

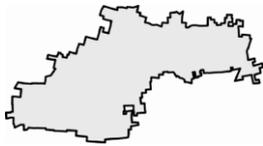


Comune di Agrate Brianza

Provincia di Monza e della Brianza

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

PIANO DELLE REGOLE

	Relazione	<i>elaborato n.</i> PR $\frac{06}{01}$
Progettisti Studio associato  progetti di architettura e urbanistica		<i>arch. Franco Resnati</i>
Collaboratori	<i>arch. Paolo Dell'Orto</i>	
procedura amministrativa ADOZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ APPROVAZIONE: DELIBERAZIONE CONSIGLIO COMUNALE n. _____ DEL _____ PUBBLICAZIONE: BURL n. _____ DEL _____		
<p style="text-align: center;"><i>Modificato conseguentemente all'accoglimento delle osservazioni</i></p>		



INDICE

1. PREMESSA	5
2. I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	7
3. LA DIMENSIONE NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE	11
4. PRINCIPALI INNOVAZIONI AL PIANO DELLE REGOLE	13
5. IL SISTEMA INSEDIATIVO	27
5.1. PERCORSO CONOSCITIVO PER L'ARTICOLAZIONE DEL SISTEMA INSEDIATIVO.....	27
5.2. SISTEMA DEL TESSUTO URBANO CONSOLIDATO	28
6. IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE	35
6.1. AREE DESTINATE ALL'AGRICOLTURA ED AREE DI INTERESSE ECOLOGICO E PAESAGGISTICO	35
7. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO	39
7.1. BILANCIO ECOLOGICO DEI SUOLI E QUALITÀ DEI SUOLI.....	49
8. IL SISTEMA DELLE TUTELE: PAESAGGIO, AMBIENTE E TERRITORIO	53
8.1. TUTELA DEI BENI CULTURALI E DEL PAESAGGIO	53
8.1.1. I beni culturali	54
8.1.1.1. Beni storico-architettonici.....	62
8.1.2. I beni paesaggistici.....	77
8.2. TUTELA DEI BENI PAESAGGISTICI IDENTIFICATI DAL PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE (PPR).....	77
8.2.1. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	78
8.2.2. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica provinciale.....	78
8.2.3. Viabilità di interesse paesaggistico: Determinazione delle fasce di rispetto in attuazione dell'art.28 delle NdA del PTCP della provincia di Monza e della Brianza	78
8.2.3.1. Sintesi del percorso conoscitivo intrapreso	79
8.2.3.2. Determinazione delle fasce di rispetto delle strade panoramiche	81
8.3. RETE ECOLOGICA COMUNALE	82
8.4. PRESCRIZIONI PER LA PREVENZIONE DEI RISCHI GEOLOGICI, IDROGEOLOGICI, E SISMICI.....	85
8.5. TUTELA DELL'AMBIENTE E DEL TERRITORIO	85
8.6. NORME RELATIVE AL CODICE DELLA STRADA	85



Comune di
Agrate Brianza

PGT
Piano di Governo del Territorio



1. PREMESSA

La presente variante al piano delle regole, si configura quale aggiornamento e adeguamento del vigente atto del piano di governo del territorio in funzione, principalmente, nella necessità e opportunità di recepire le scelte strategiche per la politica territoriale assunte con il nuovo documento di piano approvato con deliberazione del Consiglio comunale n. 47 del 17/07/2019.

Come per il documento di piano, infatti, anche la presente variante riassume un'attenta riflessione in ordine alle opzioni strategiche da perseguire con il PGT e, nello specifico qui d'interesse, per quanto attiene al tema della regolazione degli usi e delle trasformazioni della città esistente.

La presente variante si confronta, in particolare, con i temi emergenti della agenda della pianificazione comunale: lo sviluppo locale sostenibile, la riduzione del consumo di suolo, la promozione della rigenerazione urbana, la valorizzazione delle infrastrutture verdi.

Da qui, gli obiettivi strategici di rafforzare reti e relazioni ambientali che, mediante azioni di rigenerazione urbana e di rigenerazione ambientale, prevedano interventi mirati per la riduzione del consumo di suolo e, laddove possibile, di recupero del suolo impermeabilizzato, di interventi di riconnessione e messa in rete di elementi e sistemi verdi, di interventi puntuali di risignificazione paesaggistica per riqualificare luoghi degradati e di non elevata qualità.

Con questo scenario generale si confronta la proposta della presente variante che deve essere in grado di raccogliere le sfide della pianificazione nel quadro delle dinamiche territoriali e delle trasformazioni in campo economico e ambientale emergenti dal territorio e dalla comunità di Agrate Brianza e soprattutto deve essere in grado di affrontare le sfide per il futuro dettate da nuovi fenomeni sociali, da una rinnovata tutela attiva dei valori ambientali e paesaggistici, da un'ancora maggiore incisività nell'orientamento alla riqualificazione dei tessuti urbani esistenti.

La variante risponde, in sintesi, all'esigenza di completare il sistema della pianificazione e governo del territorio, adeguando il Piano delle Regole alle innovate scelte strategiche promosse dall'amministrazione comunale con il Documento di Piano, alle mutate condizioni socio-economiche di riferimento e alle innovazioni intervenute nel complesso del quadro normativo.

Sotto il profilo prettamente disciplinare, è stata posta ulteriore particolare attenzione alla qualità della regolazione, perseguendo obiettivi di "efficienza" delle disposizioni in termini di comprensibilità, in modo da evitare qualsiasi ambiguità semantica e sintattica, a favore della semplicità espositiva e della precisione di contenuto delle prescrizioni.

Sul piano più propriamente operativo, la redazione della presente variante al Piano delle Regole, si è basata sugli approfondimenti del quadro conoscitivo approntato nel Documento di Piano ed in particolare sulle analisi relative a:

- l'evoluzione storica degli insediamenti;
- l'analisi dei centri storici e dei nuclei di antica formazione;
- la qualificazione del patrimonio edilizio e del tessuto urbano;
- la qualificazione del sistema del verde e degli spazi aperti;
- il sistema del commercio;
- l'analisi della qualità e della sensibilità del paesaggio.

L'obiettivo del contenimento del consumo di suolo, tema centrale del sistema di strategie orientate allo sviluppo sostenibile delineato nel Documento di Piano, è stato assunto dalla presente variante, mediante la proposizione di scelte di assetto territoriale che preservano gli spazi aperti, razionalizzando e riqualificando il tessuto urbano esistente, contemperando le necessità di sviluppo con la difesa dell'integrità e della continuità del



sistema del verde. Di più, sono stati delineate strategie finalizzate a rafforzare il ridimensionamento delle nuove previsioni insediative già perseguito con il documento di piano mediante a una riduzione ulteriore del consumo di suolo, coniugando misure di de-impermeabilizzazione di aree edificate e di non impermeabilizzazione di aree edificabili con interventi di appropriata densificazione urbana.

Il contenimento dell'espansione urbana ha portato a concentrare l'attenzione sul patrimonio edilizio esistente al fine di determinare le condizioni ottimali per sviluppare un'efficace politica di riorganizzazione urbana, di adeguamento tipologico e di miglioramento paesaggistico del tessuto urbano consolidato, con particolare riguardo ai centri storici e alle aree della produzione. Per tali ambiti, infatti, la variante promuove il sostegno ad un'economia sostenibile e circolare, basata sull'innovazione dei processi, dei prodotti e dei servizi in modo di incrementare, mediante l'utilizzo di sistemi tecnologici e scelte progettuali avanzate, soluzioni per una gestione sostenibile degli insediamenti produttivi.



2. I CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Il piano delle regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al piano dei servizi, interagire con il documento di piano nella definizione delle azioni legate alle strategie e agli obiettivi prefigurati dalle politiche territoriali dell'Amministrazione comunale. Allo stesso tempo, le azioni all'interno del piano delle regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali alla qualità del territorio e del paesaggio, alla sicurezza dei luoghi, alla tutela di elementi e sistemi rilevanti dell'identità e del patrimonio culturale e delle aree di valore ecologico

In questa prospettiva, le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (ai sensi e per gli effetti della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12.

La legge regionale per il governo del territorio, attribuisce al piano delle Regole il compito di definire in modo preminente l'organizzazione e la gestione che riguardano:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di pregio ambientale;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

<<Art. 10. (Piano delle Regole)¹

1. Il Piano delle Regole:

a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;

b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;

c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;

d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

e) individua:

- 1) le aree destinate all'agricoltura;*
- 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;*
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.*

Particolarmente significativa, sotto il profilo disciplinare e operativo, risulta la recente innovazione introdotta dal legislatore regionale² con l'aggiunta della lettera e bis) con la quale è stata introdotta quale contenuto specifico del piano delle regole, la carta del consumo di suolo. Tale elaborato deve essere redatto in base ai criteri, indirizzi e linee tecniche di cui al piano territoriale regionale (PTR)³ e deve individuare e quantificare la

¹ Legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 - legge per il governo del territorio.

² La lettera è stata aggiunta dall'art. 3, comma 1, lett. k) della l.r. 28 novembre 2014, n. 31 e successivamente sostituita dall'art. 3, comma 1, lettera l) della l.r. 26 novembre 2019, n. 18.

³ Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 per la riduzione del consumo di suolo, approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018.



superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, contaminate, soggette a interventi di bonifica ambientale e bonificate, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana.

Restano pressoché invariati gli altri contenuti già precedentemente disciplinati dai commi seguenti dell'articolo 10:

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;*
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;*
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;*
- d) altezze massime e minime;*
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;*
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;*
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del decreto legislativo n. 42 del 2004;*
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica, di rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica e di mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.⁴*

4. Il Piano delle Regole:

- a) per le aree destinate all'agricoltura:*
 - 1) detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;*
 - 2) recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;*
 - 3) individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.*
- b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, da piano paesaggistico territoriale regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;*
- c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione*

⁴ La lettera è stata modificata dall'art. 1, comma 1, lett. n), della l.r. 14 marzo 2008, n. 4 e successivamente sostituita dall'art. 7, comma 2, lett. c) della l.r. 15 marzo 2016, n. 4.



di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

5. Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il Piano delle Regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.>>

In riferimento agli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole, come anticipato nelle premesse, si riferisce ad alcune opzioni strategiche definite dal documento di piano quali la rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo e i correlati obiettivi di riqualificazione paesaggistica, di valorizzazione dei centri storici, di gestione sostenibile e di miglioramento dell'efficienza degli insediamenti.

In tale accezione, il piano delle regole indica le prescrizioni che riguardano "la città costruita" rispetto agli interventi di conservazione, sostituzione ed integrazione; definisce inoltre: la disciplina delle destinazioni d'uso e dei mutamenti d'uso, la disciplina delle aree destinate alla mobilità e la normativa specifica inerente la materia urbanistica-commerciale.

Per gli aspetti di propria competenza, il piano delle regole esprime le regole prestazionali, i requisiti e i riferimenti per la progettazione in grado di garantire sia le forme di tutela dei centri storici, sia la gestione del tessuto consolidato, sia la qualità della città costruita indirizzando i connotati funzionali, morfologici e tipologici dei progetti.

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il piano delle regole si coerenza con gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, così come definiti nel PTCP e detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia del paesaggio rurale.

Individua e regola, inoltre, gli edifici e i complessi non più destinati all'originaria funzione agricola.

Sono individuate le aree a valenza paesaggistico-ambientale ed ecologica, gli immobili assoggettati a tutela e le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

In riferimento alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, il piano delle regole recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti dettate dagli strumenti di pianificazione territoriale, introducendo ulteriori previsioni formative di maggiore definizione e specifica ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione che risultino utili ad assicurare l'ottimale tutela dei valori individuati.

Il piano delle regole, infine, disciplina l'applicazione degli istituti perequativi, sulla base dei criteri definiti dal documento di piano: sono, quindi, articolati e definiti nel presente piano delle regole, i criteri e le misure della perequazione, della compensazione e dell'incentivazione.



Comune di
Agrate Brianza

PGT
Piano di Governo del Territorio



3. LA DIMENSIONE NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole, in coerenza con la normativa vigente e con la programmazione regionale e provinciale, si coordina con gli indirizzi e le strategie per i processi di trasformazione territoriale e con gli obiettivi e i limiti di sostenibilità ambientale, di equità nell'uso delle risorse, di contenimento del consumo di territorio e di tutela e valorizzazione dei caratteri paesaggistico-ambientali del territorio, statuiti nel Documento di Piano; si conforma al principio dell'azione ambientale e dello sviluppo sostenibile e al principio di integrazione delle esigenze ambientali negli obiettivi e nelle azioni da esso individuati.

A tale fine dispone un quadro normativo, intendendo con ciò l'espressione più propriamente prescrittiva e regolativa del PGT.

In questa prospettiva la finalità essenziale del processo di pianificazione, che deve determinare la struttura delle trasformazioni del bene territorio nella sua complessità e durante l'arco temporale di durata dei processi che lo denotano, ha inciso significativamente anche sugli aspetti più propriamente normativi tipici del Piano delle Regole, che si sono arricchiti di nuove valenze e di nuovi contributi anche interdisciplinari, necessari per fronteggiare le complesse esigenze connesse alla progettazione urbanistica. La struttura normativa, conseguentemente, ha assunto una configurazione articolata in grado di regolare e governare nuovi temi e nuove azioni di pianificazione.

La necessità di univocità decodificativa della norma ha determinato l'assunzione di una rigosità scientifica del linguaggio: l'oggettività delle espressioni dei parametri e degli indici, le codificazioni e le definizioni in termini univoci dei requisiti quantitativi e dei riferimenti geometrici degli aspetti prescrittivi del progetto, contraddistinguono, infatti, il corpo normativo, conferendogli certezza interpretativa e determinando trasparenza all'azione amministrativa.

Gli indici, i parametri e gli altri requisiti di natura progettuale ascrivibili a tipologie insediative, altezze degli edifici, fasce di rispetto, allineamenti ecc., sono infatti "oggettivati", rappresentati cioè in termini essenzialmente geometrici, rigorosamente definiti e, comunque, analiticamente specificati e precisati.

Appare opportuno precisare a tale riguardo che l'avvio del procedimento della formazione del Piano di Governo del Territorio (PGT) e della relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è intervenuto in data 07.12.2017, antecedentemente al termine fissato dalla D.g.r. 24 ottobre 2018 - n. XI/695 e quindi non trovano immediata applicazione le definizioni aventi incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche stabilite dalla richiamata disposizione regionale in materia di 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.

Affiancate alle prescrizioni che rappresentano il contenuto più propriamente normativo, che assumono valore cogente e che rappresentano l'esito legittimo e l'espressione "necessaria" del piano, il quadro normativo propone, inoltre, regole di indirizzo che si pongono quali criteri guida per il controllo qualitativo delle trasformazioni, con particolare riferimento e attenzione ai centri storici, agli spazi aperti, alla componente paesaggistica e ambientale.

Gli indirizzi rispondono all'esigenza di assicurare qualità aggiuntiva alle istanze progettuali e esprimono un'opzione preferenziale di ordine morfologico, tipologico e ambientale che si propone l'obiettivo di concentrare l'attenzione in ordine all'ammissibilità degli interventi non solo sul piano dimensionale del progetto ma anche, e soprattutto, sul piano della qualità della proposta progettuale.

Il necessario rimando alla fase di progettazione esecutiva dettato dagli indirizzi, conferisce responsabilità agli attori del piano che dovranno confrontarsi necessariamente con "l'idea



progettuale” sottesa agli indirizzi: tale fase di confronto dinamico e dialettico, si pone anche come momento di partecipazione attiva da parte dei soggetti attuatori, al processo di pianificazione nella fase progettuale di trasformazione del territorio.

La costruzione della struttura regolativa del piano, tesa a realizzare la flessibilità attuativa e l'efficacia del processo, si ispira a principi di semplificazione, sussidiarietà, equità, e sostenibilità.

Le Norme di Governo del Territorio sono composte da una normativa “orizzontale” e da una normativa “verticale”. Alla prima sono connesse tutte le disposizioni relative alle singole unità territoriali di riferimento: per ognuna sono specificate quantitativamente e qualitativamente le previsioni del piano, le diverse motivazioni e finalità in ordine ai fattori di strategicità, fragilità, compatibilità e coerenza che rivestono, la previsione dei “modi” e dei “tempi d'intervento” indicando strumenti e soggetti di attuazione delle previsioni.

Il piano delle regole e, di conseguenza, l'impianto normativo che lo connota, è organizzato secondo uno schema logico di ripartizione progressiva della struttura territoriale e paesaggistica che prevede l'articolazione del territorio secondo tre sistemi (sistema del tessuto urbano consolidato, sistema rurale-paesistico-ambientale, sistema infrastrutturale), ulteriormente specificati in unità territoriali riconoscibili per l'omogeneità dei caratteri paesaggistici, morfologici e funzionali e che le contraddistinguono.

La normativa relativa alle unità territoriali ha, in definitiva, lo scopo di stabilire il quadro di riferimento sistemico per le diverse parti del territorio, in relazione del grado di conservazione, gestione e pianificazione che nelle stesse si vuole attuare.

L'articolazione delle disposizioni normative di questa prima parte si sviluppa in tre “momenti”:

- un “testo descrittivo”, che illustra le caratteristiche delle singole unità territoriali, in modo da esplicitare chiaramente il contesto, i principali valori o le preminenti debolezze del territorio;
- un “testo previsionale”, che evidenzia ipotesi progettuali e obiettivi di gestione attraverso i quali si ipotizza di attivare il confronto, istituire un riferimento per un successivo approfondimento di verifica della congruità delle soluzioni ovvero “compiti” e “direttive” da attivare nella fase di implementazione del PGT;
- un “testo normativo”, costituito dall'insieme delle disposizioni con valore prescrittivo, in rapporto alle finalità istituzionali del PGT.

La parte della normativa “verticale” ha per oggetto norme per tipologie di elementi connotativi del territorio e per azioni di tutela e di valorizzazione delle risorse territoriali, paesaggistiche ed ambientali. Tali disposizioni riguardano l'intero territorio comunale e definiscono, in relazione ai preminenti obiettivi di conservazione e trasformazione, le modalità di progettazione atte a migliorare le condizioni dei singoli contesti individuati ovvero i comportamenti ritenuti maggiormente consoni in rapporto alle necessità di salvaguardia dei sistemi e degli elementi considerati.



4. PRINCIPALI INNOVAZIONI AL PIANO DELLE REGOLE

Il mutato quadro di riferimento, unitamente ad alcune riflessioni emerse nel corso della fase di attuazione del PGT vigente e le rinnovate opzioni strategiche, hanno sostanziato una circoscritta ma significativa riforma delle scelte di politica territoriale, secondo un processo di miglioramento progressivo finalizzato, in una prospettiva di sviluppo sostenibile, a garantire la valorizzazione del territorio secondo le priorità promosse dall'Amministrazione comunale con il nuovo PGT in formazione.

In questo senso, la presente variante del piano delle regole si è costruita a partire dalle potenzialità di intervento previste dal PGT attualmente vigente, non per confermarle in modo acritico, ma per riconsiderarle e ricalibrarle alla luce delle problematiche emerse in questi anni e in ragione delle ancora più incisive scelte strategiche in ordine alla sostenibilità assunte dall'amministrazione comunale. Sostenibilità, come opportunità per il futuro di Agrate Brianza; sostenibilità come tema "trasversale" improntato ad orientare la gestione del territorio in modo da ricercare responsabilmente un equilibrio ambientale, paesaggistico e territoriale, sostenibilità delle misure e delle azioni lungimiranti finalizzate ad armonizzare i processi di sviluppo sociali, economici ed ambientali.

Di seguito sono evidenziati, per la dimensione normativa, le principali innovazioni introdotte dalla presente variante.

Trasferimento della capacità edificatoria

Specificazione di prassi urbanistica consolidata e tipizzata -dal punto di vista del diritto privatistico- dalla legge 106/2011 che ha previsto la possibilità di trascrizione dei contratti che riguardano la cessione di cubatura. La disposizione introdotta nel piano delle regole, disciplina dal punto di vista urbanistico il trasferimento della capacità edificatoria, regolamentando i casi di esclusione e disciplinando le condizioni affinché sia ammissibile la cessione di superficie lorda di pavimento tra lotti edificabili: contiguità dei lotti, omogeneità della zona urbanistiche, qualità della progettazione.

Tipologie distributive degli esercizi commerciali

Distinzione all'interno della tipologia degli esercizi commerciali, di due tipi di medie strutture di vendita, differenziate per dimensione della superficie di vendita. Sono, in particolare, previste medie di livello locale, aventi superficie di vendita non superiore a 600 mq, che saranno ammesse in alcuni specifici contesti territoriali (si veda più oltre centri storici).

Incentivazione

Al fine di favorire e promuovere in modo ancora più efficace il recupero dei centri storici, sono stati elevati gli incentivi in caso di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino singole unità immobiliari (dal 10% al 15%) e in caso di realizzazione di interventi di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia che riguardino intere unità urbane (dal 15% al 20%).

Unità territoriali CS - Centri storici e nuclei di antica formazione

Al fine di incentivare il recupero dei centri storici, favorendo la concretizzazione di insediamenti compositi e multifunzionali, ad eccezione delle unità edilizie considerate come patrimonio architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale, è ampliato lo spettro delle destinazioni d'uso ammesse, non considerando vietati gli esercizi commerciali in medie strutture di vendita di livello locale (con superficie di vendita non superiore a 600 mq).

Per favorire e promuovere in modo ancora più efficace il recupero degli edifici nei centri storici, sono ammessi (ad eccezione delle unità edilizie considerate come patrimonio



architettonico di valore culturale, storico-testimoniale e sociale) interventi che comportino al fine di conseguire idonee condizioni di abitabilità per i locali esistenti, una modifica dell'altezza esistente, nei limiti di m. 1,50 elevabile, al solo fine di allineamento con gli edifici contigui, fino a m. 2,50 (e comunque nel rispetto dell'altezza massima di m. 10,50) in modo da permettere allineamenti delle cortine edilizie. È altresì ammesso l'incremento della superficie lorda di pavimento all'interno della sagoma esistente, consentendo di fatto una più efficiente utilizzazione degli spazi esistenti. A garanzia della tutela dei centri storici è previsto che tali interventi devono garantire una sostanziale coerenza formale con l'aspetto ed il decoro architettonico del contesto, considerando attentamente gli aspetti compositivi, le caratteristiche architettoniche e metriche degli edifici del contesto. Analoga disposizione è stata introdotta per le Unità territoriali R1 - Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale (cascine).

È previsto un intervento specifico finalizzato alla riqualificazione di un ambito particolarmente "delicato" del centro storico di Omate, mediante un intervento di riconfigurazione dell'edificio pluriplano che prospetta su piazza Trivulzio, in modo da ridurre l'impatto volumetrico e ricostruire la continuità dell'immagine architettonica della cortina edilizia.

Unità territoriali UT R 4 - Parchi e giardini storici

Al fine di coordinare la disciplina allo stato di fatto dei luoghi e alle possibili prospettive di sviluppo sostenibile, è considerata ammissibile (e quindi non più vietata) la destinazione d'uso agricola, già in parte presente ai margini degli spazi aperti della Villa Trivulzio.

