

Comune di Burago di Molgora



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE



DOCUMENTO di PIANO
PIANO delle REGOLE
PIANO dei SERVIZI

Relazione di Piano | Normativa di Piano | Schede degli Ambiti

luglio 2023

Il presente documento *Piano di Governo del Territorio. Variante Generale* (IST_02_22_ELA_TE_03) è stato realizzato dal Centro Studi PIM nell'ambito dell'Attività Istituzionali a favore del Comune di Burago di Molgora per l'anno 2022

COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA

Angelo Mandelli [Sindaco e Assessore Urbanistica, Edilizia, Vigilanza, Sicurezza, Protezione Civile, Attività Produttive]

Marino Besana [Vicesindaco e Assessore Lavori Pubblici, Ecologia, Ambiente, Trasporti e Partecipate]

Claudio Pozza [Consigliere delegato Pianificazione generale e attuativa del territorio]
geom. **Fabrizio Gherardi** [Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata]

CENTRO STUDI

CENTRO STUDI PIM



dott. **Franco Sacchi** [Direttore responsabile]

| PGT |

arch. **Fabio Bianchini** [capo progetto], ing. **Matteo Gambino**, **Alma Grieco** [Staff PIM]
dott.sa **Elena Corsi**, arch. **Luigi Fregoni** (Quadro conoscitivo e Linee guida), PT **Ludovico Poidomani**, PT **Cecilia Maria Saibene** [collaboratori esterni]

| VAS |

ing. **Francesca Boeri** [staff PIM]
arch. **Chiara Forlani** [collaboratrice esterna]

Sommario

RELAZIONE DI PIANO	4
01	5
PERCHÉ UNA VARIANTE AL PGT	5
05	7
5.1 LE PROPOSTE E LE ISTANZE DEI CITTADINI	8
5.2 I MACRO-OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PGT	9
5.3 I PROGETTI STRATEGICI DEL DOCUMENTO DI PIANO	10
5.4 GLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO	13
5.5 LE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI	14
5.6 IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE	15
5.7 LA PROPOSTA DI AMPLIAMENTO DEL PARCO AGRICOLO NORD EST	17
06	22
6.1 LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE	23
6.2 LA VERIFICA DI COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO PROVINCIALE	26
NORMATIVA DI PIANO	43
CAPO I	44
DISPOSIZIONI GENERALI	44
Art. 1 - Piano di Governo del Territorio - Documenti ed elaborati costitutivi	44
Art. 2 - Principi interpretativi e di prevalenza	45
Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni	45
Art. 4 - Saturazione edificatoria	45
Art. 5 - Trasferimento dei diritti edificatori	45
Art. 6 - Criteri della perequazione e della compensazione	45
Art. 7 - Incentivazione urbanistica	46
Art. 8 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi	46
Art. 9 - Disciplina delle distanze	46
Art. 10 - Dotazione di spazi per la sosta	48
Art. 11 - Fasce di rispetto e vincoli	48
Art. 12 - Destinazioni d'uso	50
Art. 13 - Piani Attuativi vigenti o adottati	51
Art. 14 - Pianificazione attuativa. Prescrizioni e direttive, criteri di flessibilità	52
Art. 15 - Disciplina della localizzazione delle strutture di vendita	52
CAPO II	53
DOCUMENTO DI PIANO	53
Art. 16 - Progetti strategici del Documento di Piano	53



Art. 17 - Ambiti della Trasformazione Urbana.....	53
Art. 18 - Ambito della Rigenerazione Territoriale	54
Art. 19 - Elementi del paesaggio e sensibilità paesistica.....	55
CAPO III	56
PIANO DEI SERVIZI.....	56
Art. 20 - Piano dei Servizi - Definizione di servizio pubblico.....	56
Art. 21 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale	56
Art. 22 - Cambio di destinazione d'uso - Conguaglio della dotazione di servizi.....	57
Art. 23 - Ambito di Compensazione (AC)	57
Art. 24 - Rete Ecologica Comunale	57
CAPO IV	59
PIANO DELLE REGOLE	59
Art. 25 - Classificazione del territorio	59
Art. 26 - Nuclei di Antica Formazione (A) e altri complessi edilizi inseriti in ambiti di valore paesistico-ambientale (Ab).....	59
Art. 27 - Verde storico (VS).....	62
Art. 28 - Zone prevalentemente residenziali (B)	63
Art. 29 - Verde Privato (VP).....	65
Art. 30 - Viabilità privata e parcheggi privati pertinenziali per le zone residenziali (PR)	65
Art. 31 - Zone prevalentemente produttive (D1).....	65
Art. 32 - Parcheggi privati pertinenziali per le zone produttive (PP)	66
Art. 33 - Zone prevalentemente terziarie (D2)	67
Art. 34 - Ambiti destinati all'attività agricola (E).....	67
Art. 35 - Edifici rurali.....	68
Art. 36 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa (PA) e a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)	68
Art. 37 - Parco Agricolo Nord Est	72
Art. 38 - Attrezzature per la mobilità (AM)	73
Art. 39 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica	73
Art. 40 - Ambiti assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale.....	73
CAPO V.....	74
DISPOSIZIONI FINALI	74
Art. 41 - Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra.....	74
Art. 42 - Recinzioni	74
Art. 43 - Edifici accessori per la gestione degli spazi aperti	75
Art. 44 - Edifici in contrasto con le previsioni del PGT	75
Art. 45 - Invarianza idraulica e idrologica.....	75
Art. 46 - Misure di salvaguardia geologica.....	75
Art. 47 - Abrogazioni.....	76
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANA	77

ATU 01 80

Allegati

- **Allegato 1** - CENTRO STORICO. Stato di fatto e modalità di intervento
- **Allegato 2** - STIMA DEI CARICHI DI TRAFFICO INDOTTI DAGLI INTERVENTI PREVISTI DAL PGT

Elaborati cartografici

Documento di Piano

Quadro conoscitivo. Scala sovralocale

qc01 - Sistema insediativo sovralocale. Previsioni vigenti

qc02 - Sistema dei vincoli e delle tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali

qc03 - Sistema della Rete Ecologica

qc04 - Beni di interesse storico-architettonico e archeologico

Quadro conoscitivo. Scala locale

qc05 - Caratteri dello spazio aperto

qc06 - Stato di attuazione del PGT e individuazione delle richieste dei cittadini

qc07 - Stato di attuazione del Piano dei Servizi

dp01 - Strategie di Piano

dp02 - Caratteri del paesaggio

dp03 - Sensibilità paesistica

Piano dei servizi

ps01 - Previsioni del Piano dei Servizi

ps02 - Rete Ecologica Comunale

Piano delle Regole

pr01 - Classificazione in ambiti territoriali omogenei

pr02 - Vincoli di difesa del suolo e all'edificazione

pr03 - Tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali

pr04 - Consumo di suolo

Relazione di Piano





Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 56 del 07/07/2021 l'Amministrazione Comunale di Burago di Molgora ha deciso di intraprendere il percorso per la redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio vigente, con l'obiettivo di **rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili**, oltre che di specificare o adeguare rispetto all'esperienza maturata nel periodo di vigenza del PGT gli strumenti che lo compongono.

Da un lato, la sopravvenuta approvazione nel 2013 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e della Brianza e la più recente approvazione a inizio 2022 della Variante per l'adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014, oltre al riordino delle disposizioni regionali, in particolare riguardo al tema del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana e territoriale e alle componenti sismica, geologica e idrogeologica, dall'altro i mutamenti socio-economici e istituzionali avvenuti negli ultimi anni che, insieme alla crescente sensibilizzazione verso le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la rigenerazione delle aree dismesse o sottoutilizzate, il sostegno all'attività produttive, ecc., fanno ormai parte di un sentire comune.

In quest'ottica, la Variante non potrà prescindere da alcune questioni fondamentali:

- **l'adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni ha registrato una serie di cambiamenti sostanziali, a partire dall'approvazione nel 2013 del PTCP della nuova Provincia di Monza e Brianza, per proseguire con l'entrata in vigore dell'Integrazione al PTR in tema di consumo di suolo e la conseguente variante al PTCP, approvata nel febbraio 2022;
- **la non completa attuazione del Piano vigente**, individuandone le motivazioni e di conseguenza identificare politiche e azioni che possano dare una risposta corretta ed efficace ai mutamenti socio-economici e istituzionali avvenuti negli ultimi anni, con particolare attenzione alle nuove forme dell'abitare, del mondo del lavoro e della vita sociale;
- **la crescente sensibilizzazione verso temi a carattere universale** che ormai fanno parte di un sentire comune come le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate e dismesse, il sostegno all'attività produttive, ecc.;
- inoltre, la Variante al PGT, e in particolare il Documento di Piano, dovrà attentamente valutare i **nuovi scenari istituzionali e socio-economici**. L'ipotesi di uscita dalla fase più dura della crisi economica, che ha fortemente condizionato il mercato negli ultimi anni e alla quale oggi si sommano gli effetti della pandemia Covid19, deve essere valutata con la giusta prudenza e le dovute avvertenze, ipotizzando scenari variabili che tengano conto delle innumerevoli implicazioni sul settore edilizio, sulla programmazione dei servizi e delle opere pubbliche, sul mercato della casa (housing sociale), sulla domanda di mobilità, ecc.
- infine, ma non certo ultima per importanza, saranno da valutare con attenzione le **mutazioni e i cambiamenti causati dalla recente pandemia di Covid19**, non solo in relazione al trend dell'economia e del mercato, ma anche a quelli che saranno gli effetti sui comportamenti e le aspettative delle persone, sui modi di vivere e di lavorare, di rapportarsi con gli altri e con i luoghi di appartenenza, che oggi appaiono ancora di difficile interpretazione ma che sicuramente avranno nel prossimo futuro un'importanza particolare e che il Piano dei Servizi deve interpretare e sviluppare in un'ottica di medio lungo periodo.





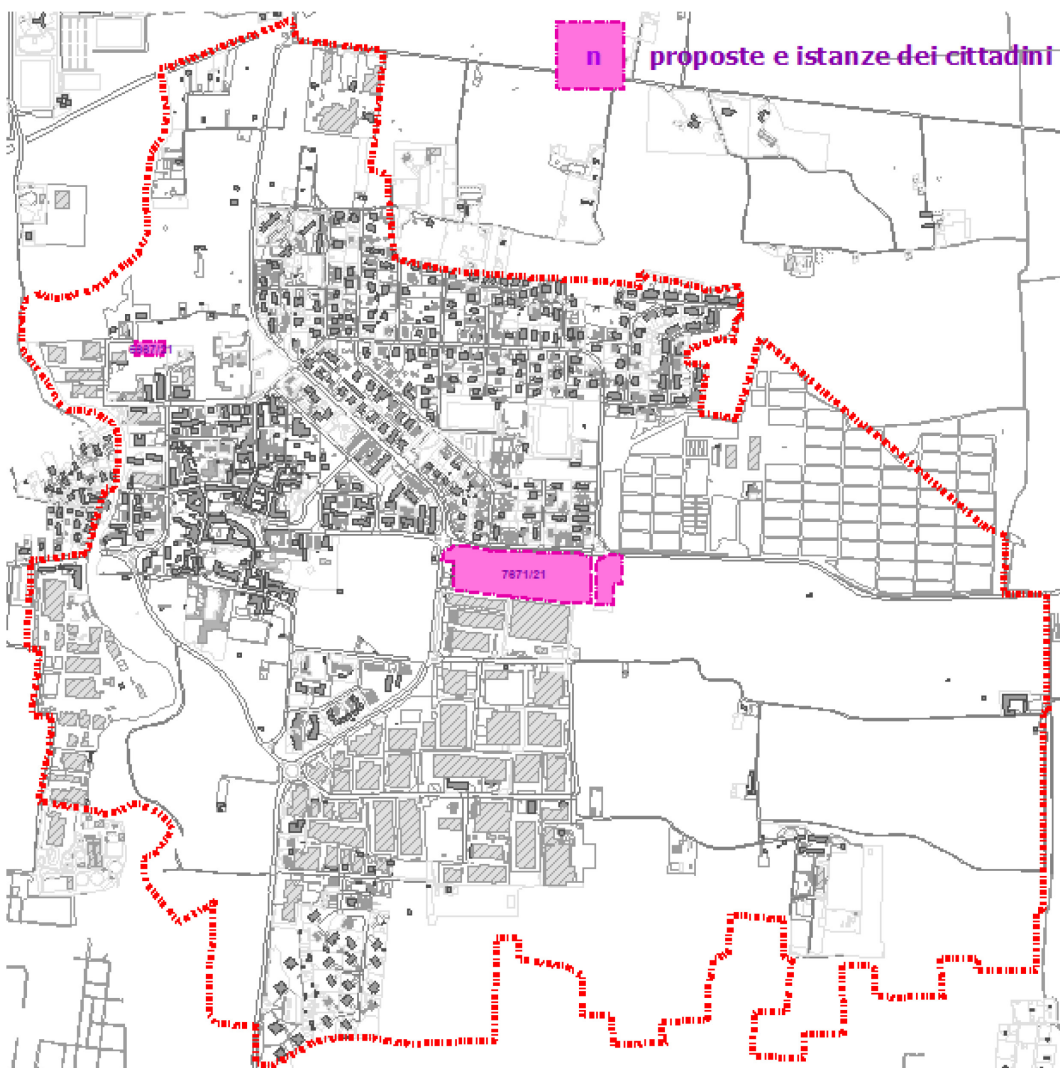
Comune di
Burago di Molgora

2.1 Le proposte e le istanze dei cittadini

Con la Delibera n° 56 del 07/07/2021 la Giunta Comunale di Burago di Molgora ha avviato il percorso per la redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio vigente, invitando chiunque avesse interesse, anche alla tutela degli interessi diffusi, a presentare suggerimenti e proposte entro 60 giorni.

In totale sono giunti 3 contributi, di cui uno da parte del Consorzio Est Ticino Villoresi.

prot.	data	richiedente	Foglio	Mappali	destinazione urbanistica vigente	ST mq	richiesta	note
6667/21	06.11.2021	Raimondi F.lli snc	2	19	Vs2 - aree per attrezzature di interesse pubblico o generale per le zone non residenziali	1.980	modificare destinazione in D1	<i>servizio non attuato</i>
7671/21	23.12.2021	Parko srl	4	272, 903, 908, 909, 911, 912, 914, 920, 925	AT1	36.331	inserimento AT nel TUC	<i>AT convenzionato</i>
10550/21	23.09.2021	Consorzio Est Ticino Villoresi	/	/	/	/	/	



Se il Consorzio Est Ticino Villoresi, pur sottolineando che nel territorio di Burago non sono presenti canali appartenenti al reticolo irriguo di sua competenza, ricorda le proprie competenze nel campo della salvaguardia ambientale e paesaggistica ai sensi della LR

31/2018 e l'opportunità di individuare nel PGT forme di tutela e valorizzazione del territorio agricolo, le due altre istanze non evidenziano particolari criticità o proposte, a conferma del fatto che, pur a fronte delle difficoltà legate al perdurare dell'attuale crisi economica, ci troviamo di fronte a una realtà sostanzialmente differente che rappresenta una sorta di anomalia nel panorama provinciale.

2.2 I macro-obiettivi della Variante al PGT

La Variante al PGT si pone l'obiettivo di definire una visione capace di integrare trasversalmente politiche, azioni e strumenti a disposizione per promuovere processi virtuosi nei prossimi anni.

Per rendere conforme la strumentazione urbanistica ai nuovi indirizzi risulta da un lato necessario intervenire innanzitutto a scala generale, dall'altro andando a individuare interventi mirati la cui risoluzione possa produrre effetti positivi su parti di città se non sull'intero territorio comunale. Il Documento di Piano, che rappresenta la componente strategica e strutturale del PGT, dovrà pertanto avviare una riconfigurazione basata su **una visione strategica alla scala sovracomunale**, a partire dalle necessità del territorio, in maniera tale che tutto ciò, poi, possa confluire all'interno di **una visione comune di lungo periodo**, garantendo la coerenza degli obiettivi e ampliando i benefici attesi per la città.

Tali modifiche comportano la revisione e messa a coerenza, in particolar modo, del Piano dei Servizi per quanto concerne le previsioni e la sostenibilità economica dei servizi. A sua volta, per il Piano delle Regole, oltre alla messa a coerenza con gli altri due atti che costituiscono il PGT, si potrà procedere alla verifica delle previsioni di completamento contenute al suo interno.

A partire dai mutati scenari di riferimento, il necessario rilancio dello sviluppo territoriale dovrà partire dalla riqualificazione e ricomposizione morfologica dei margini dell'abitato, rispondendo anche a un sentire comune su temi come l'attenzione alle questioni ambientali e la crescente sensibilizzazione verso il tema del consumo di suolo.

La visione futura che la Variante al PGT deve delineare parte, allora, dai principali elementi di valore già presenti e dalle opportunità che è possibile sviluppare in questo territorio, a partire dal migliore utilizzo delle parti già edificate, sempre in un'ottica di contenimento del consumo di nuovo suolo.

In una realtà come quella di Burago di Molgora, il rapporto tra tessuto edificato e il sistema delle aree protette, rappresentato dal Parco Agricolo Nord Est e dal suo previsto ampliamento, pone una serie di obiettivi sfidanti: integrazione, dialogo e costruzione di un rapporto reciprocamente virtuoso.

Da una parte quindi si pone il tema dello sviluppo dell'urbanità nel tessuto urbano consolidato, con specifico riferimento all'implementazione della dotazione di servizi, alla riqualificazione dello spazio pubblico e in generale al miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio. Dall'altra parte un sistema paesistico-ambientale per il quale si può considerare ormai assunto il concetto di tutela e risulta necessario aprire una stagione di valorizzazione.

Il Piano deve trovare una sintesi tra questi due elementi. Sintesi che deve avere come riferimento e obiettivo il miglioramento della qualità della vita, degli insediamenti, del lavoro, della mobilità.

In questo quadro il PGT dovrà confrontarsi anche con le trasformazioni territoriali del territorio



vimercatese (infrastrutturali e insediative) che, non senza qualche criticità, stanno facendo nascere nuovi scenari e nuove relazioni all'interno di un settore del territorio provinciale che si caratterizza per un particolare connubio fra valenze paesistico-ambientali e opportunità di sviluppo.

Nello specifico, il processo di redazione della Variante al PGT, avviato dall'Amministrazione comunale con l'obiettivo di ridefinire le strategie complessive di governo del territorio, agisce a partire dai seguenti **macro-obiettivi** attraverso i quali costruire la Variante al PGT:

- **01 - Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata;**
- **02 - Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani;**
- **03 - Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive;**
- **04 - Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale in un'ottica di qualificazione dell'intero territorio e di innesco di un nuovo sistema di relazioni che generi possibilità di sviluppo.**

2.3 I progetti strategici del Documento di Piano

Agricoltura e innovazione: l'Ambito di Rigenerazione Territoriale

Il paesaggio agricolo, qui come in gran parte del territorio della pianura asciutta, si è progressivamente impoverito soccombendo spesso alle esigenze dell'industria agricola, pur mantenendo, in questo ambito provinciale, un elevato livello qualitativo.

Sul territorio comunale è stata individuata una vera e propria "ferita" in corrispondenza dell'ex vivaio, che per differenti motivi permane in questo stato da diverso tempo e la cui riqualificazione diventa sempre più necessaria e richiesta e che oggi può trovare una strada che presenta un notevole interesse non solo a livello locale.

Si tratta di un ambito con caratteristiche decisamente particolari e che presenta un certo grado di estraneità al resto dell'abitato, ma anche di un ambito "strategico" per il mantenimento dei caratteri paesaggistici, in particolare nel caso dovesse venir attraversato dalla tratta D "breve" di Pedemontana, con concrete opportunità di trasformazione e la possibilità di agire positivamente sul territorio.

Le possibili trasformazioni non andranno a implementare con oneri e dotazioni urbanistiche altre parti del territorio ma concentreranno tutta la loro capacità di generare risorse (contributi di costruzione, monetizzazioni, opere) nella riqualificazione del territorio agricolo circostante. Sulla base di progetti di ricostruzione del paesaggio, di miglioramento delle attività agricole, di interventi pilota per un'agricoltura sostenibile che potranno essere pensati e gestiti dall'Amministrazione comunale in accordo col Parco Agricolo Nord Est, al cui interno ricadono in gran parte le aree intorno agli insediamenti.

Per favorire l'attuarsi di questa condizione il PGT dispone il ricorso alla (quasi) indifferenza funzionale, ponendo alcuni limiti (ad esempio le medie e grandi superfici di vendita e gli insediamenti produttivi) e alcune condizioni particolari.

Obiettivo dell'**Ambito di Rigenerazione del territorio rurale** è il recupero del complesso e la contestuale riqualificazione del paesaggio agricolo circostante. Il PGT, con la disciplina di cui all'articolo 18, non fissa parametri e funzioni in maniera assoluta (salvo alcune limitazioni funzionali) bensì predispone per accogliere differenti possibilità che andranno ponderate sulla base della capacità dell'intervento di attuare politiche di riqualificazione paesistico-

territoriale nel contesto a cui appartengono. I processi di trasformazione saranno quindi il frutto di una concertazione tra i soggetti attuatori e il Comune, con l'obiettivo comune di apportare un significativo miglioramento esteso alla scala territoriale che si andrà a costruire a partire da una proposta urbanistica corredata di un piano economico finanziario.

Il progetto strategico per la città pubblica

Il Piano individua nella tav. dp01 il progetto strategico che mettono al centro la valorizzazione del complesso di villa Penati Ferrerio.

Il progetto, che ha avuto parere favorevole da parte della Soprintendenza (prot. n.17350-1-3-8-9-17360 del 13/7/21), prevede la completa ristrutturazione del corpo di fabbrica al fine di restituire all'intero complesso il suo valore storico e architettonico e rendere agibile il medesimo corpo di fabbrica oltre a creare degli spazi polifunzionali per una maggiore fruibilità dell'intero complesso architettonico.

Tale area per la sua localizzazione può diventare un tassello fondamentale della città pubblica, in un certo senso il "salotto" della città, dove ospitare eventi e mostre di una certa importanza, con funzioni di connessione fisica con via Kennedy, ecologica e paesaggistica con la rete ecologica.



Riduzione del consumo di suolo e costruzione della città

Il PGT persegue, in ottemperanza alle disposizioni della LR 31/2014, la riduzione del consumo di suolo. A conclusione di un iter che non ha visto promuovere le possibilità offerte dalle normative in tema di rigenerazione urbana nella fase transitoria prima del nuovo PGT, gli Ambiti di Trasformazione del vigente Piano che non hanno visto attuazione sono stati in gran parte abbandonati o rivisti e il tema degli Ambiti della Trasformazione Urbana proposto con nuove finalità e caratteristiche.



Il PGT propone un unico Ambito della Trasformazione Urbana (ATU01), in sostituzione dei due comparti di cui si componeva l'ambito 2, già previsto nel PGT vigente e non attuato.

L'**ATU01**, nasce dalla volontà di preservare e valorizzare il cannocchiale ottico prospiciente villa Oggioni, unita all'esigenza di ridurre in modo significativo il consumo di suolo, conservando del comparto orientale del previgente ambito 2 solamente un'area da destinare a un futuro ampliamento dell'adiacente complesso scolastico e trasferendone i volumi in un ambito di minor superficie territoriale, collocato fra 2 ambiti in corso di realizzazione al margine est dell'abitato. L'ambito è già dotato delle necessarie opere di infrastrutturazione realizzate a seguito degli interventi attualmente in corso di attuazione del limitrofo AT 1.

Gli obiettivi pubblici dell'ATU01 prevedono, oltre all'acquisizione alla proprietà pubblica di un'area per futuro ampliamento delle pertinenze del complesso scolastico, la realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale in corrispondenza dell'Ambito di Compensazione adiacente. Inoltre, tale operazione, grazie allo stralcio del comparto occidentale del previgente ambito 2, consente di preservare l'ambito vallivo del Molgora da previsioni insediative.

Una differente questione è quella che invece il PGT apre sull'area dell'Ambito 3 del PGT vigente, per il quale vi è la volontà di ridiscuterne i contenuti per trovare un assetto più consoni alle opportunità del mercato immobiliare attuali. Il PGT, in questo caso, propone alcuni "punti fermi" di questa eventuale ridefinizione. La scheda (art. 36 - **PA03**) riporta i parametri quantitativi e alcune indicazioni morfologiche di massima che dovranno trovare sviluppo e attuazione declinandosi sulle nuove destinazioni funzionali che potranno consentire un'attuazione dell'ambito in linea con le strategie dell'Amministrazione con le nuove esigenze della società e del mercato immobiliare emerse in questi anni. In ogni caso è richiesta una forte integrazione con la maglia strutturale dell'abitato affinché l'intervento risulti maggiormente integrato, sia in termini di forme insediative che di servizi.

Costruire assi urbani

Il PGT individua una serie di assi viari sui quali si concentreranno risorse per la loro riqualificazione. Sono gli assi che hanno la funzione di ingresso a Burago, spesso coincidenti con gli assi storici. La formazione di filari alberati, la riqualificazione dell'illuminazione pubblica, la realizzazione di percorsi protetti con la contestuale riduzione della carreggiata stradale ne evidenzieranno i caratteri urbani.

Si tratta per lo più di opere piuttosto che di regolazione dell'uso del suolo, ma sono anche azioni urbanistiche che possono assicurare un possibile ampliamento e miglioramento dello spazio pubblico.

I progetti di viabilità

Il PGT prevede tra gli obiettivi strategici un progetto viabilistico per risolvere un'annosa criticità che riguarda la connessione tra la strada provinciale (via Monte Grappa) e via Silvio Pellico, con la sua riqualificazione con un adeguato calibro stradale.

L'attuale via Silvio Pellico, nel suo tratto più a ovest, non si connette con la provinciale e oggi l'ultimo tratto è un mero collegamento pedonale.

Questa previsione dovrà, ovviamente, trovare un'adeguata e sinergica risposta nel progetto di rotatoria di collegamento tra la strada provinciale e via Mazzini, già inserito nel PGT 2008.

2.4 Gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo

La popolazione residente nel territorio del Comune di Burago di Molgora al 1° gennaio 2023 risulta essere di 4.234 abitanti (ISTAT), con una dotazione di aree per servizi pari a 191.187 mq, pari a 45,16 mq/abitante.

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana sono stati individuati su aree in parte già previste in trasformazione dalla pianificazione vigente e non attuate, e in parte su aree di nuova identificazione.

Tali aree sono state definite strategiche per dimensione, localizzazione, accessibilità e rilevanza territoriale nonché per il loro ruolo finalizzato alla realizzazione degli obiettivi strategici del Documento di Piano descritti nell'articolo 16 e dettagliati nella Relazione.

Il Documento di Piano individua 1 Ambito di Trasformazione Urbana (**ATU01**), a destinazione prevalente residenziale, che dovrà attuare le strategie descritte nella relativa scheda, sulla base della determinazione del contributo di costruzione e sulla contribuzione aggiuntiva che sarà modulata sulla base di un dettagliato piano economico finanziario.

Le previsioni del nuovo Documento di Piano relative agli Ambiti della Trasformazione Urbana riguardano una superficie territoriale di 11.076 mq per una SL complessiva pari a 6.238 mq a destinazione residenziale e una popolazione insediabile pari a 125 abitanti.

ambito	ST [mq]	IT [mq/mq]	SF [mq]	SL [mq]	aree per servizi [mq]	abitanti teorici	V [mq]
ATU 01	12.476	0,50	11.076	6.238	1.400	125	18.714

A sua volta, il Piano delle Regole prevede interventi a destinazione prevalentemente residenziali soggetti a Piano Attuativo, corrispondenti agli Ambiti 3 e 4 del PGT vigente, che interessano complessivamente una superficie territoriale di 102.000 mq, per una SL complessiva di circa 25.000 mq e un carico insediativo di 531 abitanti. Per quanto riguarda il PA 03, in caso di decadenza della sua validità, andrà presentata nuova proposta di pianificazione attuativa in conformità a quanto riportato nell'art. 36 delle Norme di Piano che prevedono un carico insediativo di soli 12 abitanti, oltre alla possibilità di realizzare una RSA. Inoltre, nell'ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato prevalentemente produttivo (PCC D2) è prevista la possibilità di realizzare una quota di residenza di pertinenza delle attività produttive per un carico insediativo di 3 abitanti.

