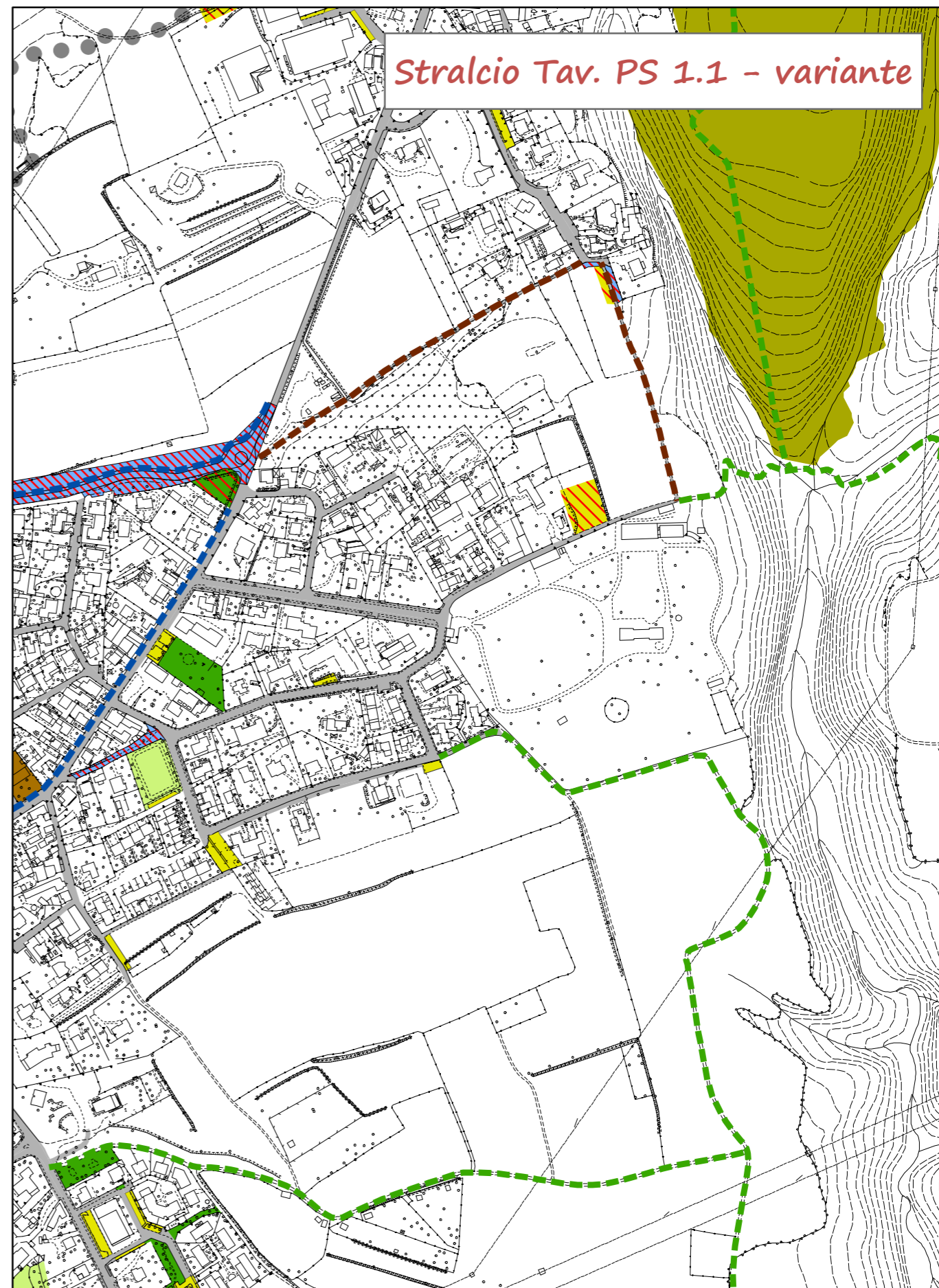
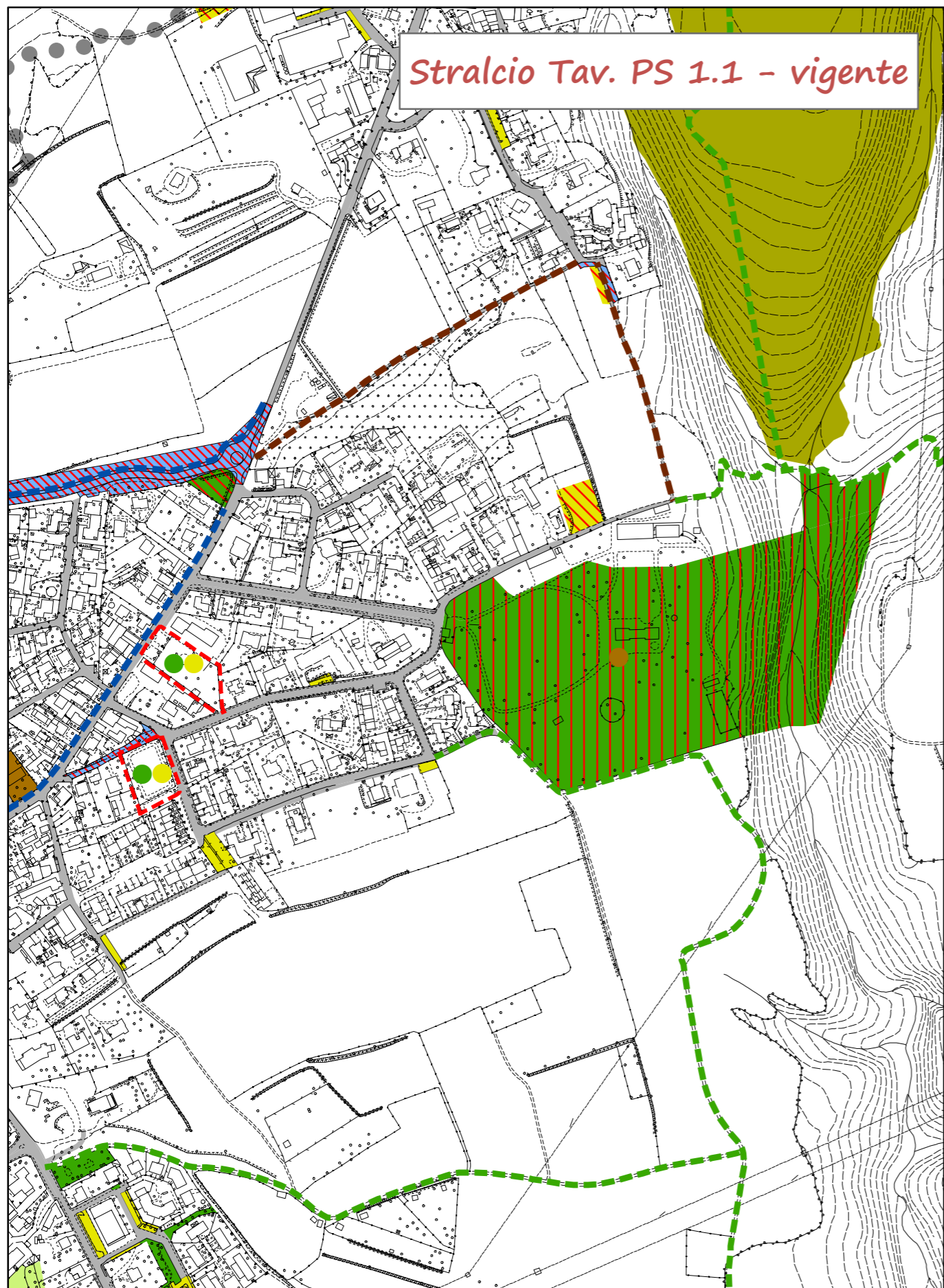
Piano delle Regole - variante ambito "e"



