

Comune di Concorezzo

Provincia di Monza e della Brianza



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge regionale n°12 del 2005

RELAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

e del

PIANO DELLE REGOLE

FEBBRAIO 2012

Progettista Architetto Alberto Secchi, con la collaborazione di:

architetto Alfredo Viganò,

e architetti Marco Rota, Cinzia Cornalba, Cecilia Tangari

Valutazione Ambientale Strategica (VAS): ITER . Ingegneria del territorio, s.r.l.

Studi geologici, idrogeologici e sismici: dott. Geologo Fabrizio Zambra

Zonizzazione acustica: architetto Cristiana Bernasconi

IL PIANO DEI SERVIZI

Per quanto riguarda il Piano dei Servizi si deve far riferimento anzitutto alle schede del rilevamento allegate al P.G.T. che evidenziano in modo dettagliato le strutture di cui il Comune è dotato, le eventuali carenze presenti, delle quali, in parte, si fa carico il Documento di Piano, nel bilancio costi – ricavi, ove appunto sono indicate opere prioritarie da realizzare.

La dotazione complessiva dimostra sostanzialmente una dotazione sufficiente a garantire, mediante un utilizzo pieno degli spazi funzionali, con eventuali limitate operazioni di razionalizzazione e adeguamento delle strutture, di sopportare il peso di una domanda in inevitabile crescita, entro il periodo del quinquennio.

Indicazioni più dettagliate sono contenute nella relazione specifica riguardante appunto lo stato dei servizi e le previsioni.

Le successive tabelle danno la dimensione del patrimonio di aree pubbliche già disponibili e di quelle che possono integrarsi all'esistente in forza dell'attuazione del P.G.T..

Il Comparto 8 ha destinazione mista a commercio e residenza; l'unitarietà del progetto rende difficile distinguere le aree di standard in base alla loro effettiva funzione, se di supporto al commercio o alla residenza, tuttavia gli spazi sono disponibile per una positiva programmazione del loro uso

| Aree per servizi non incluse in Piani Attuativi | | |
|--|-------------------|---|
| <i>N° area</i> | <i>Superficie</i> | <i>Destinazione specifica</i> |
| 1) - Aree acquisite e da acquisire a seguito di Piani Attuativi vigenti (Co8) o delle trasformazioni previste dal Doc. di Piano | | |
| Doc. di P. | 22.265,00 | aree interne alle trasformazioni da acquisire in aggiunta a quelle del punto 2) |
| Co 8 | 11.100,00 | |
| Totale | 33.365,00 | |
| 2) - Nuove aree standard identificate dal Piano dei Servizi da acquisire tramite il meccanismo della compensazione perequativa | | |
| 14 | 14.600,00 | area per istruzione |
| 15 | 11.600,00 | area per sport, fiere, ecc. |
| 16 | 5.700,00 | area tecnologica (depuratore) |
| 17 | 7.700,00 | edilizia sociale (EP) |
| Totale | 39.600,00 | |
| Totale 1+2 | 72.965,00 | |
| 11 | 2.200,00 | parcheggio interscambio |

L'acquisizione dell'area dell'interscambio essendo un'opera strettamente connessa con la metropolitana dovrebbe ragionevolmente essere di competenza della società esecutrice dell'opera al pari dell'esproprio delle aree per la realizzazione della linea e delle stazioni.

Le altre aree di cui il P.G.T. prevede l'acquisizione hanno scopi precisi; permettono di consolidare strutture in atto (campo sportivo) o attrezzature tecnologiche esistenti (vasca volano), o ancora consentono di attuare un intervento di concentrazione di strutture scolastiche in sostituzione di attrezzature diffuse e tendenzialmente dispendiose. Il P.G.T. in sostanza non prevede semplicemente di incrementare il patrimonio ma di ottenere un suo migliore utilizzo.

| Aree dei servizi esistenti, confermati | |
|---|----------------|
| Aree per scuole e attrezzature d'interesse comune | 152.955 |
| Aree tecnologiche | 75.215 |
| Parcheggi di proprietà pubblica | 109.795 |
| Altri parcheggi (d'uso pubblico) | 7.255 |
| Aree di verde pubblico | 192.415 |
| Totale | 537.635 |

La dotazione complessiva di aree per servizi che deriva dall'attuazione del Piano di Governo del Territorio è quindi di mq. $72.965 + 537.635 =$ a mq. **610.600**

Lo standard di piano, avendo cautelativamente previsto un tetto di abitanti al 2017 – 2018 uguale a circa 16.900 unità, è pari a circa mq. **36 per abitante**.