Questo porta a ipotizzare come carico insediativo teorico 534 abitanti, a cui dobbiamo aggiungere i 406 abitanti teorici previsti negli ambiti previgenti, alcuni in corso di attuazione come l'AT 1, portando a ipotizzare un carico massimo insediativo di 1.058 abitanti e una popolazione complessiva al termine della validità del DdP di 5.264 abitanti.



ambito	tipo	funzione prevalente	ST resid. [mq]	abitanti teorici	note
PA03	PA PdR	polifunzionale	59.013	361	già AT 3 vigente non attuato. In caso di decadenza del PA: 12 ab.
PA04	PA PdR	residenziale	43.020	170	PA in variante AT 4 adottato
PCC D2	PCC PdR	produttivo	9.747	3	
PA AT01	PA vigente PdR	residenziale	36.331	268	AT vigente in corso di attuazione
PA AT05	PA vigente PdR	polifunzionale	17.038	42	AT vigente non attuato
PCC PER2	PA vigente PdR	residenziale	3.113	36	PA vigente non attuato
PEC1c	PA vigente PdR	residenziale	7.871	13	PA vigente parzialmente attuato
totale			176.133	893	

Seppure questi numeri assicurino il rispetto delle prescrizioni normative e risultino assolutamente positivi, è opportuno esprimere a riguardo qualche considerazione.

Il nuovo PGT, nel suo complesso prevede un aumento del numero di abitanti molto più contenuto di quello previsto nel 2008: 1.058 contro 1.544, a fronte di una dinamica della popolazione che si è rivelata leggermente negativa, con un decremento di 80 abitanti.

Allo stesso tempo appare improbabile un'immediata attuazione delle previsioni del nuovo Piano ma, sulla base dell'esperienza, anche la completa attuazione nel suo periodo di validità. Potrebbe anche darsi il fatto che le previsioni del Piano entrino in competizione tra loro erodendosi vicendevolmente quote significative fino a trovare un punto di equilibrio.

In considerazione di ciò, appare particolarmente importante che sia effettuato, anche ai fini VAS, un monitoraggio annuale e costante sullo stato di attuazione del piano con un costante monitoraggio delle dotazioni di servizi essenziali (in primis sul settore dell'istruzione) al fine di introdurre eventuali correttivi.

2.5 Le previsioni del Piano dei Servizi

L'attuale dotazione di aree destinate a servizi è pari a mq 191.187, escludendo le aree destinate alla viabilità e quelle tutelate dal PLIS, pari a 45,16 mq/abitante.

Il Piano dei Servizi, così come rappresentato nella Tavola ps01, conferma l'impianto del Piano vigente con alcune nuove previsioni e modifiche puntuali.

Sono state inserite delle nuove previsioni di **percorsi ciclabili** che si fondano sui seguenti obiettivi:

- completare in maniera più sistemica la rete;
- mettere in rete le principali polarità urbane e i principali interventi previsti e in corso di realizzazione;
- connettere i percorsi urbani con quelli rurali all'interno del PLIS.

In particolare, si prevede la realizzazione del tratto ciclo-pedonale in sede propria e protetta che tuteli la percorribilità e che incentivi l'interconnessione tra il centro sportivo e il centro storico.

Inoltre, a proseguimento della pista in corso di realizzazione all'interno del vigente Ambito 2, viene confermato il percorso ciclopeditonale protetto già previsto dallo strumento vigente lungo la SP211 per Ornago.

Viene, infine, rivisto il previsto tracciato ciclopeditonale lungo la strada provinciale via Monte Grappa.

È stata, inoltre, prevista la risoluzione delle **criticità viabilistiche** locali relativa alla connessione

tra la strada provinciale (via Monte Grappa) e via Silvio Pellico, comprensiva della sua riqualificazione con un adeguato calibro stradale.

Oltre alle aree per servizi previste all'interno degli Ambiti di Trasformazione, sono presenti alcune **nuove previsioni** per 30.858 mq che portano a una dotazione complessiva di 222.045 mq a cui va aggiunta quella derivante dalle previsioni del Documento di Piano pari a 6.331 mq, per un totale di 228.376 mq, il che porta, all'attuazione del Piano, a conseguire un obiettivo di 42,8 mq/abitante.

Tale dotazione, sebbene leggermente inferiore a quella riferita alla situazione attuale (-2,66 mq), risulta ben più consistente di quella prevista come minima dalla LR 12/2015 (18 mq/ab) e superiore anche a quelle della previgente LR 51/75 (26,5 mq/ab).

2.6 Il progetto di Rete Ecologica Comunale

Il progetto di **Rete Ecologica Comunale** (art. 24) trova la sua condizione di realizzazione nel Piano dei Servizi, contribuendo anche all'attuazione della strategia paesaggistica identificata dal Documento di Piano, in coerenza con la disciplina e i criteri identificati nel Piano delle Regole. Nello specifico, gli obiettivi perseguiti sono:

- rafforzare i corridoi orizzontali fra il Molgora e le aree agricole a est del centro abitato;
- garantire adeguate connessioni ecologiche fra il sistema delle aree verdi urbane e il Parco Agricolo Nord Est.

Gli elementi costitutivi della REC sono da individuare nei nodi, nei corridoi e nelle connessioni ecologiche, oltre che nelle aree di supporto, e si articolano in una serie di componenti attuative:

- corsi e specchi d'acqua;
- aree boscate;
- sistema degli spazi verdi interni al tessuto urbanizzato;
- sistema della mobilità lenta lungo il Molgora;
- sistema delle aree verdi e per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione;
- sistema delle aree di cessione negli ATU e negli ambiti del PdR in corso di attuazione.

Tali componenti, in accordo con il Parco Agricolo Nord Est, saranno preordinate alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela e riqualificazione degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché di spazi aperti permeabili. Contribuiscono, inoltre, a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri.

Non ultimo, la Variante ritiene opportuno, all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato interessati dagli elementi costitutivi della REC, conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

Il progetto della rete ecologica del nuovo PGT recepisce, integrando e rafforzando, la rete ecologica come individuata dagli strumenti di programmazione sovraordinati, razionalizzando e gerarchizzando gli elementi territoriali esistenti. In particolare, sono recepiti:

- la Rete verde di ricomposizione paesaggistica, che comprende il sistema degli spazi aperti periurbani a corona del territorio comunale;
- il corridoio ecologico secondario, che comprende la valle del Molgora.

Il nuovo PGT prevede il mantenimento e progetta l'ampliamento di tali corridoi ecologici



individuati a partire dalla Carta del paesaggio, concentrandosi, in particolare, sulla costruzione di elementi di secondo livello, connettendosi con la rete ecologica dei comuni confinanti all'interno di un sistema in continuità, che si dettaglia in :

- un corridoio nord-sud funzionale a preservare e mantenere la connettività della rete ecologica lungo il Molgora;
- 3 corridoi trasversali, funzionali a connettere il corso del Molgora con le aree di previsto ampliamento del Parco Agricolo Nord Est.

La REC assume la progettualità derivante dagli ATU e dai PA, ai fini del loro contributo al rafforzamento della continuità ecologica e del valore ecosistemico dei suoli e, più in generale, alla costruzione della Rete Ecologica stessa, consentendo di indirizzare il disegno dei relativi progetti di attuazione verso interventi di ricomposizione paesaggistica, cogliendo nelle trasformazioni insediative la concreta opportunità di concorrere alla realizzazione della Rete verde provinciale e completare, a scala urbana, il sistema del verde, e per conseguire il comune obiettivo della valorizzazione del sistema paesistico-ambientale, in coerenza con lo stesso progetto di Rete Ecologica Comunale e con la relativa disciplina degli interventi previsti all'interno degli elementi della REC stessa.

Il PGT si incarica, inoltre, di individuare un varco, da mantenere e deframmentare, quale elemento del progetto strategico di rete ecologica. In particolare, viene individuato il varco a confine con Vimercate lungo il tracciato della tangenziale sud, dove l'andamento dell'espansione urbana ha determinato una significativa riduzione degli spazi agricoli non edificati, rischiando di compromettere la funzionalità ecologica. Per essi, il PdS prevede opere di potenziamento vegetazionale che possano garantirne la funzionalità ecologica.

Tra i principali strumenti di riconnessione, la **rete della mobilità dolce** si articola a partire, oltre che dalla rete portante di rilevanza provinciale del Piano Strategico Provinciale della Mobilità Ciclistica, dall'individuazione di alcune dorsali come il percorso di interesse sovralocale individuato dal Parco Agricolo Nord Est lungo il Molgora e, a scala locale, e da alcuni assi radiali che mettono in relazione gli ambiti residenziali con il PLIS.

Alla luce del ruolo sempre più importante della gestione delle acque meteoriche non contaminate per la riduzione del deflusso verso le reti di drenaggio urbano e da queste verso i corsi d'acqua in condizioni critiche, l'applicazione del **principio dell'invarianza idraulica e idrologica** (art. 45) viene assunta dal PGT come elemento fondamentale delle scelte di pianificazione, in attuazione delle norme regionali vigenti in materia, al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo, riequilibrare progressivamente il regime idrologico e idraulico naturale, conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, l'attenuazione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche non suscettibili di inquinamento.

Tale principio si applica secondo le disposizioni del Regolamento Regionale n.7/2017 e s.m.i. che rappresenta il riferimento prioritario per le politiche di qualificazione non solo per l'applicazione dell'invarianza da parte delle singole nuove trasformazioni, ma anche in relazione agli obiettivi di gestione del rischio idraulico, mitigazione degli impatti dei cambiamenti climatici, di progettazione e realizzazione della rete verde. Per tali aspetti alla scala comunale si rimanda allo Studio comunale di gestione del rischio idraulico, allegato e parte integrante del PGT.

2.7 La proposta di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est

La richiesta di ampliamento al PLIS Parco Agricolo Nord Est (PANE) dovrà essere perfezionata con le procedure di cui all'art. 34 della LR 86/83, secondo i criteri stabiliti dalla DelGR n. 8/6148 del 12 dicembre 2007.

Quadro conoscitivo del territorio

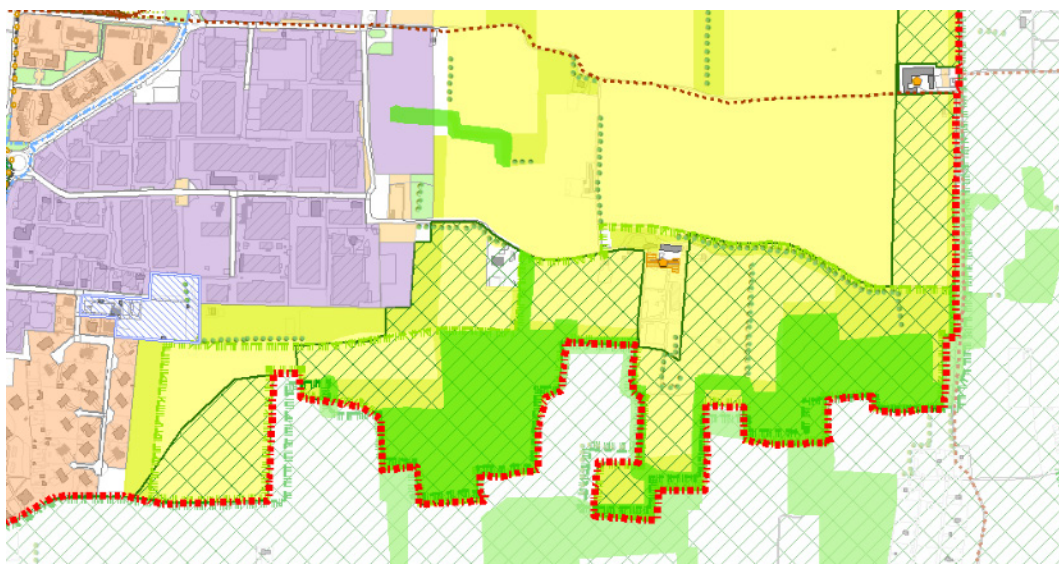
L'altopiano agricolo del Molgora è definito a ovest dalla valle del torrente stesso e a est da un profondo paleoalveo che si estende da Paderno d'Adda a Burago di Molgora e ancora molto riconoscibile in alcuni tratti fra Ronco Briantino e Bernareggio fino a Rugginello.

Sotto il profilo percettivo lo sbalzo di quota appare ancora poco significativo e con lievi ondulazioni che increspano il profilo orizzontale, precludendo alle colline del Meratese. Il terrazzo risulta tagliato in senso longitudinale dal poco scavato, ma alquanto tortuoso, corso del Molgora, accompagnato da un'esile bordura boschiva, di ceduo, che conferisce una certa modulazione al paesaggio.

Le aree libere interessate dalla proposta di ampliamento del PLIS, presenti nella porzione orientale del territorio comunale, costituiscono una risorsa importante sia dal punto di vista dimensionale che paesaggistico dello spazio aperto di Burago.

L'ambito, che confina a nord con l'esteso impianto ormai dismesso dell'ex vivaio che occupa una superficie di oltre 260.000 mq, si presenta alquanto compatto, è tuttora prevalentemente agricolo, caratterizzato da una presenza limitata di elementi arborei e impoverito del corredo vegetale di siepi, filari e piantate che segnavano il paesaggio fino a metà del Novecento.

Sono presenti un complesso agricolo con maneggio, alcuni impianti tecnologici comunali, oltre a un impianto fotovoltaico a terra.





Comune di
Burago di Molgora

SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE NATURALISTICO Corsi d'acqua Fasce boscate Siepi e filari Aree boscate Orti di terrazzo Ambiti vallivi dei corsi d'acqua [PTCP art. 11] Parco Agricolo Nord Est Parco Agricolo Nord Est: proposta di ampliamento Rete Verde di ricomposizione paesaggistica [PTCP art. 31] SISTEMI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE STORICO E CULTURALE Sistemi della struttura insediativa storica di matrice urbana Ville Casa, palazzo Cimitero Chiesa Monumento religioso Ambiti urbani di valore storico: centri e nuclei storici Ambiti urbani di formazione recente prevalentemente residenziali Ambiti urbani della città pubblica Ambiti produttivi a basso profilo qualitativo Giardini e parchi storici Viabilità di interesse storico [PTCP art. 27]	Sistemi del paesaggio agricolo tradizionale Architetture rurali Insediamenti rurali di interesse storico Ambiti agricoli di valenza paesistico-ambientale Ambiti agricoli privi di caratterizzazione Percorsi rurali AMBITI ED ELEMENTI DI PREVALENTE VALORE SIMBOLICO, SOCIALE, FRUITIVO E VISIVO-PERCETTIVO percorsi ciclopedonali esistenti e previsti percorsi rurali di interesse storico-paesaggistico [PTCP art. 35] rete portante del PMSC: spostamenti quotidiani rete portante del PMSC: spostamenti per il tempo libero tratti panoramici lungo la viabilità di interesse paesaggistico [PTCP art. 28] Verde pubblico Aree miste verde e attrezzature Verde cimiteriale AMBITI ED ELEMENTI DI DEGRADO E COMPROMISSIONE PAESAGGISTICA aree dismesse o sottoutilizzate elettricità AMBITI DELLA VARIANTE PGT Ambiti di Trasformazione Urbana del Documento di Piano ambiti assoggettati a pianificazione attuativa (PA) Piani Attuativi vigenti (PAV)
---	---

Aree di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est

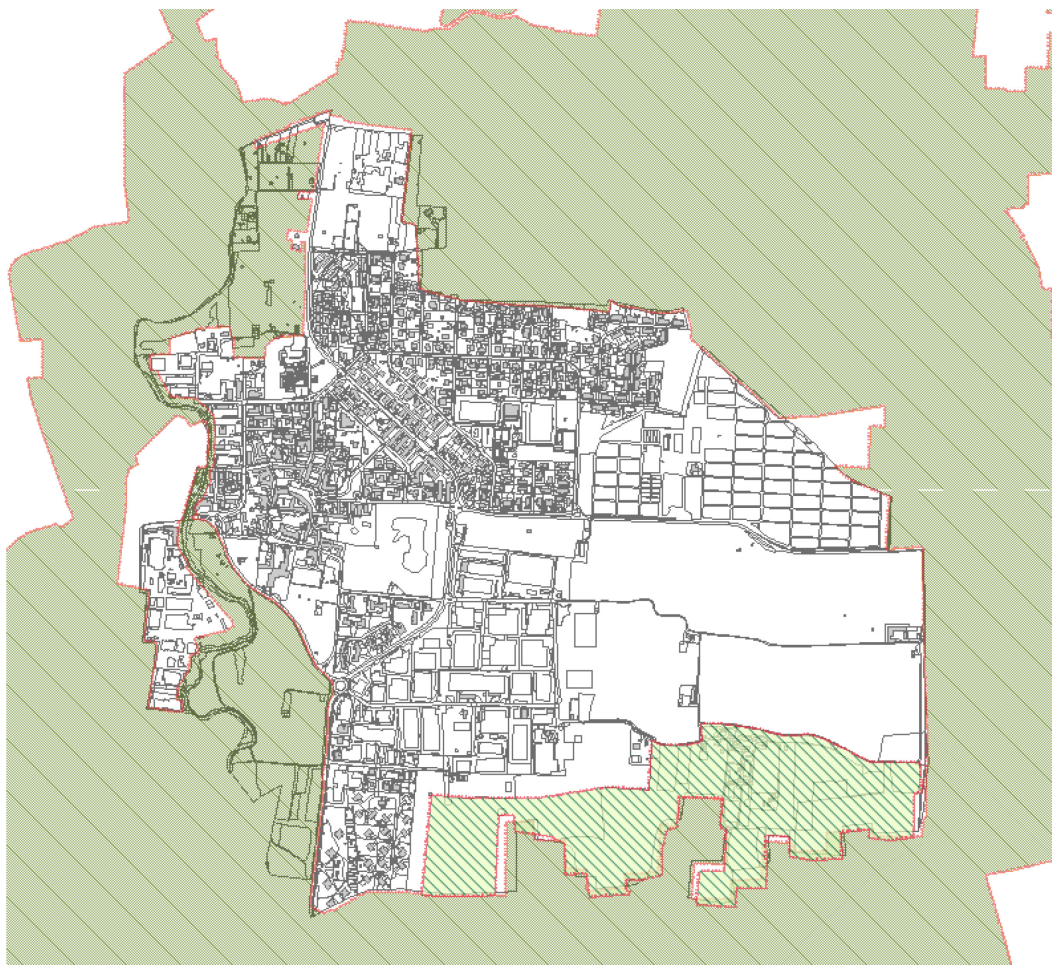
Le aree di ampliamento del PLIS interessano gran parte della piana agricola, segnata da una serie di fasce boscate, a est dell'abitato di Burago per una superficie complessiva di oltre 38 ha.

Si tratta di un ambito paesaggistico omogeneo e di una risorsa essenziale per la connessione ecologica est-ovest, che potrebbe svolgere un ruolo fondamentale nel caso di realizzazione della tratta D "breve" dell'Autostrada Pedemontana.

L'ampliamento del PLIS previsto dal PGT consente di rafforzare la continuità territoriale fra gli ambiti tutelati in territorio di Agrate e Cavenago.

Come esplicitato all'art. 38 delle Norme di attuazione, il PLIS è finalizzato alla valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali, che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo sovracomunale ed è orientato al mantenimento e alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori naturali e seminaturali tradizionali.

Sono quindi **obiettivi del PLIS** la conservazione e la valorizzazione sostenibile delle risorse naturali, la conservazione e il miglioramento del paesaggio agrario e naturale e la promozione di un uso sostenibile delle risorse naturali, come mezzo per la conservazione degli ecosistemi e degli habitat.



Proposta di massima degli interventi da realizzare

Se la struttura urbana di Burago si caratterizza per una buona compattezza, i suoi margini orientali si presentano piuttosto sfrangiati. Queste aree sono una risorsa per il paese, a condizione di invertire la rotta della bassa qualità paesaggistica che le moderne pratiche agricole hanno prodotto.

Si tratta, allora, di ricostruire il paesaggio, utilizzando gli spazi non più funzionali all'agricoltura (i percorsi, le rogge, i confini dei campi) attraverso gli elementi che hanno per molti secoli caratterizzato l'esterno dei borghi abitati: siepi, filari, fasce boscate.

Non solo un valore ecologico e ambientale. Questa trasformazione vuole rendere fruibile il territorio agricolo a ridosso dei comparti residenziali (quello dove si esce a passeggiare all'aria aperta) e riqualifica l'immagine di quelli produttivi.

In considerazione della vocazione e dell'identità territoriale, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che una agricoltura attiva e sostenibile può svolgere nel contesto della valorizzazione del territorio e del paesaggio, le proposte di intervento sono orientate alla tutela e alla promozione dell'attività agricola e alla valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole locali e del territorio rurale.

Anche con riferimento al Piano Particolareggiato (o Piano Attuativo) e alle relative tavole e Norme Tecniche di Attuazione del PLIS del Molgora, è possibile individuare alcune tipologie di intervento:



- conservazione, riqualificazione e potenziamento del bosco (art. 3);
- incentivazione boschiva (art. 4);
- realizzazione di attività ricreative compatibili (art. 8);
- recupero dei percorsi fruitivi lungo il Molgora (art. 14).

Gli interventi di **conservazione, riqualificazione e potenziamento del bosco** prevedono, oltre alla realizzazione di sentieri per la pratica di attività compatibili con le finalità del Parco, la piantumazione di essenze arboree e arbustive, anche per la ricostituzione di fasce boscate, siepi e filari e la conservazione degli elementi boscati minori.

Gli interventi di **incentivazione boschiva** prevedono il recupero naturalistico-ambientale degli ambiti di maggior valenza naturalistica, anche in chiave fruitiva.

Gli interventi per le **attività ricreative compatibili** prevedono la realizzazione di attrezzature di livello urbano per il verde e il gioco a bassa attrezzatura, nonché di orti familiari e parcheggi e attrezzature pubbliche di supporto a tali funzioni.

Infine, in relazione al ruolo svolto da queste aree rispetto al limitrofo centro urbano, assume particolare rilievo il **recupero dei percorsi fruitivi**.

Oltre al contributo, diretto o indiretto, dei soggetti attuatori degli ATU, eventuali opere a scomputo derivanti dall'attuazione di Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati che potranno realizzarsi oltre i perimetri degli ambiti di intervento potranno in via prioritaria concorrere alla realizzazione delle opere e alla loro manutenzione decennale.

Criteri di intervento al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e naturalistica

Nelle aree del Parco esistente e nelle aree comprese nel perimetro di proposta di adesione al PLIS, sono vietati:

- interventi di nuova costruzione a eccezione delle opere realizzate in funzione della conduzione del fondo connesse all'attività agricola ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare tali esigenze in volumi recuperabili, anche con ampliamento, già esistenti all'interno di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini;
- movimenti di terra comportanti modificazioni permanenti del territorio quali cave e discariche
- transiti con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali, fatta eccezione per i mezzi a servizio delle attività agricole, per l'accesso ai fondi in generale e per i mezzi autorizzati per la gestione del territorio.

Sono, invece, ammessi gli edifici accessori per la gestione degli spazi aperti, come previsto dall'art. 43 (Edifici accessori per la gestione degli spazi aperti) delle Norme di attuazione.

Per quanto non specificato nell'art. 37 delle Norme di PGT e al Titolo III della LR 12/2005, si applicano le norme della zona agricola.

Criteri di compensazione, mitigazione per gli interventi ammessi all'interno del PLIS.

In ragione dell'orientamento di tutela e riqualificazione del territorio, gli interventi ammessi ai sensi del Titolo III della LR 12/2005, devono prevedere a cura e spese degli aventi titolo degli interventi stessi, adeguate misure di mitigazione e compensazione finalizzate a perseguire la tutela e la valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, la conservazione della biodiversità, la concretizzazione di corridoi ecologici. Le opere di mitigazione e

compensazione da realizzare dovranno essere previste nella prospettiva dell'ecosostenibilità delle trasformazioni e dovranno essere progettate con riferimento agli indirizzi regionali di cui agli strumenti operativi del PTR, applicabili al caso in concreto. Le misure di mitigazione sono intese a ridurre al minimo l'impatto negativo di un'opera e possono comprendere interventi di schermatura vegetale con essenze autoctone, interventi sulle formazioni vegetali esistenti, interventi per la realizzazione di nuove formazioni vegetali, interventi puntuali per il superamento di barriere, interventi di riqualificazione paesaggistica.



Comune di
Burago di Molgora



03

Pianificazione comunale e obiettivi
degli strumenti sovraordinati

3.1 La verifica di compatibilità con il Piano Territoriale Regionale

Il PTR colloca il territorio di Burago di Molgora nel Sistema territoriale Metropolitano e nell'Ambito Territoriale Omogeneo di Milano e cintura metropolitana.

Fra gli 11 **Obiettivi territoriali** e relative linee d'azione individuati dal PTR si evidenziano quelli ritenuti maggiormente pertinenti con la Variante:

- ST 1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- ST 1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- ST 1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;
- ST 1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- ST 1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- ST 1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio.

Rispetto a tali obiettivi, il PGT si è raccordato e ha sviluppato specifiche disposizioni sui seguenti temi.

ST 1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;

L'estensione del sistema della mobilità lenta proposto dal Piano dei Servizi rappresenta un'importante opportunità nell'ottica della riduzione dell'inquinamento atmosferico.

ST 1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale

Il PGT prevede una specifica valorizzazione delle aree di valore paesistico-ambientale individuando un esteso ambito di previsto del Parco Agricolo Nord Est (art. 38).

In questo senso, uno dei temi di fondo del PGT è quello di ridefinire il margine tra tessuto edificato e spazi aperti. Tali aree rivestono, quindi, un ruolo primario, oltre che per il riequilibrio ecologico, per la fruizione dei residenti costituendo ambiti privilegiati per la sensibilizzazione ambientale e fattore di contenimento delle pressioni generate dalla tendenza insediativa.

Infine, tra gli obiettivi del PGT vi è la costruzione della Rete Ecologica Comunale (art. 24), impostata sugli elementi di livello regionale e provinciale, alla quale danno il loro contributo, per il rafforzamento della continuità ecologica e del valore ecosistemico dei suoli liberi, i Piani Attuativi del PdR e gli Ambiti di Trasformazione Urbana del DdP.

ST 1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità

Il PGT individua nella tav. 03pr, ai sensi della Sezione V delle Norme del PTCP, gli ambiti assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale. A essi, e in particolare al sistema delle acque superficiali (PTCP art. 10) e agli Ambiti vallivi (PTCP art. 11) si applica la disciplina di cui alle relative Norme del PTCP.

Inoltre, il PGT contribuisce alla realizzazione delle politiche per la tutela del Molgora e per la prevenzione del rischio idraulico, anche attraverso il rafforzamento della tutela rappresentata

dal Parco Agricolo Nord Est (art. 37).

ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili

Il PGT si pone l'obiettivo di implementare il sistema di percorsi ciclo-pedonali mettendo in connessione le principali polarità urbane e il Parco Agricolo Nord Est, che affianca le opportunità offerte dalla rete del trasporto pubblico locale su gomma.

ST 1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio

L'attenzione per i temi del contenimento del consumo di suolo e della valorizzazione del patrimonio paesistico-ambientale non rappresentano solo una sollecitazione derivante da una nuova sensibilità su questi temi, ma trovano un fondamentale riferimento nella visione futura che la Variante al PGT delinea, a partire dal migliore utilizzo delle parti già edificate e dalla riqualificazione delle aree dismesse contribuendo, in questo modo, al contenimento del consumo di nuovo suolo.

Le previsioni del DdP sono orientate al completamento della forma urbana, in continuità con l'urbanizzazione esistente e indirizzate a costruire un sistema urbano compatto anche laddove finalizzato al potenziamento dei servizi.

Sul fronte della qualità urbana, il Piano propone di attivare un processo di riqualificazione agendo sullo spazio pubblico, in particolare in corrispondenza del centro storico, implementando il suo livello di qualità, e sul patrimonio edilizio privato, sostenendo l'adeguamento degli spazi esistenti e consentendo di far fronte ai veloci cambiamenti dei settori produttivi.