Piano dei Servizi – Tavola PS 1.1 “Servizi esistenti e previsti”

Variante relativa agli ambiti “a”, “b”, “c”

Piano dei Servizi - variante ambiti "a", "b", "c"

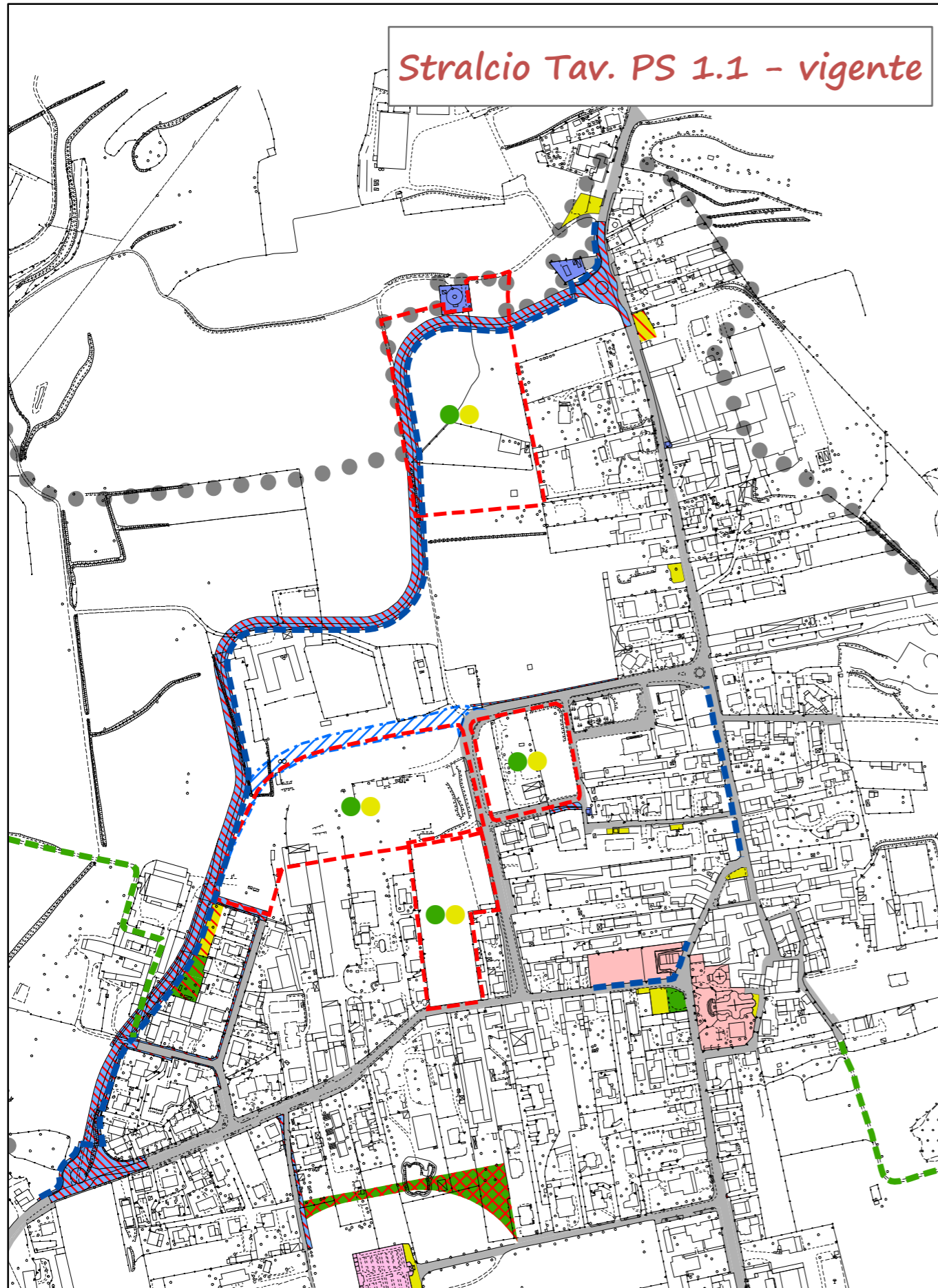


Piano dei Servizi – Tavola PS 1.1 “Servizi esistenti e previsti”

