

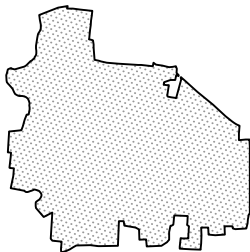
Comune di Burago di Molgora

Provincia di Monza e Brianza



Piano di Governo del Territorio

Variante parziale

Variante parziale RELAZIONE		V-RPdR
<i>gruppo di progettazione</i> Progettisti: architetto Alessandro Barzaghi architetto Nicole Alessandra Lanza	architetto Alessandro Barzaghi	
	architetto Nicole Alessandra Lanza	
<i>procedura amministrativa</i> <i>PGT VIGENTE</i> in vigore dal 29/5/2008 VARIANTE PARZIALE <i>ADOZIONE: DELIBERA n° del</i> <i>APPROVAZIONE: DELIBERA n° del</i>	<i>Sindaco</i> <i>Giorgio Giovanni Stringhini</i>	
	<i>Segretario generale</i> <i>dottor Salvatore Ferlisi</i>	
	<i>Responsabile ufficio tecnico</i> <i>geometra Fabrizio Gherardi</i>	

Piano di Governo del Territorio del Comune di Burago di Molgora

VARIANTE AL PIANO DELLE REGOLE

Tra gli obiettivi che l'Amministrazione si era posta nel redigere il Piano di Governo del Territorio, erano compresi il monitoraggio e l'aggiornamento di alcune scelte contenute nel PGT, ed in particolare nel Piano delle Regole e nel Piano dei Servizi, e la predisposizione di strumenti atti a consentire un organico sviluppo del territorio.

Nel corso dell'istruttoria per la stesura del Regolamento Edilizio si sono evidenziate alcune necessità di aggiornamento degli elaborati del Piano delle Regole dovute all'avvenuta realizzazione di interventi previsti dallo strumento urbanistico generale approvato.

L'Amministrazione, con la predisposizione della presente variante al Piano delle Regole, si è posta in particolare i seguenti obiettivi:

- 1 Revisione della normativa inerente le zone "A" del vecchio centro al fine di facilitare e incentivare il recupero edilizio
- 2 Revisione della normativa inerente la zona B3 (ex piano CIMEP) al fine di salvaguardare l'assetto plani volumetrico esistente.
- 3 Revisione della normativa per i seguenti aspetti:
 - valutazione delle difficoltà emerse in fase di attuazione;
 - regolamentazione della capacità edificatoria della superficie fondiaria a seguito di frazionamenti successivi all'edificazione

- regolamentazione della traslazione della capacità edificatoria (asservimento volumetrico).

La presente variante al Piano delle Regole ha quindi operato:

Ridisegno della Zona A (vedi Tavola V-D1.00, Variante n. 1, Tavola V-D1.01) con l'individuazione dell'effettiva consistenza edilizia documentata da dettagliato rilievo fotografico al fine di un approfondimento ed una revisione della normativa atta a facilitare e incentivare il recupero edilizio e le iniziative di miglioramento delle condizioni urbanistiche della zona. Le tavole sono state raggruppate nei fascicoli classificati come "Analisi dello stato di fatto e modalità di intervento", Tavole V-A1/A2 e l'aggiornamento delle norme si riferisce, in particolare, all'articolo 5 delle NTA (vedi Confronto D1/A5 – V-D1/A5 - Confronto tra Norme tecniche di attuazione).

Le modifiche del regime delle zone un tempo oggetto, da parte del Consorzio CIMEP a cui il Comune di Burago ha per molti anni aderito, di programmazione edilizia di tipo economico e popolare con la trasformazione del titolo di proprietà da parte degli abitanti, ha reso necessaria la revisione della normativa inerente la zona B3 al fine di salvaguardare l'assetto plani volumetrico esistente; gli indici adottati in precedenza per la realizzazione degli edifici sono stati quindi trasformati e si è adottato un sistema parametrico per l'adeguamento dei volumi esistenti alle nuove necessità (vedi Confronto D1/A5 – V-D1/A5 - Confronto tra Norme tecniche di attuazione, articolo 6).

Si è affrontato il tema della revisione della normativa per i seguenti aspetti:

- le difficoltà emerse in fase di attuazione del Piano sono state affrontate puntualizzando i diversi aspetti della normativa, soprattutto nella definizione di dettaglio dei parametri e degli indici edificatori, secondo le informazioni dell'Ufficio Tecnico (vedi Confronto D1/A5 – V-D1/A5 - Confronto tra Norme tecniche di attuazione, articolo 2).;
- un parametro non affrontato precedentemente riguardava la regolamentazione della capacità edificatoria della superficie fondiaria a seguito di frazionamenti successivi all'edificazione: con la variante si sono fissati i criteri per la soluzione di detto problema (vedi Confronto D1/A5 – V-D1/A5 - Confronto tra Norme tecniche di attuazione, articolo 4 e articolo 8)..
- un'ulteriore necessità emersa nella gestione del Piano riguardava la regolamentazione della traslazione della capacità edificatoria (asservimento volumetrico), consentita dalla normativa vigente: anche in questo caso la variante adotta criteri che favoriscono la corretta applicazione del principio (vedi Confronto D1/A5 – V-D1/A5 - Confronto tra Norme tecniche di attuazione, articolo 2).

Nella verifica complessiva del Piano che si è operata in occasione della presente variante, è emersa una parziale differenza tra lo stato di fatto e la programmazione urbanistica approvata. La presente variante al Piano delle Regole ha quindi modificato l'azzoneamento di una porzione di territorio che erroneamente era stata compresa tra le aree a standard riferite alle attività produttive (vedi Tavola V-D1.00, Variante n. 2, Tavola V- D1.01). Infatti, già prima dell'adozione

del PGT, le aree di cui si tratta facevano parte organica del comparto produttivo adiacente.

L'Amministrazione ha poi ritenuto opportuno indicare come da tutelare una porzione del territorio in relazione alla possibilità di recupero dei sottotetti esistenti. Ha quindi individuato un quartiere che, per caratteristiche di omogeneità tipologica, non pare adatto a trasformazioni che ne snaturino l'impianto originario. Tale quartiere (vedi Tavola V-D1.00, Variante n. 3, Tavola V- D1.01) appartiene alla Zona omogenea B ed è stato indicato nelle NTA, all'articolo 14 (vedi Confronto D1/A5 – V-D1/A5 - Confronto tra Norme tecniche di attuazione, articolo 14), tra gli ambiti nei quali non è consentito il recupero dei sottotetti di cui al Capo I della LR 12/05, ai sensi dell'articolo 65, comma 1 quater, della stessa legge.