In tutti gli interventi è fatto obbligo di garantire la continuità del sistema del verde, dando attuazione e continuità agli elementi della Rete Ecologica Comunale, individuati alla tav. ps02 e ai quali si applica la disciplina dell'art. 24 (Rete Ecologica Comunale).

Inoltre, il PGT opera per mettere in connessione, attraverso il completamento della rete ciclo-pedonale, e valorizzare gli ambiti urbani di valore storico-culturale e della memoria locale, come meglio definito dall'art. 26 (Nuclei di Antica Formazione).

Infine, con l'obiettivo di tutelare e incentivare la rete del commercio urbano di vicinato, la variante non consente l'insediamento di grandi strutture di vendita e limita l'insediamento di medie strutture di vendita.

ST 1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza

Il Piano si pone l'obiettivo di consolidare e rilanciare il ruolo del sistema produttivo locale e incrementare l'attrattività di nuove imprese sul territorio agendo, da una parte, sulla disciplina d'uso degli spazi e, dall'altra, sulla qualità dello spazio pubblico e privato.

In particolare, il Documento di Piano individua un ambito, in corrispondenza dell'ex vivaio Antologia, caratterizzato dalla presenza di aree ed edifici rurali dismessi e destinato ad attivare interventi di riqualificazione, il cui scopo principale è contribuire attivamente alla riqualificazione del territorio circostante, attraverso opere (o la contribuzione alle stesse) di riqualificazione ambientale, paesaggistica, fruttiva e delle attività agricole.

Inoltre, con l'obiettivo di tutelare e incentivare la rete del commercio urbano di vicinato, la

variante non consente l'insediamento di grandi strutture di vendita e limitare l'insediamento di medie strutture media struttura di vendita in relazione agli ambiti omogenei individuati dal PdR.

ST 1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio.

il PGT prevede una specifica valorizzazione degli ambiti agricoli, anche attraverso l'individuazione degli Ambiti di transizione fra città e campagna, nonché la promozione di azioni volte alla riqualificazione degli edifici all'interno dei NAF.

Inoltre, il PGT prevede la valorizzazione degli ambiti agricoli attraverso il loro inserimento nel Parco Agricolo Nord Est incentivandone la fruibilità turistico-ricreativa.

Il PdS, in particolare, prevede un'articolata rete di nuove connessioni ciclabili volta a promuovere l'utilizzo di questi percorsi con la bicicletta anche per gli spostamenti quotidiani e che si affianca al sistema esistente e alla dorsale di fruizione paesaggistica lungo il Molgora.

Il PTR individua per il Sistema territoriale Metropolitano anche i seguenti **orientamenti dell'uso del suolo**:

- Limitare l'ulteriore espansione urbana;
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- Evitare la dispersione urbana;
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- Realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile;
- Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico.

Il PGT si raccorda con tali orientamenti a partire dall'individuazione degli obiettivi O2 "Limitazione del nuovo consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani" e O4 "Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale in un'ottica di qualificazione dell'intero territorio e di innesco di un nuovo sistema di relazioni che generi possibilità di sviluppo".

L'Integrazione PTR ai sensi della LR 31/2014, che ha acquistato efficacia il 13/03/2019, prevede che i PGT e relative varianti adottati successivamente a tale data devono risultare coerenti con criteri e indirizzi individuati dal PTR ai fini del contenimento del consumo di suolo:

- i criteri di qualità (cap. 3);
- i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4).

L'Integrazione PTR ricomprende Burago di Molgora nell'**Ambito Territoriale Omogeneo "Brianza e Brianza Orientale"**.

A seguito dell'approvazione dell'Integrazione del PTR, i Comuni possono:

- approvare alcune fattispecie di variante PGT in coerenza con i Criteri dell'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 LR 31/2014);
- adeguare il PGT all'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 LR 31/2014)
- adeguare il PGT in occasione della prima scadenza del Documento di Piano successiva all'adeguamento del PTCP/PTM (art. 5 comma 3 LR 31/2014).

La presente Variante risulta coerente con i citati criteri dell'Integrazione PTR (come meglio specificato nei paragrafi riguardanti il consumo di suolo) e rispetta un valore di **Bilancio**



Ecologico del Suolo non superiore a zero.

Il PTR nei criteri di pianificazione evidenzia la necessità di **favorire gli interventi di rigenerazione**, utili a soddisfare la domanda di base (residenza e servizi), ma anche l'insediamento di funzioni di rango superiore, sfruttando i maggiori gradi di accessibilità indotti dalle previsioni della programmazione strategica regionale (Pedemontana Lombarda in primis). A riguardo, il PGT ha individuato un Ambito di rigenerazione in corrispondenza dell'ex vivaio Antologia, pur con le limitazioni di tale strumento in casi particolari come questi. La **riduzione del consumo di suolo** deve essere finalizzata alla strutturazione della rete di connessione ambientale per il collegamento tra gli elementi di valore ambientale presenti (Parchi regionali, SIC e ZPS, PLIS Agricolo Nord Est, aree agricole strategiche), attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema ambientale e sistema insediativo.

In tale senso, la variante ha operato una significativa riduzione delle superfici a consumo di suolo del precedente ambito 2, accompagnata dalla volontà di avviare il ridisegno del margine orientale dell'abitato in dialogo con gli Ambiti di transizione verso il limitrofo Parco Agricolo Nord Est. Inoltre, il PGT dà priorità a interventi di riqualificazione e di completamento all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato rispetto a interventi che prevedono nuovo consumo di suolo, peraltro già previsti dai precedenti strumenti di pianificazione.

Il più debole livello di tutela ambientale delle aree libere, affidata prevalentemente ai PLIS e le aspettative di trasformazione delle aree connesse all'eventuale realizzazione della tratta D "breve" di Pedemontana determinano l'esigenza del **consolidamento delle aree agricole**. A riguardo, nella Variante di PGT la proposta di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est vuole dare una risposta forte a questa criticità.

3.2 La verifica di compatibilità con il Piano Territoriale di Coordinamento provinciale

Come specificato dall'art. 5 delle Norme del Piano, la valutazione di compatibilità rispetto al PTCP stesso è volta a consentire l'accertamento dell'idoneità ad assicurare il conseguimento degli obiettivi fissati nel Piano, salvaguardandone i limiti di sostenibilità previsti e si articola secondo il percorso delineato dalle norme di attuazione del PTCP.

Nel dettaglio, le indicazioni prescrittive e prevalenti riguardano:

- Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (art. 6 e tav. 7b);
- Sistema delle acque superficiali (art. 10 e tav. 9);
- Elementi geomorfologici (art. 11 e tav. 9);
- Viabilità di interesse paesaggistico (art. 28 e tav. 6b);
- Rete verde di ricomposizione paesaggistica e Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica (artt. 31 e 32 e tav 6a);
- Ambiti di Interesse Provinciale (art. 34 e tav. 6d);
- Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (art. 36 e tav. 5b);
- Promozione dell'accessibilità sostenibile (art. 39 e tavv. 13 e 14);
- Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità (art. 41);
- Insediamenti produttivi (art. 43 e tav. 15);
- Sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità (artt. 42.3 e 45.3);
- Modalità di governo del consumo di suolo (art. 46);
- Aree urbane dismesse e sottoutilizzate e ambiti della rigenerazione (art. 47).

Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico [art. 6]

Per gli AAS valgono gli obiettivi 6.1 e 6.2 del Documento degli obiettivi.

La tavola 7b individua, con valore prescrittivo e prevalente sino all'approvazione del PGT ai sensi dell'art. 18.2 lett. c), gli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS). In tali ambiti si applicano le disposizioni di cui al titolo terzo della parte seconda della LR 12/2005 (da art. 59 a art. 62bis) e sono fatte salve le previsioni infrastrutturali riguardanti il sistema della mobilità di livello sovracomunale.

Oltre a quanto previsto dalla LR 12/2005, gli interventi ammessi sono:

- impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti, se funzionali all'esercizio dell'attività agricola, nonché impianti di trattamento della frazione organica compreso il compostaggio verde; il piano provinciale di gestione dei rifiuti disciplina modalità e limiti;
- viabilità interpodere funzionale all'esercizio dell'attività agricola e funzionale alla mobilità ciclo-pedonale e viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile;
- interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di emungimento, se non diversamente collocabili.

All'interno degli AAS è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari a eccezione di quelli volti a segnalare e pubblicizzare le aziende agricole e le attività agrituristiche presenti sul territorio e la segnaletica dei PLIS.

La specifica disciplina della LR 12/2005 si applica anche laddove vi sia sovrapposizione tra ambiti destinati all'Attività agricola di interesse strategico e Rete verde di ricomposizione paesaggistica di cui all'art. 31 purché sia salvaguardata la continuità dei corridoi e dei varchi della Rete Ecologica Regionale.

Gli AAS sono assoggettati a usi, tutele e valorizzazioni compatibili con le disposizioni del PTCP:

- per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati a prevalente valenza ambientale e naturalistica si richiama la disciplina prevista dagli atti di pianificazione e programmazione degli enti gestori, oltre che gli artt. 8 e 9 del PTCP;
- per gli AAS ricadenti in ambiti qualificati di valenza paesaggistica (ambiti di rilevanza paesaggistica provinciale) si richiama la disciplina di cui agli artt. da 10 a 28 del PTCP;
- per gli AAS ricadenti in sistemi a rete (sistemi di tutela paesaggistica) si richiama la disciplina di cui agli artt. 31, 32, 33 e 36 del PTCP.

La Variante propone una serie di rettifiche e precisazioni, ai sensi del co. 3, che riguardano, in particolare, aree periurbane localizzate in corrispondenza dei limiti tra il tessuto insediativo esistente e il sistema degli spazi aperti e tengono conto del loro rapporto con altri elementi di strutturazione del territorio, della situazione di urbanizzazione e del sistema delle previsioni di pianificazione comunale e che escludono aree che di fatto sono estranee al sistema rurale-paesistico-ambientale.

Il recepimento degli Ambiti Agricoli Strategici ha determinato anche la ridefinizione puntuale delle demarcazioni tra ambiti del tessuto urbano consolidato e di completamento con il sistema rurale-paesistico-ambientale.

Come esito di tali operazioni, la superficie complessiva degli Ambiti Agricoli Strategici risulta pari a 1.578.943 mq

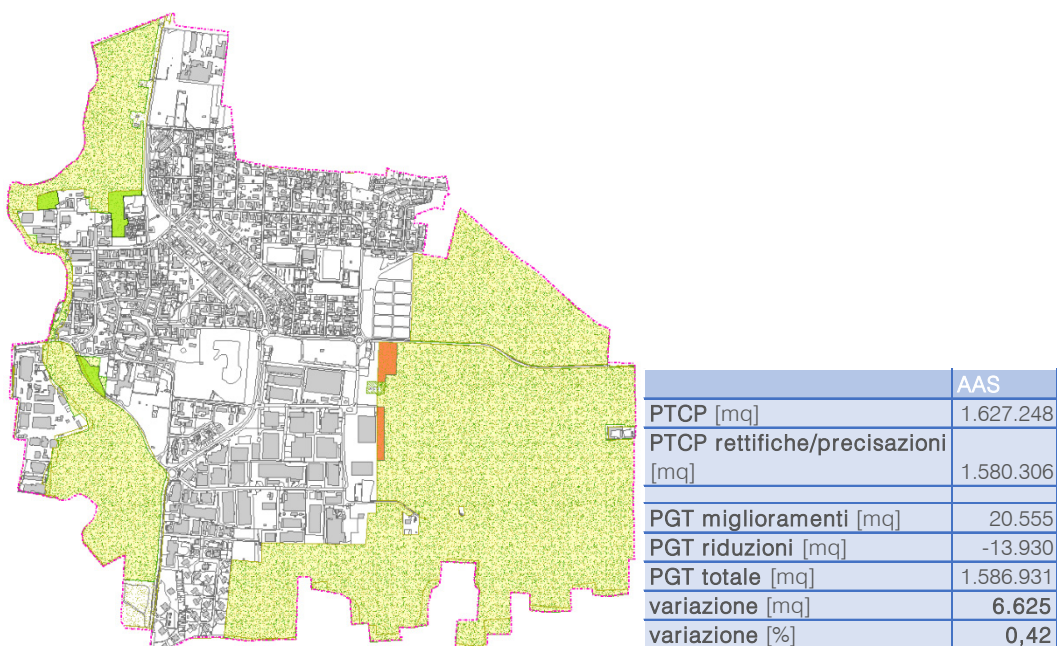
A sua volta, il nuovo ATU01, esito della volontà di preservare e valorizzare il cannocchiale ottico prospiciente villa Oggioni, unita all'esigenza di ridurre in modo significativo il consumo di suolo, che ha determinato lo stralcio del previgente Ambito 2, determina una riduzione



Comune di
Burago di Molgora

13.930 mq a fronte di miglioramenti agli AAS che portano a un bilancio complessivo che vede un ampliamento degli AAS di 20.555 mq circa.

La superficie complessiva degli Ambiti Agricoli Strategici, la cui disciplina, meglio specificata all'art. 35, si applica anche agli ambiti agricoli di interesse comunale (Ambiti destinati all'attività agricola - E), risulta, dopo le modifiche descritte, pari a quasi 1.587.000 mq con un saldo positivo di oltre 5.400 mq (+0,42%).



Sistema delle acque superficiali [art. 10]

Per il Sistema delle acque superficiali valgono gli obiettivi 5.2.9, 5.2.10, 5.3.7, 5.4.7, 5.4.8, 5.5.5. e 7.2.2 del Documento degli obiettivi.

La tav. 9 individua quale elemento del sistema delle acque superficiali, il torrente Molgora, per il quale le previsioni prescrittive e prevalenti sono le seguenti:

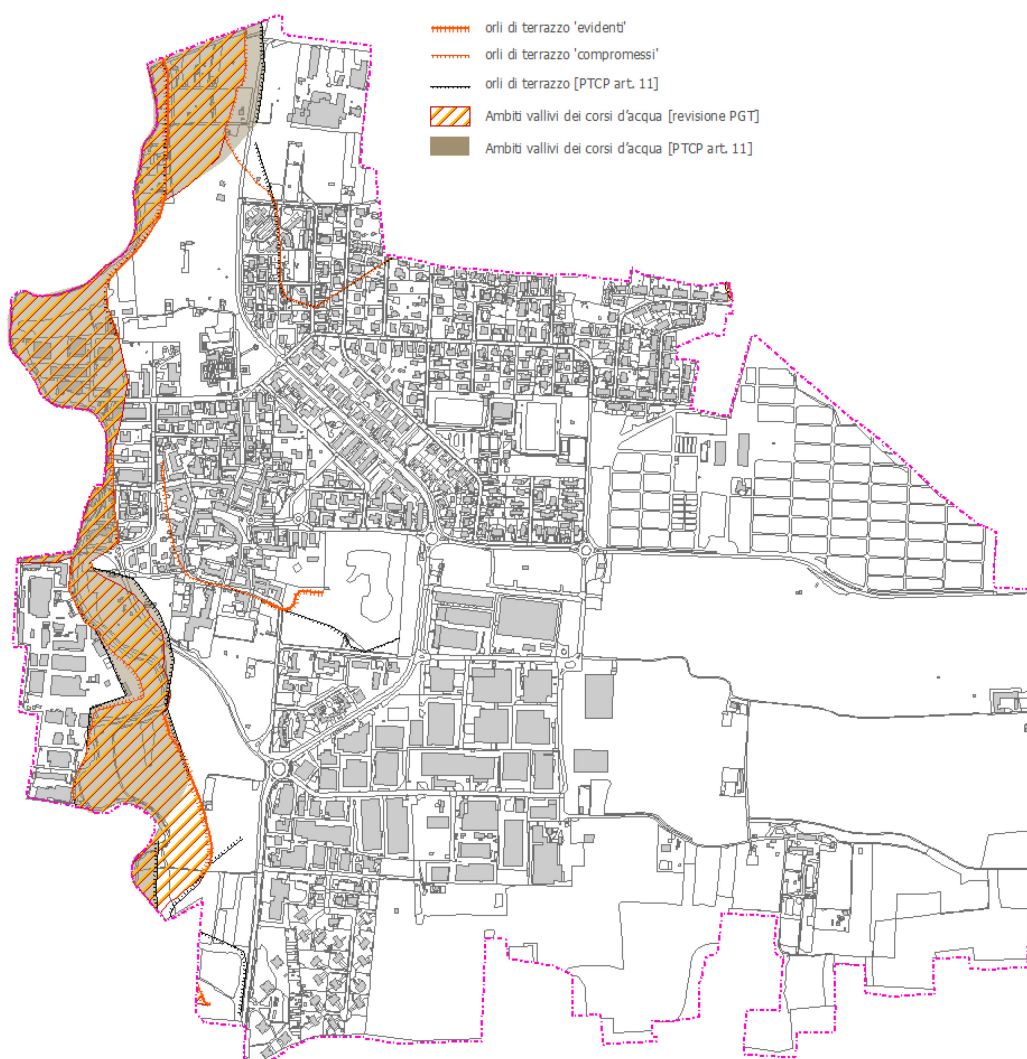
- è vietata l'impermeabilizzazione degli alvei e delle sponde dei corsi d'acqua naturali, fatta esclusione per le opere infrastrutturali di attraversamento, per gli interventi atti alla regolazione e/o derivazione delle acque e per interventi unicamente finalizzati alla prevenzione del rischio idrogeologico e di difesa del suolo a condizione che il relativo sviluppo longitudinale non superi quello trasversale;
- è vietata la realizzazione di scogliere o prismate, a eccezione degli interventi di restauro o rafforzamento di quelle esistenti non riconvertibili e delle esclusioni di cui al precedente punto; in ogni caso scogliere e prismate devono essere formate da materiali lapidei caratteristici della realtà lombarda;
- è vietato l'uso del calcestruzzo a vista delle opere edilizie ed infrastrutturali; i rivestimenti devono essere coerenti con le tipologie tradizionali.

Elementi geomorfologici [art. 11]

Per gli Elementi geomorfologici vale l'obiettivo 7.3 del Documento degli obiettivi. La tav. 9

individua quali elementi geomorfologici, l'ambito vallivo del torrente Molgora e i relativi orli di scarpata morfologica, per i quali valgono le seguenti previsioni prescrittive e prevalenti:

- non sono ammesse nuove edificazioni nelle aree incluse negli ambiti vallivi dei corsi d'acqua;
- non sono ammesse nuove edificazioni nella porzione di territorio che comprende l'orlo di terrazzo, la sua scarpata morfologica, nonché una fascia di profondità di dieci metri a partire dall'orlo di terrazzo verso il ripiano superiore e dal piede della scarpata verso il ripiano inferiore;
- non sono ammesse nuove edificazioni sul culmine delle creste di morena.



A seguito di uno specifico rilievo geomorfologico, realizzato nell'ambito della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, è stata verificata nel dettaglio la definizione planimetrica degli **orli di terrazzo** che segnano l'ambito vallivo del Molgora. Sono state escluse le ridotte modificazioni morfologiche, in parte a volte assorbite dai mutamenti dell'uso del suolo locale a scopi agricoli, in parte laddove, in ambito urbano, gli orli di terrazzo mostrano ampi tratti rimaneggiati che hanno compromesso la loro originale identità e continuità morfologica. La tav. dp02 individua conseguentemente:



Comune di
Burago di Molgora

- orli di terrazzo 'compromessi': tratti rimaneggiati con originale identità e continuità compromessa dall'uso del suolo per scopi agricoli o coperti dall'urbanizzazione;
- orli di terrazzo 'evidenti': tratti che risultano ancora naturali ed evidenti che creano quindi vincolo di salvaguardia ai sensi dell'art. 11 del PTCP.

A seguito di questa più attenta lettura a scala locale degli orli di terrazzo, la Variante al PGT propone una limitata ridefinizione del perimetro dell'ambito vallivo del torrente Molgora che porta la superficie di tali aree tutelate dal PTCP da 255,870 a 250.762 mq.

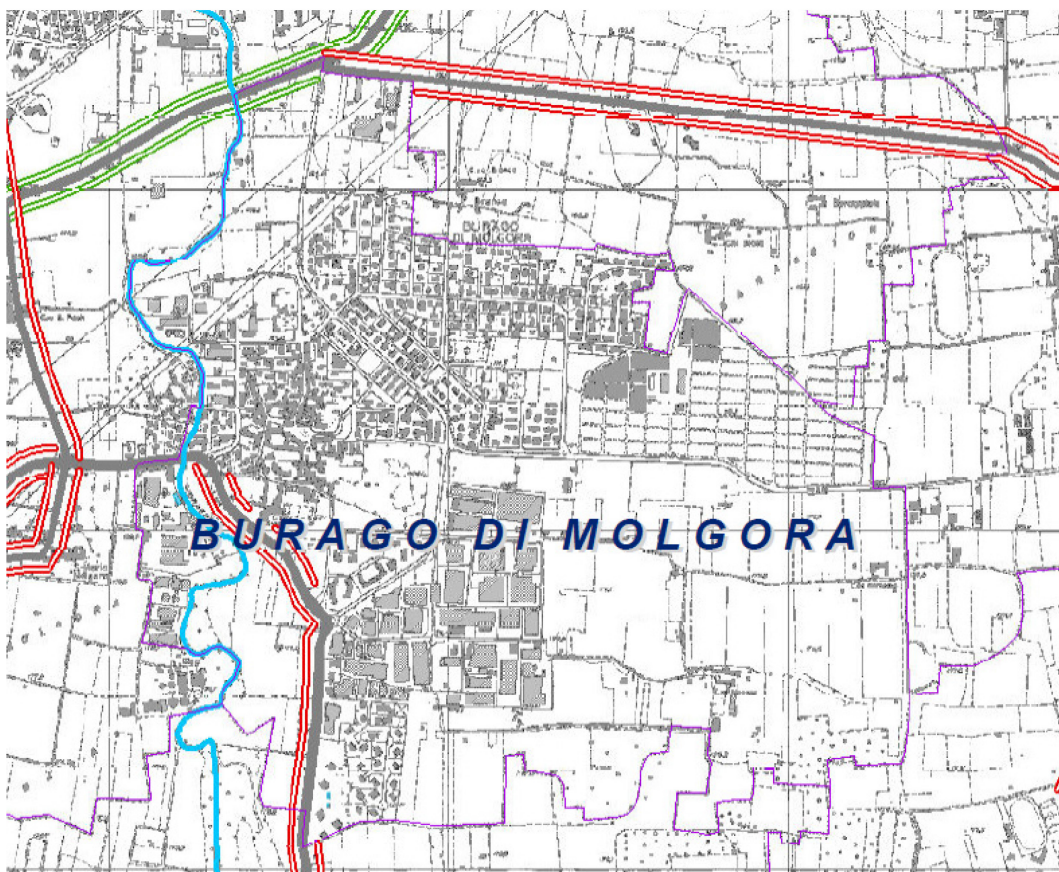
Viabilità di interesse paesaggistico [art. 28]

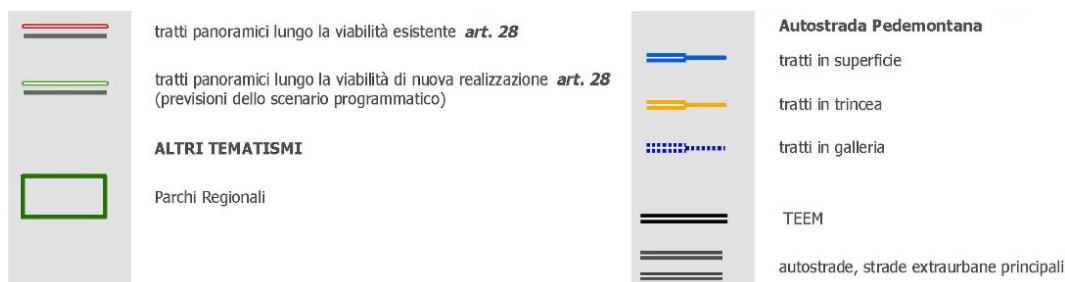
Per la viabilità di interesse paesaggistico vale l'obiettivo 5.5.10 del Documento degli obiettivi del PTCP. Le previsioni prescrittive e prevalenti sono le seguenti:

- 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 adozione del PTCP; è ammessa l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, anche sulla base di criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito strumento;
- lungo le strade panoramiche è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari.

In linea generale, le fasce di rispetto lungo le strade panoramiche di interesse paesaggistico, rappresentate nella tav. pr03 del Piano delle Regole e disciplinate all'art. 12, sono individuate con un'ampiezza massima di 40 metri per lato.

Si segnala, inoltre, che il tratto in previsione a confine con Vimercate risulta realizzato.





Rete verde di ricomposizione paesaggistica [art. 31]

Per la Rete verde di ricomposizione paesaggistica, con valenza anche di rete ecologica, vale l'obiettivo 5.1.1 del Documento degli obiettivi del PTCP.

Per essa, le previsioni prescrittive e prevalenti sono le seguenti:

- all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica non possono essere realizzate opere (in superficie e, escluse le reti di sottoservizi, nel sottosuolo) che comportino l'impermeabilizzazione del suolo. Sono comunque fatte salve le previsioni del titolo terzo della parte seconda della LR 12/2005 per le aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico nonché le previsioni degli atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP, e perduranti, e la viabilità di interesse sovracomunale se non diversamente collocabile; è ammessa l'eventuale applicazione di strumenti perequativi, anche sulla base dei criteri che verranno stabiliti dalla Provincia con apposito provvedimento; in ogni caso, le aree oggetto di perequazione, quali aree cedenti i diritti edificatori, dovranno mantenere destinazioni d'uso compatibili con la finalità ecologica ed ambientale della rete verde di ricomposizione paesaggistica;
- la realizzazione di opere (in superficie e, escluse le reti di sottoservizi, nel sottosuolo) che comportino l'impermeabilizzazione del suolo (inclusi gli interventi di tipologia infrastrutturale e le opere pubbliche), previste da atti di pianificazione urbanistica comunale vigenti alla data di adozione del PTCP all'interno della rete verde di ricomposizione paesaggistica, ed i progetti di viabilità di interesse sovracomunale dovranno contemplare interventi di mitigazione (tra i quali la realizzazione di passaggi faunistici) e compensazione territoriale, garantendo in ogni caso che non venga compromessa la continuità e la funzionalità ecologica del corridoio stesso. Si considerano attuate le previsioni il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo come previsto dall'art. 14 della LR 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del PTCP;
- all'interno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari;
- laddove la rete verde si sovrappone agli AAS, è ammesso quanto previsto dal comma 3 dell'art. 6 del PTCP;
- all'interno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica sono consentiti gli ampliamenti dei cimiteri esistenti;
- all'interno della Rete verde di ricomposizione paesaggistica sono ammessi interventi per la regimazione idraulica e la depurazione delle acque reflue e opere idrauliche di



emungimento, se non diversamente collocabili.

Le modifiche proposte dai Comuni:

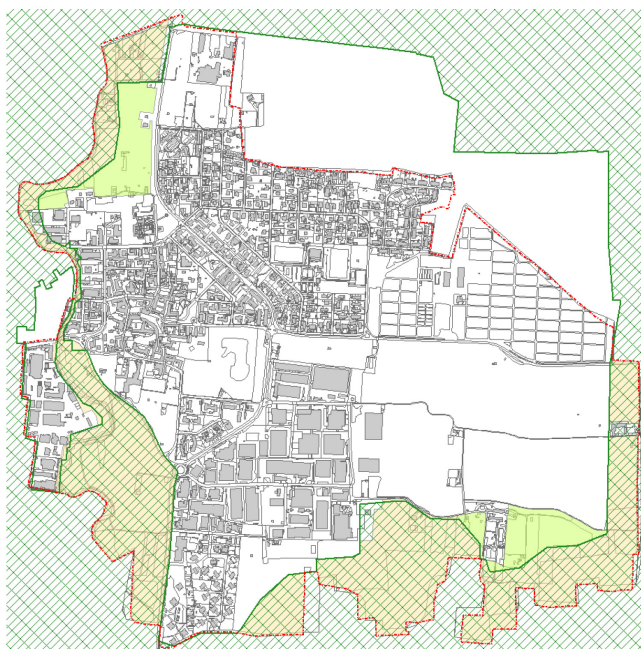
- non possono riguardare aree ricomprese all'interno degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico;
- devono essere motivate anche dal punto di vista ecologico;
- devono garantire la valenza di connessione ecologica degli ambiti interessati.