In modo da semplificare l'attuazione del PGT, allineandosi alle recenti disposizioni regionali (si veda ad esempio la lr 18/2019) nel tessuto urbano consolidato, (è individuato ordinariamente il permesso di costruire convenzionato quale strumento principale di attuazione degli interventi unitari, riducendo la necessità di attuazione mediante piano attuativo ad interventi che interessano aree maggiori di 5000 mq (anziché 4000 mq come previsto nelle Norme vigenti).

Unità territoriali P5 - Ambiti a prevalente specializzazione terziaria

È previsto un nuovo intervento di trasformazione in un ambito, in prossimità del casello autostradale Agrate sud, attualmente utilizzato come rimessaggio roulotte, camper ecc...; l'intervento, subordinato a permesso di costruire convenzionato, è finalizzato alla realizzazione di attività dei servizi di ristorazione.

Unità territoriali P7 - Ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale

Al fine di favorire ulteriormente la riconversione urbanistica e funzionale di detti ambiti, è incrementato l'indice di edificabilità per detti interventi (da 0,500 mq/mq a 0,600 mq/mq).

Unità territoriali A1 - Aree agricole

Al fine di promuovere il recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati e comunque non più adibiti ad usi agricoli da almeno tre anni, sono previste due nuove disposizioni indirizzate a recuperare gli edifici rurali originariamente destinati a residenza -la prima- e destinati ad annessi agricoli - la seconda- coniugando l'interesse al recupero con la finalità di mantenere e tutelare le aree agricole, non ammettendo il recupero ad altri usi in aree particolarmente sensibili dal punto di vista ambientale e paesaggistico.

Interventi di demolizione delle opere edilizie incongrue localizzati nel territorio agricolo o negli ambiti di valore paesaggistico e contestuale permeabilizzazione dei suoli.

Per alcuni casi specifici sono individuati interventi di demolizione delle opere edilizie incongrue localizzate nel territorio agricolo o negli ambiti di valore paesaggistico e contestuale permeabilizzazione dei suoli, a fronte del riconoscimento di diritti edificatori



(dimensionati secondo i criteri stabiliti nell' articolo) che potranno essere utilizzati in aree del tessuto urbano consolidato. L'utilizzo della capacità edificatoria oggetto dei crediti edilizi, è assoggettata a permesso di costruire convenzionato ed è subordinata alla positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in merito alla coerenza della trasformazione prevista sull'area di atterraggio in termini di rilevanza, incidenza e impatto paesistico rispetto al contesto di riferimento.

Ostacoli e pericoli per la navigazione aerea

È recepita la disciplina dettata dall'Ente Nazionale per l'Aviazione Civile (ENAC) al fine di garantire la sicurezza della navigazione aerea, con riguardo alle superfici di delimitazione ostacoli relative all'aeroporto di Milano Linate che interessano il comune di Agrate Brianza.

Tracciati paesaggistici e percorsi di interesse paesistico

Al fine di semplificare l'attuazione del PGT, le fasce di rispetto dei tracciati paesaggistici e percorsi di interesse paesistico sono equiparate alle distanze di rispetto ai fini di sicurezza delle strade stabilite dal codice della strada.

Interventi di rigenerazione ecologica e ambientale

Al fine di sostenere e ripristinare i servizi ecosistemici forniti dal suolo, promuovendo il contenimento del consumo di suolo e limitando le superfici impermeabilizzate, il PGT prevede interventi di rigenerazione ecologica e ambientale. Attraverso l'applicazione dell'istituto di trasferimento dei diritti edificatori, è prevista la concentrazione della capacità edificatoria in aree già urbanizzate e urbanizzabili, "liberando" e rendendo permeabili superfici urbanizzate e non utilizzando a fini edificatori aree urbanizzabili, conseguendo in tale modo una concreta riduzione del consumo di suolo. Sono dettate le modalità operative per la concretizzazione di tali interventi, comunque assoggettati a permesso di costruire convenzionato subordinato alla previa positiva valutazione da parte dell'Amministrazione comunale in merito all'estensione, conformazione e localizzazione dell'area di decollo e alla coerenza della trasformazione prevista sull'area di atterraggio.

Interventi di gestione sostenibile delle aree produttive

Per incentivare lo sviluppo economico sostenibile del territorio, favorendo un'economia sostenibile e circolare basata sull'innovazione dei processi, dei prodotti e dei servizi in modo di incrementare la competitività dei settori attraverso la sostenibilità ambientale e l'efficientamento energetico, il PGT promuove politiche di gestione sostenibile delle aree produttive.

A fronte della realizzazione di interventi di miglioramento dell'efficienza degli insediamenti produttivi esistenti, il PGT prevede incentivi edificatori commisurati alla realizzazione nel territorio comunale di opere di compensazione che determinino miglioramento delle matrici ambientali, compensazione degli effetti delle emissioni e dei consumi associati al settore produttivo o che determinano effetti positivi indiretti relativi al paesaggio e alla mobilità.

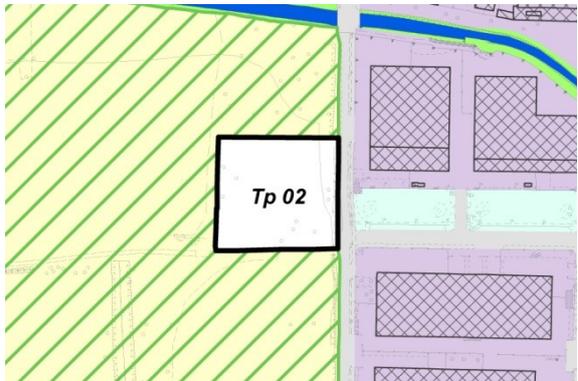
Sotto il profilo delle scelte di assetto territoriale, come diffusamente anticipato, la presente variante al piano delle regole, è finalizzata in primo luogo a coerenzarsi con le scelte strategiche del documento di piano vigente approvato con deliberazione del consiglio comunale n. 47 del 17/07/2019; propone inoltre alcune modifiche che, in recepimento delle linee guida elaborate dall'Amministrazione comunale, sono finalizzate a innovare la disciplina di situazioni puntuali e circoscritte. Di seguito sono illustrate le principali innovazioni.

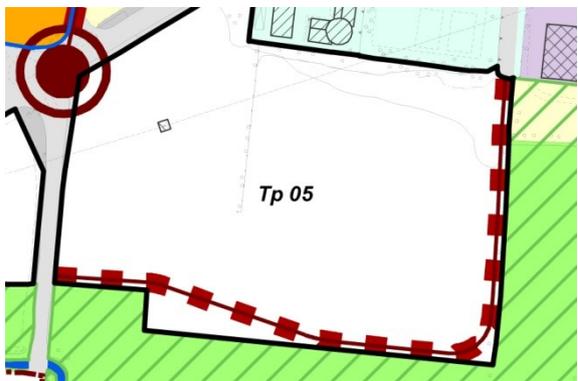
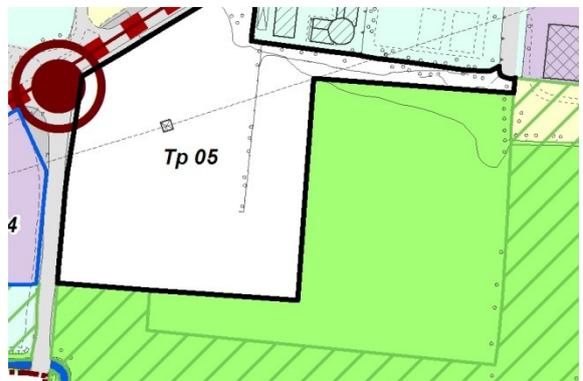


RECEPIMENTO DELLE SCELTE DEL DOCUMENTO DI PIANO	
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
<p>L'ambito in oggetto Tp 01 è un ambito di trasformazione, prevalentemente residenziale, del Documento di Piano</p>	<p>La variante recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano di riduzione del consumo di suolo. L'ambito Tr 01 risulta infatti significativamente ridotto. Il Piano delle Regole classifica l'area, oggetto di riduzione, tra le unità territoriali E1, aree di interesse ecologico e paesaggistico del sistema rurale-paesistico-ambientale.</p>

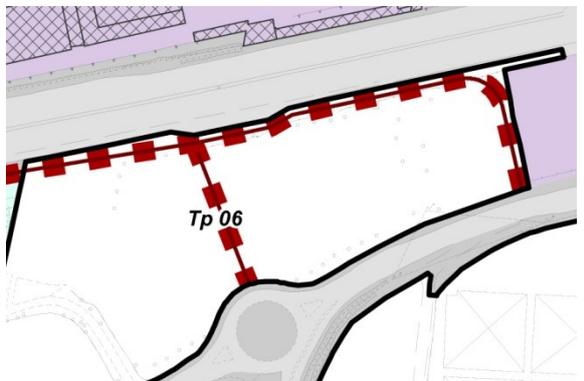
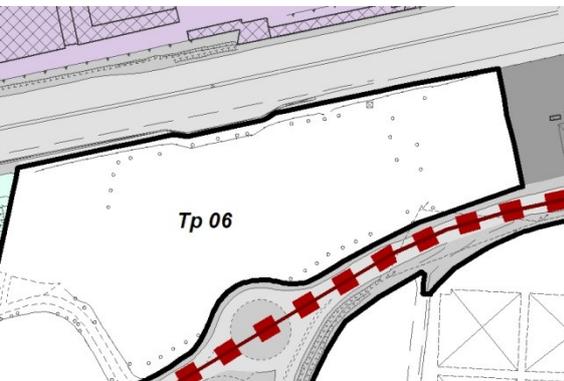
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
<p>L'ambito in oggetto Tr 04 è un ambito di trasformazione del Documento di Piano</p>	<p>La variante recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano di non confermare l'ambito Tr 04 tra gli ambiti di trasformazione prevalentemente residenziali. Parte dell'area in oggetto è destinata nella proposta del Piano delle Regole come area di completamento residenziale da attuarsi con permesso di costruire convenzionato; P.C.C. 18</p>

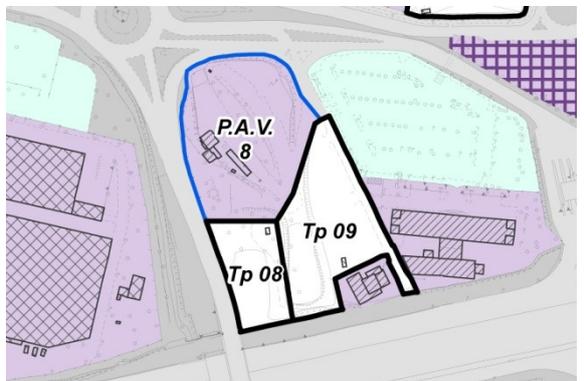
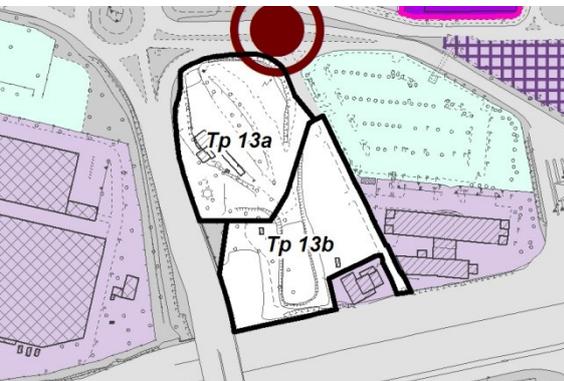


Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'ambito in oggetto Tp 02 è un ambito di trasformazione, prevalentemente produttivo, del Documento di Piano.</p>	<p>La variante recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano di non confermare l'ambito Tp 02 tra gli ambiti di trasformazione prevalentemente produttivi, classificando tale area tra le unità territoriali A1, aree agricole del sistema rurale-paesistico-ambientale.</p>

Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'ambito in oggetto Tp 05 è un ambito di trasformazione, prevalentemente produttivo, del Documento di Piano.</p>	<p>La variante recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano di riduzione del consumo di suolo. L'ambito Tp 05 risulta significativamente ridotto. Le aree non confermate vengono classificate dal Piano delle Regole tra le unità territoriali E1, aree di interesse ecologico e paesaggistico del sistema rurale-paesistico-ambientale.</p>

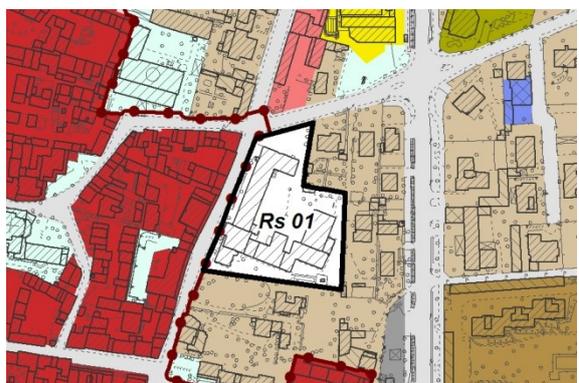


Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'ambito in oggetto Tp 06 è un ambito del Documento di Piano, di trasformazione, prevalentemente produttivo.</p>	<p>La variante recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano, ridefinendo i margini nord a ridosso del sistema autostradale e modificando il sistema della mobilità di progetto, in recepimento degli interventi di riqualificazione e potenziamento del nodo SP 13- SP 121 ipotizzati da provincia di Monza e della Brianza e regione Lombardia.</p>

Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'ambito in oggetto riguarda le aree a nord del casello autostradale, nello specifico le aree di trasformazione prevalentemente produttive Tp 08, Tp 09 e l'ambito assoggettato a piano attuativo vigente P.A.V. 8.</p>	<p>La variante del piano delle regole si conforma e recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano, riarticlando le originarie previsioni come disciplinate negli ambiti di trasformazione individuati dall'innovato documento di piano.</p>

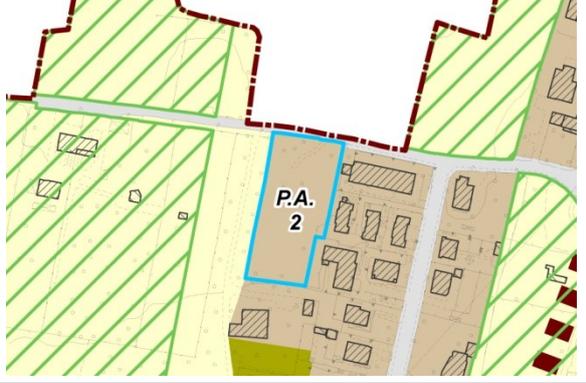
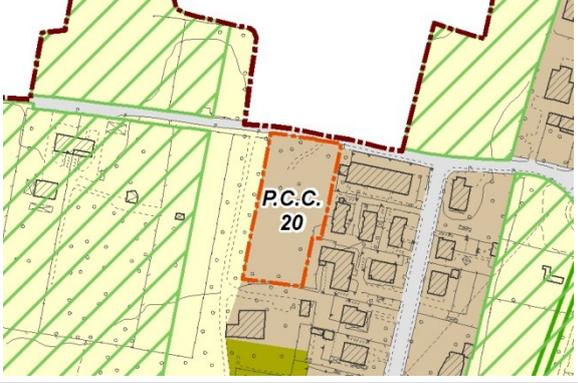


Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'ambito in oggetto Ts 01 è un ambito di del Documento di Piano, di trasformazione urbana a carattere urbana finalizzato ad implementare i servizi per la collettività.</p>	<p>La variante recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano di riduzione del consumo di suolo. L'ambito Ts 01 risulta essere non confermato e l'area classificata tra le unità territoriali A1, aree agricole del sistema rurale-paesistico-ambientale.</p>

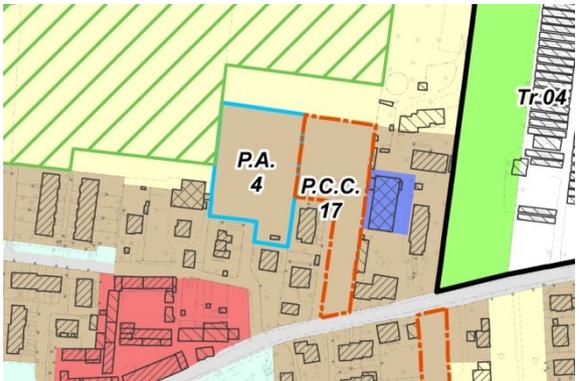
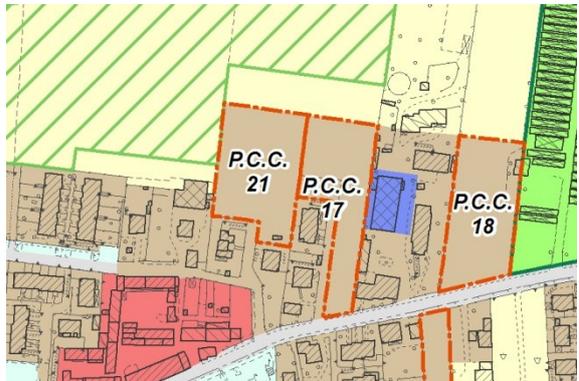
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'area in oggetto risulta essere un'area per servizi, riportata nel Piano delle Regole quale informazione di carattere conoscitivo funzionale alla comprensione dell'assetto complessivo</p>	<p>La variante del Piano delle Regole, recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano che individua l'area a servizi dismessa, come area Rs 01 ambito di rigenerazione urbana finalizzato ad implementare i servizi per la collettività, mediante i quali perseguire strategie di riuso, rifunzionalizzazione e riqualificazione territoriale.</p>

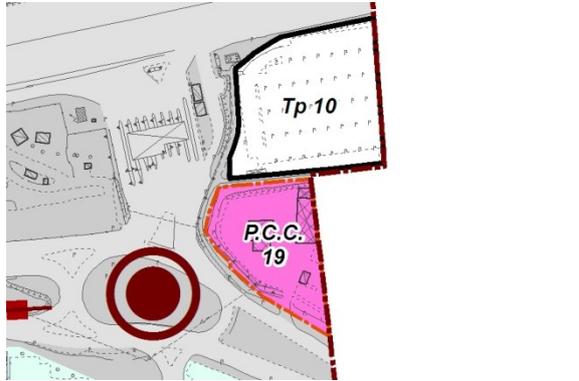


Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'ambito in oggetto Rp 01 è un ambito di del Documento di Piano, di rigenerazione urbana a carattere prevalentemente di produzione di beni e servizi.</p>	<p>La variante recepisce le scelte del nuovo Documento di Piano di riduzione del consumo di suolo. L'ambito Rp 01 risulta essere non confermato. Il Piano delle Regole classifica tale area, in parte tra le unità territoriali CS, centri storici e nuclei di antica formazione ed in parte, tra le unità territoriali R4, parchi e giardini storici.</p>

MODIFICA DELLE MODALITÀ ATTUATIVE	
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>Il Piano delle Regole prevede per l'ambito P.A. 2, prevalentemente residenziale, l'attuazione mediante piano attuativo.</p>	<p>La Variante conferma la destinazione funzionale e i parametri urbanistici. Modifica le modalità attuative per l'ambito che si attuerà con permesso di costruire convenzionato; P.C.C. 20</p>



Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>Il Piano delle Regole prevede per l'ambito P.A. 4, prevalentemente residenziale, l'attuazione mediante piano attuativo.</p>	<p>La Variante conferma la destinazione funzionale e i parametri urbanistici. Modifica le modalità attuative per l'ambito che si attuerà con permesso di costruire convenzionato; P.C.C. 21</p>

MODIFICA UNITÀ TERRITORIALI E MODALITÀ ATTUATIVE	
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'ambito in oggetto è classificato tra le unità territoriali P1, ambiti a prevalente specializzazione produttiva che non determinano capacità edificatoria, in quanto sono destinate unicamente alla realizzazione di depositi ed esposizioni di merci e materiali a cielo aperto.</p>	<p>La Variante modifica l'unità territoriale destinandola a unità territoriale P5, ambiti a prevalente specializzazione terziaria. Nello specifico tale ambito si attua mediante P.C.C. finalizzato alla realizzazione di attività dei servizi di ristorazione.</p>



MODIFICA UNITÀ TERRITORIALI	
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
<p>L'ambito in oggetto è una piccola porzione del territorio consolidato utilizzato nello stato di fatto come giardino ed orto privato. Il Piano delle Regole classifica tale area tra le unità territoriali R2, tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia. Tale ambito ha quindi una capacità edificatoria residua.</p>	<p>La Variante modifica l'unità territoriale destinandola a unità territoriale V1, aree verdi urbane. L'unità territoriale riguarda infatti l'insieme delle aree verdi private comprese nell'ambito urbano e periurbano, caratterizzate da permeabilità del suolo e presenza di vegetazione spontanea o coltivata, quali significative aree verdi, giardini, orti e aree agricole di prossimità urbana nelle quali l'attività agricola risulta anche marginale o condotta non professionalmente.</p>

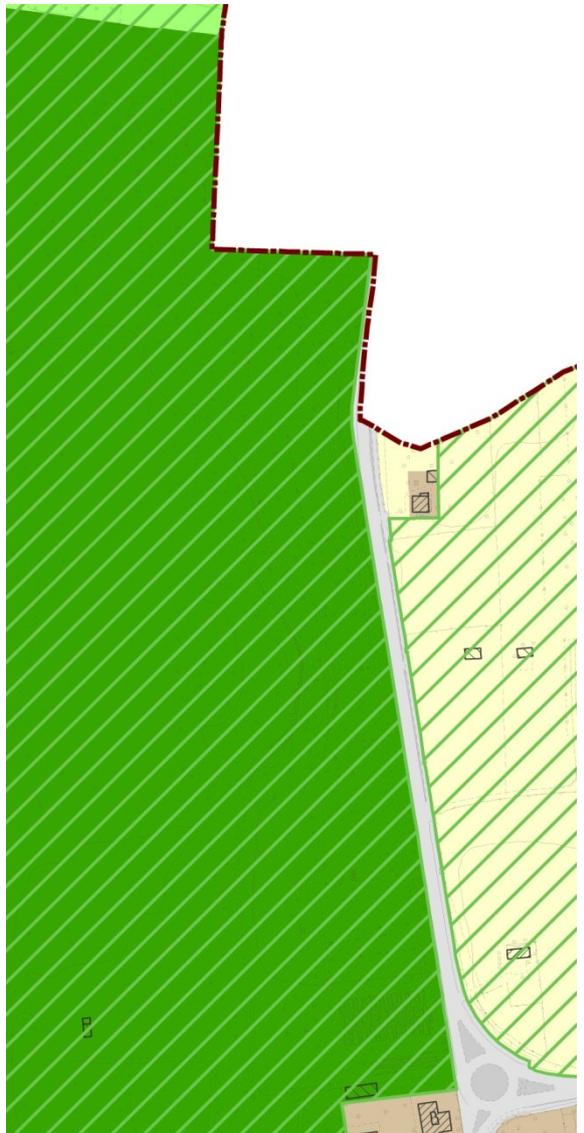
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
<p>L'ambito in oggetto è classificato tra le unità territoriali P1, ambiti a prevalente specializzazione produttiva..</p>	<p>La Variante modifica l'unità territoriale, a seguito della realizzazione su tale ambito, di un distributore di carburanti.</p>



Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
<p>L'area in oggetto è costituita da due parti distinte. A ovest è parte recintata di un lotto produttivo già edificato ed a ovest parte di un lotto libero produttivo recintato. Tali aree sono classificate tra le aree del sistema delle infrastrutture per la mobilità.</p>	<p>La Variante modifica tali aree classificandole tra le unità territoriali P1 meglio conformando la disciplina allo stato di fatto e di diritto esistente.</p>

Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
<p>Il Piano vigente classifica l'area tra le unità territoriali P5, ambiti a prevalente specializzazione terziaria.</p>	<p>La Variante modifica tale aree classificandole tra le unità territoriali P7, ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale.</p>



Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
	
<p>L'area in oggetto riguarda parte del Parco recintato di Villa Trivulzio, classificato nel Piano come unità territoriali R4, parchi e giardini storici.</p>	<p>La Variante, valutando lo stato di fatto dei luoghi, ridefinisce l'area a Parco e classifica l'area a est, tra le aree agricole, meglio conformando la disciplina urbanistica all'attività agricola in essere.</p>



RECEPIMENTO PROGETTO DI OPERA PUBBLICA NEL CENTRO STORICO AGRATE	
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
L'area in oggetto è assoggettata a pianificazione attuativa P.A.V. 1	La Variante ridefinisce le aree a servizi oggetto di un recente intervento finalizzato alla realizzazione di opera pubblica, prende atto della mancata realizzazione dell'intervento di trasformazione precedentemente previsto e rettifica il perimetro del Centro Storico di Agrate allineandosi alla recinzione di Villa D'Adda.