L'ampia dotazione, largamente al di sopra del minimo della legge regionale 12/2005, non è comunque dimensionalmente diversa da quella che si riscontra in molti comuni della Lombardia, che soprattutto negli anni della grande crescita demografica ('50 – '60) hanno dovuto provvedere a soddisfare una domanda di servizi pressante e di dimensione molto rilevante e che quindi godono della possibilità di disporre di un ampio patrimonio pubblico di aree e attrezzature.

L'ampia dotazione ha permesso di avere anche a Concorezzo una distribuzione diffusa dei servizi, ma ha anche provocato costi molto rilevanti della gestione.

Oggi questo patrimonio richiede di essere utilizzato razionalmente con operazioni di concentrazione e integrazione dei servizi al fine di ottenere una maggiore efficienza delle prestazioni (uno degli obiettivi della legge 12), insieme a una gestione meno dispendiosa.

Questo pare debba essere anche l'obiettivo per Concorezzo, ove tra l'altro si può anche prospettare l'alienazione di alcune aree; una di queste viene indicata nel Piano come potenzialmente idonea ad essere ceduta a privati, per un uso ovviamente diverso, a fronte della possibilità di ricavare risorse da spendere non tanto per la gestione corrente quanto piuttosto per operazioni di adeguamento e riqualificazione del sistema dei servizi.

Si sottolinea come molto importante l'acquisizione all'uso pubblico dell'area storica della Frette, con gli edifici in essa contenuti; l'importanza di tale acquisizione è che essa può consentire al Comune di ricavare dall'uso privato delle strutture esistenti (in concessione ?, in affitto?) un reddito non trascurabile e può anche permettere di portare fuori dal recinto del Centro Storico dei servizi che siano elementi di collegamento fra centro e periferia.

IL PIANO DELLE REGOLE

Gli indirizzi del Piano delle Regole per il completamento della città costruita e un uso corretto e qualitativo del suolo

Il Piano delle Regole, benché abbia caratteristiche tecniche simili a quelle del Piano Regolatore e attribuisca alle aree diritti volumetrici, è parte costitutiva e coerente del Piano di Governo, non può quindi considerarsi come uno strumento a se stante, che agisce secondo criteri autonomi rispetto alle linee strategiche definite per le trasformazioni.

E' quindi utile richiamare alcuni punti precedenti della relazione, riguardanti "gli obiettivi generali e la sostenibilità delle azioni di piano", che definiscono le linee di comportamento nelle azioni di trasformazione, ma anche quelle più generali riguardanti il Piano di Governo come strumento unitario. Riassumendo si tratta dei seguenti punti:

- mantenere compatta la forma urbana evitando sfrangiature e sviluppi insediativi con i "caratteri dell'espansione";
- utilizzare pienamente il suolo urbanizzato;
- migliorare i rapporti interquartiere e i rapporti dei quartieri col nucleo storico centrale, anche mediante lo sviluppo della rete dei collegamenti ciclo pedonali;
- conservare i caratteri tipo morfologici degli insediamenti, quando siano caratterizzati da una evidente omogeneità di impostazione;
- promuovere prioritariamente la piena utilizzazione del patrimonio abitativo;
- valorizzare gli elementi caratteristici e connotativi della storia, degli ambienti e dell'architettura locale;
- mantenere la compattezza e la continuità del suolo agricolo, valorizzandone le caratteristiche, oltre che produttive, anche a fini ricreativi, ludici, culturali;
- tutelare l'attività agricola, anche come presidio del territorio, e quindi le cascine, per i loro valori architettonici e di richiamo della storia e tradizione locale;
- salvaguardare i corridoi verdi di connessione fra le diverse parti in cui si articola il territorio agricolo;
- tendere a una generale qualificazione del bordo urbano edificato.

Questi punti attribuiscono al piano delle Regole (come del resto ben sottolineato dalla l.r.12/2005) compiti non solo quantitativi, come generalmente avveniva col Piano Regolatore, ma anche compiti qualitativi, sia pure da ottenere con gli strumenti più tradizionali della gestione urbanistica (indici, parametri, permessi di costruire convenzionati, ecc.). La valutazione della qualità dei progetti diviene quindi particolarmente importante e per conseguenza i compiti degli Uffici, della Commissione Urbanistica o meglio della Commissione Ambiente nella valutazione della conformità dei progetti, che non deve essere solo una conformità ai parametri volumetrici.