La Variante del PGT recepisce la Rete verde di ricomposizione paesaggistica prevedendo una serie di modifiche e di rettifiche cartografiche di riappoggio geometrico e di correzione di errori che riguardano prevalentemente aree urbane e periurbane localizzate in corrispondenza dei limiti tra il tessuto insediativo esistente e il sistema degli spazi aperti, non sempre ascrivibili unicamente all'uso di una scala di rappresentazione di maggior dettaglio rispetto a quella provinciale e di aggiornamento della cartografia di base.

In ogni caso, le proposte di rettifica non interessano aree ricomprese all'interno degli AAS e si preoccupano di non ridurre la connessione funzionale della rete ecologica e di non determinare la frammentazione degli ambienti naturali e seminaturali identificati dal PTCP, oltre a non comportare, in concreto, una riduzione della superficie di habitat naturali.

Inoltre, la Variante del PGT prevede alcuni significativi ampliamenti della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, in particolare a nord, nei pressi del cimitero, e a sud-est, nei pressi di cascina Magna, per una superficie di oltre 127.000 mq (+18%).

L'estensione della Rete Verde, che a valle delle rettifiche interessa 701.582 mq, viene, in tal modo, ampliata interessando una superficie complessiva di 828.843 mq.



	RV
PTCP [mq]	721.613
PTCP rettifiche/precisazioni [mq]	701.582
PGT miglioramenti [mq]	127.261
PGT riduzioni [mq]	0
PGT totale [mq]	828.843
variazione [mq]	127.261
variazione [%]	18,14

Ambiti di Interesse Provinciale [art. 34]

Per gli Ambiti di Interesse Provinciale valgono gli obiettivi 5.1.3., 5.1.2 e 3.1 del Documento degli obiettivi del PTCP.

La tavola 6d individua, all'interno degli ambiti di azione paesaggistica e all'esterno dell'attuale individuazione degli AAS, della Rete verde di ricomposizione paesaggistica, dei Parchi

regionali e dei PLIS, gli Ambiti di Interesse Provinciale, che risultano strategici alla scala sovralocale per la loro localizzazione “a cuscinetto” tra il tessuto urbanizzato e gli spazi aperti tutelati e per il ruolo che possono rivestire.

Nel caso di aree agricole, anche periurbane, previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTCP e incluse negli AIP, non si applicano le prescrizioni. I Comuni interessati dall'individuazione degli AIP hanno la facoltà di richiedere l'estensione di ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, anche se compresi negli ambiti stessi, fermo restando la procedura di variante ai sensi dell'art. 3, commi da 3 a 7 del PTCP. Con riferimento all'art. 36 (PLIS), in caso di riconfigurazione degli AIP in esito al riconoscimento di nuovi perimetri dei PLIS, le previsioni prescrittive e prevalenti di cui di seguito sono applicate alla risultante della nuova individuazione degli AIP.

Le previsioni prescrittive e prevalenti sono le seguenti:

- per l'attuazione del PTCP, ai sensi dell'art. 15.7bis della LR 12/2005, l'eventuale previsione di interventi a consumo di suolo (come definiti dall'art. 46) all'interno di AIP, necessita di azioni di coordinamento definite dalla Provincia d'intesa con i Comuni interessati;
- nei casi di cui al precedente punto, le previsioni urbanistiche degli AIP vengono definite, in coerenza con gli obiettivi del PTCP, dalla Provincia d'intesa con i Comuni mediante gli istituti previsti dall'ordinamento giuridico. Gli AIP rappresentati nella tav. 6d sono da considerarsi, ai fini dell'Intesa, ambiti minimi di pianificazione. L'individuazione degli AIP non produce effetti sull'individuazione e sulla disciplina delle aree destinate all'agricoltura previste dagli strumenti urbanistici comunali vigenti alla data di approvazione del PTCP, così come sulla eventuale procedura di riconoscimento o modificazione di perimetri dei PLIS e sulla viabilità di rilevanza sovracomunale esistente o prevista. Si considerano attuate le previsioni il cui strumento attuativo sia già stato adottato dall'organo competente, o per i quali sia stato attivato l'intervento sostitutivo come previsto dall'art. 14 della LR 12/2005, e quelle il cui titolo abilitativo sia efficace alla data di approvazione del PTCP;
- eventuali interventi a consumo di suolo, stabiliti in sede di intesa, dovranno comunque prevedere:
 - la conservazione dello spazio libero in misura del tutto prevalente. È spazio libero, in antitesi al suolo consumato, la superficie dell'ambito conservata all'uso naturale, agricolo o a parchi e giardini, ossia il territorio non urbanizzato, come definito dalle Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale contenute nell'allegato A. La prevalenza è determinata al netto del suolo già urbanizzato interno all'ambito;
 - una localizzazione dell'edificazione che garantisca la conservazione di uno spazio libero circostante appoggiandosi al tessuto urbano già esistente;
 - misure di compensazione territoriale;
- non necessita dell'azione di coordinamento, di cui alla prima prescrizione, la previsione di interventi a consumo di suolo qualora, garantita la coerenza con gli obiettivi 5.1.3, 5.1.2 e 3.1, e con quanto indicato al precedente punto, l'ambito minimo di pianificazione interessi solamente il territorio di un unico comune e sia inferiore a 10.000 mq.

Nel caso specifico di Burago, la gran parte degli AIP risultano sovrapposti agli ambiti prevalentemente produttivi presenti fra il Molgora e il confine col comune di Vimercate, non potendosi, evidentemente, ritenere strategici dal punto di vista paesaggistico ai fini del

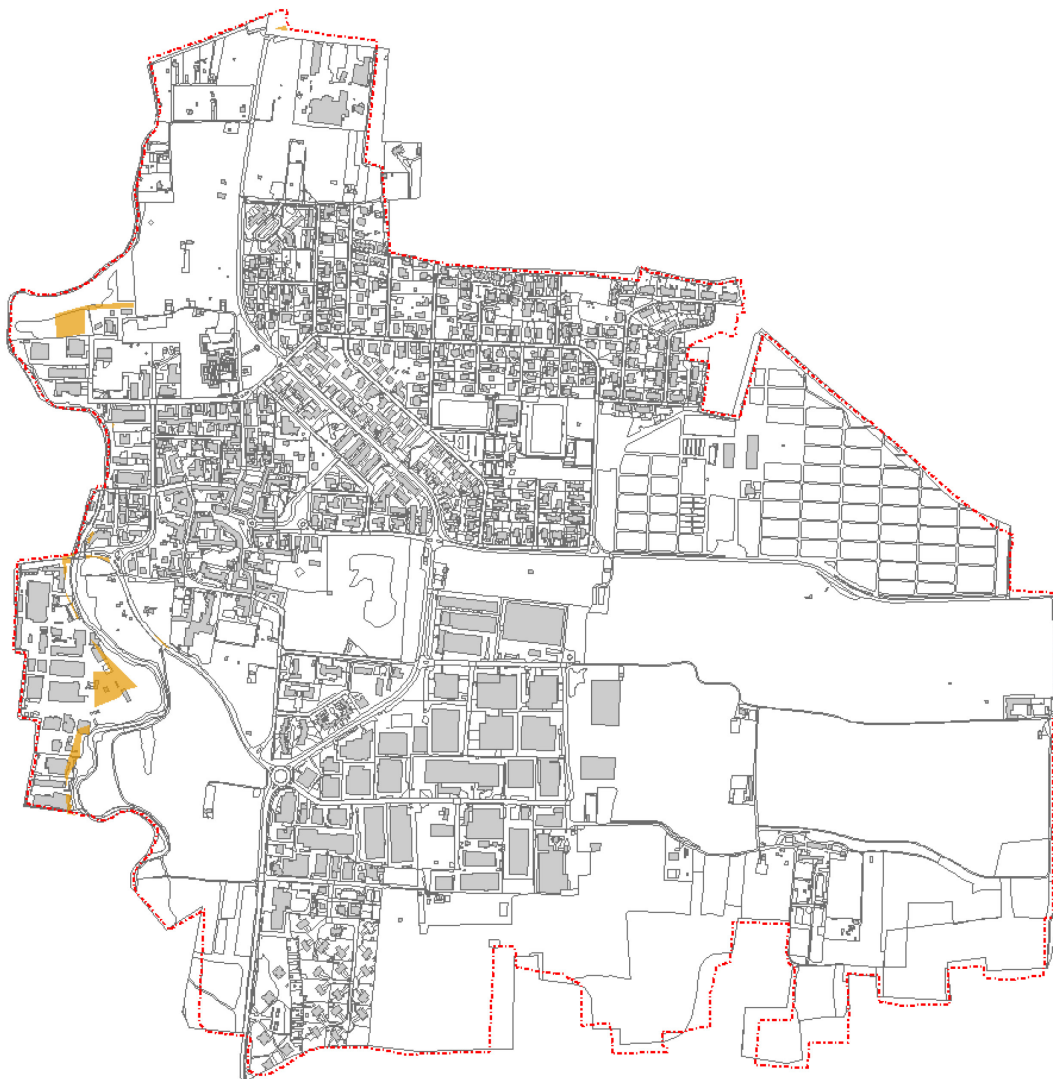


Comune di
Burago di Molgora

mantenimento di spazi inedificati fra tessuti urbanizzati limitrofi e della conservazione dell'identità dei nuclei urbani e neppure di rilevanza sovralocale.

Inoltre, la gran parte di essi, esito della loro individuazione con procedimento automatico, rientrano nella fattispecie del comma 3.c.ter delle aree di estensione pari o inferiore a 100 mq per le quali non viene applicata la disciplina prescrittiva e prevalente.

In ogni caso, il PGT recepisce, nella tav. 03pr, gli Ambiti di Interesse Provinciale, così come individuati dal PTCP, senza scendere di scala rispetto alla tav. 6d (scala 1:30.000), per una superficie complessiva pari a 12.134 mq.



Parchi Locali di Interesse Sovracomunale [art. 36]

Per i Parchi Locali di Interesse Sovracomunale vale l'obiettivo 5.1.1 del Documento degli obiettivi del PTCP.

La tavola 5b individua i PLIS che costituiscono, quali componenti della Rete verde di ricomposizione paesaggistica, contenuto qualificante del PTCP. Per essi, le previsioni prescrittive e prevalenti sono le seguenti:

- il riconoscimento di nuovi PLIS o di ampliamenti di PLIS esistenti costituisce estensione della Rete Verde di ricomposizione paesaggistica provinciale;
- all'interno dei PLIS è vietata la collocazione di cartelli pubblicitari; è ammessa la posa di cartelli di segnaletica dei PLIS.

La Variante di PGT prevede un consistente ampliamento di 38,2 ha del Parco Agricolo Nord Est, come riportato nella cartografia di Piano.

Come indicato al punto 8.1 della DelGR 6148/2007, il PGT contiene, al par. 5.8, tutti gli elementi necessari per l'individuazione del PLIS:

- il perimetro e il quadro conoscitivo del territorio;
- una proposta di massima degli interventi da realizzare;
- la definizione dei criteri di interventi all'interno al fine di garantire la tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica e naturalistica;
- la definizione dei criteri di compensazione, mitigazione, per eventuali interventi ammessi all'interno del PLIS.

I contenuti relativi all'uso delle aree ricadenti nel PANE sono stati inseriti all'art. 38 delle Norme di attuazione.

Promozione dell'accessibilità sostenibile [art. 39]

In coerenza con l'obiettivo 3.3 del Documento degli obiettivi del PTCP, i PGT localizzano le nuove espansioni entro ambiti di accessibilità sostenibile o comunque a contatto con essi e localizzano i servizi pubblici con ampio bacino di utenza nonché le attività e funzioni che concentrano un rilevante numero di addetti o utenti, in prossimità dei nodi di massima accessibilità individuati dalla tav. 13 del PTCP ovvero, in mancanza degli stessi, dei nodi di maggiore accessibilità presenti nel territorio comunale.

I contenuti minimi degli atti di PGT sono i seguenti:

- delimitazione dell'ambito di accessibilità sostenibile, in relazione alle specifiche condizioni locali e facendo riferimento, per quanto riguarda il servizio di autobus, alle linee esistenti alla data di adozione del PGT;
- individuazione dei nodi di massima accessibilità;
- individuazione delle funzioni di cui al comma 3, lettera b, da localizzare in corrispondenza dei nodi di maggiore accessibilità.

La Variante verifica la delimitazione dell'ambito di accessibilità sostenibile, in relazione alle specifiche condizioni locali e con riferimento alle linee esistenti del TPL alla data di adozione del PGT, e implementa la rete della mobilità ciclopedonale che consente di accedere agevolmente, anche attraverso la rete ciclabile, ai principali servizi pubblici che presentano comunque un bacino di utenza essenzialmente locale.

Salvaguardia e tutela delle nuove infrastrutture per la mobilità [art. 41]

In coerenza con l'obiettivo 4.1 del Documento degli obiettivi del PTCP, i Comuni definiscono e applicano misure di salvaguardia dei nuovi tracciati - previsti dalla programmazione nazionale, regionale e provinciale - delle infrastrutture per la mobilità assicurando una distanza da esse delle nuove previsioni insediative definita in base ai seguenti criteri:

- a) sotto il profilo della tutela paesaggistica, secondo le disposizioni di cui all'art. 28 (Viabilità di interesse paesaggistico);



- b) sotto il profilo della qualità urbanistica e del consumo di suolo, evitando fenomeni di urbanizzazione lineare lungo i tracciati;
- c) garantendo corridoi di salvaguardia per la realizzazione dei nuovi tracciati nel rispetto delle dimensioni minime previste, per la tipologia di riferimento, dal DM 6792/2001 "Norme funzionali e geometriche per la costruzione delle strade";
- d) escludendo all'interno dei corridoi di salvaguardia, individuati dai Comuni, ogni nuova previsione insediativa, a eccezione delle funzioni a servizio della strada e impianti tecnologici e fatta salva l'eventuale edificabilità connessa con l'esercizio dell'agricoltura.

I contenuti minimi dei PGT sono i seguenti:

- a) per le previsioni infrastrutturali non comprese fra quelle la cui localizzazione, comprensiva dei corridoi di salvaguardia, assume valore prescrittivo e prevalente ai sensi dell'art.18 della LR 12/2005, definizione dell'ampiezza dei corridoi di salvaguardia anche rispetto alle previsioni urbanistiche di insediamenti abitativi e/o produttivi e in ragione della morfologia, della natura del terreno e della vegetazione, delle opere di mitigazione previste, dei vincoli presenti e di ogni altra circostanza locale rilevante;
- b) recepimento della localizzazione, comprensiva dei corridoi di salvaguardia, degli interventi infrastrutturali la cui localizzazione assume valore prescrittivo e prevalente ai sensi dell'art.18 della L.R. 12/2005.

Il territorio di Burago non è direttamente interessato da interventi infrastrutturali la cui localizzazione assume valore prescrittivo e prevalente ai sensi dell'art.18 della LR 12/2005.

Insedimenti produttivi [art. 43]

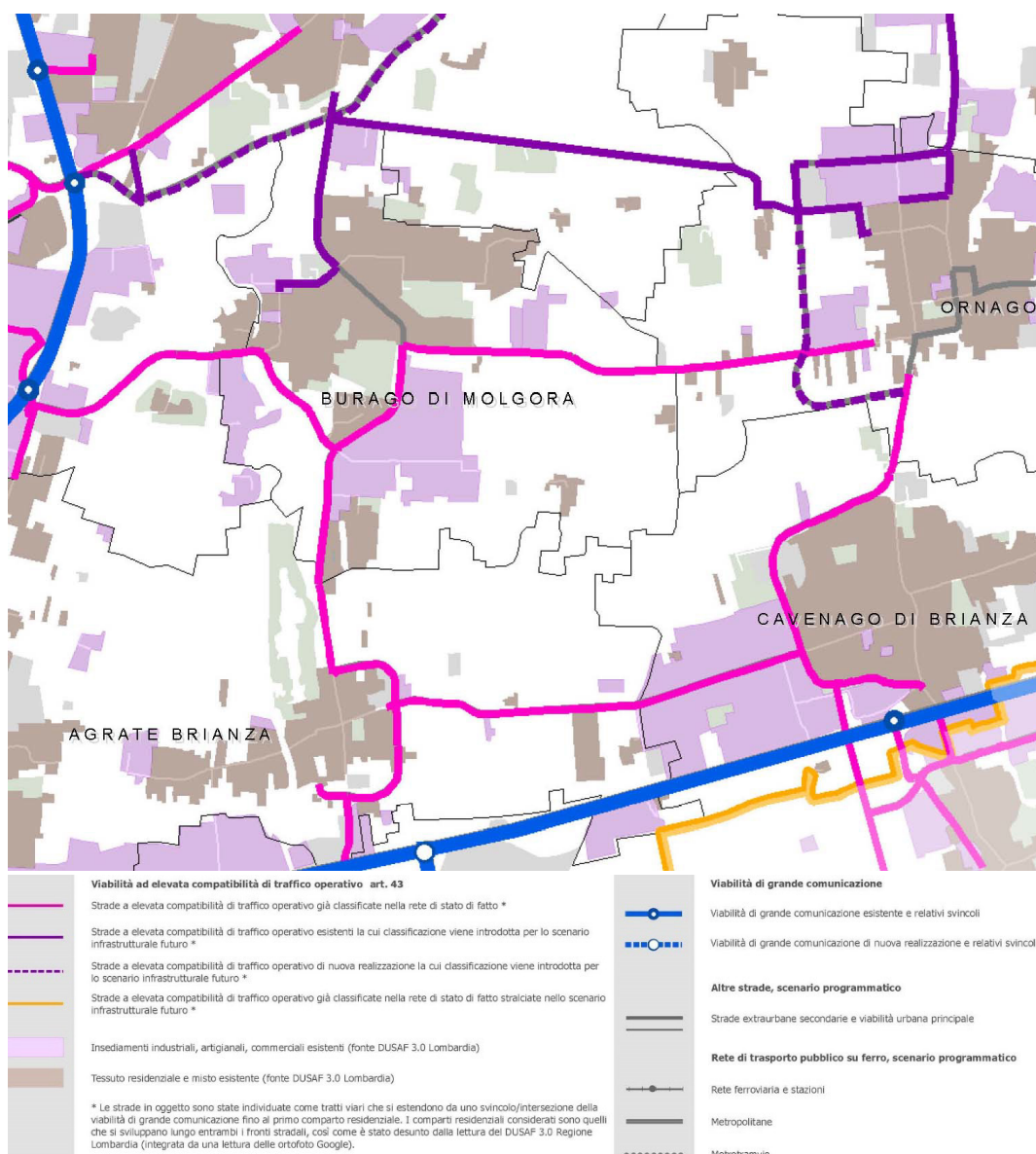
Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, i contenuti minimi degli atti di PGT sono i seguenti:

- valutazione della compatibilità degli insediamenti produttivi esistenti sotto i profili di compatibilità di cui al comma 3 e classificazione in relazione al grado di compatibilità;
- previsione, per gli insediamenti che presentano rilevanti aspetti di incompatibilità, di misure idonee a migliorarne la compatibilità ovvero definizione di un programma di rilocalizzazione e di diversa utilizzazione dell'area;
- individuazione delle aree destinate ai nuovi insediamenti produttivi o alla ricollocazione di quelli che presentano rilevanti aspetti di incompatibilità in modo che siano del tutto esenti da incompatibilità;
- valutazione degli effetti delle previsioni di piano sulla rete viabilistica sulla base delle modalità stabilite dalle Linee guida per la valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità contenute nell'Allegato A.

Nello specifico, il PTCP prevede che il PGT consegua l'obiettivo della **compatibilità degli insediamenti produttivi** assicurando:

- la compatibilità urbanistica, che riguarda il rapporto tra l'insediamento produttivo e i tessuti urbani circostanti, con riferimento ai possibili impatti determinati dalla presenza delle attività produttive nei confronti della vivibilità dei centri abitati e alle possibili limitazioni all'efficienza e allo sviluppo delle attività produttive stesse derivanti dalla promiscuità con altre funzioni;
- la compatibilità logistica, che presuppone la possibilità di accedere alla rete stradale di grande comunicazione e alle piattaforme logistiche intermodali senza attraversare centri abitati e zone residenziali e riguarda, inoltre, le condizioni di accessibilità al trasporto

- pubblico per gli addetti ed al sistema ferroviario per le merci;
- la compatibilità infrastrutturale, che presuppone:
 - l'adeguatezza o l'adeguamento del sistema viario, anche indirettamente interessato, a sostenere il traffico indotto dal nuovo insediamento, mantenendo congrui standard prestazionali e di sicurezza della circolazione
 - l'adeguatezza o l'adeguamento delle reti di urbanizzazione primaria
 - l'uso efficiente delle reti stesse, tale da evitare aggravii di costi di gestione e manutenzione per i gestori;
- la compatibilità ambientale e paesaggistica, che riguarda la collocazione dell'insediamento produttivo nei confronti di zone di elevato pregio ambientale o paesaggistico e delle strade panoramiche, privilegiando la collocazione all'esterno degli ambiti di ricarica diretta degli acquiferi.





In relazione alla **compatibilità urbanistica** degli insediamenti produttivi, il PGT ha verificato i rapporti tra l'insediamento produttivo e i tessuti urbani con particolare riguardo nei confronti della vivibilità degli ambiti residenziali, rilevando che gli insediamenti produttivi sono solo parzialmente contigui al tessuto residenziale continuo.

Per quanto concerne la **compatibilità logistica**, è stata verificato l'inserimento degli insediamenti produttivi nell'ambito di accessibilità sostenibile (così come delimitato nel PGT sulla base degli indirizzi del PTCP) e l'accessibilità dalla viabilità di rilevanza sovracomunale (autostrade, strade extraurbane di I e II livello così come individuate nella tav. 12 del PTCP) che verso la tangenziale Est consente di non attraversare centri abitati e zone residenziali.

In relazione alla **compatibilità infrastrutturale**, pur non prevedendo nuovi insediamenti produttivi rispetto al PGT 2008, è stata verificata la localizzazione degli ambiti a vocazione prevalentemente produttiva (art. 33) rispetto alla viabilità a elevata compatibilità di traffico operativo, potenzialmente idonea ad accogliere insediamenti che generano traffici di qualche rilevanza.

Per quanto riguarda, invece, la **compatibilità ambientale e paesaggistica**, gli ambiti produttivi lungo il Molgora sono in gran parte interessati da specifiche tutele del Codice dei Beni culturali e del paesaggio (DLgs 42/04, art. 142, co 1, lett. c) Fiumi). Per tali insediamenti, per i quali non appare realizzabile la definizione di un programma di rilocalizzazione a livello comunale, risulta opportuno prevedere misure idonee a migliorarne la compatibilità.

Infine, il territorio di Burago è interessato per limitate porzioni dagli ambiti di ricarica diretta degli acquiferi di cui alla Tav. 9 del PTCP.

Sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità [artt. 42.3 e 45.3]

Per la valutazione della sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità, il PTCP fa riferimento alle specifiche Linee guida contenute nell'Allegato A.

In tema di valutazione della sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità (per quanto riguarda il tessuto non residenziale (art. 42.3 del PTCP) i contenuti minimi degli atti di PGT prevedono la valutazione degli effetti delle previsioni di Piano sulla rete viabilistica sulla base delle modalità stabilite dalle citate Linee guida contenute nell'Allegato A.

Per quanto riguarda, invece, la sostenibilità degli ambiti di trasformazione (art. 45.3 del PTCP), i contenuti minimi degli atti di PGT sono:

- valutazione degli effetti delle previsioni di piano sulla rete viabilistica sulla base delle modalità stabilite dalle Linee guida per la valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità contenute nell'Allegato A;
- determinazione della capacità insediativa;
- individuazione delle aree urbane dismesse e delle aree urbane sottoutilizzate di cui all'art. 47 e di quelle non urbanizzate presenti all'interno del tessuto urbano consolidato e determinazione della relativa destinazione e potenzialità edificatoria.

Il PGT valuta la sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità nell'apposita sezione "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT".

Le analisi effettuate, riportate nell'Allegato 2 "Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT", confermano in linea generale la sostenibilità degli interventi nel loro complesso, in quanto le variazioni dei carichi di traffico indotte risultano compatibili con la capacità delle strade interessate. Resta comunque inteso che sarà compito dei rispettivi operatori, una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare, in

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | VARIANTE GENERALE

Relazione di Piano | Normativa di Piano | Schede degli Ambiti

relazione anche all'evolversi della situazione del traffico in relazione all'effettiva attuazione degli altri interventi, che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente e in caso contrario provvedere allo studio e realizzazione di interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità.

Si riporta nella seguente tabella, per ciascuna area/ambito previsto dal PGT, le principali caratteristiche urbanistiche, gli indotti attesi nell'ora di punta del mattino e della sera e la valutazione, con riferimento all'eventuale peggioramento delle condizioni di circolazione sulla rete viaria interessata (cambiamento di livello di servizio), dell'impatto di tali indotti.

Ambiti di Trasformazione e Piani attuativi - Stima dei veicoli generati/attratti															
Ambiti di trasformazione		Destinazione d'uso nelle diverse opzioni alternative (a,b,...)	ST [mq]	S.L. max [mq]	Ab. Teorici / addetti	Sup. Vendita [mq]	Indotto hp mattina feriale		Indotto hp sera feriale		Indotto hp sera festivo		Strada di riferimento	Compatibilità degli Ambiti	Effetti sulla rete (variazione LOS e volumi)
							entrate [veic eq.]	uscite [veic eq.]	entrate [veic eq.]	uscite [veic eq.]	entrate [veic eq.]	uscite [veic eq.]			
ATU01	a	residenziale	12.476	6.238	125	-	6	46	30	6	-	-	SP211 via Martiri della Libertà	SI'	ININFLUENTE
		residenziale		4.367	88	-									
	b	terziario		1.657	67	-	52	32	40	44	45	20			
		Comm. Alim. di vicinato		214	4	150									
PA03	a	polifunzionale	59.013	18.050									SP211 via Adamello via Martiri d Libertà via Per Omate	SI'	LIEVE
		terziario		15.907	637	-									
		Comm. Alim. Media str.		2.143	36	1.500	440	0	180	381	225	150			
PA AT01	a	residenziale	36.331	13.400	268	-	12	97	65	12	-	-	SP211 via Martiri della Libertà	SI'	ININFLUENTE
		residenziale		9.380	188	-									
	b	terziario		3.806	153	-	88	51	52	67	57	22			
		Comm. Alim. di vicinato		214	4	150									
PA04	a	residenziale	43.020	7.063	142	-	6	52	35	6	-	-	via Martiri della Libertà	SI'	ININFLUENTE
		residenziale		4.944	99	-									
	b	terziario		1.905	77	-	58	36	42	48	47	20			
		Comm. Alim. di vicinato		214	4	150									
PA AT05	a	residenziale	17.038	2.120	43	-	15	14	10	11	-	-	via Adamello via Per Omate	SI'	ININFLUENTE
		produttivo		1.000	20	-									
		residenziale		1.484	30	-									
	b	produttivo		1.000	20	-	26	11	26	28	29	17			
		terziario	422	17	-										
		Comm. Alim. di vicinato	214	4	150										
PA PER2	a	residenziale	3.113	1.800	36	-	2	14	10	2	-	-	Via Adamello Via Martiri della Libertà	SI'	ININFLUENTE
		residenziale		1.260	26	-									
	b	terziario		326	14	-	15	10	25	20	30	18			
		Comm. Alim. di vicinato		214	4	150									
PEC1c	a	residenziale	7.871	3.100	62	-	3	24	16	3	-	-	SP211 via Martiri della Libertà	SI'	ININFLUENTE
		residenziale		2.170	44	-									
	b	terziario		716	29	-	25	17	30	27	35	18			
		Comm. Alim. di vicinato		214	4	150									
PCC D2	a	residenziale	9.747	936	12	-	78	18	16	48	-	-	via Martiri della Libertà via Adamello SP211	SI'	ININFLUENTE
		produttivo		5.301	107	-									
		residenziale		0	0	-									
	b	produttivo		4.366	88	-	104	9	61	95	66	44			
		terziario	1.247	50	-										
		Comm. Alimentare	624	11	437										
A. Alternativi: a (standard), b (opzionali). Si evidenzia in rosso e con corsivo la configurazione di destinazione d'uso più uygun in termini di traffico veicolare indotto.															