MOBILITÀ LOCALE	
Piano delle Regole VIGENTE	Piano delle Regole VARIANTE
Il piano delle regole prevede l'indicazione progettuale della rotonda prevista nel progetto dell'area di interscambio e stazione a parte del prolungamento della metropolitana M2 Cologno Nord – Vimercate.	La Variante integra la proposta progettuale di interconnessione con l'area di interscambio e stazione M2 Cologno Nord – Vimercate, recependo anche il tracciato stradale tra la rotonda e la prevista area del parcheggio stazione a parte del previsto prolungamento della metropolitana M2 Cologno Nord – Vimercate..

In conclusione, tre temi meritano particolare notazione: le misure e gli interventi previsti per la riduzione del consumo di suolo, per incentivare il recupero e la rigenerazione dei centri storici e per il miglioramento dell'efficienza degli insediamenti produttivi.



In particolare come sopra evidenziato, la proposta di PR ha previsto specifiche strategie per promuovere una riduzione ulteriore del consumo di suolo: la più significativa di tali azioni e misure prevede –in estrema sintesi- che sia possibile trasferire la capacità edificatoria di aree edificate o edificabili in altre aree già edificate o edificabili, in modo da soddisfare le esigenze connesse alla necessità di nuove edificazioni mediante un minore consumo di suolo, ridestinando aree edificabili ad aree agricole o deimpermeabilizzando aree edificate.

In tale modo il PGT -e la proposta di PR in particolare- può rappresentare una spinta rilevante per imprimere una inversione di rotta nel modo di concepire il rapporto con la risorsa territorio, nella direzione di una forte attenzione alla sostenibilità dello sviluppo.

Altra opzione strategica assunta dal PR riguarda l'attenzione al patrimonio edilizio esistente come una grande risorsa oggi a volte non pienamente utilizzata, che richiede un recupero di qualità e di funzionalità con particolare attenzione al risparmio energetico, al contenimento del consumo di suolo e alla necessità di dare risposta alla nuova domanda abitativa e a rinnovate esigenze di produrre e scambiare beni. In questa prospettiva, la proposta di PR ha previsto una serie di possibilità di intervenire in modo ancora più efficace negli edifici del centro storico e del tessuto urbanizzato, compreso le aree produttive che costituiscono una quota rilevante del patrimonio edilizio esistente, il cui miglioramento consentirebbe significative riduzioni delle emissioni e che sono spesso caratterizzate da stock edilizio realizzato con materiali e tecnologie obsoleti e che possono essere oggetto di interventi migliorativi molto incidenti sulle performance ambientali, energetiche, di sicurezza ecc...



5. IL SISTEMA INSEDIATIVO

Il PGT nella definizione del sistema insediativo, si è posto l'obiettivo di definirne l'assetto fisico e funzionale, con riguardo alle diverse destinazioni in essere ed alle opportunità di sviluppo previste, con il preciso scopo di migliorarne la funzionalità complessiva.

La delimitazione degli ambiti del territorio comunale è caratterizzata da differenti politiche di intervento e valorizzazione e da diversi assetti territoriali e paesaggistici.

L'analisi condotta ai fini della costruzione del quadro conoscitivo della città esistente è stata compiuta attraverso una lettura e un'interpretazione della forma della città, basata sull'individuazione morfo-tipologica e funzionale dei tessuti che lo compongono distinguendo tra quelli appartenenti alla città storica (tessuto storico consolidato, tessuto dei nuclei storici rurali e ville con parco), quelli della città recente. Tale analisi riveste una funzione fondamentale in relazione alla definizione dei principi e delle regole di gestione dei futuri interventi sulla città esistente, che costituiranno i contenuti specifici del piano delle regole. È stata quindi svolta un'attenta analisi finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i diversi ambienti insediativi di Agrate Brianza e dall'altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi.

Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un'analisi del trattamento dello spazio pubblico.

Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall'altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti.

Attenzione particolare è stata posta sulla qualità paesaggistica degli esiti fisici degli interventi prospettati, riappropriandosi della specificità della progettazione urbanistica connessa alla prefigurazione dell'aspetto spaziale e formale degli interventi, proponendo un continuo confronto tra l'eseguitività dell'intervento, la conformità della scelta di sviluppo rispetto alle invarianti ambientali e paesaggistiche, la condivisibilità della trasformazione proposta. L'esito progettuale di assetto assume il ruolo di un quadro di sistemi di coerenza in cui i progetti attuativi possano coerentemente implementarsi, garantendo la qualità degli esiti attraverso una serie di requisiti di ordine quantitativo ma anche e forse soprattutto, di ordine qualitativo. Costruire un Piano delle Regole significa tra l'altro conoscere per la città consolidata, già precedentemente pianificata e costruita (PRG prima; PGT poi), e dettare le regole per il progetto di città futura.

Sul piano metodologico, la concretizzazione di tale assunto necessita una approfondita conoscenza del patrimonio edilizio e del tessuto urbano che consenta una lettura delle specificità dei diversi ambiti in termini –in una prima fase- essenzialmente di edificabilità esistente, pone l'attenzione non solo sul singolo manufatto ma anche e soprattutto sulla struttura degli ambiti e delle loro porzioni, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

5.1. Percorso conoscitivo per l'articolazione del sistema insediativo

La costruzione del piano delle regole costituisce un percorso tecnico-scientifico per la definizione dell'impianto normativo per la regolamentazione della città consolidata. Per fare questo occorre analizzare al maggior dettaglio possibile le parti di città edificate così da verificare lo stato di fatto del patrimonio edilizio in termini essenzialmente di edificabilità esistente, in modo da verificarne i parametri dettati dalla strumentazione urbanistica vigente.



È giusto specificare che si tratta di parametri calcolati partendo dal dato cartografico del DB topografico: rispetto all'edificabilità assentita nei titoli abilitativi edilizi esiste senza dubbio un margine di indeterminatezza, dato dal fatto che dal DB topografico sono calcolabili gli ingombri lordi degli edifici, senza l'oggettiva possibilità di operare il computo dell'edificabilità nei termini precisati a livello di progetto edilizio, considerando gli "scomputi" di elementi architettonici che non concorrono alla definizione della superficie lorda di pavimento quali ad esempio eventuali vani scala, loggiati, ecc...

Analoga considerazione è stata compiuta in ordine alle parti del tessuto urbano consolidato caratterizzate da funzioni non residenziali.

Tale studio ha costituito, insieme alle considerazioni di ordine alle componenti tipologiche e paesaggistiche, elemento per determinare le diverse unità territoriali in cui è stato qualificato il tessuto urbano consolidato e per "misurare" in modo sufficientemente articolato, gli esiti prefigurati dalle scelte di assetto definite dal piano delle regole per le diverse parti della città esistente.

5.2. Sistema del tessuto urbano consolidato

Il piano delle regole, ai sensi dell'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12 e in coerenza con la pianificazione di livello regionale e provinciale, definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento.

Tali ambiti e tali aree sono ulteriormente articolate nel piano delle regole in sistemi ed unità territoriali all'interno delle quali le componenti naturali, di tipo morfologico, idrografico e vegetazionale, e le componenti antropiche, di tipo insediativo e di uso del suolo, presentano caratteri coerenti e relazioni tali da attribuire a ciascuna porzione specificità ed identità riconoscibili sotto il profilo territoriale e paesaggistico.

Per le diverse unità territoriali, il PR stabilisce la disciplina urbanistica per la conservazione, la valorizzazione e la trasformazione, definendo le condizioni di assetto per la realizzazione di uno sviluppo locale sostenibile.

Il tessuto urbano consolidato con i suoi 3.381.148 mq risulta essere di poco inferiore al 30% del territorio comunale, ed articolato nelle seguenti unità territoriali.

Centri storici e nuclei di antica formazione

Il PGT definisce come centri storici e nuclei di antica formazione, le parti di territorio interessate dagli "insediamenti storici" ovvero gli insediamenti "di origine" -per epoca di fondazione- ed "impianto" -per struttura e tipologia insediativa- intesi come ambiti, prevalentemente edificati, costituiti da strutture e agglomerati edilizi o da edifici e manufatti isolati, contraddistinti da un carattere identitario dell'organizzazione spaziale urbana, espresso sia dal valore morfologico degli insediamenti sia dal valore tipologico dell'architettura degli edifici.

Tali ambiti, luoghi della identità locale, costituiscono complessi culturali e paesaggistici, esito e testimonianza della stratificazione storica dei modi di vivere e di abitare; comprendono strutture insediative tipicamente urbane, contraddistinte da evidenti qualità e particolari pregi sotto il profilo storico e specificatamente architettonico, urbanistico e documentario. Rappresentano un'identità culturale riconoscibile nella relazione tra gli edifici, i nodi dello spazio pubblico e privato, i tracciati di strutturazione dell'impianto urbano e gli spazi aperti di relazione con le altre parti del costruito.

Il piano delle regole ai sensi e per gli effetti di cui all'articolo 10 della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12, dell'articolo 25 delle norme di attuazione del Piano Paesaggistico del vigente PTR e dell'articolo 14 delle norme del piano del vigente PTCP, individua i seguenti Centri storici e nuclei di antica formazione:



- Agrate;
- Omate.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate all'integrazione delle azioni di salvaguardia e riqualificazione con le esigenze di rivitalizzazione, coniugando la tutela, la conservazione e la valorizzazione come premessa per una vivibilità e vitalità dei centri storici. Corollari di tali finalità sono:

- migliorare la qualità della vita urbana e favorire contemporaneamente lo sviluppo culturale sociale ed economico;
- individuare la protezione del patrimonio culturale come elemento essenziale dell'assetto del territorio, favorendone, nel rispetto del carattere architettonico e storico, l'utilizzazione tenendo conto della necessità della vita contemporanea;
- incoraggiare le iniziative private in materia di valorizzazione, conservazione e restauro.

Edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale

L'unità territoriale riguarda gli edifici e le aggregazioni insediative di matrice storica rurale, costituiti da insediamenti composti di edifici la cui fondamentale caratteristica tipologica è riferibile alla cascina o alla casa a corte. Le corti assumono una precisa collocazione e un preciso significato all'interno della struttura complessiva dell'insediamento e rappresentano l'elemento di collegamento tra il luogo pubblico della strada e quello privato degli edifici. Caratterizzati da un impianto planimetrico e da un tessuto edilizio relativamente integri, tali insediamenti sono localizzati preferenzialmente lungo la rete irrigua storica o lungo i percorsi di matrice storica e costituiscono elementi connotativi del paesaggio agrario originario. Comprendono non solo l'edificio in sé ma anche le unità originali di pertinenza, qualora ancora riconoscibili, gli spazi immediatamente adiacenti ritenuti significativi e integranti, i giardini privati e tutto ciò che conferisce unità culturale e paesaggistica.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate alla salvaguardia e riqualificazione degli insediamenti, coniugando la conservazione dei complessi edilizi che costituiscono elementi dell'identità del paesaggio agrario, con un riuso caratterizzato da scelte compositive accorte, rispettoso delle corti, delle componenti architettoniche e dimensionali degli edifici.

Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità edilizia

L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di formazione relativamente recente, che costituiscono la città consolidata. Pressoché sature o con ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine, tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale a bassa densità insediativa con tipologie diversificate a villa, palazzina, casa a schiera e con presenza di destinazioni di servizio e complementari. Si distinguono, infatti, isolati caratterizzati da una parcellizzazione fondiaria minuta, con edifici generalmente inferiori ai tre piani fuori terra, insediamenti riconducibili a regole omogenee d'impianto con tipologia prevalente a edifici isolati o a schiera, generalmente con due piani fuori terra e altri insediamenti con tipologia a palazzine, con una disposizione degli edifici sul fronte stradale e presenza di negozi al piano terra, oppure con disposizione interna al lotto.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, alla concretizzazione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.



Tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità edilizia

L'unità territoriale riguarda aree urbanizzate di differenziata formazione che costituiscono la città consolidata. Pressoché sature o con ulteriore residua possibilità di edificazione interstiziale o di margine, tali aree sono caratterizzate da edilizia prevalentemente residenziale, a media densità insediativa, con tipologie diversificate, con preminenza di edifici plurifamiliari a costruzione aperta o in linea e con presenza di destinazioni di servizio e complementari.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e al completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio e all'orientamento alla concretizzazione di un adeguato carattere polifunzionale degli insediamenti.

Parchi e giardini storici

L'unità territoriale riguarda gli spazi aperti della Villa Trivulzio che, per caratteristiche di disegno, articolazione dello spazio, riferimento tipologico e morfologico, rappresentano componenti strutturanti e riconoscibili della identità del manufatto storico di interesse culturale, tali da definire un "complesso villa-giardino" caratterizzato dall'inscindibile unità, la cui natura e dimensione, riveste un ruolo qualificante nella configurazione urbana.

Il parco e il giardino storico, in quanto composizioni architettoniche e vegetali espressioni dello stretto rapporto tra civiltà e natura, rivestono interesse storico, artistico e paesaggistico e devono essere oggetto di tutela e valorizzazione con particolare attenzione agli elementi costitutivi quali la planimetria ed i differenti profili del terreno, le masse vegetali (le essenze, i loro volumi, i giochi cromatici, le spaziature, le rispettive altezze), gli elementi costruiti o decorativi, le acque in movimento o stagnanti.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate alla conservazione e alla salvaguardia del complesso storico.

Ambiti a prevalente specializzazione produttiva

L'unità territoriale riguarda gli ambiti interessati da insediamenti produttivi di carattere industriale e artigianale, sia riguardanti la struttura consolidata sia le attività produttive di recente realizzazione. Il tessuto insediativo è strutturato e localizzato prevalentemente a sud del territorio comunale, a ridosso dell'infrastruttura autostradale; insediamenti di consistenza minore sono puntualmente e diffusamente presenti ai margini del tessuto urbano.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento delle prestazioni ambientali complessive degli insediamenti e alla concretizzazione di un adeguato carattere funzionale integrato per garantire flessibilità polifunzionale agli insediamenti.

Ambito a specializzazione produttiva agroalimentare

L'unità territoriale riguarda l'ambito destinato ad azienda agroalimentare specializzata nella lavorazione delle carni, situato in prossimità del margine est del territorio comunale.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico.

Polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico

L'unità territoriale riguarda insediamenti ad elevata specializzazione funzionale nei quali sono concentrate, in ambiti identificabili per dimensione spaziale ed organizzazione



morfologica unitaria, attività ad alta specializzazione per la produzione di prodotti innovativi ad alto valore tecnologico.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, e al miglioramento dell'efficienza complessiva dell'insediamento.

Ambiti a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita

L'unità territoriale comprende gli ambiti caratterizzati dalla presenza di esercizi commerciali in medie strutture di vendita.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell'efficienza complessiva degli insediamenti.

Ambiti a prevalente specializzazione terziaria

L'unità territoriale riguarda gli ambiti contraddistinti dalla presenza di attività economiche terziarie, caratterizzati da sistemi insediativi, morfologia del tessuto e tipi edilizi eterogenei di formazione diversificata, con presenza di attività commerciali, anche in tipologie edilizie con pluralità di usi.

Le finalità della pianificazione per tali unità territoriali, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e funzionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell'efficienza complessiva degli insediamenti.

Polo specializzato per attività direzionali e ricettive

L'unità territoriale comprende gli ambiti caratterizzati dalla presenza del complesso direzionale denominato "Colleoni" situato in prossimità della tangenziale Est.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell'efficienza complessiva dell'insediamento.

Ambiti produttivi integrati nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale

L'unità territoriale comprende ambiti urbani caratterizzati dalla presenza di unità edilizie con commistione funzionale e caratterizzati da sistemi insediativi, morfologia del tessuto e tipi edilizi eterogenei. Comprende unità in cui si svolgono processi produttivi prevalentemente di tipo artigianale, con presenza di attività commerciali e residenziali, anche in tipologie edilizie con pluralità di usi.

Le finalità della pianificazione per tali ambiti, sono orientate al mantenimento e completamento dell'attuale impianto urbanistico, al generale miglioramento della qualità architettonica e prestazionale del patrimonio edilizio, al miglioramento dell'efficienza complessiva degli insediamenti, anche da conseguire mediante riconfigurazione tipologica e riuso funzionale degli edifici e dei tessuti edilizi.

Ambito specializzato per il commercio all'ingrosso

L'unità territoriale riguarda un ambito specifico sito in Viale delle Industrie interessato da progettazione integrata di riuso urbano, finalizzata alla riqualificazione e al riuso di territorio urbanizzato mediante la realizzazione di esercizio commerciale all'ingrosso.



Le finalità della pianificazione per tale ambiti, sono orientate al conseguimento delle scelte di trasformazione già pianificate, garantendo l'efficienza della trasformazione territoriale e dell'insediamento.

Aree verdi urbane

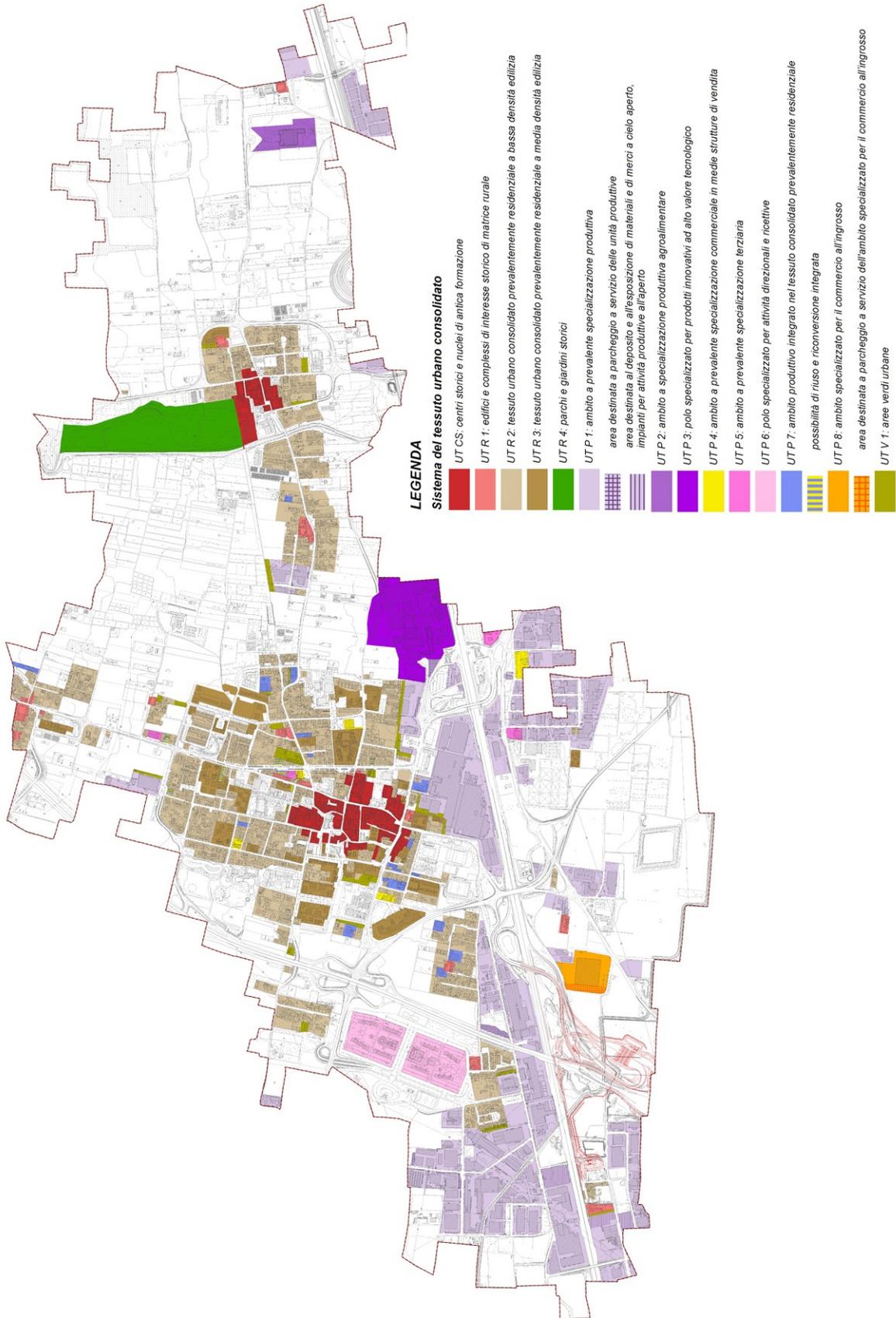
L'unità territoriale riguarda l'insieme delle aree verdi comprese nell'ambito urbano e perturbano, significative aree a giardini e le aree agricole di prossimità urbana nelle quali l'attività agricola risulta marginale o condotta non professionalmente.

Le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate al mantenimento e alla valorizzazione in considerazione del rilevante ruolo paesaggistico ed ecologico che sono in grado di svolgere per la strutturazione del territorio; il PGT ne promuove la conservazione quale componente significativa della vivibilità delle realtà urbane per la loro funzione di decongestionamento della pressione provocata da fattori inquinanti, di regolatore del microclima, di concorso all'aumento della permeabilità del suolo.