Il principio della compensazione nel Piano delle Regole

La legge regionale 12/2005 attribuisce al Documento di Piano il compito di definire i criteri di applicazione della perequazione e/o della compensazione ai fini di limitare la sperequazione nel trattamento delle aree interessate da previsioni urbanistiche promuovendo, per quanto possibile e nei limiti in cui ciò risulta consentito dalla vigente legislazione, un sistema attuativo che comporti opportune forme di compensazione fra le diverse proprietà, ai sensi dell'art. 11 della l.r.12/2005.

Il criterio della compensazione rappresenta quindi un principio secondo il quale gli interventi di trasformazione urbanistica e quelli edilizi che comportano un carico aggiuntivo di popolazione o di attività devono contribuire a mantenere elevato il livello della qualità ambientale e abitativa nel

comune, secondo un criterio di equa ripartizione degli oneri conseguenti con i proprietari delle aree vincolate per motivi di interesse pubblico o generale.

E' parso quindi ragionevole che anche gli interventi ammessi dal Piano delle Regole, che non siano incrementi funzionali, cioè sostanzialmente finalizzati a migliorare, all'interno del territorio costruito, le condizioni abitative e di lavoro in unità immobiliari esistenti, siano chiamati a contribuire al mantenimento o al miglioramento della qualità urbana, al pari degli interventi di vera e propria trasformazione.

Per tale motivo il Documento di Piano ha previsto che partecipino al procedimento compensativo anche le iniziative che comportano incrementi edilizi, residenziali commerciali e terziari, per nuove costruzioni e ampliamenti, e per il recupero di edifici dismessi e rustici, ammessi dal Piano delle Regole, soggetti a piano attuativo o a permesso di costruire convenzionato, superiori a mc. 500.

La dimensione complessiva di questi interventi è stata stimata in circa 30.000 metricubi; tale quantità non deve essere considerata come un vincolo invalicabile, poichè la sua ricaduta sul territorio non produce un fabbisogno di nuove infrastrutture, e generalmente contribuisce al miglioramento del patrimonio edilizio e delle condizioni abitative della popolazione già insediata; il monitoraggio avrà il compito di valutare gli effetti di queste minute trasformazioni e di provvedere, ove se ne accerti la sostenibilità in termini generali, a stabilire una nuova aggiornata soglia volumetrica.

Le previsioni di completamento del territorio edificato esterno al nucleo storico

Si è già rilevato che il tessuto edificato di Concorezzo si sviluppa entro un perimetro compatto, senza sfrangiature rilevanti e che non esistono espansioni esterne a questo perimetro, se non per quanto riguarda, a sud, il piccolo nucleo di Cascina Rancate.

L'obiettivo di conservare l'impianto chiuso e raccolto dell'insediamento urbano, comporta di agire, per il completamento della città, rispettando il suo perimetro, consentendo i completamenti là dove esistono porosità, ammettendo gli ampliamenti utili che non comportano un effettivo nuovo consumo di suolo, utilizzando le possibilità di recupero e riuso dei volumi sottoutilizzati, o privi di una destinazione specifica (per es. rustici), secondo un principio di conservazione e valorizzazione dei caratteri che fisicamente connotano le diverse parti del tessuto stesso (altezze, tipologie edilizie, allineamenti, ecc.).

Questo vale per il territorio esterno al nucleo storico, come per lo stesso nucleo centrale, soprattutto nelle parti che si sviluppano alle spalle delle parti di più antica formazione (corti, cortine edilizie) che costituiscono la vera struttura storica di Concorezzo lungo l'asse di Via Libertà.

Un altro positivo carattere costitutivo dell'impianto urbano è rappresentato dal fatto che le aree industriali risultano collocate quasi totalmente nella parte ovest del nucleo urbano; sono infatti costituite da due comparti di forma compatta, situati a sud e a nord della SP 2 ed a questa collegati da una propria viabilità che generalmente non interferisce con gli insediamenti residenziali.

L'organizzazione funzionale del costruito, la forma urbana compatta e la sua struttura che si articola in zone relativamente omogenee la cui densità si riduce ordinatamente dal centro verso la periferia richiede di operare con criteri coerenti, che confermano lo stato di fatto ed eventualmente lo razionalizzano.