Alternative: a (standard), b (opzioni). Si evidenzia in corsivo e con campitura la configurazione di destinazioni d'uso più gravosa in termini di traffico veicolare indotto.

Modalità di governo del consumo di suolo [art. 46; All. B variante PTCP 2022]

La Variante del PTCP in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo sostituisce le "Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale" col nuovo Allegato B, parte integrante dell'art. 46 delle Norme del Piano, che dettaglia gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo, l'articolazione delle soglie di riduzione e i criteri per la determinazione e il recepimento delle soglie comunali di riduzione nei PGT. L'Allegato B definisce gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo, espressi in soglie di riduzione per arco temporale di riferimento, l'articolazione delle soglie di riduzione tra i Comuni e i criteri per la determinazione e il recepimento delle soglie comunali di riduzione nei PGT.

Ai soli fini delle azioni di coordinamento di cui all'art. 34 e di quanto previsto al comma 6 dell'art.5bis, è considerata "superficie urbanizzabile" - in aggiunta a quanto specificato al punto 2 del paragrafo 4.2 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR - ogni area edificabile non attuata, a prescindere dalla dimensione, dalla localizzazione e dalla modalità attuativa prevista.



Comune di
Burago di Molgora

Il territorio di Burago di Molgora è inserito nel **QAP 8** che presenta un livello di criticità medio dell'indice di urbanizzazione territoriale per il quale è previsto un obiettivo di riduzione del 40% per la funzione residenziale e del 35% per altre funzioni.

Per la determinazione della soglia comunale di riduzione è prevista:

- 1) verifica della superficie a consumo di suolo da ridurre;
- 2) verifica del fabbisogno;
- 3) applicazione delle variabili di adattamento delle soglie alle specificità locali in relazione ai seguenti sistemi:
 - sistema insediativo
 - sistema di mobilità
 - sistema paesaggistico-ambientale.

Le variabili di adattamento sono espresse in termini di punti massimi di riduzione o di maggiorazione della soglia. Il Comune sceglie a quali delle soglie (residenziale/altro) applicare le variabili di adattamento; è possibile, in alternativa, applicarle a entrambe in quota parte.

Alla luce di tutte le variabili e dei parametri sopra descritti, la soglia di riduzione del consumo di suolo fissata dalla variante PTCP per il comune di Burago a -40% per la funzione residenziale e a -35% per le altre funzioni urbane, viene incrementata di 0,5 punti percentuali, passando a -40,5% per la funzione residenziale e a -35,5% per le altre funzioni urbane.

variabili di adattamento											
Comuni polo	incidenza AT 2014 su suolo libero		potenzialità di rigenerazione		sistema di mobilità		incidenza valori paesaggistico-ambientali		incidenza PR e PLIS su ST		totale
0	2,20%	0,5	0	0	3 critico	1	82,90%	-1	8,06%	0	0,5

La tabella seguente evidenzia come il PGT operi alcune **significative riduzioni in tema di consumo di suolo**, con **gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero ridotti complessivamente di 20.357 mq**, circa 7.000 mq in più rispetto all'obiettivo previsto. Tali riduzioni, interessano aree classificate come di valore medio ed elevato nella analisi della qualità paesistico-ambientale dei suoli riportata nella tav. pr04.

	PGT 2014 ST [mq]	Variante PGT 2023 ST [mq]*	differenza 2014-2023 [mq]	variazione 2014-2022	obiettivo riduzione % PTCP	obiettivo riduzione PGT	
						[%]	[mq]
AT su suolo libero non attuati [res.]	32.833	12.476	-20.357	-62,00%	40	40,5	13.297
AT su suolo libero non attuati [prod.]	0		0	0,00%	35	35,5	0
totale	32.833	12.476	-20.357	-62,00%			13.297

A partire dalla verifica della riduzione del consumo di suolo, **la stima del Bilancio Ecologico di Suolo (BES)** ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. d) della LR 31/2014, **evidenzia una condizione indubbiamente migliorativa**, in quanto la Variante di Piano riclassifica 24.273 mq di superficie urbanizzabile del PGT Vigente in aree a destinazione agricola, a fronte 22.804 mq di superficie

agricola/naturale trasformata per la prima volta, corrispondente a un bilancio pari a -1.469 mq.

Aree o ambiti di PGT cui applicare la verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)						verifica del BES
PGT Vigente		Variante PGT				
classificazione	funzioni prevalenti	classificazione	funzioni prevalenti	a) aree edificabili riclassificate in agricole o naturali	b) aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta	a) + b)
				(-) mq	(+) mq	mq
Ambiti di trasformazione	residenza	Ambiti agricoli (E)	agricolo	-7.224	0	-7.224
Ambiti di trasformazione	residenza	Ambiti agricoli (E)	agricolo	-17.049	0	-17.049
Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)	residenza	0	12.476	12.476
Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	Ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica	Parcheggi privati pertinenziali per le zone produttive (PP)	parcheggi	0	5.200	5.200
Zona E1 per coltivazioni agricole	agricolo	Ambiti di Trasformazione Urbana (ATU)	residenza	0	2.574	2.574
Zona E1 per coltivazioni agricole	agricolo	Servizi (S)	parcheggi	0	2.554	2.554
verifica BES (non superiore a 0)						-1.469

Aree urbane dismesse e sottoutilizzate e ambiti della rigenerazione [art. 47]

Per le aree urbane dismesse e sottoutilizzate e gli ambiti della rigenerazione valgono gli obiettivi 2.2, 3.1, 3.2, 5.6 del Documento degli obiettivi del PTCP.

Il Comune individua nel PGT gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale e le aree degradate o dismesse, che possono compromettere la sostenibilità e la compatibilità urbanistica, la tutela dell'ambiente e gli aspetti socio-economici. Anche qualora individuati ai sensi dell'art. 8bis della LR 12/2005, il Comune ne definisce le relative politiche e azioni d'intervento. L'individuazione di tali aree e ambiti costituisce la base di riferimento per l'eventuale riconoscimento, da parte del Consiglio provinciale, di Aree di rigenerazione di interesse strategico (come definite dal co. 4bis) per le quali perseguire obiettivi, strategie e politiche attivabili alla scala sovralocale, anche mediante strumenti di programmazione negoziata.



Comune di
Burago di Molgora

I contenuti minimi degli atti di PGT sono:

- a) individuazione, ai sensi del comma 3, degli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale e delle aree degradate o dismesse evidenziando, nel caso, le aree di rigenerazione di interesse strategico ai sensi del comma 4bis;
- b) definizione di obiettivi e specifiche modalità d'intervento.

Sul territorio comunale è stata individuata una vera e propria “ferita” in corrispondenza dell'ex vivaio, la cui riqualificazione diventa sempre più necessaria e richiesta e che oggi può trovare una strada che presenta un notevole interesse non solo a livello locale. A tale scopo, il DdP individua un Ambito di Rigenerazione del territorio rurale (art. 18) finalizzato al recupero del complesso e la contestuale riqualificazione del paesaggio agricolo circostante, il frutto di una concertazione tra i soggetti attuatori e il Comune.

Normativa di Piano



capo I

Disposizioni generali

Art. 1 - Piano di Governo del Territorio - Documenti ed elaborati costitutivi

Il Piano di Governo del Territorio (PGT), redatto in conformità alle disposizioni della LR 12/2005 e successive modifiche e integrazioni, è costituito dai seguenti elaborati e documenti:

- Relazione
- Norme di Piano
- Allegato 1 - Centro storico. Stato di fatto e modalità di intervento
- Allegato 2 - Stima dei carichi di traffico indotti dagli interventi previsti dal PGT
- Elaborati cartografici

Documento di Piano

- tav. dp01 - Strategie di piano
- tav. dp02 - Caratteri del paesaggio
- tav. dp03 - Sensibilità paesistica
- Schede degli Ambiti di Trasformazione Urbana

Piano dei Servizi

- tav. ps01 - Previsioni del Piano dei Servizi
- tav. ps02 - Rete Ecologica Comunale

Piano delle Regole

- tav. pr01 - Classificazione in ambiti territoriali omogenei
- tav. pr02 - Vincoli di difesa del suolo
- tav. pr03 - Vincoli e tutele paesistico-ambientali
- tav. pr04 - Consumo di suolo

Documenti di settore

- Studio geologico
- Studio gestione rischio idraulico

Il PGT dà attuazione agli indirizzi degli strumenti di pianificazione e programmazione sovraordinati e dei piani di settore e ne recepisce le prescrizioni quando prevalenti secondo le norme vigenti.

Art. 2 - Principi interpretativi e di prevalenza

In caso di discordanza tra i diversi elaborati cartografici del PGT prevalgono quelli redatti alla maggior scala di dettaglio.

In caso di discordanza tra la parte cartografica e le norme tecniche di attuazione, prevalgono quest'ultime.

In caso di contrasto tra il Regolamento edilizio e il PGT, prevale quest'ultimo.

In caso di contrasto del PGT con le previsioni prescrittive e prevalenti dei piani sovraordinati, prevalgono questi ultimi.

Le disposizioni del Documento di Piano, del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole eventualmente riportate in altre componenti del PGT hanno valore meramente indicativo e non prescrittivo.

In caso di contrasto tra le definizioni dei parametri urbanistici ed edilizi di cui all'art. 9 del PGT e le definizioni tecniche uniformi approvate dalla Regione Lombardia con DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695 e successive modifiche e integrazioni, prevalgono queste ultime.

Art. 3 - Rinvio ad altre disposizioni

In conformità ai principi di semplificazione ed economicità dell'attività amministrativa, si rinvia, per quanto non previsto dalle presenti Norme, alle disposizioni statali e regionali vigenti e alla regolamentazione comunale in materia edilizia in quanto compatibile

Art. 4 - Saturazione edificatoria

Le aree individuate per il calcolo degli indici e dei parametri urbanistici ai fini dell'edificabilità non possono essere ulteriormente conteggiate se non per saturare le possibilità edificatorie previste dal PGT, con sottrazione degli edifici esistenti. In caso di frazionamenti avvenuti a far data dall'adozione del PGT l'utilizzo delle aree risultanti è subordinato alla dimostrazione della loro non saturazione.

Art. 5 - Trasferimento dei diritti edificatori

Fatti salvi i meccanismi perequativi, compensativi e incentivanti, e fatta salva altresì la specifica disciplina legislativa delle aree agricole, nel tessuto urbano consolidato del Piano delle Regole è consentita la cessione con atto notarile della capacità edificatoria anche fra lotti non urbanisticamente omogenei con la medesima destinazione urbanistica e al di fuori degli Ambiti di Trasformazione e degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, a condizione che l'aumento della capacità edificatoria del lotto ricevente non sia maggiore del 20%.

È trasferibile la capacità edificatoria limitatamente alla superficie lorda (SL) o volumetria totale (VT) e superficie coperta (SCOP).

Art. 6 - Criteri della perequazione e della compensazione

Il PGT persegue finalità di perequazione, compensazione e incentivazione ai sensi della



legislazione vigente.

Costituiscono ambiti di perequazione, relativamente alle aree comprese nei loro perimetri, gli Ambiti di Trasformazione nonché gli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, comunque denominata, e a titolo edilizio convenzionato.

Alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale, non disciplinate da piani e da atti di programmazione, sono attribuiti, a compensazione della loro cessione gratuita al Comune, diritti edificatori in misura non superiore a 0,50 mq/mq di SL trasferibili su aree edificabili con titolo edilizio diretto e subordinate a pianificazione attuativa, previste nel Piano delle Regole e nel Documento di Piano. In alternativa a tale attribuzione di diritti edificatori, sulla base delle indicazioni del Piano dei Servizi, il proprietario può realizzare direttamente gli interventi di interesse pubblico o generale, mediante accreditamento o stipulazione di convenzione con il Comune per la gestione del servizio.

Il trasferimento dei diritti edificatori è consentito a condizione che l'aumento della capacità edificatoria del lotto ricevente non sia maggiore del 20%.

Il Piano dei Servizi individua un Ambito di Compensazione (AC), disciplinato dall'art. 23, è finalizzato al potenziamento dei servizi di verde urbano e territoriale e delle funzionalità ecosistemiche.

L'Ambito di Compensazione è direttamente legato all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATU01 e dovrà essere obbligatoriamente acquisito, ceduto o convenzionato con l'Amministrazione comunale.

Art. 7 - Incentivazione urbanistica

L'Amministrazione comunale potrà provvedere, con apposito atto, a modulare gli incrementi dell'indice di edificabilità di cui al comma 5, art. 11, della LR 12/2005 e le riduzioni del contributo di costruzione di cui al comma 2-quinquies, art. 43, della stessa LR 12/2005.

L'atto dovrà:

- modulare l'entità delle premialità come previste dalla legislazione regionale;
- escludere dalle premialità specifiche finalità non congruenti con le caratteristiche del territorio comunale o sue porzioni;
- meglio precisare le condizioni di ammissibilità degli incentivi. Il valore economico delle opere cui sono subordinati gli incentivi edificatori o relativi alla riduzione del contributo di costruzione deve essere proporzionale al vantaggio derivante all'operatore dagli incentivi medesimi. Tale proporzionalità dovrà essere dimostrata attraverso computo metrico estimativo o utilizzo di parametri eventualmente definiti dall'Amministrazione;

Gli incentivi di cui al comma 5 dell'art. 11 della LR 12/2005 non si applicano nei Nuclei di Antica Formazione ed eventualmente in altri ambiti che saranno individuati dall'atto comunale.

Art. 8 - Definizione dei parametri urbanistici ed edilizi

Relativamente ai parametri urbanistici ed edilizi applicabili per l'attuazione del PGT, si rinvia alle definizioni tecniche uniformi approvate dalla Regione Lombardia con DGR 24 ottobre 2018 n. XI/695 e successive modifiche e integrazioni, allegato A.

Art. 9 - Disciplina delle distanze

In tutte le zone per gli interventi di ampliamento, demolizione e ricostruzione e nuova costruzione, è consentita, in via generale, l'edificazione a confine, salvi i diritti di terzi, nei

seguenti casi:

- quando la nuova costruzione sia prevista in aderenza della costruzione esistente a confine nel lotto confinante nei limiti della sagoma esistente;
- quando l'edificazione sui due lotti avvenga contestualmente, in forza di un unico titolo abilitativo;
- quando l'edificazione avvenga previo accordo con il confinante a mezzo di atto debitamente trascritto.

Può essere ammessa l'edificazione sul ciglio stradale (strade pubbliche o di uso pubblico) quando esista già, in adiacenza, un edificio a confine stradale, al fine di mantenere l'allineamento di cortina edilizia ovvero negli interventi convenzionati che realizzano spazi per l'uso collettivo (piazze, gallerie, ecc.).

Per le nuove costruzioni dovrà essere rispettata la distanza minima pari a m 10,00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti.

Fermo restando il rispetto di quanto prescritto dall'articolo 9 del DM 1444/1968, le distanze da osservare negli interventi edilizi sono le seguenti:

Dc (m) – Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà

Distanza delle pareti esterne di un edificio dai confini del lotto, o dei lotti, di pertinenza dello stesso. Deve essere misurata al netto delle aree destinate a standard esistenti o previste, misurato in metri nel punto più stretto, al vivo dei corpi aggettanti che non abbiano funzione meramente decorativa, ma presentino dimensioni rilevanti e siano incorporati nell'immobile, in modo da costituirne un accessorio o una pertinenza, ovvero da ampliarne la superficie o la funzionalità.

In caso di sopraelevazione è consentito il mantenimento della distanza preesistente in allineamento del fabbricato sottostante, nel rispetto comunque di quanto previsto dal Codice Civile.

Df (m) – Distanza minima tra gli edifici

Definisce la distanza tra pareti di edifici antistanti. Tale distanza va calcolata al vivo di eventuali sporti e corpi aggettanti, che non abbiano funzione meramente decorativa, ma presentino dimensioni rilevanti e siano incorporati nell'immobile, in modo da costituirne un accessorio o una pertinenza, ovvero da ampliarne la superficie o la funzionalità. In tutti i casi, si applica quanto prescritto dall'art. 9 del Decreto Ministeriale 2 aprile 1968.

Ds (m) – Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale

Definisce la distanza tra le pareti esterne dell'edificio e il limite stradale, così come definito dal Decreto Ministeriale 2 aprile 1968. Per ciascuna zona valgono i limiti dettati dal Decreto ministeriale 2 aprile 1968 all'art. 9, anche in assenza di fabbricati frontistanti. In caso di sopraelevazione è consentito il mantenimento della distanza preesistente in allineamento del fabbricato sottostante, nel rispetto comunque di quanto previsto dal Codice Civile e dall'indice Df – Distanza minima tra gli edifici.

Dm (m) – Distanza dai confini dei muri isolati

Definisce la distanza tra il confine di proprietà e il manufatto edilizio, classificato come muro isolato anche in funzione di barriera antirumore, di altezza superiore a m 3,00. È normato secondo i dettami del Codice Civile. Tale distanza dovrà essere pari o superiore a m 3,00 e comunque non inferiore a ½ dell'altezza del manufatto.

Nella determinazione delle distanze, non si considerano:



- i fabbricati accessori e le tettoie nelle aree di pertinenza residenziale con superficie lorda non superiore ai 20 mq e altezza non superiore a m 2,50;
- le tettoie di pertinenza ai fabbricati non residenziali di superficie non superiore al 10% della superficie coperta esistente e altezza massima non superiore a m 2,50; tali fabbricati non potranno comunque essere realizzati a meno di m 6.00 dal limite di recinzione stradale. Fatto salvo quanto previsto nei Piani Attuativi, i fabbricati edilizi pubblici o di interesse pubblico (cabine Enel, Gas, ecc.) non potranno comunque essere realizzati a meno di m 1,50 dal limite di recinzione stradale.

Art. 10 - Dotazione di spazi per la sosta

La dotazione di spazi privati per la sosta e il parcheggio, ai sensi ai sensi della L 122/89, nel caso di interventi di nuova costruzione e di ampliamento, è definita nelle norme che disciplinano le differenti zone del territorio comunale. Tale dotazione non concorre nel calcolo delle dotazioni di servizi pubblici o di uso pubblico.

Nei casi di edifici con destinazioni d'uso plurime, la dotazione dei parcheggi dovrà essere verificata per ogni singola destinazione d'uso.

Gli spazi per la sosta e il parcheggio comprendono gli spazi di accesso e di manovra.

Le autorimesse, quando realizzate esterne agli edifici non devono avere una altezza superiore a m 2,50 al colmo.

Gli scivoli inclinati di accesso delle autorimesse dovranno avere un arretramento orizzontale dal ciglio stradale in conformità a quanto prescritto dal Codice della Strada.

In presenza di impossibilità costruttive o di gravi limitazioni della godibilità della proprietà privata, in deroga all'arretramento del cancello sarà possibile autorizzare sistemi di apertura automatica dei cancelli.

Art. 11 - Fasce di rispetto e vincoli

Fascia di rispetto cimiteriale

La zona di rispetto cimiteriale comprende le aree di rispetto delle attrezzature cimiteriali, nelle quali non è ammessa alcuna nuova edificazione sia fuori terra che interrata nel rispetto del RR n. 6/2004. Nella zona di rispetto cimiteriale è consentita l'ordinaria utilizzazione agricola del suolo. Sono ammessi esclusivamente opere complementari alle attrezzature cimiteriali:

- opere di urbanizzazione;
- piccoli chioschi, a titolo provvisorio, per le attività di servizio al cimitero;
- locali tecnici con esclusione della presenza di persone;
- servizi igienici a servizio della struttura.

Sono altresì ammesse le opere di urbanizzazione necessarie per l'accesso e la sosta sia ciclopedonale che veicolare.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tale fascia di rispetto sono ammessi, ai sensi dell'art. 338 del RD n. 1265/1934 e successive modifiche ed integrazioni, gli interventi di cui all'articolo 3, lett. a), b), c), del DPR n. 380/2001.

Sono ammesse le recinzioni previste per l'area agricola, ai sensi del successivo art. 42.

Zona di tutela dei punti di captazione idrica

Le zone di tutela dai punti di captazione idrica sono suddivise in zona a tutela assoluta e in zona di rispetto. La zona di tutela assoluta, con estensione minima di metri 10, deve essere adeguatamente protetta e adibita esclusivamente a opere di captazione o presa e ad

infrastrutture si servizio. La zona di rispetto è costituita dalla porzione di territorio circostante la zona di tutela assoluta come individuata sul PGT da sottoporre a vincoli e destinazioni d'uso tali da tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrica captata. In particolare, nella zona di rispetto sono vietati l'insediamento dei centri di pericolo e lo svolgimento delle attività elencate all'articolo 94 del DLgs 152/2006.

Fasce di rispetto degli elettrodotti

Al fine della protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici e magnetici connessi al funzionamento e all'esercizio degli elettrodotti, deve essere assicurato il rispetto dei limiti di esposizione, dei valori di attenzione stabiliti dalla legge 22 febbraio 2001, n. 36 e dai relativi decreti di attuazione. Il PGT, individua con apposito simbolo grafico a fini meramente indicativi, le principali linee ed impianti e fasce di rispetto: ai sensi del Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri 8 luglio 2003, la determinazione in concreto delle fasce di rispetto deve essere riferita alle comunicazioni del proprietario/gestore alle autorità competenti secondo la metodologia di calcolo per la determinazione delle fasce di rispetto per gli elettrodotti specificate dalla normativa.

Fasce di rispetto delle strade

Le strade della rete viaria comunale sono classificate secondo quanto disposto dal Codice della strada e dalle norme statali e regionali vigenti in materia. È sempre consentito adeguare e ampliare le strade esistenti in base alle caratteristiche e alle peculiarità dei luoghi, nonché migliorare e adeguare le intersezioni tra di esse.

Fatte salvo le distanze dalle strade definite per le singole zone del PGT, al di fuori del centro abitato trovano applicazione il Codice della Strada, i vincoli derivanti da strumento territoriali sovraordinati e le prescrizioni da parte del gestore della strada.

Nelle fasce di rispetto stradali sono ammessi i seguenti interventi:

- realizzazione di manufatti per la mobilità pedonale e veicolare e relativi equipaggiamenti (carreggiate, marciapiedi, banchine, impianti di illuminazione, ecc.);
- parcheggi;
- opere di arredo stradale e verdi (compreso eventuali alberature, ma nel rispetto delle indicazioni del Codice della strada);
- percorsi pedonali e piste ciclabili;
- impianti di distribuzione del carburante secondo quanto disposto dal successivo art. 38.

Il PGT individua la viabilità di interesse paesaggistico, di cui all'art. 28 delle Norme del PTCP, con le relative fasce di rispetto, di ampiezza massima pari a 40 m per lato, all'interno delle quali sono vietati interventi che alterano la percepibilità del contesto paesaggistico.

Il PGT individua altresì la rete delle strade rurali di interesse pubblico. Tali strade non possono essere trasformate nell'uso, devono essere mantenute prioritariamente nella pavimentazione priva di manto bitumato e sono precluse al traffico motorizzato, fatta eccezione per i mezzi agricoli e di servizio.

Zona assoggettata a vincolo paesaggistico ai sensi dell'articolo 142 del DLgs 42/2004

Alla zona di vincolo paesaggistico del torrente Molgora e delle relative sponde o piedi degli argini si applica la tutela di cui all'art. 142, comma 2, del DLgs 42/2004.

Le normative vigenti che disciplinano le fasce di rispetto, le distanze e gli ambiti assoggettati a vincoli particolari prevalgono sulle indicazioni del PGT eventualmente difforni o in contrasto. In riferimento ai regimi di possibile trasformazione del patrimonio costruito e del paesaggio, si applicano le Linee Guida per l'esame paesistico dei progetti, contenute nella DGR VII/11045



Comune di
Burago di Molgora

del 08.11.2002, e i contenuti e criteri, di cui alla DGR IX/2727 del 13.01.2012.

Ambiti a rischio archeologico

Negli ambiti a rischio archeologico, individuati nella tav. pr03 del PGT, i lavori di scavo sono sottoposti a segnalazione preventiva alla Sovrintendenza competente. Qualora, nella preparazione del cantiere e durante i lavori si evidenziassero ritrovamenti di presumibile interesse archeologico, storico e artistico, questi devono essere immediatamente denunciati alla Soprintendenza Archeologica o ad altra autorità eventualmente competente ed essere posti a disposizione della medesima. I lavori - per la parte interessata - devono essere immediatamente sospesi avendo cura di lasciare intatti i ritrovamenti, fermo restando l'obbligo di osservare le prescrizioni delle leggi speciali vigenti in materia.

Art. 12 - Destinazioni d'uso

Le destinazioni d'uso principali e complementari sono classificate e articolate nei raggruppamenti funzionali di seguito elencati.

Usi residenziali

- Residenza
- Residenza collettiva (studenti, anziani e simili)

Usi complementari alla residenza

- Usi commerciali limitatamente agli esercizi di vicinato
- Usi terziari
- Usi di interesse comune

Usi produttivi

- Fabbriche, depositi, officine e laboratori relativi ad attività industriali o artigianali e ad attività produttive in genere
- Uffici e altre attività integrate e funzionali all'uso produttivo
- Attività espositive e di vendita relative ai beni prodotti
- Attività logistiche e di autotrasporto

Usi complementari al produttivo

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi anche se non funzionali all'uso produttivo
- Deposito autoveicoli e caravan con esclusione di attività di vendita
- Servizi aziendali e interaziendali
- Uffici privati e studi professionali
- Usi commerciali relativi alle merci ingombranti
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

Usi commerciali

- Esercizi di vicinato
- Medie strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita
- Grandi strutture di vendita unitarie (centri commerciali, outlet, parchi commerciali)

Usi complementari al commerciale

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività di vendita connessa

- Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
- Attrezzature ricettive
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

Usi terziari

- Artigianato di servizio
- Bar, ristoranti, edicole e altri esercizi pubblici
- Studi professionali
- Uffici privati
- Sedi di associazioni, fondazioni, centri culturali, partiti e sindacati
- Servizi per le attività produttive
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)
- Banche
- Attrezzature turistico ricettive

Usi complementari al terziario

- Residenza di servizio
- Magazzini e depositi
- Laboratori e attività di vendita connessa
- Usi di interesse comune (esclusi quelli abitativi)

Usi agricoli e compatibili

- Tutti gli usi qualificati come agricoli o come compatibili con gli usi agricoli da disposizioni legislative

Usi di interesse comune

- Servizi sociali
- Servizi culturali
- Servizi assistenziali
- Servizi sanitari
- Servizi amministrativi
- Servizi per l'istruzione e la formazione
- Servizi abitativi (edilizia sociale)
- Servizi pubblici
- Servizi per il tempo libero (sportivi, ricreativi, culturali, ludici, ecc.)
- Servizi per il culto religioso

Usi tecnologici

- Impianti per lo stoccaggio e lo smaltimento dei rifiuti e delle acque reflue
- Impianti per il trattamento, la produzione e la distribuzione dell'acqua, del gas, dell'elettricità e di altre forme di energia
- Impianti di comunicazione e telefonia cellulare
- Impianti per la manutenzione della viabilità e di altre infrastrutture della mobilità.

Art. 13 - Piani Attuativi vigenti o adottati

Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente o adottata alla data di adozione del PGT si applica quanto previsto da tale pianificazione attuativa e dalle relative convenzioni. È fatto salvo, nei termini di legge, l'adeguamento a previsioni di miglior favore previste dal PGT o da successive varianti.

Decorso i termini di validità della pianificazione attuativa senza che essa sia stata completamente realizzata, continua a trovare applicazione quanto previsto dalla



pianificazione attuativa medesima soltanto a condizione che gli impegni disciplinati dalla convenzione in relazione agli standard e alle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti. In caso contrario, troverà applicazione la disciplina del PGT.