Il prospetto seguente illustra i principali parametri che contraddistinguono le diverse unità territoriali:

UNITÀ TERRITORIALI	IF	RCF	IP	H MAX	AREA	%
UT CS: centri storici e nuclei di antica formazione	esistente	esistente	esistente	esistente	156.665	1,39%
UT R 1: edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale	esistente	esistente	esistente	esistente	49.989	0,44%
UT R 2: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a bassa densità	0,50	50	15	10,50	1.072.049	9,50%
UT R 3: tessuto urbano consolidato prevalentemente residenziale a media densità	0,65	50	15	20,00	252.699	2,24%
UT R 4: parchi e giardini storici	esistente				184.296	1,63%
UT P 1: ambito a prevalente specializzazione produttiva	1,00	60	10	15,00	1.147.964	10,17%
area destinata a parcheggio a servizio delle unità produttive	-	-	-	-	12.178	0,11%
area destinata al deposito e all'esposizione di materiali e di merci a cielo aperto, impianti per attività produttive all'aperto	-	-	-	-	25.502	0,23%
UT P 2: ambito a specializzazione produttiva agroalimentare	0,50	20	10	7,00	38.262	0,34%
UT P 3: polo specializzato per prodotti innovativi ad alto valore tecnologico	1,2	70	10	15	144.951	1,28%
					11.782	0,10%
UT P 4: ambito a prevalente specializzazione commerciale in medie strutture di vendita	0,5	40	10	15	18.077	0,16%
UT P 5: ambito a prevalente specializzazione terziaria	1	50	15	10	14.026	0,12%
UT P 6: polo specializzato per attività direzionali e ricettive	1	30	10	30	118.841	1,05%
UT P 7: ambito produttivo integrato nel tessuto consolidato prevalentemente residenziale	mantenimento attività				38.500	0,34%
	0,5	7.057	0,06%	10		
	riconversione residenziale				7.057	0,06%
	0,6	7.057	0,06%	10,5		
	riconversione commerciale				7.057	0,06%
0,6	50	15	10,5			
UT P 8: ambito specializzato per il commercio all'ingrosso	esistente	esistente	esistente	esistente	28.457	0,25%
area destinata a parcheggio a servizio dell'ambito specializzato per il commercio all'ingrosso	-	-	-	-	7.298	0,06%
UT V1: aree verdi urbane	-	-	-	-	53.225	0,47%
TOTALE					3.381.817	29,96%



Sistema del tessuto urbano consolidato

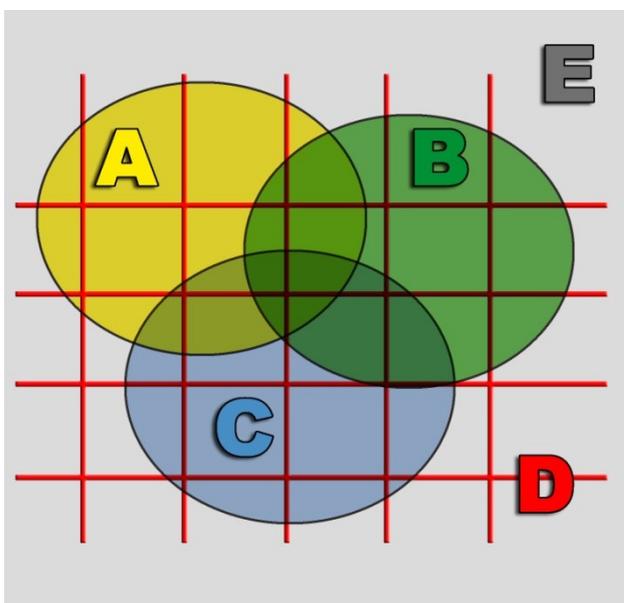


6. IL SISTEMA RURALE-PAESISTICO-AMBIENTALE

Premesso che si rimanda al capitolo 8 della presente relazione l'illustrazione delle specifiche considerazioni in merito al PLIS del Molgora e alla Rete Ecologica Comunale, si rappresenta che l'individuazione di tale sistema è stata compiuta sulla base delle disposizioni del vigente PTR che orienta la pianificazione del territorio regionale, anche in rapporto ad una visione sistemica e integrata degli spazi del "non costruito", sovente considerati per ambiti frammentati e con approcci settoriali.

Il PGT, Individua pertanto il sistema rurale-paesistico-ambientale, quale territorio prevalentemente libero da insediamenti o non urbanizzato, naturale, naturalistico, residuale o dedicato ad usi produttivi primari, secondo il modello delineato dal PTR e sotto riportato:

Articolazione del sistema rurale-paesistico-ambientale



A - ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (PTCP)

B - ambiti a prevalente valenza ambientale e naturalistica (ambiti dove vige un regime di efficacia prescrittiva e prevalente, dettato da norme regionali, nazionali e comunitarie.

C - ambiti a valenza paesistica del Piano del Paesaggio Lombardo.

D - sistemi a rete: il PTR promuove la realizzazione della Rete Verde Regionale e della Rete Ecologica Regionale (i sistemi a rete sono prioritario elemento conoscitivo e di riferimento nell'ambito della valutazione delle scelte di trasformazione degli spazi liberi, che devono essere attuate con l'attenzione prioritaria alla conservazione della continuità delle reti).

E - altri ambiti del sistema: gli ambiti che non appartengono alla categoria A, B, C, D sono rinviati alla disciplina degli altri strumenti di pianificazione.

Gli ambiti A, B, C, D possono essere parzialmente sovrapposti.

Nell'ambito del sistema rurale-paesistico-ambientale, le aree sono qualificate dal piano delle regole e assoggettate a differenti regimi giuridici, che ne determinano le destinazioni funzionali e le possibilità di trasformazione o d'uso, secondo la seguente articolazione.

6.1. Aree destinate all'agricoltura ed aree di interesse ecologico e paesaggistico

Le aree destinate all'agricoltura, le aree di interesse ecologico e paesaggistico ed il reticolo idrografico risultano essere poco più del 43% del territorio comunale e così articolate:

Aree agricole

L'unità territoriale comprende le aree idonee, per valore agroforestale dei suoli, specificità dei caratteri fisiografici, per tradizione, vocazione e specializzazione, ad una attività di produzione di beni agro-alimentari. Le aree sono caratterizzate dall'integrazione del sistema ambientale e del relativo patrimonio naturale con l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo.

In coerenza con i principi, i criteri e le azioni previste dalla programmazione regionale e provinciale, le finalità della pianificazione per tali aree, sono orientate a salvaguardare la



funzione che i terreni agricoli svolgono per il sistema socio economico, per la difesa dell'ambiente, per l'integrità del paesaggio e per la conservazione degli aspetti storici e culturali.

Obiettivi specifici sono la promozione dello sviluppo di una agricoltura sostenibile e multifunzionale, il sostegno alle aziende agricole esistenti, la conservazione dei suoli a vocazione agricola, la salvaguardia e la valorizzazione degli elementi costitutivi del paesaggio rurale, la valorizzazione del ruolo di riequilibrio ambientale delle aree aperte.

Aree di interesse ecologico e paesaggistico

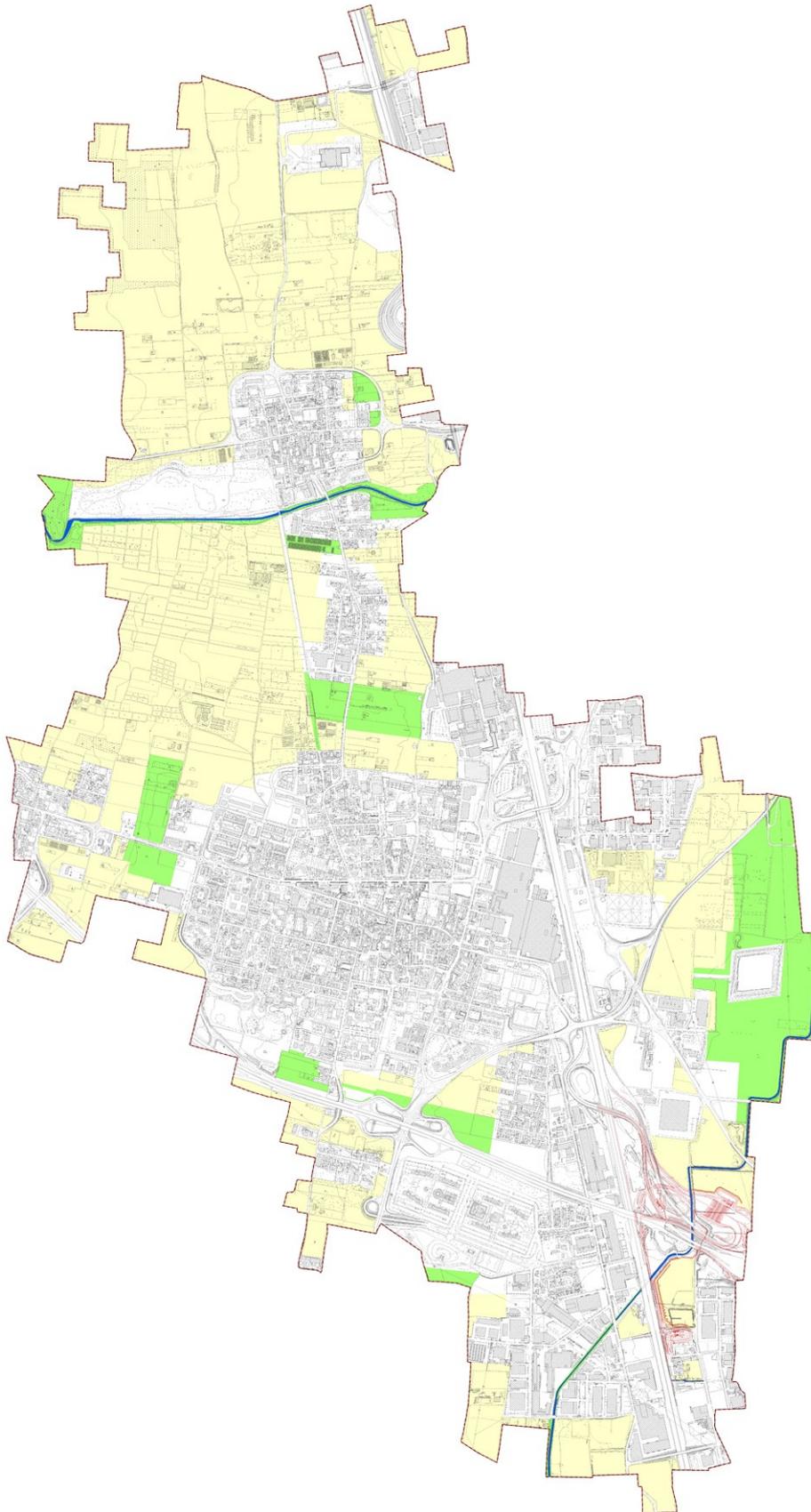
L'unità territoriale comprende aree caratterizzate da elementi significativi dal punto di vista ambientale ed ecologico e di particolare pregio paesaggistico, anche con la significativa presenza di elementi del sistema idrografico naturale e artificiale.

Comprende in particolare le aree a sud del territorio comunale contraddistinte da una infrastruttura per la regolamentazione delle acque che, nel corso del tempo, si è "rinaturalizzata" assumendo connotati significativi nel quadro ecologico comunale; l'ambito di stretta connessione con il torrente Molgora, connotato da una configurazione geomorfologica tipica della pianura incisa dai corsi d'acqua minori, con la presenza di aree boscate e di vegetazione ripariale; i corridoi ecologici e il sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato, nonché tra le opere viabilistiche principali e le aree urbanizzate.

Nell'unità territoriale sono comprese altresì le aree obiettivo di perequazione territoriale.

Le finalità della pianificazione per l'unità territoriale, sono orientate alla conservazione e alla ricostituzione del paesaggio rurale e del relativo patrimonio di biodiversità, degli habitat e delle associazioni vegetali e forestali, alla salvaguardia e ricostituzione dei processi naturali, degli equilibri idraulici e idrogeologici e degli equilibri ecologici e paesaggistici.

UNITÀ TERRITORIALI	AREA	%
UT A 1: aree agricole	4.219.888	37,38%
UT E 1: aree di interesse ecologico e paesaggistico	733.151	6,49%
reticolo idrografico	33.089	0,29%
TOTALE	4.986.128	44,17%



- LEGENDA**
Sistema rurale-paesistico-ambientale
- UTA 1: aree agricole
 - UTE 1: aree di interesse ecologico e paesaggistico
 - reticolo idrografico

Il sistema rurale-paesistico-ambientale



Comune di
Agrate Brianza

PGT
Piano di Governo del Territorio



7. LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

La legge regionale lombarda 28 novembre 2014, n. 31 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” riconosce il suolo come bene comune fondamentale per l’equilibrio dell’ambientale, la salute, l’alimentazione, la tutela degli ecosistemi naturali e la difesa dal dissesto idrogeologico e detta disposizioni affinché gli strumenti di governo del territorio, nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l’ambiente, il paesaggio, nonché l’attività agricola.

Il legislatore regionale, a tale fine, ha introdotto un sistema di norme finalizzate a perseguire, mediante la pianificazione multiscalare - regionale, provinciale e comunale- le politiche in materia di consumo di suolo e rigenerazione urbana, con lo scopo di concretizzare sul territorio il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a una occupazione netta di terreno pari a zero.

L’Integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) costituisce il primo adempimento per l’attuazione della legge regionale n. 31 del 28 novembre 2014; l’integrazione del PTR è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19 dicembre 2018 ed ha acquisito efficacia il 13 marzo 2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell’avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20 febbraio 2019).

Compito dell’integrazione del PTR, è definire criteri, indirizzi e linee tecniche per il contenimento del consumo di suolo con il traguardo di ridurre le attuali previsioni di urbanistiche dei PGT, secondo soglie tendenziali che i comuni devono perseguire nel breve periodo. La legge regionale assegna, infatti, ai Comuni il compito di ridurre il consumo di suolo e di rigenerare la città costruita: è per l’appunto il PGT lo strumento finale che, in ragione della legge urbanistica regionale, decide le modalità d’uso del suolo.

L’assunto di partenza del PTR è che si verifichi la perdita di suolo agricolo o naturale ogniqualvolta ci sia un cambio di destinazione d’uso di un’area da agricola verso funzioni urbane (escludendo da queste i parchi urbani territoriali, ossia quelle aree verdi interne o esterne all’urbanizzato di dimensioni significative).

Stimate le previsioni di crescita, il progetto di integrazione del PTR, in rapporto all’indice di urbanizzazione e alle potenzialità di rigenerazione dei singoli territori, ha definito la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo articolata per territori (a scala provinciale e d’Ambito territoriale omogeneo): per quanto qui d’interesse, alla Provincia di Monza e della Brianza il PTR adottato assegna una soglia riferita alle funzioni prevalentemente residenziali compresa tra valori di 25 e il 30%; propone altresì una soglia di riduzione unica del 20% riferita alle funzioni produttive di beni e servizi.

Il PTR precisa che la riduzione del consumo di suolo, debba essere calcolata come valore percentuale di riduzione delle superfici territoriali urbanizzabili interessate dagli ambiti di trasformazione su suolo libero del PGT vigente al 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della legge regionale 31/2014), da ricondurre a superficie agricola o naturale.

L’individuazione del consumo di suolo generato dalla pianificazione comunale costituisce uno degli elementi di maggior attenzione al fine di valutare i profili di sostenibilità del piano.

Con l’approvazione della legge regionale 31/2014, sono state introdotte specifiche definizioni e modalità di quantificazione e descrizione dei processi di consumo di suolo dei PGT. In primo luogo occorre ricordare la definizione di “Consumo di suolo” data dalla legge regionale: *“la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l’attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di*



infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile” (art. 2, comma 1 lett c) della legge regionale 31/2014).

In ragione delle priorità delineate nelle politiche territoriali definite nel programma comunale, l'amministrazione comunale ha deciso di "anticipare" l'adeguamento del documento di piano alle soglie di riduzione del consumo di suolo delineate dall'integrazione del PTR, nelle more dell'adeguamento del PTCP.

L'assetto complessivo della proposta di documento di piano approvato, infatti, rispetta le soglie tendenziali di riduzione del consumo di suolo definite dall'approvata integrazione del PTR in coerenza con l'obiettivo prioritario stabilito e con gli obiettivi a valenza strategica prefissati, indirizzando la razionalizzazione complessiva degli insediamenti e orientando la realizzazione di effetti sinergici tra le diverse politiche territoriali e tra i diversi sistemi funzionali.

La proposta di documento di piano ha previsto, conseguentemente, una riduzione del consumo di suolo determinato dalla superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale di circa 21.000 mq, pari al 32%, degli ambiti di trasformazione su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014 ed una riduzione del consumo suolo determinato dalla superficie complessiva degli ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente diversa dalla residenziale di circa 46.000 mq pari al 19%, degli ambiti di trasformazione su suolo libero vigenti al 2 dicembre 2014.

Per la misurazione e la verifica del consumo di suolo comunale e la verifica del bilancio ecologico del suolo, si sono utilizzate le specificazioni dettate dalla disciplina di cui alla legge regionale 31/2014 e dall'approvata integrazione del Piano Territoriale Regionale con particolare riferimento alle determinazioni espresse nei "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo".

Analogamente, sono ripresi da dette determinazioni le definizioni utilizzate: il consumo di suolo, è da leggersi, quindi, in ragione della *"trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici di nuovi ambiti di trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile"* (art. 2, comma 1 della legge regionale 31/2014).

Si è quindi proceduto all'elaborazione delle cartografie che rappresentassero, la superficie urbanizzata, la superficie urbanizzabile, la superficie agricola o naturale e il suolo libero nel suo complesso, agricolo e non, rispetto allo stato di fatto e di diritto dell'intero territorio comunale classificato secondo le tre macro categorie "superficie urbanizzata", "superficie urbanizzabile", "superficie agricola o naturale" (con relative sottoclassi e dati quantitativi riportati in forma tabellare). Le cartografie sono state elaborate per due soglie temporali specifiche, quella alla data del 2 dicembre 2014 (data di entrata in vigore della lr 31/2014 e corrispondente all'assetto territoriale definito dal PGT vigente) e la data attuale.

Gli elaborati richiamati rappresentano tale sperimentazione attuativa dei disposti introdotti con la legge regionale 31/2014 e danno conto, in definitiva, dell'incremento della superficie agricola o naturale di 67.380 mq per effetto delle scelte di trasformazione promosse con il nuovo documento di piano, che hanno determinato una riduzione del consumo di suolo rispetto al PGT oggi vigente.

In altri termini, il bilancio ecologico del suolo di cui all'articolo 2, comma 1 lett. d), della legge regionale 31/2014, inteso quale differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie



urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola, è inferiore a zero e pari a meno 67.380 mq.

Tali dati testimoniano il conseguimento dell'obiettivo prioritario definito dall'amministrazione e il raggiungimento delle soglie tendenziali di riduzione del consumo di suolo stabilite dall'adottata integrazione del PTR. Le previsioni del piano, risultano idonee a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e previsti e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole.

Risulta, evidentemente, anche così verificato il rispetto della norma transitoria di cui al comma 4 dell'articolo 5 della legge regionale 31/2014.

La carta del consumo di suolo allegata alla presente variante del piano delle regole recepisce le modifiche introdotte in termini di assetto territoriale – di qualificazione delle superfici urbanizzabili – conformando le quantità in ragione delle disposizioni del piano delle regole in ordine alla unità territoriali definite come superficie agricola, superficie urbanizzata e urbanizzabile.

Come anticipato, si sono assunte per la redazione della carta del consumo di suolo, i criteri per l'integrazione del PTR alla legge regionale 31/14 approvata con Delibera di Consiglio Regionale n. 411 del 19 dicembre 2018.

1) Superficie urbanizzata, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli⁵ e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

- a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei Servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati⁶ alla data di adozione della variante di PGT;
- b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT;
- c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT⁷;
- d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo⁸ alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore

⁵ Gli insediamenti agricoli che vengono recuperati a fini residenziali, terziari, ricettivi o comunque con finalità non connesse con l'attività agricola sono classificabili come superficie urbanizzata.

⁶ I permessi di costruire convenzionati sono da equiparare ai piani attuativi approvati ai sensi dell'art. 14, comma 1 bis, L.R.12/05.

⁷ Per i Comuni non dotati di DBT, il calcolo della superficie interessata dalle strade dovrà essere calcolato considerando le strade di larghezza maggiore a 5 m.



a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT⁹;

e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc...), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;

f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;

g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D.Lgs 50/2016, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D.Lgs 50/2016, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. Gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. 31/14.
2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.
3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.

2) Superficie urbanizzabile, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane, escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

⁸ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

⁹ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio, possono classificare come "superficie urbanizzata" anche lotti liberi/aree verdi pubbliche o di uso pubblico, di soglie dimensionali inferiori alle soglie indicate dal PTR.



- b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 20.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT¹⁰, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo.

Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti o di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT;

- c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT¹¹;
- d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo¹² alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto¹³;
- e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro contiguo¹⁴ alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT, e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del PGT¹⁵;
- f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di

¹⁰ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

¹¹ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

¹² I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

¹³ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².

¹⁴ I lotti si considerano interni alla superficie urbanizzata quando confinano con questa ultima per almeno il 75% del perimetro.

¹⁵ I Comuni, in rapporto all'assetto insediativo del proprio territorio urbanizzato, possono individuare all'interno delle superfici urbanizzabili anche aree di completamento di dimensioni inferiori a 5.000 m².



suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.r. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.

2. Le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.

3) Superficie agricola o naturale, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei Servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

4) Aree della rigenerazione, ossia le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico¹⁶;
- b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;
- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs 152/06;
- e) aree esterne o ai margini del TUC/centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
- g) gli ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Per la definizione del tessuto urbano consolidato, ferma restando la definizione di cui all'articolo 10 della legge regionale 12/2005 inteso quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, sono state articolati ulteriori criteri specifici:

1. Comprende le unità territoriali del piano delle regole e le aree per servizi ed impianti tecnologici del piano dei servizi esistenti.
2. Sono ricompresi nel TUC gli ambiti di trasformazione interclusi nel tessuto edificato o che abbiano in comune con esso un perimetro maggiore del 75%.
3. Sono esclusi dal TUC le case isolate, i singoli nuclei abitati con superficie territoriale inferiore ai 5000 mq e gli insediamenti produttivi, direzionali e commerciali isolati e servizi/impianti tecnologici con superficie territoriale inferiore ai 10000 mq.

¹⁶ Ex art. 97bis, comma 3 della L.R. 12/05



4. Sono escluse le strade e le relative aree di pertinenza annesse al sistema della mobilità classificate come extraurbane e strade urbane quando non sono contigue al tessuto edificato (a meno di soluzioni di continuità inferiori a cinquanta metri)
5. Sono inseriti nel TUC gli isolati sparsi se superiori a 10.000 mq.
6. Sono inserite nel TUC le strade e la mobilità se essa è ricompresa tra tessuti consolidati e riconosciuti TUC e non confinati con aree agricole

Al punto 1 sono comprese le aree edificate con continuità a prevalente destinazione residenziale, produttiva, commerciale, direzionale, turistico ricettiva, le infrastrutture, le attrezzature e i servizi pubblici comunque denominati, i parchi, nonché i lotti e gli spazi inedificati dotati di infrastrutture per il completamento degli insediamenti. I singoli lotti di completamento devono essere interclusi nelle aree edificate con continuità o contermini alle stesse in modo che almeno il 75% del perimetro sia in comune con tali aree.

Sono compresi i parchi urbani pubblici, le aree a verde attrezzato il verde di arredo. Sono invece esclusi i parchi e i giardini di dimensione superiore a tutelati in ragione del loro interesse paesaggistico.

Sono inoltre ricompresi le aree per le quali siano stati approvati i piano attuativi degli ambiti di trasformazione. Non fanno parte del tessuto urbano consolidato:

- le aree agricole, comprese quelle intercluse tra più aree urbanizzate;
- l'edificato sparso o discontinuo;
- le aree di pertinenza delle infrastrutture per la mobilità, collocate al di fuori delle aree edificate con continuità.