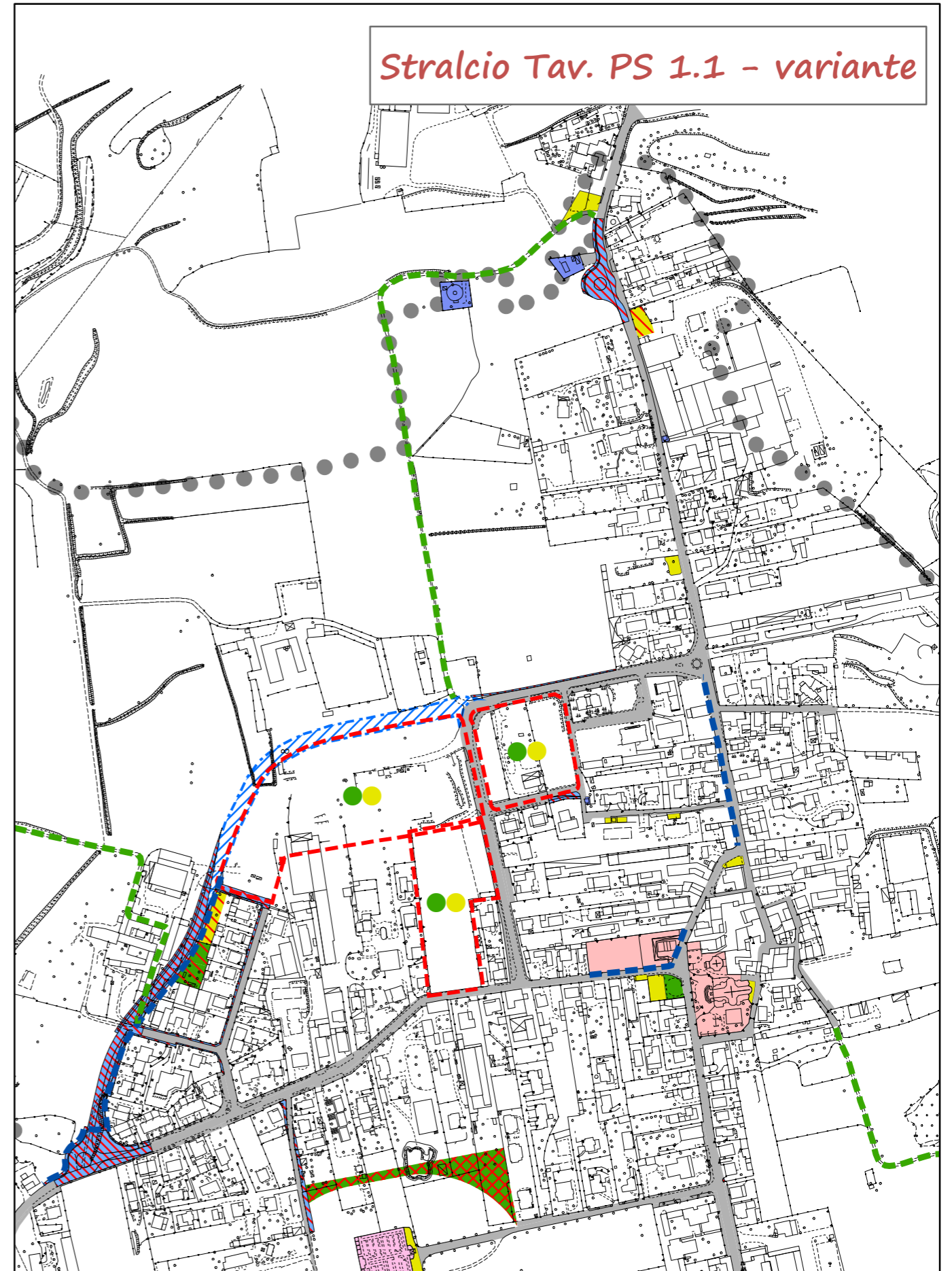
Variante relativa all'ambito “d”

Piano dei Servizi - variante ambito "d"

Stralcio Tav. PS 1.1 - vigente



Stralcio Tav. PS 1.1 - variante



Piano dei Servizi – Tavola PS 1.1 “Servizi esistenti e previsti”

Variante relativa all'ambito “e”

Piano dei Servizi - variante ambito "e"