Art. 14 - Pianificazione attuativa. Prescrizioni e direttive, criteri di flessibilità

La pianificazione attuativa e i Programmi Integrati di Intervento si attuano attraverso le prescrizioni e le direttive. Le prescrizioni sono parametri edilizi urbanistici e criteri di attuazione ai quali il piano o il programma devono attenersi. La modifica delle prescrizioni comporta variante al PGT. Le direttive indicano in termini generali gli obiettivi che il piano o il programma devono obbligatoriamente porre in atto, anche provvedendo ad adeguamenti motivati da analisi di dettaglio, ovvero dalla articolazione delle stesse politiche in più alternative per la più efficace azione di piano. Le diverse soluzioni per l'attuazione delle direttive sono da valutare in fase di predisposizione del piano o del programma. L'attuazione di diverse soluzioni in coerenza con le finalità delle direttive non comporta variante al PGT.

Non costituiscono variante di PGT le modifiche dei Piani Attuativi, compresi quelli relativi agli Ambiti di Trasformazione Urbana, dei Programmi Integrati di Intervento e dei Permessi di Costruire Convenzionati che prevedono:

- un perimetro dell'ambito di intervento diverso da quello indicato negli elaborati del PGT, definito sulla base delle effettive necessità riscontrate in sede di definizione della pianificazione attuativa per una migliore aderenza alla situazione effettiva dei luoghi e alle necessità operative delle proprietà coinvolte, qualora la somma delle variazioni apportate in aggiunta e in sottrazione, considerate in valore assoluto, siano inferiori al 20% della area individuata originariamente, fermo restando la capacità edificatoria originariamente prevista;
- procedere per stralci funzionali, suddividendo l'Ambito in più comparti distinti di pianificazione attuativa, sulla base di un quadro unitario di riferimento (Masterplan) da sottoporre alla Giunta comunale.
- la realizzazione di servizi o opere di urbanizzazione o la cessione di aree diverse da quelle esplicitamente indicate negli elaborati del PGT, qualora l'Amministrazione ritenga necessario modificare le proprie priorità di intervento, e purché non muti il valore economico delle opere da realizzare o delle aree da cedere.

Art. 15 - Disciplina della localizzazione delle strutture di vendita

Le diverse tipologie di usi commerciali di cui al precedente art. 12 sono ammesse sulla base di quanto indicato dalla disciplina di zona del territorio comunale come prevista nei successivi articoli.

Resta ferma, per quanto riguarda gli usi commerciali, la disciplina relativa all'esercizio dell'attività nonché la disciplina relativa al coordinamento tra procedimenti urbanistico-edilizi e procedimenti per il rilascio delle autorizzazioni commerciali, come previste dalla legislazione statale e regionale.

capo II

Documento di Piano

Art. 16 - Progetti strategici del Documento di Piano

Il Documento di Piano individua nella tav. dp01 una serie di progetti strategici che costituiscono obiettivi del PGT e che sono specificatamente descritti nella Relazione:

- la valorizzazione del complesso di Villa Penati Ferrerio;
- gli assi urbani;
- l'Ambito della Rigenerazione Territoriale;
- le previsioni viabilistiche.

Le trasformazioni urbane e territoriali concorrono alla realizzazione di questi progetti secondo le misure e le disposizioni presenti nelle norme d'ambito.

Le eventuali procedure negoziate o in variante dovranno avere come prioritario obiettivo la contribuzione diretta (attraverso le opere) o indiretta (attraverso la contribuzione economica) alla realizzazione di queste opere.

Art. 17 - Ambiti della Trasformazione Urbana

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005, individua con la sigla ATU gli ambiti di trasformazione, definisce i relativi criteri di intervento e gli obiettivi di pubblica utilità che gli stessi perseguono.

Destinazioni d'uso: quelle riportate nelle Schede d'Ambito.

Modalità di attuazione: le trasformazioni da realizzare negli Ambiti sono assoggettate Piano Attuativo.

Le Schede d'Ambito individuano le strategie urbanistiche, i parametri quantitativi e funzionali e le destinazioni d'uso ammesse e non ammesse e dettano le prescrizioni progettuali cui attenersi.

Negli Ambiti di Trasformazione è possibile procedere per stralci funzionali, suddividendo l'Ambito in più comparti distinti di pianificazione attuativa, sulla base di un quadro unitario di riferimento (Masterplan) da sottoporre alla Giunta comunale.

Nella suddivisione in comparti di Piano Attuativo deve essere comunque garantito il rispetto dei seguenti requisiti:

- a) la conformazione e l'estensione del singolo comparto di Piano Attuativo non devono pregiudicare l'attuazione della restante parte dell'ambito;



- b) le opere pubbliche da realizzare nel contesto dell'esecuzione del singolo Piano Attuativo devono avere il carattere di lotto funzionale autonomo e risultare fruibili anche in pendenza dell'attuazione degli altri comparti nei quali l'ambito dovesse risultare ripartito.

A giudizio dell'Amministrazione comunale, in aggiunta alle dotazioni di servizi obbligatorie definite nelle singole schede, potranno essere realizzate le opere, o i loro lotti funzionali, relative ai progetti strategici del Documento di Piano indicati nell'articolo 16.

Ai fini di garantire la coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano, per gli Ambiti di Trasformazione Urbana:

- le previsioni quantitative sono prescrittive, unitamente ai parametri e alle indicazioni espressamente indicate come tali;
- le indicazioni morfologiche e tipologiche sono indicative e in sede di pianificazione attuativa possono essere oggetto di proposte migliorative;
- in tutti gli ambiti è prescritta una quota percentuale non inferiore al 10% della superficie territoriale destinata a interventi di rinaturalizzazione e compensazione a scopi ecologici, in rapporto alla superficie totale della trasformazione; tali interventi devono essere realizzati in coerenza con quanto previsto nel sistema delle Reti Ecologiche (REC, RER, RVRP). Il progetto definitivo di detti interventi è elemento costitutivo essenziale del Piano Attuativo, la sua realizzazione andrà a costituire un vincolo perenne di destinazione a verde privato con obbligo di mantenimento e manutenzione delle essenze vegetali e la superficie destinata a tali interventi concorre al calcolo della superficie drenante. Qualora l'Amministrazione comunale non ritenga opportuno che detta realizzazione si attui all'interno del perimetro dell'ambito, l'impegno del soggetto attuatore potrà essere assolto su altra area disponibile, pubblica o privata. In caso di altra area privata, la superficie dovrà essere pari al 20% della superficie territoriale.

È demandata ai Piani Attuativi la puntuale delimitazione del perimetro dei comparti, in ragione delle effettive risultanze dei rilievi e la previsione delle attrezzature urbanistiche primarie e secondarie, su indicazione dell'Amministrazione comunale, in sede di convenzionamento.

Per quanto non previsto nel presente articolo, si rinvia alle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

In ragione del fatto che le previsioni relative agli Ambiti di trasformazione non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli, fino all'approvazione del Piano Attuativo si applica la disciplina dettata per le medesime aree dal Piano delle Regole o dal Piano dei Servizi.

Art. 18 - Ambito della Rigenerazione Territoriale

Si tratta di un ambito individuato nella cartografia del Documento di Piano e caratterizzato dalla presenza di aree ed edifici rurali dismessi e destinato ad attivare interventi di rigenerazione attraverso opere di riqualificazione ambientale, paesaggistica, fruitiva e delle attività agricole.

Destinazione ammesse: attività agricole come definite dalla normativa.

Modalità di attuazione: l'ambito è assoggettato alla presentazione di un masterplan per la definizione degli aspetti generali della riqualificazione dell'area, da sottoporre alla Giunta Comunale per la verifica di coerenza con le azioni di Piano e approvazione, finalizzato alla successiva presentazione di uno strumento attuativo di programmazione negoziata.

Sono ammessi gli usi temporanei nelle modalità e con i limiti stabiliti dall'articolo 51bis della LR 12/2005.

Prescrizioni generali e obiettivi della pianificazione attuativa:

- definizione dell'assetto morfologico e tipologico dell'intervento con l'obiettivo di ottenere un'elevata compatibilità paesaggistica;
- definizione degli interventi sulla viabilità finalizzati alla risoluzione delle eventuali criticità legate all'accessibilità all'ambito e/o indotte sul territorio, emerse da un adeguato studio di compatibilità viabilistica esteso alla rete infrastrutturale di riferimento, a carico dell'operatore. Le opere connesse alla risoluzione delle criticità indotte non si configurano come opere di urbanizzazione da scomputare dal contributo di costruzione ma come opere necessarie per la sostenibilità dell'intervento;
- definizione degli interventi di riqualificazione territoriale e paesaggistica secondo un progetto di riqualificazione territoriale che dovrà essere oggetto di specifico accordo tra Comune e proprietà;
- è ammessa la realizzazione per sub ambiti garantendo il corretto rapporto con il contesto di riferimento, l'accessibilità, l'equo bilanciamento degli oneri e delle dotazioni di servizi richieste; la definizione dei sub ambiti è valutata al momento della presentazione del masterplan.

Art. 19 - Elementi del paesaggio e sensibilità paesistica

Le Tavole del PGT individuano gli elementi del paesaggio di particolare interesse, sia ai fini della valutazione di impatto paesistico di cui al Piano Paesistico Regionale, sia ai fini del rilascio delle autorizzazioni paesaggistiche laddove sussista il relativo vincolo.

Le Tavole del PGT individuano altresì, con riferimento agli elementi del paesaggio di particolare interesse e alle caratteristiche generali del territorio comunale, la classe di sensibilità paesistica delle differenti zone del territorio comunale.



capo III

Piano dei Servizi

Art. 20 - Piano dei Servizi - Definizione di servizio pubblico

Le Tavole del PGT individuano le aree destinate alla dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi pubblici esistenti e in progetto.

Sono servizi pubblici e di interesse pubblico o generale i servizi e le attrezzature pubbliche, realizzati tramite iniziativa pubblica diretta o ceduti al comune nell'ambito della pianificazione attuativa o dai titoli edilizi convenzionati o dagli atti unilaterali d'obbligo, nonché i servizi e le attrezzature, anche privati, di uso pubblico o di interesse generale, regolati da apposito atto di asservimento o da regolamento d'uso, ovvero da atto di accreditamento dell'organismo competente in base alla legislazione di settore, nella misura in cui assicurino lo svolgimento delle attività cui sono destinati a favore della popolazione residente nel comune e di quella non residente eventualmente servita.

Sono consentite, in sede attuativa del Piano dei Servizi, permuta tra le diverse destinazioni d'uso per servizi senza ricorrere alla procedura di variante.

L'uso specifico di singole aree o beni eventualmente non indicato nella tav. ps01 s'intende quello in essere alla data di adozione del Piano dei Servizi o, comunque, quello a verde o a parcheggio.

Art. 21 - Dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale

La pianificazione attuativa comunque denominata e i titoli edilizi convenzionati o accompagnati da atto unilaterale d'obbligo assicurano la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nella quantità minima prevista dalla tabella che segue:

usi	dotazione minima rispetto alla superficie lorda (SL)
usi residenziali	35%
usi commerciali e terziari	100%
usi produttivi	10%
usi di interesse comunale	70%
altri usi	100%

In ogni caso, la pianificazione attuativa assicura la dotazione maggiore di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale eventualmente prevista dalla pianificazione attuativa medesima anche nella forma dello standard qualitativo.

Nella pianificazione attuativa o nei titoli edilizi convenzionati, la dotazione di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale può essere assicurata mediante:

- cessione al Comune delle aree;
- assoggettamento a servitù di uso pubblico a favore del Comune;
- stipula di apposito regolamento d'uso;
- monetizzazione;
- realizzazione da parte degli operatori di opere di valore equivalente e comunque non inferiore ai valori di monetizzazione.

Art. 22 - Cambio di destinazione d'uso - Conguaglio della dotazione di servizi

Fatte salve le diverse e prevalenti disposizioni dell'art. 51 della LR 12/2005, i cambi di destinazione d'uso per la realizzazione di attività commerciali di medie strutture di vendita, attuati con o senza opere edilizie, comportano il reperimento o la monetizzazione della dotazione aggiuntiva di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale quando dall'uso previsto deriva una variazione in aumento della dotazione medesima ai sensi del precedente art. 21.

Art. 23 - Ambito di Compensazione (AC)

L'Ambito di Compensazione è individuato negli elaborati cartografici dp01 e ps01, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005, al fine di potenziare i servizi di verde urbano e territoriale e le funzionalità ecosistemiche.

L'Ambito di Compensazione è direttamente legato all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione ATU01 e dovrà essere obbligatoriamente acquisito, ceduto o convenzionato con l'Amministrazione comunale.

Art. 24 - Rete Ecologica Comunale

In ottemperanza al comma 1 dell'art. 9 della LR 12/05, la Tavola ps02 individua la Rete Ecologica Comunale (REC) che persegue la finalità di tutelare e incrementare la biodiversità e di valorizzare gli ecosistemi presenti sul territorio.

Il PGT recepisce e fa proprie la Rete Ecologica Regionale e la Rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale, con valenza anche di rete ecologica, e declina la Rete Ecologica Comunale.

Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale i seguenti tematismi:

- i corridoi ecologici principali della REC;
- i corridoi ecologici secondari della REC;
- i nodi della REC;
- i varchi della REC da mantenere e deframmentare;
- il Parco Agricolo Nord Est, per la cui disciplina di intervento si rimanda all'art. 37 delle presenti Norme.

Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:



Comune di
Burago di Molgora

- i corsi d'acqua;
- gli ambiti di supporto alla REC, rappresentati dal sistema delle aree verdi pubbliche, dal verde sportivo, dal verde cimiteriale, dagli orti urbani;
- le aree boscate;
- le fasce boscate;
- i filari alberati;
- le siepi.

All'interno degli elementi della REC sono previsti interventi naturalistici a tutela degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché interventi di potenziamento e qualificazione dell'equipaggiamento vegetazionale e degli spazi aperti permeabili, ai fini di salvaguardare la continuità e funzionalità del corridoio ecologico. Tali interventi sono, inoltre, rivolti a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri, e si attuano, a titolo esemplificativo, mediante:

- formazione e riqualificazione di spazi aperti permeabili e di elementi lineari verdi;
- formazione di aree di intermediazione tra edificato e territorio aperto mediante alberature, fasce alberate, barriere antirumore naturali e aree di rigenerazione ecologica;
- costruzione/ricostruzione ambientale del bosco e/o di ambiti naturali ad alto valore paesaggistico e naturalistico in modo specifico all'interno del Parco Agricolo Nord Est.

Negli ambiti ricadenti nella REC, fatti salvi gli indici d'ambito, è fatto divieto di impermeabilizzazione dei suoli e il progetto degli interventi di cui al comma precedente è un documento obbligatorio da allegare alla richiesta del titolo abilitativo.

Per i varchi da mantenere o deframmentare ai fini della connettività ecologica, funzionali ai corridoi ecologici, dovranno essere previste opere di potenziamento vegetazionale che possano garantirne la funzionalità ecologica.

L'equipaggiamento vegetazionale all'interno della REC deve essere realizzato con piante arboree e arbustive, così come definite nei regolamenti comunali.

capo IV

Piano delle Regole

Art. 25 – Classificazione del territorio

Il Piano delle Regole individua i seguenti ambiti territoriali di riferimento cartografico e di contenuto conformativo dell'uso del suolo trattati dalle presenti Norme:

- a. territorio delle trasformazioni: riguardante il tessuto urbano consolidato, i nuovi ambiti di trasformazione, le aree agricole di concentrazione edilizia, le aree a servizio della mobilità e i servizi pubblici di interesse generale;
- b. territorio soggetto a trasformazione limitata: riguardante aree del tessuto urbano consolidato e le aree agricole assoggettate a tutele ambientali e paesaggistiche, le aree delle fasce di rispetto, la Rete Ecologica Comunale;
- c. territorio non soggetto a trasformazioni: riguardante aree coincidenti con il reticolo idrico, aree che rientrano nella classe di fattibilità geologica 4, altre aree esplicitamente individuate dalla cartografia del Piano delle Regole.

La cartografia del Piano delle Regole riporta, a mero scopo di inquadramento, le reti della viabilità e le aree del Piano dei Servizi a cui si rimanda.

Ai fini dell'assimilazione delle definizioni del PGT alle zone territoriali omogenee di cui all'articolo 2 del DM 1444 del 2 aprile 1968 si specificano le seguenti equivalenze:

- zona A = NAF (A);
- zone B = Zone prevalentemente residenziali (B);
- zone C = ambiti in Zone prevalentemente residenziali (B) non ancora attuati;
- zone D = Zone prevalentemente produttive (D1) e Zone prevalentemente terziarie (D2);
- zone E = Ambiti destinati all'attività agricola (E);
- zone F = aree destinate a servizi (S).

Art. 26 – Nuclei di Antica Formazione (A) e altri complessi edilizi inseriti in ambiti di valore paesistico-ambientale (Ab)

- c.1 Le zone storiche (Nuclei di Antica Formazione) sono classificate in ambito "A" e sono interne al tessuto urbano consolidato. Ai sensi dell'articolo 27 della legge 5 agosto 1978 n. 457, negli ambiti "A" sono individuate le zone, ove per le condizioni di degrado, si



rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio e urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. In tali ambiti il Piano delle Regole individua immobili, complessi edilizi, isolati e aree, per la quale la trasformazione con interventi di ristrutturazione edilizia e di nuova costruzione sono subordinati a permesso di costruire convenzionato, pianificazione attuativa, programmazione integrata di intervento e più in generale ad altri strumenti attuativi previsti dalla disciplina urbanistica regionale.

c.2 Le Zone A comprendono:

- 2.1 edifici e complessi edilizi di valore storico-monumentale, corrispondenti al "Vecchio Nucleo di Burago" (Aa);
- 2.2 edifici e complessi edilizi di valore paesistico-ambientale o inseriti in ambiti di valore paesistico-ambientale (Ab);
- 2.3 edifici e complessi edilizi privi di valore storico-monumentale (Ac);
- 2.4 ambiti di Verde storico (VS) di cui al successivo art. 28.

c.3 Per gli edifici ricompresi nei Nuclei di Antica Formazione valgono le modalità di intervento indicate nell'Allegato "Centro Storico. Stato di fatto e modalità di intervento".

c.4 Criteri e prescrizioni generali:

- 4.1. Gli interventi edilizi devono essere finalizzati alla conservazione e al recupero delle caratteristiche architettoniche e ambientali, dei materiali e delle tecniche tradizionali.
- 4.2. Sono ammessi impianti tecnologici (pannelli solari, fotovoltaici, ecc.) per il risparmio energetico, purché totalmente o parzialmente integrati nella falda di copertura, compatibilmente con la salvaguardia delle caratteristiche dell'edificio in relazione alla categoria di intervento di appartenenza.
- 4.3. Devono essere impiegati materiali originali e, in caso di necessità di sostituzione, materiali coerenti per caratteristiche qualitative ed estetiche con le preesistenze.
- 4.4. Le recinzioni che delimitano le proprietà devono essere coerenti con le recinzioni esistenti nel contesto, prevedendo in modo prioritario il recupero e risanamento delle recinzioni esistenti.
- 4.5. Fatto salvo quanto previsto la pianificazione attuativa, nei Programmi Integrati di Intervento e nei Permessi di Costruire Convenzionati, sono vietate nuove costruzioni fuori terra su aree inedificate con esclusione delle aree destinate ad attrezzature pubbliche o di interesse comune e di quelle relative a specifici interventi ammessi dalle presenti norme che riguardano le modifiche dell'assetto planivolumetrico.
- 4.6. Fatto salvo quanto previsto nella pianificazione attuativa, nei Programmi Integrati di Intervento e nei Permessi di Costruire Convenzionati, per tutte le categorie di edifici nei nuclei di antica formazione è possibile realizzare posti auto nei cortili interni, nel sottosuolo e al piano terra dei fabbricati con accesso alle autorimesse dal cortile interno, sono vietate autorimesse con accesso diretto sulla strada pubblica, salvo nel caso sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa e nel rispetto del Codice della strada.
- 4.7. Gli interventi edilizi dovranno essere coerenti con le caratteristiche prevalenti del contesto edilizio storico.
- 4.8. È fatto obbligo della conservazione delle facciate, con possibilità di parziali ridefinizioni o nuovi inserimenti solo se finalizzate al ripristino di materiali e nuove

aperture secondo le tipologie originarie. È ammessa la modifica delle facciate solo se il progetto, supportato da una approfondita ricerca storica, dimostra una elevata qualità architettonica e l'integrazione dell'innovazione con le regole compositive originarie.

- 4.9. La conservazione dei porticati e dei loggiati, è comunque ammesso il tamponamento delle parti aperte o porticate/loggiate nell'ambito di interventi di adeguamento funzionale a fini residenziali o per altre destinazioni ammesse, esclusivamente con serramenti vetrati a grandi specchiature e arretrati sul filo interno dei pilastri.
- 4.10. I materiali utilizzati devono risultare coerenti con l'edificio originario.
- 4.11. Il recupero dei sottotetti è ammesso senza alterazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, terrazzi o altre alterazioni delle falde di copertura salvo si rendano necessarie nuove aperture per il raggiungimento dei requisiti minimi igienico-sanitari.
- 4.12. I Nuclei di Antica Formazione sono individuati come ambiti a rischio archeologico e per essi è obbligatoria una comunicazione preliminare alla Soprintendenza Archeologica per tutte le opere che prevedano opere di scavo, come meglio specificato al precedente art. 12.

c.5 Destinazioni d'uso ammesse:

- Principale: uso residenziale;
- Complementare, massimo 50% di SL uso commerciale - esercizi di vicinato, usi terziari, usi di interesse comune, usi agricoli per i fabbricati presenti in ambiti destinati all'attività agricola.

c.6 Destinazioni d'uso vietate:

- uso commerciale per medie e grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo;
- tutte le destinazioni complementari di cui al punto a) in misura eccedente il limite del 50%.

c.7 Modalità di intervento

6.1 Permessi di Costruire Convenzionati, secondo le individuazioni della tavola di Piano e delle presenti Norme, titoli edilizi diretti.

6.2 edifici di tipo Aa: sono consentiti tutti gli interventi di risanamento conservativo, consolidamento statico, manutenzione, demolizioni di superfetazioni, ricostruzioni parziali nell'ambito del progetto di risanamento conservativo, adeguamenti impiantistici, igienico-sanitari, per la sicurezza e l'eliminazione delle barriere architettoniche.

6.3 edifici di tipo Ab: sono consentiti:

- interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione;
- modifiche planivolumetriche se previste nel Piano di Recupero.

Gli interventi dovranno tutelare il mantenimento in luogo delle memorie preesistenti e significative anche minori.

In assenza di Piano Attuativo, ove previsto dalla tavola di Piano, sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento conservativo, demolizioni di superfetazioni, demolizione di cinte prive di valore storico-ambientale.

1.4 edifici di tipo Ac: sono consentiti interventi di manutenzione, risanamento, ristrutturazione, ampliamenti e nuove costruzioni, nei limiti e alle condizioni e



prescrizioni definite nelle presenti Norme e nell'elaborato "Allegato 1 - Centro storico. Stato di fatto e modalità di intervento" del PdR.

c.8 Indici:

- IT (nel caso di Piani di Recupero individuati o di nuova individuazione): pari all'esistente complessivo;
- IF (per gli interventi soggetti a Permesso di Costruire): pari all'esistente;
- H: le altezze massime consentite sono quelle di gronda e di colmo esistenti nei vari punti dell'edificio, fatto salvo quanto diversamente specificato nei parametri edilizi e per ciascuna categoria in cui vengono classificati gli edifici e le modalità di intervento.
- Distanza minima del fabbricato dai confini di proprietà: pari all'esistente, salvo distanze diverse prescritte nei Piani Attuativi.

c.9 Dotazione di spazi per la sosta

Per tutte le categorie di edifici previste nelle zone A è possibile realizzare autorimesse per autoveicoli con accesso dalle aree private interne; non è ammessa la realizzazione di nuove autorimesse con accesso diretto dalla strada pubblica, qualora non sia dimostrata l'impossibilità di soluzione alternativa, fermo restando quanto previsto dal Codice della Strada e dal suo Regolamento.

Al di fuori dei Piani Attuativi, tali ricoveri potranno essere realizzati:

- solo al piano terra dei corpi accessori per gli edifici con vincolo storico-monumentale;
- nei corpi edilizi principali e accessori per gli altri edifici.

Gli spazi per il ricovero di autoveicoli non potranno essere ricavati sotto il piano di campagna qualora siano collegati allo stesso mediante rampe scoperte (scivoli).

Art. 27 – Verde storico (VS)

- c.1 Il Piano delle Regole individua gli ambiti a Verde storico, costituite dagli esistenti parchi storici connessi alle ville Oggioni e Trivulzio, quest'ultimo per la gran parte ricadente nel territorio del comune di Agrate Brianza, che, per caratteristiche di disegno, articolazione dello spazio, riferimento tipologico e morfologico, rappresentano un'inscindibile unità la cui natura e dimensione struttura e identifica il complesso "villa-giardino".
- c.2 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 spazature, le rispettive altezze), gli elementi costruiti o decorativi, le acque in movimento o stagnanti.
- c.3 Le finalità della pianificazione per tali ambiti sono orientate alla tutela, conservazione e alla valorizzazione del complesso storico.
- c.4 Per detti ambiti sono consentite le sole operazioni di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria e restauro, finalizzati alla conservazione dei caratteri storici, artistici, costruttivi delle pavimentazioni e dei manufatti di arredo, nonché delle peculiarità botaniche dei giardini e del parco.
- c.5 Ferme restando le competenze della competente Soprintendenza per le aree oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, sono altresì ammessi, previo parere favorevole della commissione paesaggio, gli interventi finalizzati alla gestione del paesaggio del parco, in modo da armonizzare il disegno generale che presiede alla conservazione e alla valorizzazione del complesso architettonico-

paesaggistico unitario e coordinato della villa e del parco.

- c.6 Ferme restando le competenze della competente Soprintendenza per le aree oggetto di tutela, ogni operazione di manutenzione, conservazione, restauro o ripristino del parco storico o di una delle sue parti deve tener conto simultaneamente di tutti i suoi elementi costitutivi, senza alterazioni delle relazioni fra essi. La manutenzione e la conservazione dovranno avvenire con idonee sostituzioni puntuali delle essenze vegetali e, a lungo termine, con rinnovamenti ciclici tenendo conto, nella scelta delle specie di alberi, di arbusti, di piante, di fiori da sostituire, degli usi stabiliti e riconosciuti per la zona botanica e culturale, in una volontà di mantenimento e ricerca delle specie originali.
- c.7 Gli elementi di architettura, di scultura, di decorazione fissi o mobili che sono parte integrante del parco o giardino storico non devono essere rimossi o spostati se non nella misura necessaria per la loro conservazione o il loro restauro. La sostituzione o il restauro di elementi in pericolo devono essere condotti secondo i principi del restauro scientifico, allo scopo di preservare la sostanza e il messaggio culturale del parco o giardino storico.
- c.8 Ogni intervento all'interno del parco o giardino storico dovrà, comunque, essere intrapreso solo dopo uno studio approfondito, in grado di assicurare il carattere scientifico dell'intervento.
- c.9 Per quanto riguarda le modalità di intervento per il parco di Villa Trivulzio, complesso per la gran parte ricadente nel territorio del Comune di Agrate Brianza, si rimanda alla normativa del PGT di detto Comune.
- c.10 Indici e parametri urbanistici-edilizi
- IF esistente
 - RC esistente
 - IPT esistente
 - H max esistente

Art. 28 - Zone prevalentemente residenziali (B)

- c.1 Le zone B sono costituite da ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente residenziale, 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.
- c.2 Modalità di intervento:
Sono consentiti, con titolo edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Previa valutazione dell'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale, sono consentiti con Permesso di Costruire Convenzionato, interventi per la realizzazione opere di urbanizzazione.
- c.3 Per i fabbricati esistenti alla data di adozione del PGT, con destinazione d'uso non conforme alle destinazioni ammesse, sono consentiti solo interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria. Per i cambi di destinazione d'uso da destinazione non conforme a destinazione ammessa è attribuita una maggiore capacità edificatoria del 20% rispetto all'indice fondiario di zona, non cumulabile con eventuali altri incentivi del PGT e di legge. Non è considerata destinazione d'uso non conforme se ammessa dalle norme regionali e nazionali in deroga al PGT.
- c.4 Nel caso di sopralzi è consentito il mantenimento degli allineamenti esistenti salvo diritti terzi.