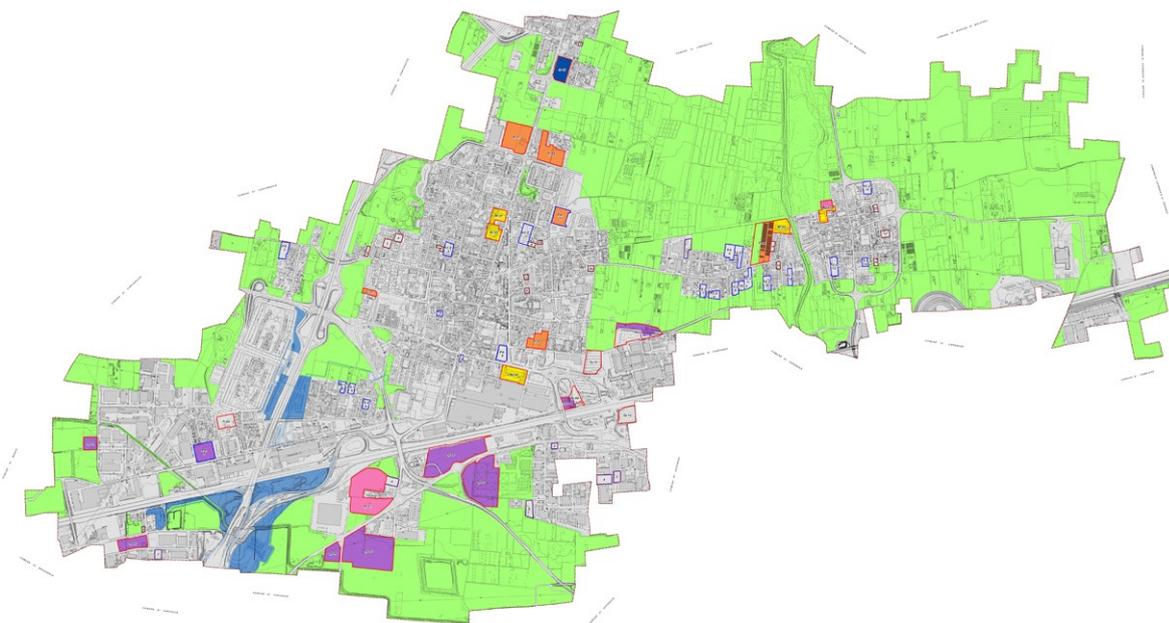
Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato TUC



Individuazione del Tessuto Urbano Consolidato TUC: in rosso Nuclei di Antica Formazione, in marrone Tessuto Urbano di Recente Formazione TURF ed in grigio Sistema della Mobilità

La tavola "PGT vigente: carta del consumo di suolo stato di fatto e di diritto T0" è stata redatta prendendo come soglia di valutazione la soglia temporale del 2014 e coincide, di fatto, con quella del Consumo di suolo del PGT vigente, non registrandosi significative attuazioni intercorse tra l'inizio del periodo di vigenza del PGT e l'entrata in vigore della legge regionale 31/2014.

Gli indicatori e le grandezze da essa restituiti sono principalmente riferiti alle categorie della Superficie urbanizzata, della Superficie urbanizzabile e della Aree agricole o naturali del PGT vigente.



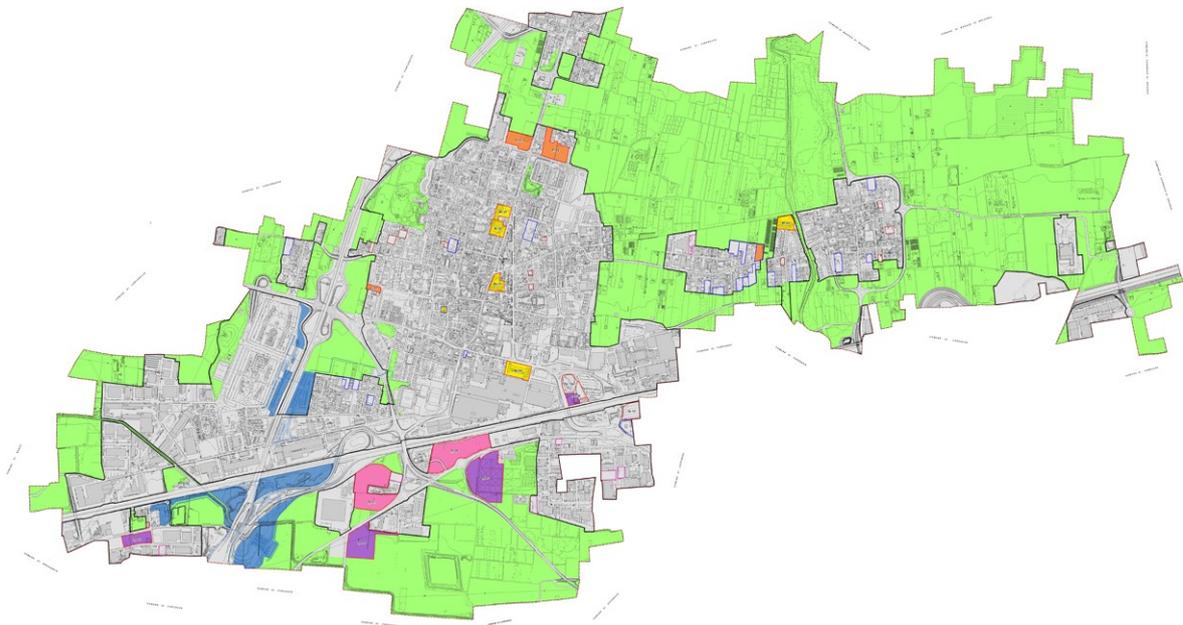
Stralcio "Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T0"



Stato di fatto e di diritto dei suoli		Sup. territoriale (mq)	% su sup. Comunale
	Superficie urbanizzata	5.338.166	47,29%
	Superficie urbanizzata rigenerazione	36.509	0,32%
Totale		5.374.674	47,61%
	Superficie urbanizzabile residenziale	72.611	0,64%
	Superficie urbanizzabile produttivo	193.912	1,72%
	Superficie urbanizzabile terziario	47.957	0,42%
	Superficie urbanizzabile nuovi servizi comunali	10.860	0,10%
	Superficie urbanizzabile infrastrutture sovracomunali	181.090	1,60%
Totale		506.430	4,49%
Totale superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile		5.881.104	52,10%
	Superficie agricola o naturale	5.407.905	47,90%
Totale		5.407.905	47,90%
Totale complessivo		11.289.009	100,00%

Tabella stato di fatto e di diritto dei suoli al tempo T0

Per stimare le variazioni di consumo di suolo indotte dal nuovo PGT, rispetto al tempo iniziale di riferimento (2 dicembre 2014) la tavola del “*Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1*”, restituisce gli elementi di variazione del consumo di suolo registrato per ogni componente considerata.



Stralcio “Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto T1”



Stato di fatto e di diritto dei suoli		Superficie territoriale (mq)	% su sup. Comunale
	Superficie urbanizzata	5.353.876	47,43%
	Superficie urbanizzata PA residenziali	9.463	0,08%
	Superficie urbanizzata PA produttivi	19.207	0,17%
	Superficie urbanizzata rigenerazione	32.272	0,29%
	Superficie urbanizzata rigenerazione servizi comunali	6.508	0,06%
	Superficie urbanizzata rigenerazione (PdR)	1.127	0,01%
Totale		5.422.453	48,03%
	Superficie urbanizzabile residenziale	30.023	0,27%
	Superficie urbanizzabile residenziale (PdR)	4.194	0,04%
	Superficie urbanizzabile produttivo	90.831	0,80%
	Superficie urbanizzabile terziario	85.133	0,75%
	Superficie urbanizzabile nuovi servizi comunali	0	0,00%
	Superficie urbanizzabile infrastrutture sovracomunali	181.090	1,60%
Totale		391.271	3,47%
Totale superficie urbanizzata e superficie urbanizzabile		5.813.724	51,50%
	Superficie agricola o naturale	5.475.285	48,50%
Totale		5.475.285	48,50%
Totale complessivo		11.289.009	100,00%

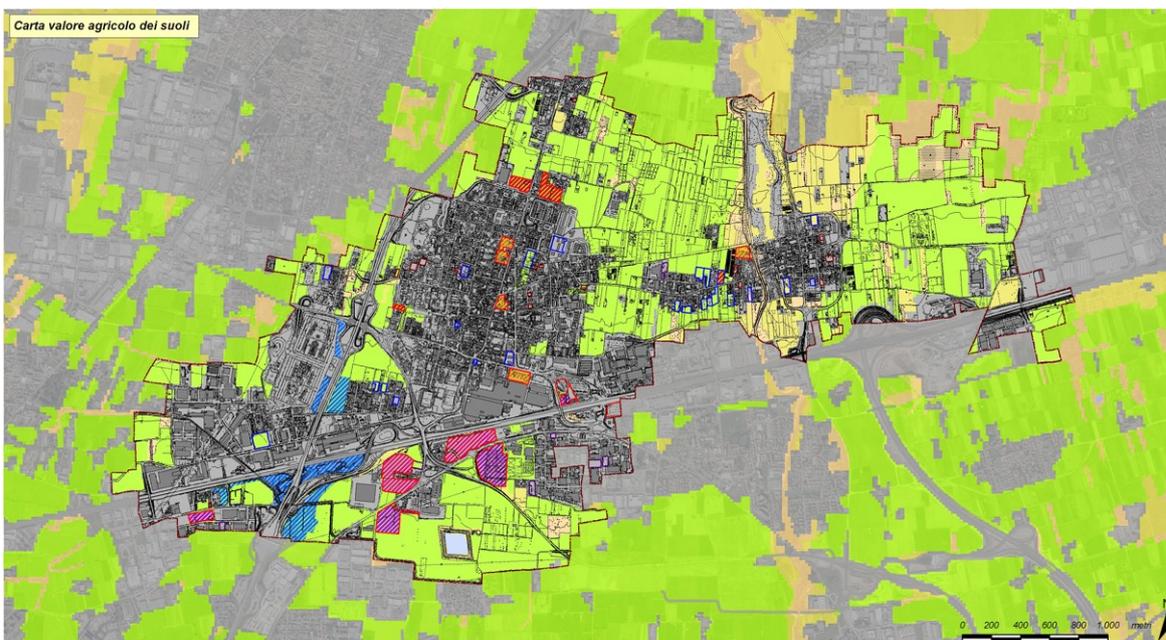
Tabella stato di fatto e di diritto dei suoli al tempo T1



7.1. Bilancio ecologico dei suoli e qualità dei suoli

Sulla base degli elementi emersi in sede di redazione del quadro conoscitivo del documento di piano, è stato possibile effettuare una valutazione comparativa della qualità dei suoli coinvolti nelle variazioni di consumo di suolo.

Gli elementi di qualità considerati sono evidenziati nello stralcio cartografico sotto riportato, dove sono evidenziate le variazioni di consumo di suolo e rappresentate le caratteristiche del valore agricolo dei suoli (elaborato da ERSAF).



Stralcio "Carta Valore agricole dei suoli"

Il carattere pressoché omogeneo dei suoli oggetto di ambiti di trasformazione non confermati, consente una valutazione speditiva circa la qualità dei suoli coinvolti, che hanno qualità tra loro simili (colore verde valore alto), senza differenze significative ai fini della valutazione complessiva; anche sotto tale profilo, la riduzione del consumo di suolo ha consentito di "ridestinare" all'attività primaria aree pregiate per lo svolgimento di servizi di approvvigionamento.

Dal punto di vista ecologico/ambientale i suoli interessati dalla riconferma delle previsioni di trasformazione in essere non sono, in generale, significativamente influenti sui caratteri delle connessioni ambientali e non determinano interferenze rilevanti sulla strutturazione della rete ecologica.

In definitiva, per effetto delle scelte di trasformazione promosse con il nuovo Documento di Piano, che hanno determinato una riduzione del consumo di suolo rispetto al PGT oggi vigente si ha un incremento della superficie agricola o naturale di 67.381 mq.

In altri termini, il bilancio ecologico del suolo di cui all'articolo 2, comma 1 lett. d), della legge regionale 31/2014, inteso quale differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola, è inferiore a zero e pari a meno 67.381 mq.

Tali dati testimoniano il conseguimento dell'obiettivo prioritario definito dall'amministrazione e il raggiungimento delle soglie tendenziali di riduzione del consumo di suolo stabilite dall'adottata integrazione del PTR. Le previsioni del piano, risultano



idonee a conseguire la massima compatibilità tra i processi di urbanizzazione in atto e previsti e l'esigenza di ridurre il consumo di suolo e salvaguardare lo sviluppo delle attività agricole.

Risulta, evidentemente, anche così verificato il rispetto della norma transitoria di cui al comma 4 dell'articolo 5 della legge regionale 31/2014.

Stato di fatto e di diritto dei suoli		Superficie territoriale (mq)		
		T 0	T 1	Variazione
	Superficie urbanizzata	5.338.166	5.353.876	15.710
	Superficie urbanizzata PA residenziali	0	9.463	9.463
	Superficie urbanizzata PA produttivi	0	19.207	19.207
	Superficie urbanizzata rigenerazione	36.509	32.272	-4.237
	Superficie urbanizzata rigenerazione servizi comunali	0	6.508	6.508
	Superficie urbanizzata rigenerazione (PdR)	0	1.127	1.127
Totale		5.374.674	5.422.453	47.778
	Superficie urbanizzabile residenziale	72.611	30.023	-42.588
	Superficie urbanizzabile residenziale (PdR)	0	4.194	4.194
	Superficie urbanizzabile produttivo	193.912	90.831	-103.081
	Superficie urbanizzabile terziario	47.957	85.133	37.176
	Superficie urbanizzabile nuovi servizi comunali	10.860	0	-10.860
	Superficie urbanizzabile infrastrutture sovracomunali	181.090	181.090	0
Totale		506.430	391.271	-115.159
	Superficie agricola o naturale	5.407.905	5.475.285	67.381
Totale		5.407.905	5.475.285	67.381

Bilancio ecologico

Per completezza di trattazione, sono di seguito rappresentati gli ambiti che hanno subito, in ragione delle scelte di assetto territoriale promosse con il nuovo documento di piano, una variazione tra lo stato di fatto e di diritto dei suoli al tempo T0 e T1 e i dati disaggregati che concorrono a determinare il bilancio ecologico.





Ambito	Elementi dello stato di fatto e di diritto		Nuove previsioni consumo di suolo (mq)	Riduzione consumo di suolo (mq)
	T 0	T 1		
A – Parte area obiettivo di qualità territoriale ex Ob 04 a parte dell'ex ambito di trasformazione Tr04 non confermata	Superficie agricola naturale	Superficie urbanizzabile residenziale (PR)	4.194	
B – non conferma ex ambito di trasformazione Ts 01	Superficie urbanizzabile nuovi servizi comunali	Superficie agricola o naturale		10.860
C – Riduzione Ambito di trasformazione Tr 01	Superficie urbanizzabile residenziale	Superficie agricola o naturale		11.251
D – non conferma ex ambito di trasformazione Tr 04	Superficie urbanizzabile residenziale	Superficie agricola naturale		13.908
E - non conferma ex ambito di trasformazione Rp 01	Superficie urbanizzabile terziario	Superficie agricola naturale		3.120
F – non conferma ex ambito di trasformazione Tp 02	Superficie urbanizzabile produttivo	Superficie agricola naturale		5.896
G – riduzione ambito di trasformazione Tp 05	Superficie urbanizzabile produttivo	Superficie agricola naturale		26.540
Totale complessivo			4.194	71.575

Verifica del bilancio ecologico della variante: dati disaggregati

Come rappresentato nella tabella il bilancio ecologico è pari a meno 67.381 mq, calcolato come differenza tra la superficie agricola che viene destinata a nuova superficie urbanizzabile e che determina un nuovo consumo di suolo rispetto I (pari a 4.194 mq) e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata a superficie agricola determinando la riduzione complessive delle superfici urbanizzabili rispetto al PGT vigente (pari a 71.575 mq). Risulta così verificato il rispetto della norma transitoria di cui al comma 4 dell'articolo 5 della legge regionale 31/2014.



8. IL SISTEMA DELLE TUTELE: PAESAGGIO, AMBIENTE E TERRITORIO

Il presente capitolo descrive i contenuti e le modalità di individuazione del sistema delle tutele dei sistemi e degli elementi di valore ecologico, ambientale e culturale che, assieme alla disciplina territoriale delle unità territoriali, costituisce il riferimento normativo per la regolamentazione delle trasformazioni.

8.1. Tutela dei beni culturali e del paesaggio

La normativa sulla tutela dei beni paesaggistici sostanzialmente si basa sul D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42, che, sulla base della delega contenuta nell'articolo 10 della legge n. 137/2002, ha introdotto il *"Codice dei beni culturali e del paesaggio"*, meglio noto come *"Codice Urbani"*.

Il *"Codice Urbani"* si presenta, da un punto di vista sistematico, come la diretta attuazione dell'articolo 9 della Costituzione, ai sensi del quale la Repubblica Italiana *"tutela il paesaggio e il patrimonio storico e artistico della nazione"*. Tale dettato costituzionale, pur con i suoi evidenti limiti, costituisce tuttora, dopo quasi 60 anni dalla sua entrata in vigore, il cardine dogmatico di tutto il diritto ambientale nonché il baluardo giuridico della tutela del patrimonio naturalistico italiano. L'espressione "paesaggio" contenuta nel suindicato articolo 9, infatti, non deve essere riferita solo a ciò che attiene alla forma esteriore ed estetica del territorio, ma deve essere interpretata in una accezione più generale con il significato di ambiente.

In ogni caso la centralità del paesaggio e la rilevanza della sua tutela tra i valori costituzionalmente garantiti sono principi da sempre riconosciuti nell'ordinamento giuridico della Repubblica. Centralità riconosciuta anche da un consolidato orientamento della Corte Costituzionale, ai sensi del quale la tutela del bene paesaggistico è elevata a valore primario dell'ordinamento, non è suscettibile di essere subordinata ad altri interessi e costituisce un interesse pubblico fondamentale, primario ed assoluto che va salvaguardato nella sua interezza.

Il nuovo codice dei beni culturali e del paesaggio è entrato in vigore il 1° maggio 2004, è suddiviso in cinque parti.

- La parte prima contiene le disposizioni generali.
- La parte seconda e la parte terza, invece, disciplinano rispettivamente i beni culturali in senso stretto e i beni paesaggistici, che qui interessano.
- La parte quarta è relativa alle sanzioni amministrative ed a quelle penali.
- La parte quinta, infine, contiene le disposizioni transitorie e finali.

La principale innovazione introdotta dal nuovo codice consiste nel considerare il paesaggio come parte integrante del patrimonio culturale. Ai sensi dell'articolo 2, infatti, il patrimonio culturale della Repubblica è costituito dai beni culturali e dai beni paesaggistici.

Altra importante novità del nuovo codice consiste nell'aver definito per la prima volta il significato giuridico sia di "tutela" e che di "valorizzazione" dei beni paesaggistici.

Per tutela si intende l'esercizio delle funzioni e la disciplina delle attività dirette ad individuare i beni paesaggistici ed a garantirne la protezione e la conservazione per fini di pubblica fruizione. L'esercizio di queste funzioni di tutela si esplica anche attraverso provvedimenti volti a conformare ed a regolare diritti e comportamenti inerenti ai beni paesaggistici medesimi.

Per valorizzazione, invece, si intende l'esercizio delle funzioni e la disciplina delle attività dirette a promuovere la conoscenza dei beni paesaggistici e ad assicurare le migliori condizioni di utilizzazione e fruizione pubblica dei beni medesimi. Essa comprende anche la promozione ed il sostegno degli interventi di conservazione. Ovviamente, la valorizzazione è attuata in forme compatibili con la tutela e tali da non pregiudicarne le relative esigenze.



Il nuovo codice, inoltre, abrogando e sostituendo completamente il decreto legislativo n. 490/1999, recante il Testo Unico delle disposizioni legislative in materia di beni culturali ed ambientali, pone definitivamente ordine alla complessa materia connessa alla tutela paesaggistica ed introduce nell'ordinamento giuridico una disciplina sistematica ed unitaria.

8.1.1. I beni culturali

I **beni culturali** descrivono l'insieme delle cose immobili e mobili che presentano interesse artistico, storico, archeologico o etnoantropologico, per i quali è stato dichiarato l'interesse culturale (artt. 13 e 14, D.lgs 42/2004). La fonte informativa per l'individuazione del vincolo è il Sistema Informativo Territoriale¹⁷ del Ministero per i Beni e le Attività culturali, Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro - MiBACT che identifica per il comune di Agrate Brianza tre "Beni culturali" (art. 10, D.lgs 42/2004):

- Villa Corneliani (Decreto del 27-11-1973);
- Villa e Parco Trivulzio (Decreto del 03-03-1983);
- Ex Scuola elementare di Gian Matteo Ferrario (Decreto del 23-07-2019).

Villa Corneliani e Villa Trivulzio sono ricomprese nel ambito territoriale "*UT CS: centri storici e nuclei di antica formazione*" mentre il parco Trivulzio, nelle Norme di Governo del Territorio ha una sua unità specifica "*UT R 4: parchi e giardini storici*". La ex Scuola elementare di Gian Matteo Ferrario è invece inserita nell'ambito di trasformazione Rs 01.

¹⁷ Vincoli in rete è stato realizzato dall'Istituto Superiore per la Conservazione ed il Restauro ed è un progetto per lo sviluppo di servizi dedicati agli utenti interni ed esterni al Ministero dei Beni e delle Attività Culturali e del Turismo (MIBAC).



Complesso Villa Schira, Corneliani, Toschi



Indirizzo: Via Ferrario, 39

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Configurazione strutturale: L'edificio ha una pianta a corte con aggiunto un corpo di fabbrica prospiciente a via Ferrario. Il corpo principale dell'edificio è articolato da volumi di diversa altezza, tutti comunque costituiti da un piano terra e un primo piano. Le coperture sono a falde ed evidenziano le diversità di altezza dei corpi di fabbrica.

Epoca di costruzione: sec. XVI - sec. XVII



Villa Schira Corneliani sorge nella parte orientale del comune di Agrate Brianza, e conserva ancora l'originaria destinazione residenziale, limitatamente alla parte settentrionale dell'edificio, intorno alla corte principale.

La corte meridionale e gli edifici circostanti sono stati acquistati dal Comune di Agrate, che li ha destinati a biblioteca civica. La villa, di età tardo barocca, si affaccia su strada con un portone privo di particolari decorazioni e con un prospetto lineare che segue pedissequamente il profilo stradale; unica eccezione il lieve aggetto della fascia marcapiano, che crea un leggero dinamismo. La cornice alla sommità della facciata, con una sporgenza discontinua, riequilibra l'andamento della facciata. Tutto l'edificio è improntato alla più omogenea sobrietà decorativa, animata soltanto da un balconcino barocchetto in ferro battuto, all'estremità nord della facciata, caratterizzato da balastrini curvi molto fitti e un rigonfiamento molto pronunciato nella parte inferiore.