- c.5 Nel caso di interventi di nuova edificazione su suolo libero e di demolizione e ricostruzione, da attuarsi con Permesso di Costruire Convenzionato, deve essere previsto un arretramento rispetto al filo stradale per la realizzazione di parcheggi pubblici da cedere in proprietà al Comune.
- c.6 Destinazioni d'uso principali ammesse:
- Residenziale;
 - Attrezzature di interesse generale convenzionate con il comune;
- c.7 Destinazioni d'uso complementari ammesse (massimo 30% di SL):
- Commerciale di vicinato;
 - Turistico – Ricettiva;
 - Terziario;
 - Usi di interesse comune.
- c.8 Destinazioni d'uso non ammesse:
- Produttiva;
 - Commerciale per medie strutture di vendita;
 - Commerciale grande strutture di vendita;
 - Agricola;
- c.9 Indici e parametri urbanistici-edilizi
- Nella tavola pr01 sono individuate le Zone B1, B2, B3 e B4 per le quali valgono i seguenti indici e parametri urbanistici-edilizi:
- 8.1 Zone B1
- IF: 1,2 mc/mq
 - IT: 1,7 mc/mq per la Zona B2 soggetta a Piano Esecutivo PER2
 - IPF: non inferiore al 30% di SF
 - IC: 0,3 mq/mq
 - H: 2 piani abitabili più un piano di servizio salvo il caso di altezze maggiori preesistenti. Nella Zona B2 soggetta a Piano Esecutivo PER2, 3 piani abitabili più due piani di servizio interrati a condizione che il secondo piano sia interamente destinato ad autorimesse e che al primo piano interrato non vi siano spazi accessori direttamente collegati con le residenze poste al piano terra
 - Altezza del fronte: 8,50 m
 - Dc: minimo 5,00 m
 - Df: minimo 10,00 m.
- 8.2 Zone B2
- V: pari all'esistente maggiorato del 10%
 - IPF: non inferiore al 30% di SF
 - IC: 0,4 mq/mq
 - H: 3 piani abitabili più un piano di servizio salvo il caso di altezze maggiori preesistenti
 - Altezza del fronte: 11,70 m
 - Dc: minimo 5,00 m
 - Df: minimo 10,00 m.
- 8.3 Zone B3
- IF: 2,5 mc/mq
 - IPF: non inferiore al 30% di SF.
 - IC: 0,5 mq/mq
 - H: 3 piani abitabili più un piano di servizio salvo, il caso di altezze maggiori

preesistenti

- Altezza del fronte: 11,70 m
- Dc: minimo 5,00 m
- Df: minimo 10,00 m.

8.4 Zone B4

- IF: 1,2 mc/mq
- IPF: non inferiore al 30% di SF.
- IC: 0,5 mq/mq
- H: 2 piani abitabili più un piano di servizio salvo il caso di altezze maggiori preesistenti.
- Coperture: al fine di garantire l'uniformità, dovranno essere realizzate a falde inclinate con pendenza omogenea all'esistente. Nel caso di piani mansardati le coperture dovranno essere a pendenza continua, fatto salvo il caso di terrazzini e simili
- Altezza del fronte: 7,00 m
- Dc: minimo 5,00 m
- Df: minimo 10,00 m.

c.10 Dotazione di spazi per la sosta

- Residenza e destinazioni complementari: 1 mq ogni 10 mc, maggiorato del 30%.

Art. 29 – Verde Privato (VP)

Sono aree a verde private inedificabili in cui è ammessa la sistemazione a prato con piantumazione di alberature e arbusti di varia specie e dimensione.

Sono ammesse attrezzature per il tempo libero privato quali tettorie, gazebo, pensiline e simili purché messi in opera con sistemi amovibili, smontabili con semplici operazioni e che non costituiscono attività edilizia.

La superficie coperta delle opere di cui sopra non può essere superiore al 10% della superficie dell'area.

È ammessa, inoltre, la pavimentazione degli spazi coperti e di camminamento a condizione che non alterino la permeabilità del suolo attraverso pavimentazioni continue, sottofondi e/o massetti.

Per gli edifici esistenti ricadenti entro tali aree sono ammessi interventi di cui alle lett. a), b), c), d) dell'art. 3, comma 1, del DPR 380/2001 nonché gli interventi per l'eliminazione delle barriere architettoniche.

Art. 30 – Viabilità privata e parcheggi privati pertinenziali per le zone residenziali (PR)

Con specifico riferimento al "Quartiere Duomo Otto", il Piano delle Regole individua le aree private inedificabili destinate a viabilità privata e a parcheggi privati pertinenziali per le zone residenziali (PR).

Nelle aree destinate a parcheggi privati pertinenziali per le zone residenziali è ammessa unicamente la sistemazione a parcheggio a raso, scoperto e senza costruzioni interrato sottostanti.

Art. 31 - Zone prevalentemente produttive (D1)

c.1 Ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente produttiva,



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.

c.2 Modalità di intervento:

Sono consentiti con titolo edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Previa valutazione dell'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale, sono consentiti con Permesso di Costruire Convenzionato, interventi per la realizzazione opere di urbanizzazione.

c.3 Destinazioni d'uso principali ammesse:

- Produttivo - Direzionale;
- Commerciale di vicinato e media struttura di vendita;
- Turistico – Ricettiva;
- Attrezzature di interesse generale convenzionate con il Comune;

c.4 Destinazioni d'uso complementari ammesse, massimo 30% della superficie lorda SL esistente o da progetto:

- Residenza di pertinenza delle attività produttive, direzionali e commerciali (massimo 150 mq SL);

c.5 Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenziale non di pertinenza delle attività produttive, direzionali e commerciali,
- Commerciale grande strutture di vendita;
- Destinazioni complementari maggiori del 30% della superficie lorda SL;
- Agricola;

c.6 Indici e parametri urbanistici-edilizi

- IF: 0,8 mq/mq
- H: m 15,00; m 10,50 per le zone comprese da apposito perimetro nella tavola pr01 del Piano delle Regole (esistente se >)
- RC: 60% (esistente se >)
- IC: 0,6 mq/mq (esistente se >)
- IPF: 15%
- DC minimo metri 5
- DF minimo metri 10

c.7 Dotazione di spazi per la sosta

- residenza: 1 mq ogni 10 mc, maggiorato del 30%;
- attività produttive e direzionali: 1 mq ogni 10 mq di SL, calcolato sul volume virtuale (SL x 3);
- attività turistico ricettive: 1 posto auto ogni 2 posti letto e comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc, maggiorato del 30%.

Art. 32 - Parcheggi privati pertinenziali per le zone produttive (PP)

Sono aree private inedificabili in cui è ammessa, con Permesso di Costruire o con SCIA alternativa al Permesso di Costruire, unicamente la sistemazione a parcheggio a raso, scoperto e senza costruzioni interrato sottostanti.

Art. 33 - Zone prevalentemente terziarie (D2)

- c.1 Ambiti del tessuto urbano consolidato con destinazione prevalentemente terziaria, 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.
- c.2 Sono consentiti con titolo edilizio diretto, gli interventi di manutenzione, risanamento e restauro conservativo, ristrutturazione edilizia e nuova costruzione. Previa valutazione dell'interesse pubblico da parte dell'Amministrazione comunale, sono consentiti con Permesso di Costruire Convenzionato, interventi per la realizzazione opere di urbanizzazione.
- c.3 Destinazioni d'uso principali ammesse:
- Terziario - Direzionale
- c.4 Destinazioni d'uso complementari ammesse, massimo 20% della superficie lorda SL esistente o da progetto:
- Commerciale di vicinato
 - Usi di interesse comune
- c.5 Destinazioni d'uso non ammesse:
- Commerciale medie strutture di vendita
 - Commerciale medie strutture di vendita grande strutture di vendita
 - Agricola
- c.6 Indici e parametri urbanistici-edilizi
- IF: 0,65 mq/mq
 - Altezza del fronte m 11,70
 - IC: 0,5 mq/mq (esistente se >)
 - IPF: 30%
 - Dc minimo mi 5
 - Df minimo m 10
- c.7 Dotazione di spazi per la sosta
- residenza: 1 mq ogni 10 mc, maggiorato del 30%;
 - attività turistico ricettive: 1 posto auto ogni 2 posti letto e comunque non inferiore a 1 mq ogni 10 mc , maggiorato del 30%.

Art. 34 - Ambiti destinati all'attività agricola (E)

Il Piano delle Regole individua gli ambiti agricoli, distinguendo gli Ambiti Agricoli di interesse Strategico (AAS), che sono recepiti in conformità alle prescrizioni prevalenti degli artt. 6 e 7 del PTCP, dagli ambiti agricoli di interesse comunale (Zone E agricole).

Tali ambiti sono regolati dalla LR 12/2005, fatta eccezione per gli interventi previsti all'art. 62 della legge stessa.

- c.1 Indici e parametri edilizi non regolati dalla normativa regionale:

Spd: oltre alla superficie permeabile ammessa per la realizzazione delle attrezzature, infrastrutture e serre nei limiti di cui all'art. 59, comma 4, della LR 12/2005 sono ammesse pavimentazioni impermeabili di pertinenza delle attività per una superficie massima strettamente necessaria all'attività lavorativa e comunque non superiore al 100% della superficie coperta in progetto.

Altezza del fronte: m 8,50 (esistente se >)

Dc: minimo m 5,00



Df: minimo m 10,00

- c.2 Per gli interventi previsti all'articolo 62, comma 1, della LR 12/2005 sono consentiti interventi di manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione e ampliamento nel limite del 10% della superficie lorda SL esistente.
- c.3 Fatto salvo gli interventi da parte dell'imprenditore agricolo nelle forme giuridiche ammesse dalla legge, non sono ammessi cambi d'uso rispetto all'esistente legittimamente realizzato.
- c.4 In applicazione dell'articolo 62, comma 1bis, della LR 12/2005, fatto salvo le necessarie autorizzazioni paesaggistiche in ambiti vincolati e le specifiche norme del Parco Agricolo Nord Est, negli ambiti agricoli è consentita la realizzazione di edifici di piccole dimensioni per la manutenzione del territorio rurale boschivo, ai sensi del successivo art. 43.

Art. 35 - Edifici rurali

Per gli edifici rurali funzionali all'attività agricola sono ammessi tutti i tipi di intervento.

Per gli edifici non destinati all'attività agricola e alla conduzione dei fondi, sono ammesse le sole operazioni di manutenzione e risanamento conservativo.

Gli interventi di nuova costruzione sono assentibili secondo le modalità previste dal Titolo III della LR 12/2005.

A integrazione di quanto contenuto nel Titolo III della legge regionale 12/2005, relativamente agli edifici destinati all'attività agricola e alla conduzione dei fondi, per gli interventi di ristrutturazione e ampliamento valgono le seguenti prescrizioni:

H: m 8,00 salvo particolari corpi tecnici; 2 piani abitabili.

Per gli edifici di valore paesistico-ambientale o inseriti in ambiti di valore paesistico-ambientale (Ab) ambientale si fa riferimento a prescrizioni e indici individuati per la Zona A (art. 26).

Art. 36 - Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa (PA) e a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)

Ambito di pianificazione attuativa PA03

- c.1 Il Piano delle Regole individua un comparto di completamento polifunzionale, già individuato come Ambito di trasformazione 3 nel previgente PGT, subordinato a Piano Attuativo approvato.
- c.2 Negli ambiti interessati da pianificazione attuativa vigente alla data di adozione del PGT si applica, sino alla scadenza di validità del Piano, quanto previsto dalla pianificazione attuativa approvata e dalla relativa convenzione sottoscritta nelle forme di atto pubblico. Decorso i termini di validità dei Piani Attuativi, senza che essi siano stati completamente realizzati, continua a trovare applicazione quanto previsto dalla pianificazione attuativa previgente a condizione che gli impegni disciplinati dalla convenzione urbanistica in relazione alla cessione e/o asservimento a uso pubblico delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale e alla realizzazione delle opere di urbanizzazione siano stati totalmente adempiuti. In caso contrario troverà applicazione la disciplina del presente PGT. In caso di decadenza di validità del Piano per decorrenza dei termini, per dichiarata decadenza da parte del Consiglio comunale o per proposta di variante al piano, andrà presentata nuova proposta di pianificazione attuativa in

conformità a quanto riportato di seguito:

c.3 Destinazioni d'uso principali ammesse:

- Residenziale
- Usi di interesse comuni;
- Commerciale vicinale e medie strutture di vendita;
- Usi terziari.

c.4 Destinazioni d'uso non ammesse:

- Produttiva e artigianale;
- Commerciale per grandi strutture di vendita;
- Agricola.

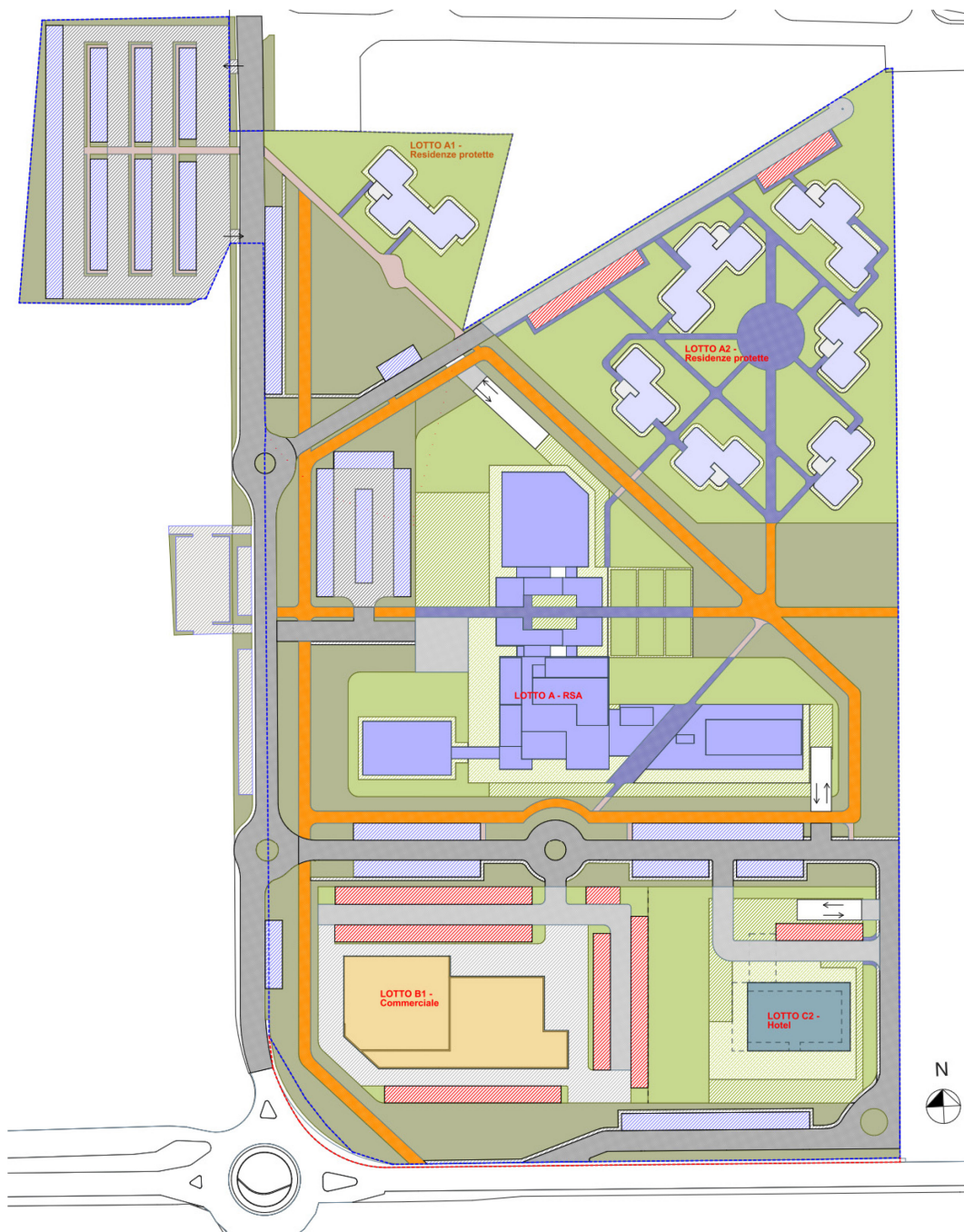
c.5 Indici e parametri urbanistici-edilizi

	descrizione	unità di misura	indici
ST	Superficie territoriale	mq	58.271
IT	Indice di edificabilità territoriale	mc/mq	0,35
	Suddivisione capacità edificatoria per lotti		- Usi di interesse comuni lotto A+A2 = < 70% - Residenza libera e/o convenzionata lotto A1 = < 3% - Comm.le lotto B1 = < 10% - Terziario lotto C2 = < 17%
IPF	Indice di permeabilità fondiaria	mq/mq	minimo 0,30
NPA	Numero dei piani abitabili	n	lotto A = < 4 piani lotto A1 = < 2 piani lotto A2 = < 2 piani lotto B1 = < 2 piani lotto C2 = < 7 piani
AE	Altezza dell'edificio	m	da definire in fase di formazione del PA in funzione dei piani abitabili ammessi e della conformazione morfologica e architettonica dei fabbricati
Dc	Distanza degli edifici o costruzioni dai confini di proprietà	m	1/2 altezza fabbricato, minimo 5,00 m
De	Distanza tra edifici e costruzioni	m	altezza del fabbricato più alto minimo 10,00 m
Ds	Distanza degli edifici o costruzioni dalle strade pubbliche Per strade di larghezza inferiore a m 7,00. per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e 15,00. Per strade di larghezza superiore a m 15,00 Nel procedimento di adozione potranno essere definite distanze minori, in accordo con	m	minimo 5,00 m minimo 7,50 m minimo 25,00 m



Comune di
Burago di Molgora

	l'Amministrazione comunale.		
DT	Dotazioni territoriali	mq	Volume /150 x 26,5 abitanti
	Residenza libera e/o convenzionata lotto A1		
	Usi di interesse comuni lotto A + A2		
	Comm.le lotto B1 Terziario Lotto C2		
			70% della SL di cui almeno la metà a parcheggi 100% della SL 70% della SL



c.6 Direttive

- Realizzazione e cessione nuovo parcheggio pubblico centro sportivo non a scomputo oneri di urbanizzazione;
- Riqualificazione della via Dante dalla rotatoria sulla strada provinciale all'intersezione con la via Giotto;
- Regolamentazione sull'utilizzo delle strutture di edilizia residenziale sanitaria assistenziale da parte dei residenti di Burago in termini di accessibilità e di contenimento delle rette.
- Verifica, anche in funzione all'evolversi della situazione del traffico in relazione all'effettiva attuazione degli altri interventi, che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente e in caso contrario provvedere allo studio e realizzazione di interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità.

Ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato PCC D2

c.1 Il Piano delle Regole individua un ambito assoggettato a Permesso di Costruire Convenzionato sito in via Martiri della Libertà.

c.2 Destinazioni d'uso principali ammesse:

- Produttivo - Direzionale

c.3 Destinazioni d'uso complementari ammesse:

- Residenza di pertinenza delle attività produttive max 150 mq SL
- Attrezzature di interesse generale max 30% SL totale

c.4 Destinazioni d'uso non ammesse:

- Residenziale oltre 150 mq SL
- Commerciale
- Destinazioni complementari maggiori della percentuale di SL ammessa
- Agricola

c.5 Indici e parametri urbanistici-edilizi

	descrizione	unità di misura	indici
ST	Superficie territoriale	mq	9.747
IT	Indice di edificabilità territoriale	mq/mq	0,7
IC	Indice di copertura	mq/mq	0,60
IPF	Indice di permeabilità fondiaria	mq/mq	0,15
AE	Altezza dell'edificio	m	15
Dc	Distanza degli edifici o costruzioni dai confini di proprietà	m	minimo 5,00 m <u>senza accordo</u>
De	Distanza tra edifici e costruzioni	m	altezza del fabbricato più alto minimo 10,00 m
Ds	Distanza degli edifici o costruzioni dalle strade pubbliche.	m	
	Per strade di larghezza inferiore a m 7,00.		minimo 5,00 m
	per strade di larghezza compresa tra m 7,00 e 15,00.		minimo 7,50 m
	Per strade di larghezza superiore a m		minimo 10,00 m



	15,00 Nel procedimento di adozione potranno essere definite distanze minori, in accordo con l'Amministrazione comunale.		
DT	Dotazioni territoriali Produttivo Attrezzature di interesse generale Direzionale	m	20% della ST determinata in proporzione alla capacità edificatoria 50% della SL 50% della SL

Art. 37 - Parco Agricolo Nord Est

- c.1 Il PGT individua le aree comprese nel Parco Locale di Interesse Sovracomunale e che costituiscono gli ambiti oggetto di richiesta di adesione al Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS), Parco Agricolo Nord Est (PANE), da perfezionare con le procedure di cui all'articolo 34 della legge regionale 30 novembre 1983, n. 86, secondo i criteri stabiliti dalla deliberazione di Giunta regionale 12 dicembre 2007 - n. 8/6148.
- c.2 Il PLIS è finalizzato alla valorizzazione e alla salvaguardia delle risorse territoriali e ambientali, che necessitano di forme di gestione e tutela di tipo sovracomunale ed è orientato al mantenimento e alla valorizzazione dei tipici caratteri delle aree rurali e dei loro valori naturali e seminaturali tradizionali.
- c.3 Sono obiettivi del PLIS la conservazione e la valorizzazione sostenibile delle risorse naturali, la conservazione e il miglioramento del paesaggio agrario e naturale e la promozione di un uso sostenibile delle risorse naturali, come mezzo per la conservazione degli ecosistemi e degli habitat.
- c.4 In considerazione della vocazione e dell'identità territoriale, nonché del ruolo ecologico, sociale ed economico che una agricoltura attiva e sostenibile può svolgere nel contesto della valorizzazione del territorio e del paesaggio, la pianificazione del PLIS è orientata alla tutela e alla promozione dell'attività agricola e alla valorizzazione e salvaguardia delle risorse agricole locali e del territorio rurale. Il riconoscimento dell'interesse sovracomunale è effettuato dalla Provincia ai sensi della deliberazione della Giunta regionale 12 dicembre 2007 - n. 8/6148.
- c.5 Nelle aree del Parco esistente e nelle aree comprese nel perimetro di proposta di adesione al PLIS, sono vietati:
- c5.1. interventi di nuova costruzione a eccezione delle opere realizzate in funzione della conduzione del fondo connesse all'attività agricola ai sensi del Titolo III della LR 12/2005 e qualora sia dimostrata l'impossibilità di soddisfare tali esigenze in volumi recuperabili, anche con ampliamento, già esistenti all'interno di tutti gli appezzamenti componenti l'azienda agricola, compresi quelli esistenti su terreni di comuni contermini;
 - c5.2. movimenti di terra comportanti modificazioni permanenti del territorio quali cave e discariche
 - c5.3. transiti con mezzi motorizzati fuori dalle strade statali, provinciali e comunali, fatta eccezione per i mezzi a servizio delle attività agricole, per l'accesso ai fondi in generale e per i mezzi autorizzati per la gestione del territorio.

- c.6 In ragione dell'orientamento di tutela e riqualificazione del territorio, gli interventi ammessi ai sensi del Titolo III della LR 12/2005, devono prevedere a cura e spese degli aventi titolo degli interventi stessi, adeguate misure di mitigazione e compensazione finalizzate a perseguire la tutela e la valorizzazione del sistema rurale-paesistico-ambientale, la conservazione della biodiversità, la concretizzazione di corridoi ecologici. Le opere di mitigazione e compensazione da realizzare dovranno essere previste nella prospettiva dell'ecosostenibilità delle trasformazioni e dovranno essere progettate con riferimento agli indirizzi regionali di cui agli strumenti operativi del PTR, applicabili al caso in concreto. Le misure di mitigazione sono intese a ridurre al minimo l'impatto negativo di un'opera e possono comprendere interventi di schermatura vegetale con essenze autoctone, interventi sulle formazioni vegetali esistenti, interventi per la realizzazione di nuove formazioni vegetali, interventi puntuali per il superamento di barriere, interventi di riqualificazione paesaggistica.
- c.7 Per quanto non specificato nel presente articolo e al Titolo III della LR 12/2005, si applicano le norme della zona agricola.

Art. 38 - Attrezzature per la mobilità (AM)

Gli impianti di distribuzione del carburante e le relative stazioni di servizio sono ammessi, con titolo abilitativo diretto, sulla base delle disposizioni della DGR 29 febbraio 2000 n.6/48714, nelle fasce di rispetto stradale esterne al Tessuto Urbano Consolidato.

Gli usi compatibili con gli impianti di distribuzione del carburante sono quelli previsti dalla normativa di settore vigente.

Indici urbanistici

IF: <0,2 mq/mq

RC: 30%

Ai fini della verifica degli indici urbanistici, non si computano le pensiline, i volumi tecnici e, nel limite massimo di 15 mq di SL, il ricovero del gestore, comprendente locale spogliatoio e servizio igienico esclusivo.

Art. 39 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica

Nelle aree non soggette a trasformazione, ai sensi della LR 12/2005, sono vietati gli interventi edilizi e di trasformazione urbanistica, a eccezione dei seguenti:

- opere e interventi di prevenzione e protezione idrogeologica;
- opere e interventi di bonifica dei siti contaminati;
- ripristino o mantenimento dell'attività colturale agricola;
- recinzioni con altezza massima di m 1,50 prevalentemente trasparenti;
- manutenzione ordinaria e straordinaria dei manufatti edilizi esistenti.

Art. 40 - Ambiti assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale

Il PGT individua nella tav. pr03, ai sensi della Sezione V delle Norme del PTCP, gli ambiti assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale. A essi, e in particolare alla Rete Verde di ricomposizione paesaggistica (art. 31) e agli Ambiti di Interesse Provinciale (art. 34), si applica la disciplina di cui alle relative Norme del PTCP.



capo V

Disposizioni finali

Art. 41 - Recupero dei sottotetti, dei seminterrati e dei piani terra

- c.1 In attuazione della legislazione regionale, il Comune persegue il recupero dei vani e locali ai piani terra, seminterrato e sottotetto con gli obiettivi di incentivare la rigenerazione urbana, contenere il consumo di suolo e favorire l'installazione di impianti tecnologici di contenimento dei consumi energetici e delle emissioni in atmosfera.
- c.2 Sono esclusi dall'applicazione del titolo IV, Capo I della LR 12/2005 sul recupero dei sottotetti, gli ambiti individuati con apposito perimetro nella tavola pr01 del Piano delle Regole, le Zone D ed E e gli Ambiti di Trasformazione Urbana.
- c.3 In attuazione all'articolo 65, comma 1-quater, della LR 12/2005, il Piano delle Regole individua le parti del territorio comunale nonché le tipologie di edifici o di intervento che per tutela paesaggistica, sono escluse dall'applicazione del titolo IV, Capo I, della legge regionale i fabbricati nel Nucleo di Antica Formazione, appartenenti alla categoria Aa;
- c.4 Per i fabbricati nel Nucleo di Antica Formazione, categoria Ab, il recupero è ammesso senza alterazione delle altezze di colmo, di gronda, delle linee di pendenza delle falde e senza formazione di abbaini, terrazzi o altre alterazioni delle falde di copertura:

Art. 42 - Recinzioni

Le recinzioni si considerano trasparenti quando sono realizzate con inferiate, rete metallica, pannelli grigliati e simili aventi un rapporto vuoto pieno non inferiore a 5, calcolato al netto della eventuale zoccolatura cieca, che può avere un'altezza massima di m 0,60.

Le recinzioni si considerano cieche quando vengono superate le condizioni sopra descritte. Devono comunque sempre garantire la sicurezza della viabilità in termini di visibilità in prossimità di incroci stradali o allineamenti e curve della rete stradale.