Il difficile accesso al cortile residenziale non consente di rilevare eventuali varianti rispetto alla documentazione fotografica raccolta negli anni Novanta, dalla quale si rilevava la presenza di una decorazione geometrica a rosoncini sull'intonaco esterno di uno dei bracci di residenza e una struttura porticata perpendicolare, caratterizzata da colonne a fusto liscio e capitello dorico cui si sovrappone un'architravatura. Dalla bibliografia esistente, si rileva la presenza di un giardino privato rettangolare recintato, che si sviluppa in modo regolare in asse con il lato porticato dell'edificio residenziale. Al centro di questo si trova un pozzo.

Nella corte rustica svetta per imponenza un antico gelso, che testimonia la tradizionale attività di allevamento di bachi da seta, cui la villa era dedicata. Si possono anche individuare i resti di una antica fontana, forse risalente alla fine del Seicento, destinata allo spurgo dei bozzoli.



Sotto l'ala di fabbricato che divide la corte rustica dal giardino, si estende un'ampia cantina.

L'edificio, data la sua destinazione abitativa pressoché continuata e l'appartenenza sempre alla stessa famiglia, non ha subito particolari interventi di modifica. Probabilmente sorge su una preesistente villa cinquecentesca. Gli antichi proprietari, presumibilmente per questioni politiche ed economiche, vollero realizzare un edificio poco appariscente, differenziando il complesso dalle altre ville di delizia presenti sul territorio comunale (Villa Trivulzio e Villa De Capitani). Come ha giustamente osservato Francesco Süß, l'edificio non determinò mai modificazioni della struttura urbana, testimoniando la "modesta rilevanza storica della villa". Il progettista, dunque, decise di attestare pedissequamente la struttura dei volumi architettonici della villa alla maglia urbana esistente, che ha imposto una facciata non perfettamente rettilinea. Elemento otticamente mitigato dalla presenza del cornicione sommitale ad aggetto discontinuo, segno di una certa finezza progettuale e costruttiva delle maestranze che lavorarono in cantiere.

Alla fine degli anni Novanta, la parte meridionale della villa, corrispondente alla corte delle scuderie, è stata acquisita dal Comune di Agrate Brianza per essere destinata a biblioteca civica, adattandone i volumi alla nuova destinazione d'uso.

La ristrutturazione ha mantenuto pressoché inalterato l'aspetto generale della corte. Sono stati tamponati alcuni archi per chiudere un corridoio a portico, creando così ulteriori spazi coperti utili alle nuove finalità.

L'edificio, di proprietà Arbona fino al Settecento e passato successivamente alla famiglia Schira, viene indicato nelle cronache di Pietro Verri come fabbricato collocato su antiche fondazioni romane, evidenziate dal ritrovamento di un'iscrizione dedicata a Giove. La notizia, riportata per tradizione orale, è di difficile verifica, poiché gli Arbona possedevano molte dimore in Agrate e non vi sono indicazioni specifiche che il ritrovamento dell'iscrizione citata dal Verri sia avvenuto proprio negli scavi di Villa Schira Corneliani



Complesso Villa Trivulzio



Indirizzo: Via Trivulzio

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Configurazione strutturale: Il complesso della villa è costituito da due corpi simmetrici a forma di parallelepipedo a due livelli, collegati da un portico articolato da sette arcate con soffitto piano decorato con stucchi. Le coperture sono a padiglione.

Epoca di costruzione: ante sec. XVIII



La villa si presenta composta da due ali pressoché simmetriche, con il lato minore rivolto verso l'ingresso che dà sul paese, e i lati maggiori che si fronteggiano. A collegare i due fabbricati vi è un portico aperto verso l'esterno da entrambi i lati. Esso è collocato in prossimità del cancello su strada e possiede un'altezza inferiore rispetto i due volumi architettonici principali. La villa, di conseguenza, assume la conformazione planimetrica a U, con il lato inferiore costituito dal loggiato a sette fornici a tutto sesto.

Le facciate degli edifici principali sono scandite due ordini orizzontali sovrapposti, separato da una cornice marcapiano leggermente aggettante. Il primo ordine presenta una finitura superficiale a bugnato e una sequenze regolare di aperture, costituite da semplici riquadri geometrici intagliati nella muratura. L'attacco a terra dell'edificio è costituito da un basamento lapideo, nel quale si scorgono alcune discrete piccole aperture. Il secondo ordine, invece, presenta una finitura ad intonaco con finestre incorniciate con semplici elementi mistilinei leggermente in aggetto. Sui lati minori prospicienti l'ingresso le finestre divengono portefinestre che poggiano sulla fascia marcapiano che contorna gli edifici. Al centro della facciata dei due avancorpi un piccolo balconcino con balaustra metallica è sorretto da due piccole mensole prive di valore formale. Oggi queste porzioni di fabbricato sono racchiuse da finte lesene dipinte a bugnato, reinterpretazione del tema eseguita in epoca moderna poiché anticamente la chiusura era affidata ad una finta lesena priva di decorazione a bugne.

Il loggiato di raccordo si compone di una serie di pilastri mistilinei con lisce lesene doriche e arcate dotate di peducci di imposta e chiavi di volta aggettanti. La struttura è sormontata da una semplice balaustra mista, con elementi chiusi nella parte centrale ed inferiate metalliche poste sopra i quattro fornici laterali.



Senza particolari segni di decoro la villa deve il suo valore scenografico alla regolare composizione dei volumi che la compongono, che solo raramente si concedono leggiadri vezzi linguistici, visibili anche in un comignolo tortile di pregevole fattura.

L'edificio rivela all'interno, nella ala padronale posta a sinistra dell'ingresso principale, una ricchezza decorativa decisamente imponente, costituita da una sequenza di sale con camini e decorazioni a soffitto di gusto neogotico e una grande sala passante di gusto neorinascimentale.

Tra i primi autorevoli cronisti a presentare al grande pubblico il valore della Villa Trivulzio è certamente da annoverare Marcantonio Dal Re che, nel suo testo del 1743, dedica ampio spazio all'edificio commissionato dal principe Don Antonio Tolomeo Trivulzio. Fu infatti quest'ultimo a incaricare della progettazione di una villa di delizia l'architetto Giovanni Ruggeri, allievo del cavalier Fontana. Probabilmente all'epoca della descrizione del Dal Re solo il giardino si poteva ritenere interamente compiuto, mentre l'edificio doveva essere semplicemente abbozzato nelle sue linee generali. La villa fu probabilmente completata nel decennio seguente. Il valore idealizzato della villa è riscontrabile anche nella raffigurazione delle due ali di fabbrica che nelle incisioni risultano di tre piani, poiché essa fu da sempre costituita da edifici a due piani; corrispondono invece le dimensioni planimetriche. Nelle incisioni del Dal Re, inoltre, è evidenziata la presenza di un corpo architettonico di raccordo, sottolineando il debito formale della progettazione di Giovanni Ruggeri ai modelli planimetrici settecenteschi delle ville barocche lombarde, caratterizzate dalla "classica" soluzione a U. L'operato di Ruggeri, quindi, costituisce conferma dell'interesse settecentesco per la tipologia architettonica delle ville di delizia, nelle quali molto spesso lavoravano maestranze comuni che favorivano la diffusione di analoghe soluzioni formali.



Nella seconda metà del XIX secolo a Balzaretti fu affidato il compito di adeguare il parco annesso alla villa al gusto paesaggistico romantico. L'antico giardino venne ingrandito modificando in maniera radicale la percezione della villa nel suo contesto verde. Il precedente impianto geometrico fu sostituito da boschi e distese verdi ondegianti, che seguivano un'inedita sequenza di tracciati ondulati. Scelta che, nei decenni successivi, costituì la matrice ideale per il rinnovamento di numerosi altri parchi contigui a ville di delizia.

Nel 1905 l'architetto Majnoni progettò l'inserimento del portico tuttora esistente, realizzato all'estremità opposta rispetto a quello pensato da Ruggeri e limitato ad uno solo dei due prospetti minori rivolti verso il parco. Qui la committenza decise di far inserire una loggia a più fornici sormontata da una balconata continua, alla quale accedere attraverso tra aperture protette da altrettanti coperture aggettanti.

Numerose trasformazioni erano state tuttavia già introdotte dall'architetto Alemagna intorno al 1860. A lui sono da ascrivere alcune aggiunte di gusto eclettico, quali le pensiline aggettanti in ghisa e le decorazioni neogotiche e neorinascimentali eseguite all'interno. Opere, queste ultime, che sono da inquadrare nell'ambito delle trasformazioni volute dai Trivulzio tra la seconda metà del XIX secolo e la prima metà del Novecento, atte a trasformare la villa di delizia di Agrate Brianza in luogo di residenza principale della famiglia.



Dopo un periodo negli anni cinquanta in cui la casata dei Trivulzio perseguì l'ampliamento dei propri possedimenti agricoli attigui alla villa, cominciarono anni di declino per l'edificio ed il parco, che culminarono con la vendita della proprietà avvenuta nel 1978.

Nel 2000 sono stati terminati alcuni lavori di sistemazione e di restauro della villa e dell'attiguo verde. Tra gli interventi si annovera la "liberazione" di una cospicua parte dei fabbricati da parte di piante rampicanti, che occludevano parzialmente alla vista le facciate del volume di sinistra, e il "recupero" del ponte sul Molgora di origine settecentesca. Quest'ultima scelta progettuale costituisce un elemento di particolare importanza perché, come ha recentemente ricordato Michele Mauri nel suo volume dedicato alle ville brianzee, ha consentito di ripristinare l'antico ingresso occidentale soppresso nella seconda metà del XIX secolo.



Ex Scuola elementare di Gian Matteo Ferrario



Indirizzo: Via Gian Matteo Ferrario, 1

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: fabbricato

Configurazione strutturale: Il primo impianto dell'edificio (1929-38), presenta una planimetria a "L" con struttura in muratura portante, solai in legno e copertura con orditura lignea, muretti di sostegno in mattoni pieni e manto in marsigliesi.

Epoca di costruzione: ante sec. XX



L'Ex Scuola Elementare Gian Matteo Ferrario è situata a est del nucleo di antica formazione di Agrate Brianza. Sulla base delle informazioni storiche disponibili, la realizzazione del complesso risale al 1926, anno in cui il Consiglio Comunale di Agrate delibera di costruire sui terreni di proprietà della famiglia Corneliani un nuovo edificio scolastico di quindici aule, organizzato su due piani e con due corpi scala. Il progetto in seguito viene ridimensionato a dieci aule e i lavori, affidati all'impresa Biraghi, vengono portati a termine in meno di un anno, tra il novembre del 1928 e l'ottobre del 1929.

La scuola è inaugurata il 3 agosto del 1932 alla presenza del Principe Adalberto di Savoia-Genova, duca di Bergamo, al quale viene intitolata. Nel 1935 viene proposta la costruzione di un locale mensa e di una palestra coperta, ma di fatto viene realizzato solo un breve prolungamento del blocco nord dell'edificio, completato nel 1938, per ricavare i locali della casa del custode e della refezione. Soltanto nel 1962 si procederà a un vero e proprio ampliamento su due livelli fuori terra e un livello seminterrato, con palestra, cucina e refettorio e una serie di altri locali destinati alle attività didattiche dell'istituto, successivamente intitolato a Gian Matteo Ferrario. Nel giugno del 2008, con il trasferimento delle scuole primarie nel nuovo plesso in via Cesare Battisti, l'intero corpo ovest del complesso scolastico, corrispondente all'edificio realizzato tra gli anni Venti e Trenta del Novecento, viene dismesso. L'ampliamento degli anni Sessanta è attualmente utilizzato come sede di alcune associazioni territoriali e non è oggetto del presente provvedimento di tutela in quanto realizzato da meno di settanta anni.

Il primo impianto dell'edificio (1929-38), costruito tra la Via Gian Matteo Ferrario e la Via Dante Alighieri, presenta una planimetria a "L" e si sviluppa su due livelli, oltre a una porzione di seminterrato a nord, con struttura in muratura portante, solai in legno e copertura con orditura lignea, muretti di sostegno in mattoni pieni e manto in marsigliesi.



L'impianto distributivo è semplice e lineare con l'ingresso principale ubicato in corrispondenza del corpo nord, un corridoio di collegamento rivolto a ovest sul lato strada e cinque aule per piano affacciate a est sul cortile interno. La distribuzione è invertita in corrispondenza dell'ampliamento del 1938, con il corridoio che affaccia verso il cortile e gli spazi di servizio rivolti verso la Via Dante.

La facciata principale su via Ferrario è caratterizzata da una tripartizione ritmica delle aperture e dal regolare e simmetrico alternarsi dei pieni e dei vuoti, in una rigorosa partitura compositiva che testimonia la ricerca di decoro civile e il richiamo agli ordini classici, pur nella semplicità degli apparati decorativi. In corrispondenza del corpo nord un leggero oggetto segnala l'ingresso e conferisce alla testata dell'edificio un carattere di rappresentanza, rimarcato dalla presenza di un balcone centrale al primo piano e da un attico di coronamento con l'iscrizione "Scuole Comunali". L'impaginato dei prospetti su strada presenta finestre definite da cornici in cemento decorativo, fasce marcapiano, trattamento degli intonaci a bugnato per il piano terra e la parte centrale del primo piano.

I prospetti intonacati rivolti verso il cortile sono privi di elementi decorativi e le finiture interne sono ordinarie, ma in buona parte originarie. Al piano terra, di fronte al corpo scale, è ancora presente una lapide in bronzo e pietra realizzata in memoria del Bollettino della Vittoria con il quale il 4 novembre 1918 il Generale Armando Diaz annunciò la vittoria dell'Italia nella Prima guerra mondiale. Il cortile interno presenta un'aiuola centrale piantumata con figli.

Nonostante le alterazioni subite all'esterno (come l'inserimento dell'ascensore sulla facciata principale) e in alcuni ambienti interni, l'edificio conserva la piena leggibilità del disegno originario degli anni Venti del Novecento, anche nei suoi minimi apparati decorativi, e il significato storico della presenza dell'istituzione educativa nel contesto di Agrate Brianza.



8.1.1.1. Beni storico-architettonici

Oltre ai beni vincolati dal D.Lgs. n° 42/2004 nel territorio di Agrate Brianza il PTCP della provincia di Monza e della Brianza individua nell'Allegato A il Repertorio degli altri "beni storico-architettonici" non sottoposti a vincolo dal quale viene estrapolato il seguente elenco:

- Architettura civile-residenziale (art.15);
VILLA DE CAPITANI *"UT CS: centri storici e nuclei di antica formazione"*,
VILLA D'ADDA SALVATERRA NAVA *"UT CS: centri storici e nuclei di antica formazione"*;
PALAZZO ARCHINTO *"UT CS: centri storici e nuclei di antica formazione"*;
- Architettura civile non residenziale (art.15);
MUNICIPIO (EX) *"UT CS: centri storici e nuclei di antica formazione"*;
- Architettura religiosa (art.17); sono rappresentati in cartografia ed elencati nei repertori:
CHIESA DI S. MARIA ANNUNCIATA;
CHIESA DI S. PIETRO;
CHIESA DI S. EUSEBIO;
CHIESA DI S. ZENONE;
CHIESA DI S. ANNA;
- Architettura e manufatti della produzione agricola (art. 23);
CASCINA ARCHINTO *"UT R 1: edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale"*
CASCINA FABBRICA
CASCINA MOLINO forse Offellera



Villa De Capitani



Indirizzo: Via Matteotti, 78-86

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Configurazione strutturale: L'edificio ha una pianta a corte e si affaccia su via Matteotti. Il prospetto principale è caratterizzato da un corpo di fabbrica a due piani e nella sua parte centrale da un corpo più alto a tre piani. I prospetti interni, che si affacciano sulla corte, si articolano in alcuni portici ad arcate a tutto sesto e al primo piano con balconate. Le coperture sono a falde.

Epoca di costruzione: sec. XV



Villa D'Adda Salvaterra Nava



Indirizzo: Via Mazzini, 5

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: villa

Configurazione strutturale: L'edificio ha una pianta a L aperta su via Mazzini. Il corpo principale dell'edificio, più alto, presenta a piano terra un portico a cinque campate e al piano primo un ballatoio lungo tutta la facciata; la copertura è a padiglione. Il corpo di fabbrica laterale presenta lungo tutto il prospetto sulla corte un ballatoio e la loro copertura è a padiglione

Epoca di costruzione: inizio sec. XVIII





Tipica costruzione gentilizia minore destinata a un centro abitato agricolo, la villa, di dimensioni piuttosto modeste, si articola su una planimetria ad L comprendente un corpo residenziale e un corpo rustico più basso perpendicolare. Il complesso si affaccia sull'antica strada principale del paese, di fronte alla chiesa parrocchiale.

Il piano terreno è completamente porticato, a sette fornici, di cui i due estremi risultano oggi tamponati per esigenze abitative moderne.

Il piano nobile, invece, risulta illeggibile a causa dell'aggiunta di un ballatoio, inserito per esigenze connesse all'accesso ai singoli appartamenti, e del frazionamento degli spazi interni, che ha anche cancellato alla vista i pochissimi resti di affresco superstiti relegandoli oggi nei sottotetti. Sussiste, nella parte settentrionale del corpo principale, nell'angolo in fondo a destra, una scala a doppia rampa con i gradini in granito e il parapetto in molera verniciato (cui si accede oggi dall'esterno del complesso della villa, con un semplice ma elegante disegno nel ballatoio) costruito secondo i principi tipicamente barocchi dell'architettura obliqua.

Il corpo rustico prospiciente la statale Agrate - Monza è destinato ad uso abitativo e commerciale. La ristrutturazione e i lavori di straordinaria manutenzione compiuti in questa parte dell'edificio rendono assai complesse, e talvolta impossibili, operazioni di lettura della struttura originaria e di riconoscere le antiche forme e le decorazioni un tempo esistenti.

Davanti al corpo padronale si apre il portale con alte colonne decorate con i resti di due vasi in pietra, all'uso tipicamente tardo barocco. Nella sala all'angolo meridionale del piano terreno si è conservato un soffitto in volta ribassata decorato con festoni e bandiere tardo ottocentesche, di discreta fattura.

Villa D'Adda è un edificio di origine barocca che ha subito numerose traversie e un inesorabile declino dovuto all'incuria e al frazionamento in modeste abitazioni, determinato dalla vendita fatta dalla famiglia D'Adda intorno al 1915.

I diversi materiali impiegati e le soluzioni tecnico costruttive non omogenee suggeriscono che la porzione settentrionale del corpo padronale (dove si inserisce una pregevole scala a doppia rampa) sia stata aggregata in una seconda fase. Probabilmente la costruzione risale i primi anni del Settecento; alla stessa epoca possono essere datati gli affreschi che, sebbene in cattive condizioni, possono ancora essere ammirati in alcuni locali interni. Gli interventi eseguiti per rendere funzionale la nuova distribuzione abitativa (risalenti al secondo e terzo decennio del Novecento) hanno profondamente alterato il prospetto del piano nobile: le finestre che erano in corrispondenza degli archi del portico sottostante sono state in parte tamponate, variate nella dimensione e, talvolta, ampliate per divenire porte di accesso alle nuove frazioni abitative.



Palazzo Archinto



Indirizzo: Piazza Trivulzio

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: palazzo

Configurazione strutturale: Configurazione strutturale: L'edificio ha una pianta a corte a due piani, la facciata principale, che si affaccia sulla piazza Trivulzio, presenta in mezzeria un ingresso con frontone. La copertura è a falde con un manto in tegole.

Epoca di costruzione: sec. XVIII - ante 1721



Poco rimane dell'originale Villa, risalente alla prima metà del XVIII secolo, appartenente a una famiglia di rilievo del milanese.

La costruzione dell'edificio originario risale a un'epoca imprecisata precedente al 1721, quando Palazzo Archinto possedeva un aspetto architettonico non ricostruibile nel dettaglio allo stato delle conoscenze storiche attuali. È con il catasto del 1858 che si riesce a codificarne iconograficamente la sua conformazione storica, oggi difficilmente leggibile in ragione della stratificazione degli interventi edilizi che si sono succeduti nel tempo e che hanno, in alcuni casi, introdotto modificazioni estranee alla morfologia, alla tipologia e ai materiali originari.

Sul timpano della facciata, prima che fosse realizzata l'apertura di una finestra, si leggeva lo stemma degli Archinto con ai fianchi i ritratti di due membri della famiglia, così come attestano alcune testimonianze dei membri della famiglia Barni, che subentrò agli Archinto nella proprietà fino al principio del XX secolo.

La famiglia di antichissima origine e di nobile tradizione, la cui storia si intreccia con le vicende dell'impero e con le sorti della città di Milano, è ricordata per la raffinatezza e il particolare gusto estetico, da cui anche la villa era impreziosita.

L'edificio consta di due grandi corti: la prima di forma quadrata è adibita ad uso residenziale; la seconda, più ampia e a forma rettangolare, originariamente composta da corpi rustici è all'oggi anch'essa destinata a funzione residenziale.

A collegamento delle due corti vi è un passaggio coperto a solaio introdotto da un arco.

La muratura esterna non presenta alcun elemento decorativo di rilievo, essendo stata completamente intonacata durante i numerosi interventi di rifacimento e frazionamento in unità abitative.

Molto poco resta a testimonianza della bellezza della residenza: solo alcuni frammenti di affresco nelle scale (essendo andate perdute le decorazioni dei saloni del primo piano e



del piano terreno) e le carraie in granito che percorrono la corte centrale (il cosiddetto "giro delle carrozze") che la collegano con la corte rustica, adornata in antico da un grande roseto.

Anche i padiglioni della corte rustica dimostrano un gran pregio nella fattura essendo stati realizzati come sequenza di volte a crociera in pietra, ora separate in altrettante campate divenute autorimesse e depositi.

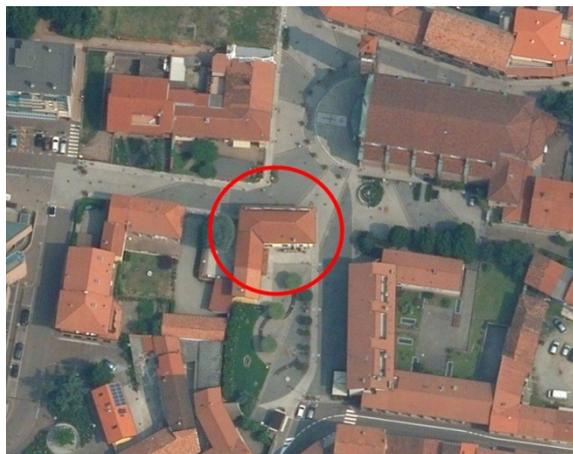
Pregevoli e ancora ben visibili sono le volte in laterizio intonacato che coprono gli ambienti minori della corte rustica, probabilmente destinati in origine allo stallaggio degli animali.

L'edificio, pur non presentando un precario stato di conservazione, è stato interessato da interventi di manomissione e trasformazione che hanno finito per modificare significativamente la struttura originaria e la sua articolazione planivolumetrica. La progressiva trasformazione in unità abitative distinte, ad esempio, ha comportato una radicale modificazione dei volumi interni, alla quale ha fatto seguito l'inserimento di elementi estranei alle tipologie architettoniche delle ville e dei palazzi barocchi, quali la presenza di una serie di balconi in aggetto aggiunti sulla corte interna.

Anche l'esterno, che pure mantiene un andamento diversificato nelle altezze tra la parte centrale e le ali laterali, è stato notevolmente modificato, attraverso l'apertura di una finestra al centro del timpano che chiude il portale di accesso.

Meritano di essere ricordati la pavimentazione originale in cotto, ancora visibile nel vano della scala e alcuni resti di decorazione pittorica sulle scale stesse.

Ex Municipio



Indirizzo: Piazza Sant'Eusebio

Tipologia generale: architettura per la residenza, il terziario e i servizi

Tipologia specifica: palazzo

Configurazione strutturale: Edificio di forma rettangolare ad aula, addossato a nord a un edificio, con torretta campanaria emergente a filo della facciata; struttura portante in muratura di pietra e mattoni di laterizio a corsi regolari, in ampie porzioni a vista, anche all'interno; aula con soffitto ligneo a travatura e cassettoni; copertura su capriate lignee con tetto a padiglione, a due falde, manto a coppi di laterizio.

Epoca di costruzione: ante 1721



Chiesa di S. Maria Annunciata



Indirizzo: Via G. M. Ferrario

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Configurazione strutturale: Edificio di forma rettangolare ad aula, addossato a nord a un edificio, con torretta campanaria emergente a filo della facciata; struttura portante in muratura di pietra e mattoni di laterizio a corsi regolari, in ampie porzioni a vista, anche all'interno; aula con soffitto ligneo a travatura e cassettoni; copertura su capriate lignee con tetto a padiglione, a due falde, manto a coppi di laterizio.

Epoca di costruzione: sec. XIII

Chiesa di S. Pietro



Indirizzo: Via Mazzini

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Configurazione strutturale: Edificio di forma rettangolare ad aula, addossato a ovest al complesso del oratorio femminile. La torretta campanaria, eretta nel 1965, emergente a filo della facciata in sostituzione del vecchio campanile a guglia in lamiera e ghisa di ferro ed arricchito con tre campane. La struttura portante è in mattoni di laterizio intonacati e la copertura a due falde con manto a coppi di laterizio.

Epoca di costruzione: sec. XVI



Chiesa di S. Eusebio



Indirizzo: Piazza Sant'Eusebio

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Configurazione strutturale: Edificio di forma rettangolare a tre navate con altare maggiore e altari laterali, con struttura portante in laterizio e calcestruzzo, copertura a falde con manto a coppi di laterizio. La torre campanaria emerge dalla facciata principale, a pianta quadrata e con struttura portante in mattoni e calcestruzzo accessibile dalla chiesa mediante una porta. La torre campanaria è dotata di orologio sui quattro lati e anche se ha subito molti rimaneggiamenti il campanile è ancora quello originario, al contrario della vecchia chiesa completamente abbattuta.

Epoca di costruzione: 1925 - 1934

Il luogo di culto di principale interesse religioso per la città di Agrate Brianza è sicuramente la chiesa Parrocchiale intitolata a S. Eusebio. Sembra che il tempio originario fu eretto intorno al secolo settimo o ottavo ma è noto che fu ricostruito e sottoposto ad ampliamenti almeno due o tre volte nel corso dei secoli. È testimoniato da documenti storici che Agrate, prima di diventare ufficialmente Parrocchia a sé, era unita con la chiesa di S. Stefano di Vimercate a costituire parrocchia già nel lontano 754. L'odierna struttura risulta in ogni caso il frutto di una serie di lavori effettuati nei primi decenni del XX secolo. Si hanno notizie che la prima pietra fu deposta formalmente nel gennaio 1925 mentre due anni dopo, nel 1927, venne data la benedizione all'altare maggiore. Infine, a quasi 10 anni dall'inizio della costruzione, nel 1934 fu finalmente consacrata e aperta al pubblico.



Chiesa di S. Zenone



Indirizzo: Piazza Trivulzio

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Configurazione strutturale: Edificio di forma rettangolare ad unica navata costruita per volere del principe Tolomeo Trivulzio che inverte l'abside della vecchia con la facciata principale della nuova e ampliarla, creando il nuovo vestibolo e una "piccola piazza sagrada" che si innesta perpendicolarmente al viale davanti alla villa.

Epoca di costruzione: sec. XVII



Chiesa di S. Anna



Indirizzo: Via Lecco

Tipologia generale: architettura religiosa e rituale

Tipologia specifica: chiesa

Epoca di costruzione: XVII

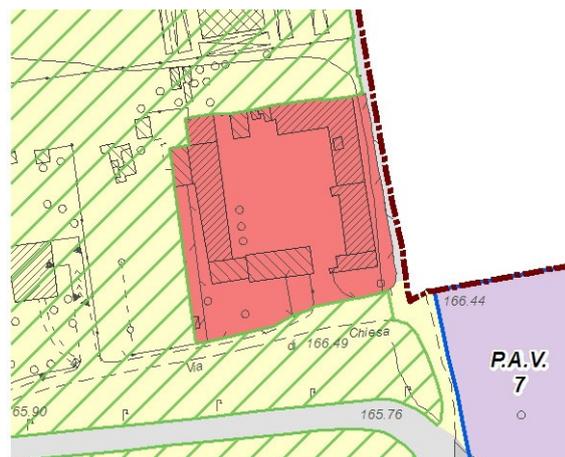




Le cascine: approfondimenti

Nel territorio di Agrate Brianza, troviamo ancora architetture e manufatti della produzione agricola, nuclei cascinali in parte ricompresi nella perimetrazione dei centri storici e nuclei di antica formazione, altre nel tessuto urbano consolidato *“UT R 1: edifici e complessi di interesse storico di matrice rurale”* e che il piano ritiene utile evidenziare come elemento testimoniale, legato alla memoria storica.

Cascina Archinto

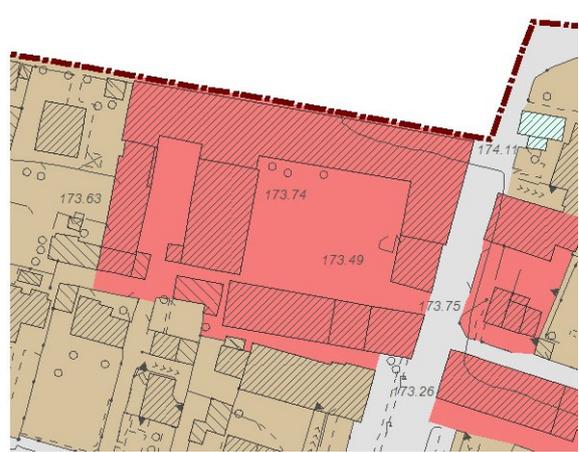




Cascina Cicognola

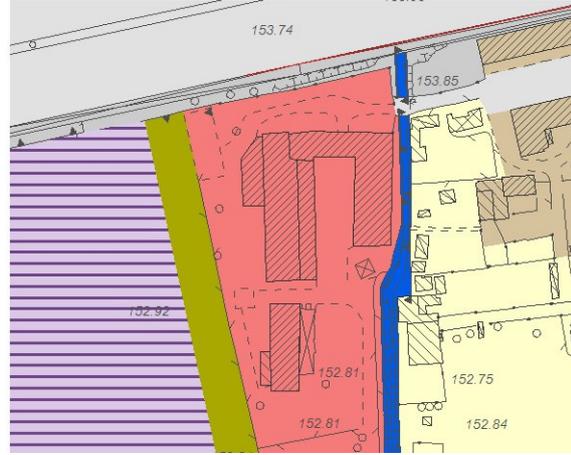


Cascina Morosina

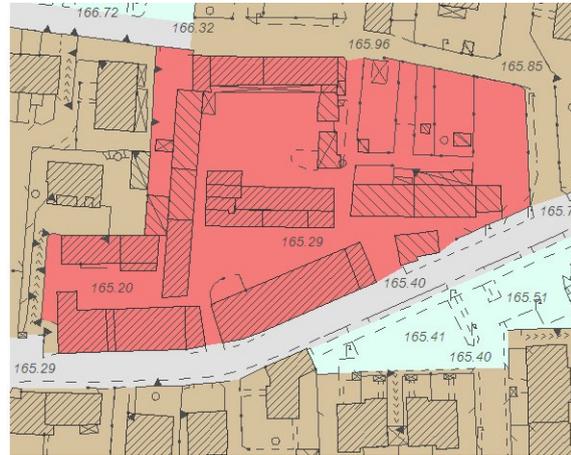




Cascina Offellera



Cascina Pescarola

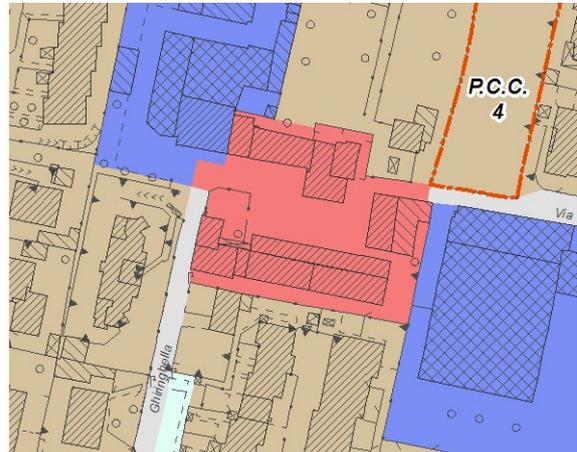




Cascina Vergana



Cascina Casgnolo





Cascina Abitacolo

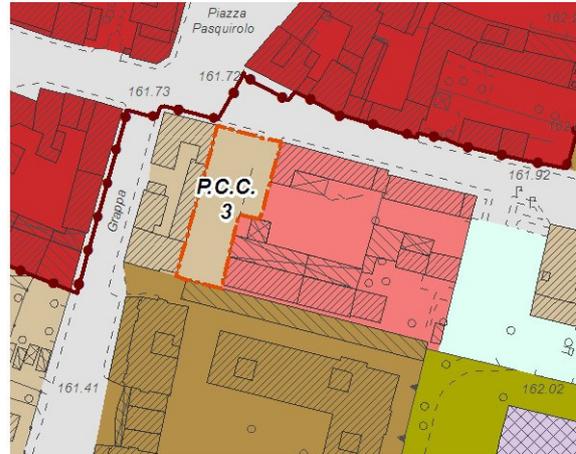


Cascina Cascinetta

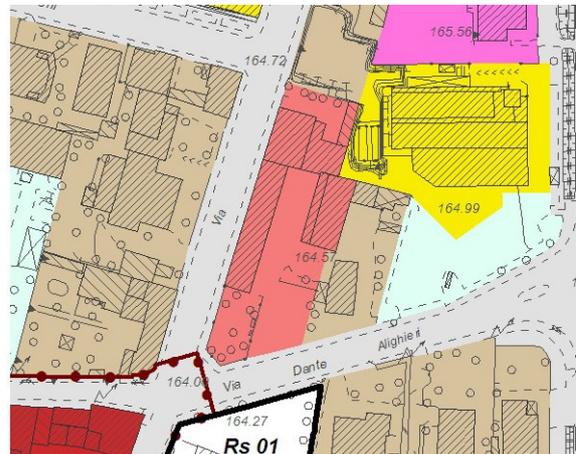




Complesso via Matteotti

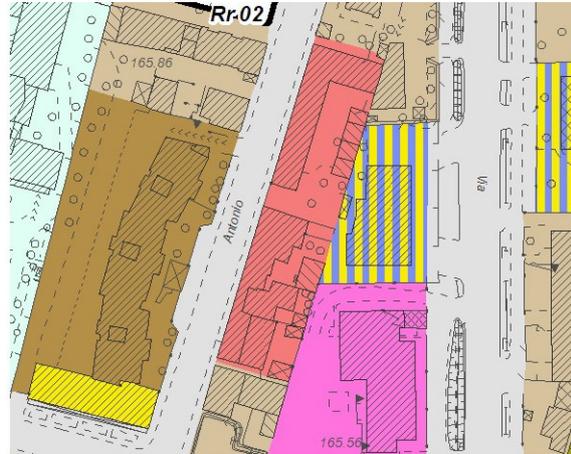


Complesso via Gramsci





Complesso via Gramsci 2





8.1.2. I beni paesaggistici

I **beni paesaggistici** son definiti come i beni immobili di particolare bellezza naturale, singolarità geologica o memoria storica, compresi gli alberi monumentali. Gli edifici, le ville, i complessi e i nuclei storici (non individuati come beni culturali) di particolare bellezza o valore. Rientrano inoltre le bellezze panoramiche e i punti di vista dai quali si goda “[...] *lo spettacolo di quelle bellezze.*” Fanno comunque parte dei beni paesaggistici gli elementi specifici del paesaggio definiti come “Aree tutelate per legge”, comprendenti i territori costieri e lacuali, i corsi d’acqua e le relative sponde, le montagne, le zone umide, i parchi e le riserve naturali, le zone di interesse archeologico, etc.

Per l’individuazione specifica delle tutele paesaggistiche ci si è riferiti ai repertori del Piano Territoriale Regionale e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano e di Monza e della Brianza e al Sistema Informativo Beni e Ambiti paesaggistici (S.I.B.A.), che raccoglie tutte le informazioni relative ai beni e agli ambiti paesaggistici individuati sul territorio lombardo e alle relative forme di tutela e valorizzazione.

In particolare per l’ambito di Agrate Brianza si segnala la presenza delle seguenti tutele paesaggistiche:

- Corsi d’acqua e relative sponde o piedi degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna (D.lgs 42/2004, art. 142, Lettera c);
- Territori coperti da boschi (D.lgs 42/2004, art. 142, Lettera g).

Per l’identificazione degli ambiti di cui alla lettera c) si è fatto riferimento al tracciato del torrente Molgora e delle relative aree di rispetto dei 150 metri, reperibili dal SIBA¹⁸.

Per l’identificazione degli ambiti di cui alla lettera g) si deve evidenziare l’assenza in provincia di Monza e della Brianza del Piano di Indirizzo Forestale e che la materia è stata riassunta nelle competenze della regione Lombardia. La rappresentazione dei boschi è stata effettuata, conseguentemente, ai fini esclusivamente conoscitivi sulla base dei rilievi della banca dati della regione Lombardia: ai fini giuridici, occorre fare riferimento alla definizione di bosco di cui al vigente ordinamento in materia.

8.2. Tutela dei beni paesaggistici identificati dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR)

Il Piano Territoriale Regionale (PTR), in applicazione dell’articolo 19 della legge regionale 12/2005, ha natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D.lgs. n. 42/2004). Il PTR in tal senso recepisce, consolida e aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale (PTPR) vigente in Lombardia dal 2001, integrandone e adeguandone i contenuti descrittivi e normativi e confermandone l’impianto generale e le finalità di tutela.

Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR), approvato con DCR 8/951 del 19 gennaio 2010, e successivi aggiornamenti, diviene così sezione specifica del PTR e disciplina paesaggistica dello stesso. Nell’elaborato del piano delle regole (PR 02.01) vengono identificati tutti gli elementi di rilevanza paesaggistica specificatamente tutelati dal Titolo III della normativa del PPR “Disposizioni del PPR immediatamente operative”. Per l’ambito di Agrate Brianza si segnalano i seguenti elementi di interesse paesaggistico:

- Art. 21 Infrastruttura idrografica artificiale della pianura. In particolare il Canale Villorosi per il quale il PPR identifica una fascia di attenzione e tutela paesaggistica di 50 metri;
- Art. 26 Viabilità storica e di interesse paesaggistico. In particolare il tracciato guida paesaggistico “Dorsale ciclabile Padana centrale.

¹⁸ <http://www.cartografia.regione.lombardia.it/mapsiba20>



8.2.1. Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico

In attuazione delle disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della legge regionale 12/2005 "Piano territoriale di coordinamento provinciale", tra le competenze provinciali vi è quella di definizione delle aree agricole di interesse strategico (art. 15 "Contenuti del piano territoriale di coordinamento provinciale", comma 4).

L'elaborato di piano recepisce, con le rettifiche cartografiche approvate dalla competente provincia in ordine al piano delle regole vigenti, l'individuazione precedentemente effettuata e confermata nella presente variante.

8.2.2. Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica provinciale

Vengono individuati puntualmente gli ambiti e gli elementi di rilevanza paesaggistica e geomorfologica segnalati negli elaborati "Tavola 5a Sistema dei vincoli e delle tutele paesistico-ambientali"¹⁹, "Tavola 6a Progetto di tutela e valorizzazione del Paesaggio", "Tavola 6b Viabilità di interesse paesaggistico", "Tavola 6d Ambiti di interesse provinciale" e "Tavola 9 Sistema geologico e idrogeologico" del PTCP della Provincia di Monza e della Brianza.

Queste indicazioni riguardano beni non inclusi nelle precedenti tutele ministeriali e regionali, per i quali la Provincia individua diverse modalità di salvaguardia.

Tra gli elementi specificatamente individuati si segnalano:

- Elementi geomorfologici - Ambiti vallivi dei corsi d'acqua²⁰ (art. 11 delle NdA);
- Elementi geomorfologici - Orli di terrazzo²¹ (art. 11 delle NdA);
- Architettura civile residenziale e non residenziale (art. 15 delle NdA);
- Architetture religiose (art. 17 delle NdA);
- Architetture e manufatti della produzione agricola (art. 23 delle NdA²²);
- Percorsi di interesse paesaggistico e relativa fascia di rispetto lungo le strade panoramiche (art. 28 delle NdA), per i quali il PTCP demanda l'attuazione e la definizione dell'ampiezza della fascia di rispetto alla pianificazione comunale, come descritto compiutamente nel paragrafo successivo.
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31 delle NdA);
- Ambiti di interesse provinciale (art. 34 delle NdA).

8.2.3. Viabilità di interesse paesaggistico: Determinazione delle fasce di rispetto in attuazione dell'art.28 delle NdA del PTCP della provincia di Monza e della Brianza

Il presente paragrafo descrive il procedimento di definizione normativa delle fasce di interesse paesaggistico, come conclusione del percorso conoscitivo descritto nella relazione del documento di piano. In base all'art. 28, comma 5 delle NdA del piano provinciale i comuni "[...] individuano adeguate fasce di rispetto lungo le strade panoramiche, la cui ampiezza è valutata in relazione ai caratteri paesaggistici del contesto

¹⁹ Il Piano delle Regole recepisce le indicazioni contenute nello specifico elaborato nella definizione del sistema territoriale e nella proposta di perimetrazione dei centri e dei nuclei storici.

²⁰ Il recepimento cartografico delle aree individuate come "Ambiti vallivi dei corsi d'acqua" effettuato, considera l'approfondimento descritto nello studio "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio" allegato al PGT.

²¹ Il recepimento cartografico delle aree individuate come "Orli di terrazzo" effettuato nell'elaborato, considera l'approfondimento descritto nello studio "Componente geologica, idrogeologica e sismica del piano di governo del territorio" allegato al PGT.

²² Si segnala che il bene denominato "Cascina Fabbrica" individuato nell'elaborato "Tavola 5a Sistema dei vincoli e delle tutele paesistico-ambientali" risulta non più esistente, dunque l'identificazione e la conseguente tutela del bene paesaggistico non viene riportata.



di cui tutelare la percepibilità, e definiscono la relativa disciplina di tutela [...]". La norma stabilisce che all'interno di queste fasce non possano essere realizzate nuove edificazioni e la collocazione di cartelli pubblicitari.

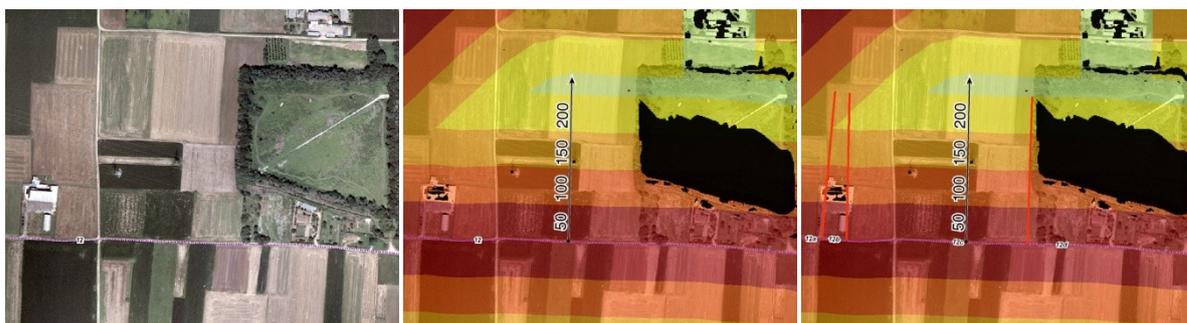
Il presente paragrafo riassume brevemente la metodologia di indagine descritta nella relazione del documento di piano, proponendo una definizione dimensionale delle fasce di rispetto paesaggistico, riportate graficamente nell'elaborato PR 02.01 e normativamente nelle Norme di Governo del Territorio (PR 04.01) del piano delle regole.

8.2.3.1. Sintesi del percorso conoscitivo intrapreso

Il primo passaggio del percorso conoscitivo ed analitico effettuato è consistito nell'individuazione nella Carta del Paesaggio (QC 05.01) della viabilità di interesse paesaggistico definita come l'insieme dei "tratti di strade aventi su uno o entrambi i lati una rilevante percezione panoramica dell'immediato insieme o di prospettive lontane", distinguendo tra i percorsi di rilevanza regionale, provinciale e comunale.

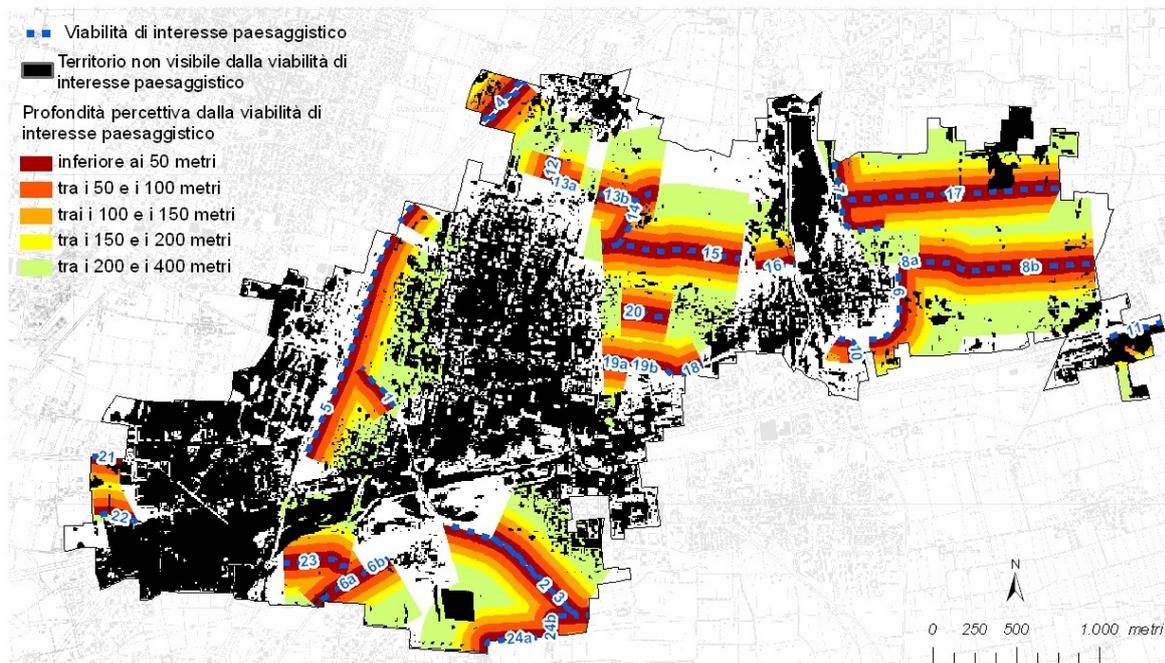
Successivamente per la valutazione dei tratti di viabilità ai quali applicare una fascia di rispetto paesaggistica si è valutato in quali tratti si garantisce una profondità visuale (percettiva) minima di almeno 200 metri.