Altezze ammesse:

- Zone A: pari all'esistente e in caso di ricostruzione o ampliamento non superiore a m 1,20 per le parti piene e salvo pilastri o simili. Per tutti gli interventi dovrà essere prevista l'individuazione di aperture nelle recinzioni cieche per consentire punti di vista atti a valorizzare la pedonalità e la presenza di edifici di valore storico-monumentale e ambientale;
- Zone B: m 1,80, trasparente, verso spazi pubblici e per un risvolto pari a m 2,50; negli

- altri casi m 2,50;
- Zone D: esistente o massimo m 2,00 - tipologia trasparente o cieca;
- Zone E: esistente o massimo m 1,60 - tipologia trasparente senza zoccolatura sollevata da terra di m 0,20, per il passaggio della fauna selvatica;
- Zone E con residenza: esistente o massimo m 1,80 - tipologia trasparente.

Art. 43 - Edifici accessori per la gestione degli spazi aperti

È sempre ammessa, in tutte le zone del territorio comunale, la costruzione di corpi accessori, esclusivamente ai fini della manutenzione del territorio rurale e boschivo ai sensi dell'art. 62 comma 1-bis della LR 12/2005.

Questi corpi accessori NON CONCORRONO al calcolo della Superficie Coperta (SC), del Volume (V) e della Superficie Lorda (SL).

Questi corpi accessori CONCORRONO al calcolo della Superficie Permeabile (SP).

Per le aree agricole la posizione dei corpi accessori deve essere concordata con l'ufficio tecnico comunale. Non sono ammessi corpi accessori lungo visuali panoramiche.

Indici e parametri urbanistici-edilizi

- Dc: m 5,00
- H: m 2,50
- SC: 6 mq; per le aree agricole la SL limite è aumentata a 12,00 mq quando la superficie minima dell'area di riferimento è superiore a 10.000 mq ai sensi dell'art. 62 comma 1-bis della LR 12/2005 e smi.

Art. 44 - Edifici in contrasto con le previsioni del PGT

Negli edifici esistenti alla data di adozione del PGT con destinazione funzionale incompatibile con le previsioni o le prescrizioni del PGT sono consentiti interventi edilizi di sola manutenzione ordinaria e straordinaria senza cambio d'uso. I cambi d'uso degli edifici e delle relative aree di pertinenza sono ammessi solo se conformi alle destinazioni urbanistiche previste dal PGT.

Art. 45 - Invarianza idraulica e idrologica

Il PGT assume come elemento fondamentale delle scelte di pianificazione, in attuazione delle norme regionali vigenti in materia, il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, al fine di perseguire l'invarianza idraulica e idrologica delle trasformazioni d'uso del suolo, riequilibrare progressivamente il regime idrologico e idraulico naturale, conseguire la riduzione quantitativa dei deflussi, l'attenuazione del rischio idraulico e la riduzione dell'impatto inquinante sui corpi idrici ricettori tramite la separazione e gestione locale delle acque meteoriche non suscettibili di inquinamento.

Art. 46 - Misure di salvaguardia geologica

- c.1 Le norme relative alle misure di salvaguardia geologica, idrogeologica e sismica sono comprese negli studi geologici e costituiscono parte integrante ed essenziale delle presenti norme di attuazione.
- c.2 Lo Studio di Gestione del Rischio Idraulico (SGRI), ai sensi dell'art. 14, commi 1 e 8 del Regolamento Regionale n. 7 del 2017 della Regione Lombardia, costituisce parte



Comune di
Burago di Molgora

integrante della Componente Geologica Idrogeologica e Sismica. Lo Studio di Gestione del Rischio Idraulico, come da Regolamento citato, contiene la determinazione delle condizioni di pericolosità idraulica presenti sul territorio che, associate a vulnerabilità e valore dei beni esposti, individuano le situazioni di rischio e le misure di mitigazione strutturali e non strutturali.

Art. 47 - Abrogazioni

Le presenti norme di attuazione abrogano e sostituiscono integralmente quelle del PGT approvato definitivamente con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 15 del 29/05/2008 e successive modifiche.

Schede degli Ambiti di Trasformazione Urbana



Ai fini dell'applicazione delle presenti Norme, gli Ambiti di Trasformazione Urbana sono definiti sul territorio comunale mediante un perimetro grafico riportato nella Tavola dp01.

Per Ambiti di Trasformazione si intendono le aree che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da incidere sulla riorganizzazione del tessuto urbano e di quartiere; tali aree sono individuate mediante indicazione numerica e perimetrazione in cartografia e sono disciplinate singolarmente dalle seguenti schede.

Le aree comprese in Ambiti di Trasformazione Urbana sono destinate alla realizzazione di edificazione polifunzionale e trovano definizione puntuale quanto a destinazione, parametri e indici nelle schede seguenti.

I parametri e gli indici edilizi non definiti nelle schede sono determinati puntualmente nella norma tecnica dello strumento attuativo, nel rispetto delle indicazioni contenute nelle Norme del Documento di Piano.

Le aree di trasformazione possono essere soggette a interventi di iniziativa pubblica o privata. Con riferimento agli ambiti di trasformazione, il Documento di Piano e le Schede degli ambiti:

- determinano le connotazioni fondamentali di ogni intervento, gli indici e i parametri edilizi, i limiti quantitativi massimi, le vocazioni funzionali da privilegiare, l'impostazione generale di progetto dal punto di vista morfo-tipologico, le eventuali specifiche esigenze di dotazioni infrastrutturali e di servizi;
- connettono direttamente l'azione di sviluppo prevista alla contestuale realizzazione dei servizi pubblici e di interesse pubblico ritenuti strategici e precisamente individuati nel Piano dei Servizi;
- definiscono le prescrizioni, le direttive e gli indirizzi per assicurare l'ottenimento, in fase realizzativa, del corretto inserimento ambientale e paesaggistico e l'elevata qualità progettuale.

La perimetrazione degli Ambiti è stata disegnata sulle recinzioni visibili dal DBT regionale. In fase di attuazione degli strumenti attuativi dovranno essere verificati, con appositi rilievi strumentali, i perimetri e le superfici degli ambiti rispetto alle risultanze catastali, ferme restando le volumetrie massime indicate nelle seguenti schede.

La dotazione minima predeterminata di "Aree e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale" è stata determinata in relazione al disegno complessivo delle attrezzature pubbliche, alle necessarie mitigazioni degli interventi e alle necessità urbanizzative.

La loro quantità e la loro collocazione è fissa e determinata, salvo eventuali contenute modifiche dovute alle imprecisioni di scala e/o acclarate difficoltà realizzative, permanendo comunque gli obiettivi progettuali.

Le dotazioni pubbliche sono calcolate secondo quanto previsto dall'articolo 21 del Piano dei Servizi salvo l'obbligatorietà delle dotazioni indicate nelle singole schede. L'eventuale necessità di reperire ulteriori dotazioni di attrezzature e spazi pubbliche derivante dall'applicazione delle norme del Piano dei Servizi potrà essere monetizzata.

I servizi pubblici o di interesse pubblico o generale di cui all'art. 9, comma 10, della LR 12/2005, compresi negli Ambiti di Trasformazione non concorrono alla determinazione della SL e del volume ammessi in ciascun ambito.

Lo schema planivolumetrico riportato nelle schede seguenti ha carattere prescrittivo per quanto attiene l'impostazione, gli allineamenti, le caratteristiche morfologiche. In sede di pianificazione attuativa potranno essere presentate proposte differenti nel rispetto dei principi indicati nelle schede.

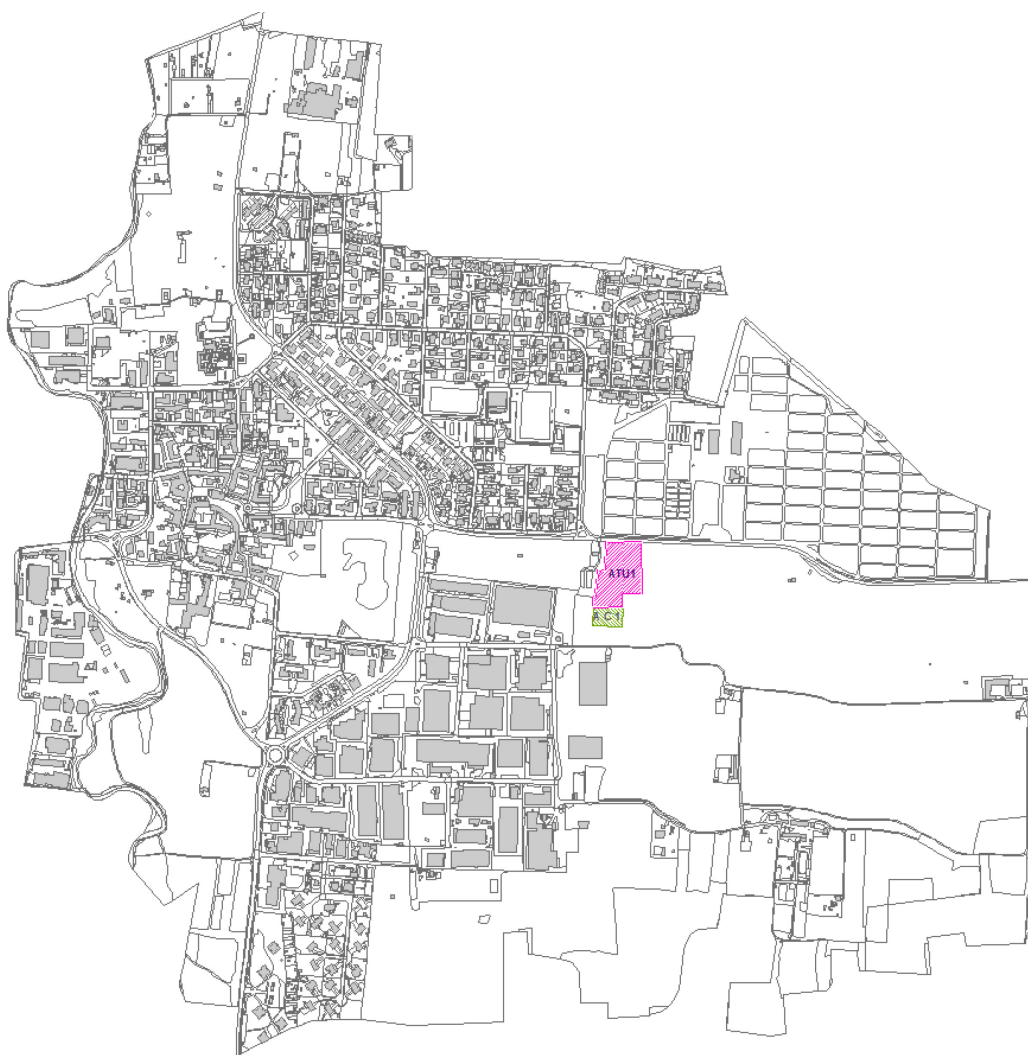
Nell'attuazione degli Ambiti di Trasformazione si applicano altresì le disposizioni relative al

Piano dei Servizi oltre alle prescrizioni contenute nella normativa commerciale.

Le quantità di SL sono assegnate, fisse e inderogabili, sulla base di criteri di equità, sostenibilità, valorizzazione del territorio e integrazione nel paesaggio.

Qualora la quantità di SL che si andrà a realizzare fosse minore di quella assegnata, le dotazioni di aree destinate a servizi restano comunque immutate.

Per le indicazioni sulle classi di fattibilità geologica e sugli scenari pericolosità sismica locale si fa riferimento alla tav. 9 (Carta della Fattibilità geologica per le Azioni di Piano) allegata alla Componente geologica, sismica e idrogeologica del PGT.





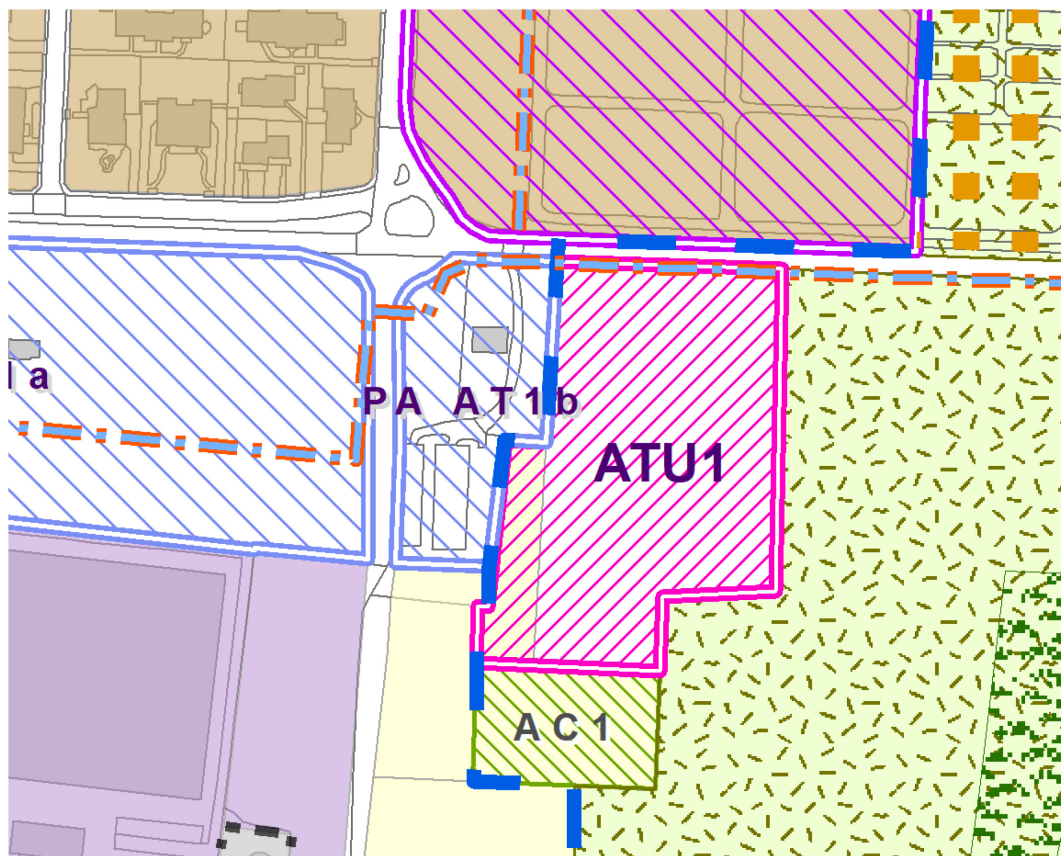
Comune di
Burago di Molgora

ATU 01

Strategie

L'ATU01 è individuato a est del centro abitato, in adiacenza al previgente Ambito 1b. La volontà di preservare e valorizzare il cannocchiale ottico prospiciente villa Oggioni, unita all'esigenza di ridurre in modo significativo il consumo di suolo, determina lo stralcio del previgente Ambito 2 trasferendone parte dei volumi nell'ATU01 di minor superficie territoriale. Del previgente ambito 2 viene conservata solamente un'area da destinare a un futuro ampliamento dell'adiacente complesso scolastico.

L'ambito è risulta dotato delle necessarie opere di infrastrutturazione, realizzate a seguito degli interventi attualmente in corso di attuazione del limitrofo AT 1.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | VARIANTE GENERALE

Relazione di Piano | Normativa di Piano | Schede degli Ambiti



confine comunale



Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

ambiti della variante PGT

art.	art.
 13 Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa vigente (PAV)	 36 Ambiti assoggettati a pianificazione attuativa (PA) e a Permesso di Costruire Convenzionato (PCC)
 17 Ambiti della Trasformazione Urbana (ATU)	 23 Ambito di Compensazione (AC)
 18 Ambito della Rigenerazione Territoriale	

classificazione del territorio

art.	art.
 26 Nuclei di Antica Formazione	 31 Zone prevalentemente produttive (D1)
 26 Centro storico (A)	 31 Zone prevalentemente produttive (D1) H: m 10,50
 27 Verde privato di valore storico (VS)	 32 Parcheggi privati per le zone produttive (PP)
 28 Zone prevalentemente residenziali (B1)	 33 Zone prevalentemente terziarie (D2)
 28 Ambiti della zona B1 esclusi dall'applicazione della normativa sul recupero dei sottotetti	 34 Aree agricole (E)
 28 Zone prevalentemente residenziali (B2)	 34 Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS)
 28 Zone prevalentemente residenziali (B3)	 35 Edifici rurali
 28 Zone prevalentemente residenziali (B4)	 20 Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico (S)
 29 Verde privato (VP)	 20 Impianti tecnologici
 30 Viabilità privata e parcheggi privati per le zone residenziali (PR)	 39 Aree non soggette a trasformazione urbanistica

viabilità pubblica o di uso pubblico

art.	art.
 20 Percorsi per la mobilità lenta esistenti	 20 Percorsi per la mobilità lenta previsti
 Viabilità veicolare di nuovo impianto	

sistema ambientale

art.	art.
 37 Parco Agricolo Nord Est	 37 Parco Agricolo Nord Est: proposta di ampliamento
 Aree boscate	 Aree fluviali

Indici e parametri edilizi

ST: mq 12.476

SF: mq 11.076

IT: 0,50 mq/mq

SL: mq 6.573

H: 4 piani



Comune di
Burago di Molgora

IC: 40%

Destinazioni

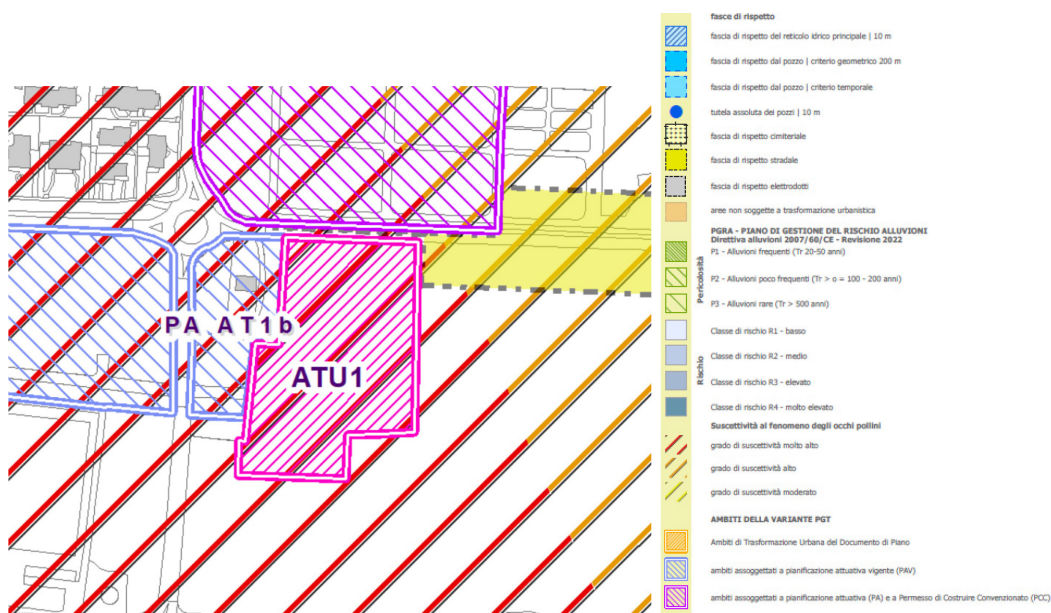
Destinazione principale: residenza

Destinazioni complementare (fino a un massimo complessivo del 30% della capacità edificatoria proposta in fase di strumento attuativo): uso commerciale di vicinato, uso terziario, usi di interesse comune.

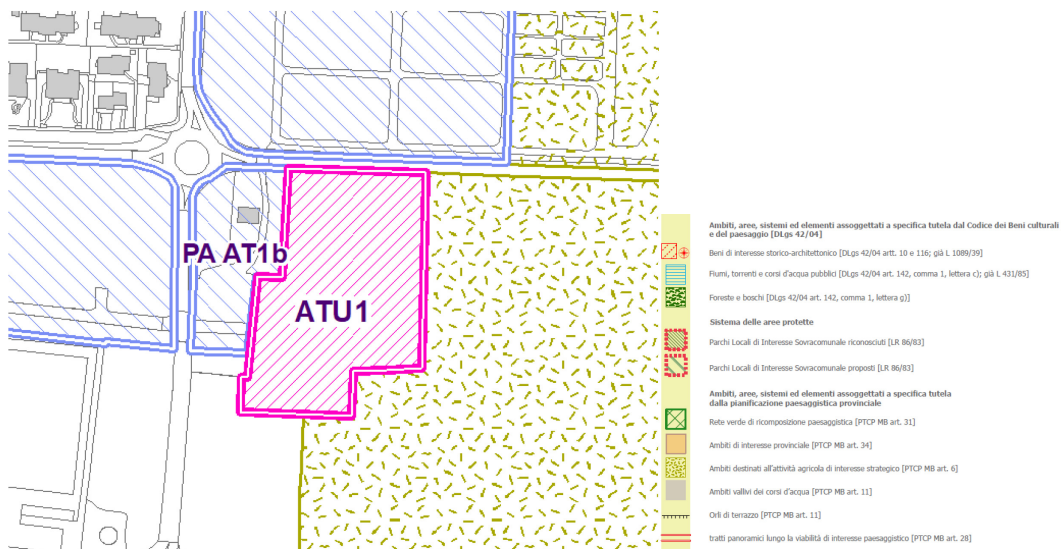
Destinazioni d'uso non ammesse: uso commerciale di medie e grandi strutture di vendita, uso produttivo, uso agricolo.

Principali vincoli e tutele sovraordinate

- Grado di suscettività al fenomeno degli occhi pollini: Alto e Molto Alto



Vincoli di difesa del suolo e all'edificazione



Tutele storico-architettoniche e paesistico-ambientali

Classe di fattibilità geologica

Classe 3 - Fattibilità con consistenti limitazioni

Dotazioni territoriali

Aree destinate a servizi: mq 1.400

Le dotazioni pubbliche dovranno essere cedute all'Amministrazione comunale e sono costituite indicativamente dall'area indicata nello schema grafico.



Obiettivi

- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale in corrispondenza dell'Ambito di Compensazione (AC1) disciplinato dall'art. 23 della Normativa di Piano. L'Ambito di Compensazione dovrà essere obbligatoriamente acquisito, ceduto o convenzionato con l'Amministrazione comunale.
- Cessione delle aree a servizi individuate in cartografia destinate a parcheggi, verde di mitigazione e futuro ampliamento delle pertinenze scolastiche.

Ulteriori prescrizioni

- Gli interventi edilizi dovranno garantire efficienza energetica e sostenibilità ambientale, in conformità alla normativa vigente, al Regolamento Edilizio comunale.
- I parcheggi privati di cui alla L 122/89 e sue modifiche e integrazioni devono essere realizzati nella misura di legge incrementata del 30%.
- Lo spazio verde di mitigazione ambientale dovrà essere costituito da fasce arboreo-arbustive da realizzarsi con specie autoctone del Parco Agricolo Nord Est.
- Ai fini dell'inserimento paesistico e dell'incidenza rispetto al contesto, la progettazione dovrà essere orientata alla costituzione di un rapporto organico tra le aree agricole esterne e il nuovo urbanizzato al fine di attribuire qualità urbana e configurazione riconoscibile ai nuovi insediamenti previsti.

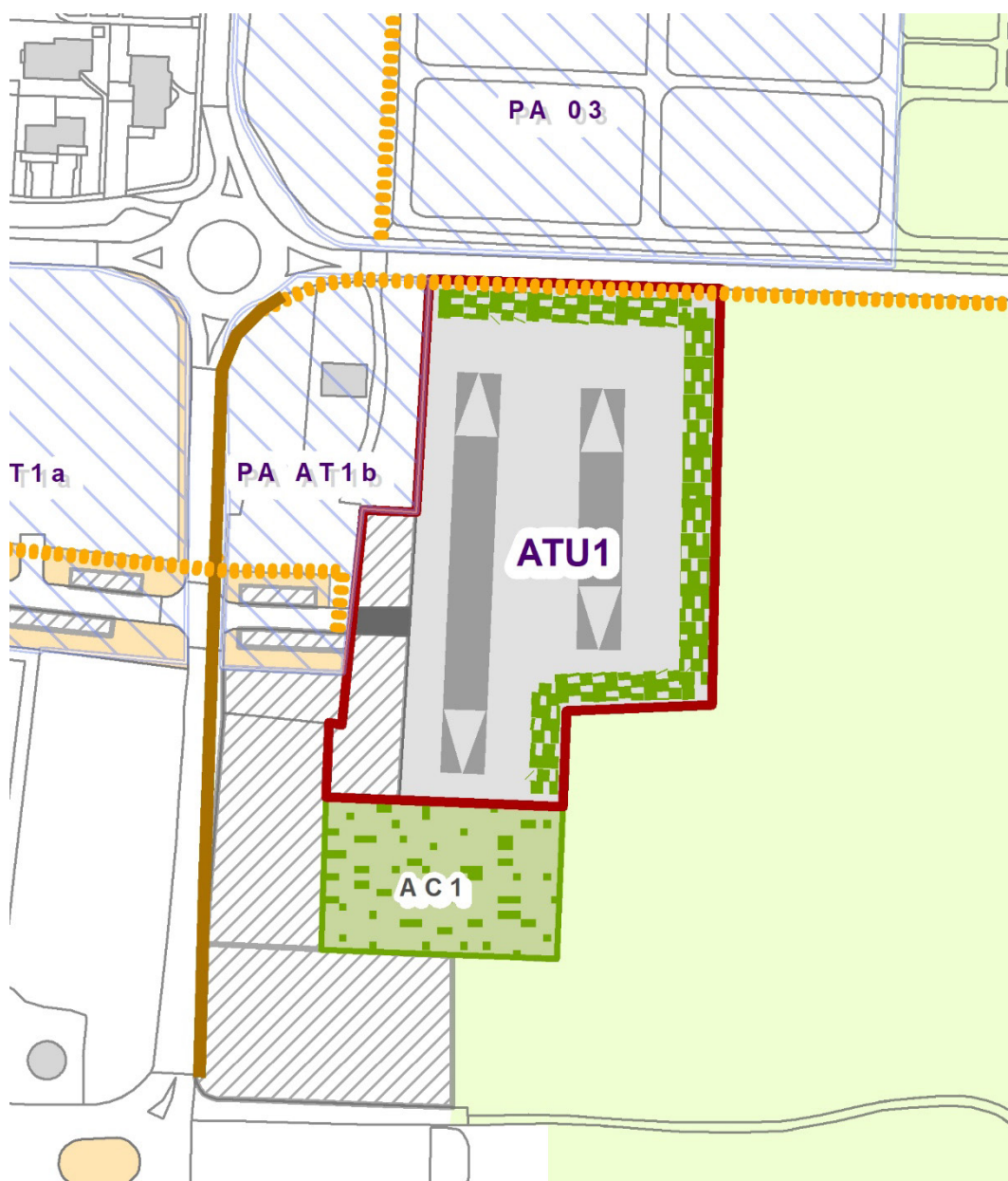
Accessi

Ai sensi dell'art. 40 del PTCP, per gli accessi laterali e le intersezioni che si immettono su strade di primo e secondo livello, il PGT, tenendo in considerazione il ruolo gerarchico-funzionale della classificazione fornita da Regione Lombardia e della rete di competenza della Provincia di Monza e Brianza, non prevede ulteriori regole specifiche se non quanto previsto dal Codice della Strada o a eventuali ulteriori limitazioni/restrizioni imposte dall'Ente gestore dell'infrastruttura stradale stessa. In tal caso si richiede la verifica della conformazione dell'accesso che dovrà garantire un'entrata agevole e una buona visibilità ai veicoli in uscita al fine di non indurre perturbative, interferenze/problematicità ai veicoli in transito sull'asse



stradale.

Resta comunque inteso che sarà compito dell'operatore, una volta definiti puntualmente la tipologia, la struttura e gli accessi, verificare, in relazione anche all'evolversi della situazione del traffico in relazione all'effettiva attuazione degli altri interventi, che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente e in caso contrario provvedere allo studio e realizzazione di interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità.



	Ambito di trasformazione ATU1		Servizi da PdS
	Piani attuativi		Parcheggi
	Superficie fondiaria		Rete ciclabile prevista
	Area stradale prevista		Rete ciclabile esistente
	Ambito di compensazione		Aree agricole
	Fascia di mitigazione ambientale		
	Indicazione per i profili edilizi		

Scala 1:2.000