Gli schemi cartografici successivi mostrano i passaggi analitici che hanno permesso di determinare la profondità percettiva lungo la viabilità di interesse paesaggistico. Applicando un buffer progressivo lungo i 24 tratti individuati nella Carta del paesaggio è possibile valutare dove la profondità percettiva superi effettivamente i 200 metri.



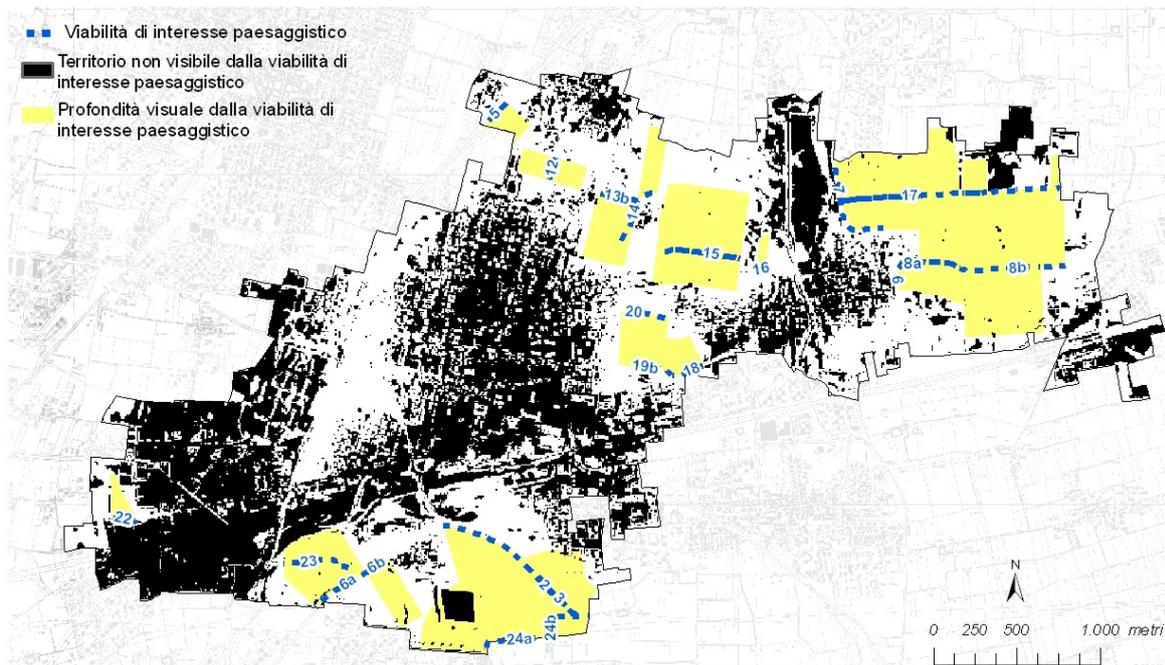
Passaggi metodologici per la determinazione della percezione profonda del paesaggio

- 1_ Territorio e identificazione della viabilità di interesse paesaggistico;
- 2_ Determinazione del territorio visibile e determinazione della profondità percettiva;
- 3_ Individuazione dei tratti di viabilità che garantiscono una profondità percettiva di almeno 200 m.



Carta della visibilità del territorio dalla viabilità di interesse paesaggistico: profondità percettiva

Attraverso questo procedimento analitico è stato possibile determinare per ogni porzione di viabilità di interesse paesaggistico il grado di profondità percettiva, identificando i tratti di viabilità che garantiscono una profondità percettiva superiore o uguale a 200 metri.



Identificazione della profondità percettiva dalla viabilità di interesse paesaggistico

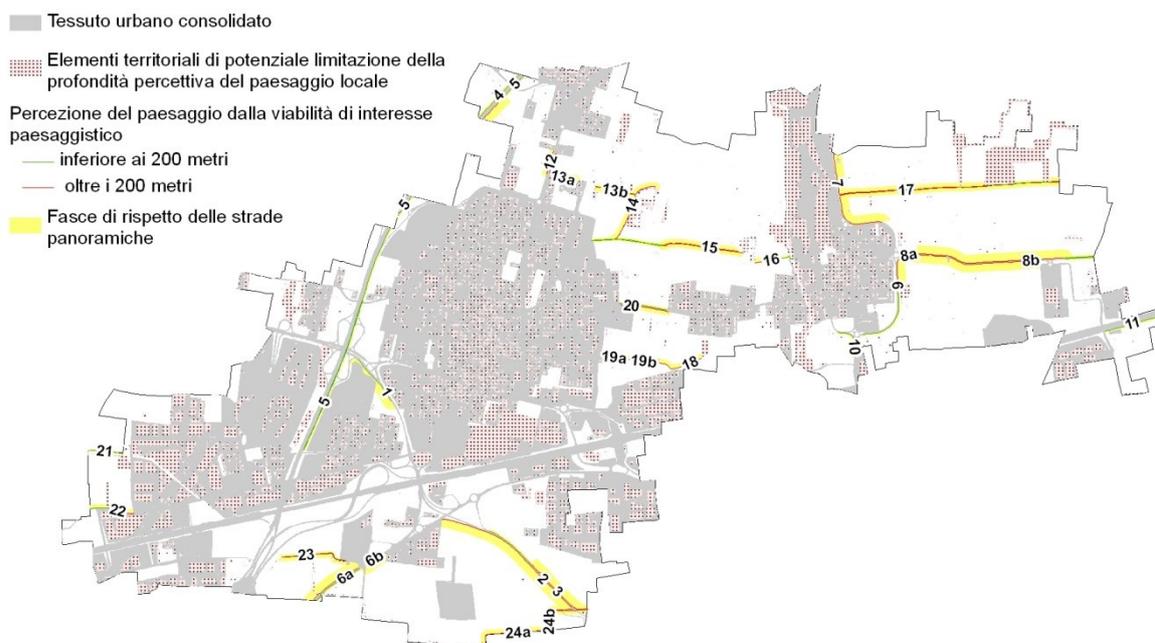


8.2.3.2. Determinazione delle fasce di rispetto delle strade panoramiche

A conclusione del processo valutativo effettuato, in considerazione del fatto che in queste fasce l'art. 28 delle Nda del PTCP prescrive che “[...] *non possono essere realizzate nuove edificazioni* [...]” si propone un dimensionamento tale che possa comunque garantire per le aree agricole l'eventuale realizzazione di volumi edificati a servizio delle stesse. Inoltre, in osservanza dei disposti del vigente PTR (che considera la viabilità di fruizione panoramica e di rilevanza paesaggistica quella che domina ampie prospettive e quella che attraversa, per tratti di significativa lunghezza, zone agricole e boschive, parchi e riserve naturali, o comunque territori ampiamente dotati di verde, o che costeggia corsi d'acqua e laghi o che collega mete di interesse turistico anche minore) la fasce si applicano sulle aree del territorio esterne al tessuto urbano consolidato ovvero non interessate da scelte di assetto urbanistico contenute nel PGT vigente²³.

Il dimensionamento proposto, per evidenti ragioni di semplificazione di applicazione delle misure di tutela, prevede fasce calibrate e corrispondenti alle fasce di rispetto stabilite dalla normativa in materia di tutela delle strade.

Le fasce sono disegnate nell'elaborato di piano specifico partendo dal margine stradale definito dalle linee di suolo riportate nel DB Topografico.



Determinazione delle fasce di rispetto delle strade panoramiche

²³ Come indicato anche al comma 3 dall'art. 28 delle Nda del PTCP di Monza e della Brianza: “nella fascia di rispetto delle strade panoramiche, [...], non possono essere realizzate nuove edificazioni. Sono comunque fatte salve le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di approvazione del PTCP [...]”.



8.3. Rete ecologica comunale

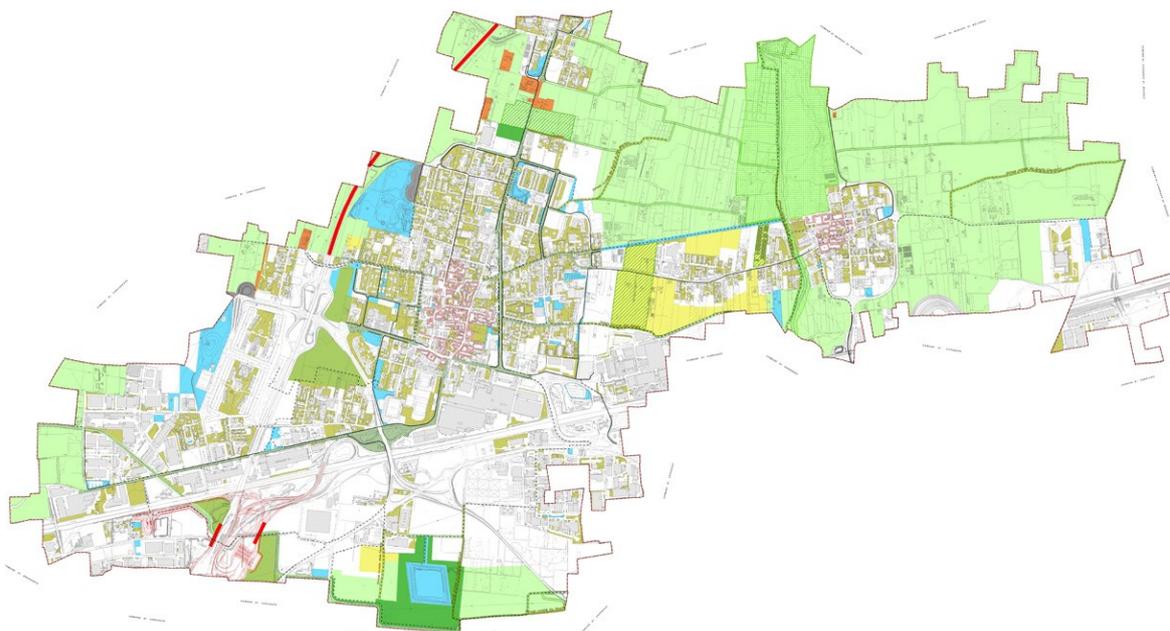
Nella prospettiva dello sviluppo sostenibile, risulta estremamente significativo il progetto di rete ecologica comunale. Gli obiettivi che la realizzazione della rete ecologica regionale e della rete verde regionale si prefiggono, sono molteplici, e spaziano da quelli prettamente ecologici (protezione e incremento della biodiversità, contributo al miglioramento del bilancio del carbonio, azione di filtro dei carichi diffusi e di ombreggiamento, difesa della stabilità del suolo, regolazione idrologica, ricucitura fra paesaggio agricolo/naturale e costruito, conservazione e ripristino dei segni tipici del paesaggio) a quelli legati alla qualità di vita delle popolazioni residenti.

La rete ecologica è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Ai sensi della D.g.r. 26 novembre 2008 - n. 8/8515 e della D.g.r 30 dicembre 2009 n. 8/10962, in funzione della realizzazione del progetto di rete ecologica a livello locale la pianificazione comunale deve prevedere:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare del progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari);
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

Come elaborati tecnici specifici la Rete Ecologica comunale (REC) prevede tipicamente:

- uno Schema di REC che consenta il raffronto con l'ecosistema e le reti ecologiche di area vasta, da produrre a supporto del documento di piano; lo Schema è anche essere parte del Rapporto Ambientale di VAS e rende conto delle relazioni spaziali di interesse per la rete ecologica con i Comuni contermini;
- una Carta della Rete Ecologica Comunale ad un sufficiente dettaglio da produrre a supporto del piano delle regole e del piano dei servizi.



Rete Ecologica Comunale REC

Nella previsione della rete ecologica comunale (REC), si è tenuto conto del percorso metodologico dettato dalla regione Lombardia provvedendo alla:

- costruzione del sistema della conoscenza;
- individuazione degli elementi di continuità extracomunali;
- riconoscimento dello schema strutturale della rete a livello locale;
- individuazione delle tutele e delle azioni applicabili.

Sono stati rilevati nella REC tre corridoi principali che interessano il territorio comunale e che sono riconosciuti anche negli strumenti di pianificazione di interesse regionale e provinciale: il primo lungo il torrente Molgora, il secondo nel quadrante nord del territorio comunale e il terzo nella porzione sud, in corrispondenza del canale Villoresi, entrambi con andamento est-ovest.

In ordine al corridoio a nord risulta determinante per garantire la continuità della rete, il riconoscimento e la conservazione del varco esistente tra gli insediamenti di Agrate e della cascina Morosina: in corrispondenza di tali varchi deve essere evitata la saldatura dell'urbanizzato mantenendo lo spazio minimo al funzionamento della connettività ecologica e investendo su progetti di rafforzamento del corridoio ecologico. In tale luogo, infatti, lo scenario di PGT propone la realizzazione di una infrastrutturazione verde (la porta verde) in grado di migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica delle aree. In corrispondenza di tale corridoio sono evidenziati alcuni ambiti critici per la rete ecologica, in cui la funzionalità e continuità della connessione è ridotta a causa della presenza di episodi insediativi.

In merito al corridoio a sud, la REC individua aree agricole di supporto alla rete ecologica, aree cioè che pur nel pieno riconoscimento della loro funzione primaria, possono essere oggetto di fertili iniziative -con il concorso e il coordinamento con le realtà produttive agricole- di multifunzionalità dell'agricoltura con l'offerta di rilevanti servizi ecosistemici.

Sempre in corrispondenza di detto corridoio la REC individua una zona di riqualificazione ecologica (corrispondente all'area del progetto di rinaturalizzazione della vasca volano) che costituiscono una zona di elevatissima potenzialità che attraverso gli interventi già



progettualmente in campo, può affermare ulteriormente di specchio d'acqua polifunzionale, pienamente efficiente dal punto di vista ecologico.

Ulteriormente la REC individua un varco in posizione mediana del territorio comunale, tra l'abitato di Agrate e il nucleo attorno alla Cascina Pescarola che appoggiandosi ad un sistema di aree agricole di supporto e con il concorso del "cannocchiale verde", consente un interessantissimo collegamento tra il corridoio a nord e quello lungo l'asta del Molgora.

Per quest'ultimo sono previste aree di rafforzamento della connettività a nord e a sud dell'abitato di Omate ed è evidenziata la presenza di un'area edificata (corrispondente all'area centrale di matrice storica del nucleo storico) a ridotta funzionalità ecologica.

Appare utile evidenziare che, se è considerato come elemento irrinunciabile la connessione dei siti naturalistici, essenziale per garantire la funzionalità del territorio e per impedire perdita di biodiversità a vantaggio della nostra e delle future generazioni, nella consapevolezza che solo il libero movimento degli individui, unitamente ad una sufficiente presenza di spazi naturali, garantisce infatti la possibilità di sopravvivenza per molte popolazioni animali e vegetali, in un contesto come quello della regione metropolitana lombarda, tale considerazione acquisisce connotazione particolare.

In un tale contesto, infatti, possono essere considerati utili a contribuire notevolmente a rallentare un processo che minaccia la stabilità ecologica complessiva del territorio e quindi le prospettive stesse di benessere e di sopravvivenza dell'uomo, non solo spazi appartenenti al sistema rurale-paesistico-ambientale ma anche elementi del sistema urbano (siepi, filari, elementi verdi ecc...) che possono garantire una distribuzione capillare –certo minuta e con caratteristiche di supporto- che può rivelarsi particolarmente fertile per contribuire alla riduzione della frammentazione ecologica e per concorrere alla possibilità di svolgimento di servizi eco sistemici.

Altra considerazione specifica merita il rapporto tra agrosistema e fruizione del paesaggio, qui declinati come valori culturali, nonché opportunità per una diversa e migliore qualità della vita. In altri termini sono stati evidenziati gli elementi dai quali può essere fruito da parte degli interessati, l'estetica dei luoghi e dei significati ad essi associati, ovvero del paesaggio e in particolare del paesaggio rurale. In tale accezione sono considerati parte della rete ecologica comunale le infrastrutture che possono consentire di unire città e campagna.

Percorsi quali sentieri e strade vicinali, infatti oltre che avere l'obiettivo del servizio alle attività agricole, possono essere realizzati come tracciati piacevoli da percorrere con sistemi di mobilità attiva (a piedi, in bicicletta) anche da cittadini che cercano valenze paesaggistiche, ambientali, storico-testimoniale, educativa o ricreativa. Possono inoltre eventualmente essere accompagnati da elementi vegetali che possono svolgere un ruolo positivo multiplo, definendo una rete di percorsi verdi.

All'interno del piano delle regole sono dettati orientamenti e indirizzi differenziati in rapporto ai diversi ecosistemi e al contesto agricolo o urbano, al fine del perfezionamento e dell'attuazione della rete ecologica.



8.4. Prescrizioni per la prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici, e sismici

Lo studio specialistico relativo alla componente geologica, idrogeologica e sismica, rappresenta una parte fondamentale del PGT e determina una serie di vincoli e limitazioni all'attività edilizia comunale.

Nell'elaborato relativo alle tutele territoriali per ragioni di chiarezza espositiva non compare la classificazione del territorio comunale relativamente alla Fattibilità geologica e alla Pericolosità sismica locale, per le quali si rimanda agli specifici elaborati cartografici contenute nella Componente geologica, idrogeologica e sismica del Piano di Governo del Territorio.

Sono invece riportati le aree da sottoporre a caratterizzazione o bonifica e i vincoli di polizia idraulica relativi all'individuazione del reticolo idrico minore e della relativa fascia di rispetto e alle aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile (zone di tutela assoluta e aree di salvaguardia).

8.5. Tutela dell'ambiente e del territorio

Le norme per la tutela dell'ambiente e del territorio sono diretta attuazione di provvedimenti statali in materia di salvaguardia della salute e di igiene.

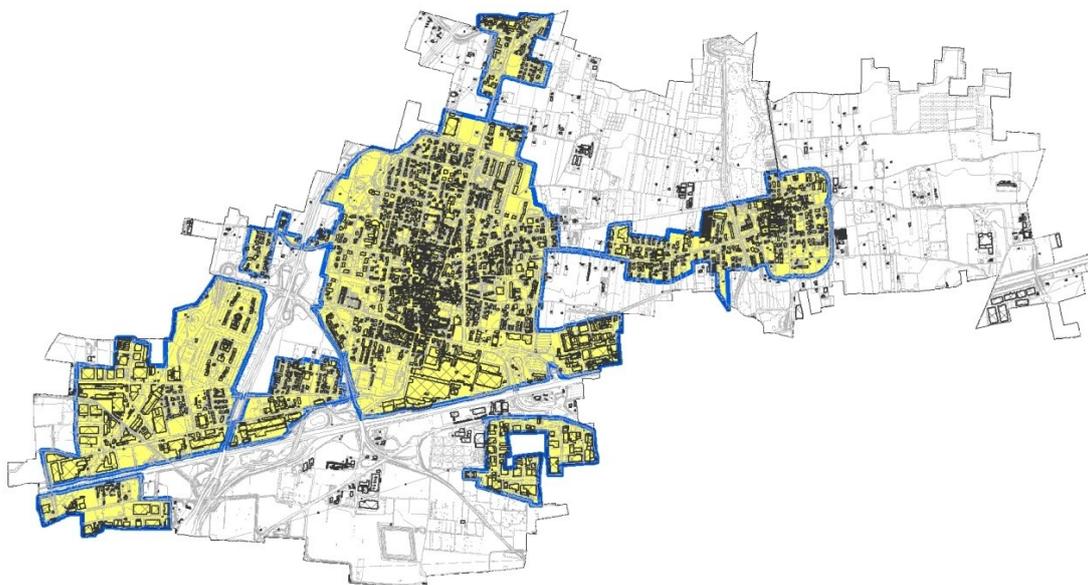
Protezione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici; la normativa è dettata dalla legge 22 febbraio 2001 n. 36 che definisce obiettivi di qualità, limiti di esposizione e parametri per la previsione delle fasce di rispetto. La disciplina inerente la protezione dalle esposizioni a campi elettromagnetici a radiofrequenza e microonde è dettata dalla legge regionale 11 maggio 2001 n. 11.

I limiti di esposizione ai campi elettrici connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti sono fissati dal decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003 "Fissazione dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz". Le modalità di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto è specificata dal decreto del Ministero dell'ambiente e della tutela del territorio e del mare 29 maggio 2008.

L'area di rispetto cimiteriale è l'area atta a garantire l'esigenza di tutela igienico-sanitaria, di riservatezza e di rispetto del luogo di culto, destinata ad assicurare l'eventuale sviluppo cimiteriale nel tempo. Si richiama l'articolo 338 del testo unico delle leggi sanitarie, di cui al Regio decreto 24 luglio 1934, n. 1265, alla legge regionale n. 33 del 30 dicembre 2009 e al regolamento regionale 9 novembre 2004 n. 6.

8.6. Norme relative al Codice della Strada

Le norme relative al Codice della strada (D.Lgs. 30 aprile 1992, n. 285) rivestono particolare importanza nella definizione dei vincoli e delle tutele del Piano di Governo del Territorio, in particolare per la definizione delle fasce di rispetto in rettilineo e le aree di visibilità nelle intersezioni da osservare fuori dai centri abitati. Il centro abitato è definito all'art.3 del Codice della strada, come un *"insieme di edifici, delimitato lungo le vie di accesso dagli appositi segnali di inizio e fine. Per insieme di edifici si intende un raggruppamento continuo, ancorché intervallato da strade, piazze, giardini o simili, costituito da non meno di venticinque fabbricati e da aree di uso pubblico con accessi veicolari o pedonali sulla strada"*. La Delimitazione del Centro abitato come previsto dall'art.4, è stata effettuata con Deliberazione della Giunta Comunale n.60 del 19 marzo 2009.



Delimitazione cartografica del Centro abitato su base DBTopografico

In considerazione delle indicazioni contenute nello Studio del Traffico (allegato specifico del PGT), del redigendo Piano Generale del Traffico Urbano (PGTU) e delle indicazioni provinciali di cui all'art.40 delle NDA e alla relativa Tavola 12 del PTCP di Monza e della Brianza, si è definita la classificazione funzionale delle strade ai sensi dell'art.16 del Nuovo codice della strada. Nelle norme del piano delle regole sono riportate le relative fasce di rispetto previste dall'art.26 del Regolamento di esecuzione e di attuazione del nuovo codice della strada (Decreto del Presidente della Repubblica 16 dicembre 1992, n.495).

Classificazione della rete stradale

- strada A extraurbana
- strada C extraurbana
- strada E1 extraurbana
- strada E1 urbana
- strada E2 urbana
- strada F extraurbana
- strada F urbana



Classificazione funzionale delle strade