Sulla base di questi principi si è quindi adottato, nella definizione delle regole edilizie, soprattutto per quanto riguarda il territorio costruito esterno al nucleo storico, una linea di comportamento di ragionevole continuità rispetto al Piano Regolatore, anche per non creare difficoltà di intervento nè sotto il profilo della gestione, da parte del Comune, dell'attività di completamento e rinnovo edilizio, nè sotto il profilo pratico, della comprensione e applicazione dei parametri tecnici da parte dei costruttori, dei progettisti e più in generale dei cittadini. Ciò anche in considerazione del fatto che si è potuto constatare che l'applicazione delle regole del P.R.G. non ha determinato, ad eccezione di alcuni limitati episodi, situazioni insediative e ambientali particolarmente incongrue rispetto al contesto.

Per quanto riguarda gli insediamenti urbani esterni al nucleo storico, di formazione recente, il Piano delle Regole ha sostanzialmente confermato i parametri di edificabilità del Piano Regolatore: in particolare gli indici di edificazione fondiaria e le altezze, adottando per la definizione del volume costruibile un indice fondiario volumetrico. Per quanto riguarda l'altezza si è previsto un modesto incremento dei valori adottati dal P.R.G. in considerazione dell'esigenza di applicare modalità

costruttive in sintonia con l'esigenza di risparmio energetico e di un migliore isolamento dal rumore (altezza della soletta); questo incremento ha una dimensione che non può dar luogo a significative disomogeneità nel contesto.

La seguente tabella fa un confronto fra i parametri del P.R.G. e quelli adottati dal P.G.T.:

| P.R.G. | | | | | | P.G.T. | | | | | |
|---------------------------|--------------------------------------|---|---|-----------------------|-----------------------|------------------------------|--------------------------------------|---|-----------------------|-----------------------|--|
| | <i>H</i> <i>e</i> <i>piani</i> | <i>Indice</i> <i>U_f</i> <i>mq/mq</i> | <i>Indice I_f</i> <i>mc/mq</i> | <i>Rc</i> <i>%</i> | <i>Rp</i> <i>%</i> | | <i>H</i> <i>e</i> <i>piani</i> | <i>Indice</i> <i>I_f</i> <i>mc/mq</i> | <i>Rc</i> <i>%</i> | <i>Rp</i> <i>%</i> | |
| Zona B1 | 13 = p4 | 0,95 | 2,85 | 65 | 30 | Zona B1 | 13,4 = p4+ | 2,85 | 40 | 30 | |
| Zona B2 | 13 = p4 | 0,65 | 1,95 | 40 | 30 | Zona B2 | 13,4 = p4 | 1,95 | 35 | 35 | |
| Zona B3 | 13 = p4 | 0,38 | 1,14 | 40 | 30 | Zona B3 | 13,4 = p4 | 1,15 | 30 | 35 | |
| Zona B4 | 7 = p2 | 0,33 | 0,99 | 50 | 30 | Zona B4 | 7,0 = p 2+ | 1,0 | 35 | 35 | |
| Zona C | 13 - p4 | 0,4 | 1,2 | 35 | 30 | Vedi Docum di Piano | | | | | |
| | <i>H</i> | <i>mq/mq</i> | | <i>Rc</i> | <i>Rp</i> | | <i>H</i> | <i>mq/mq</i> | <i>Rc</i> | <i>Rp</i> | |
| D1 artigia | 7,50 | 1 | | 60 | 20 | Zona B5 | 11,50 | 1 | 55 | 20 | In P.G.T. completamento produtt. |
| D2 indust | 10 | 1 | | 60 | 20 | | | | | | |
| D3 indust, artigia | 10 | 1 | | 50 | 20 | | | | | | |
| D4 | 18 - p5 | 1 | | 50 | 20 | Zona B6 | 15 | 1 | 50 | 20 | In P.G.T. completam. commercio, ricreazione, ricettivo |

Dal confronto si riscontra la previsione di un aumento del rapporto di permeabilità nelle zone B2, B3, B4, un rapporto che in ogni caso consente una copertura impermeabile del suolo del 30%, oltre la parte costruita; questa modifica sollecita all'uso di criteri più rispettosi del problema del risparmio idrico e all'utilizzo di materiali di pavimentazione che non impermeabilizzano il suolo.

Per gli interventi di completamento nelle zone residenziali, il criterio guida generale è comunque quello della coerenza ai caratteri tipomorfologici e funzionali delle diverse zone, che ovviamente richiede il rispetto degli indici urbanistici quantitativi, ma anche una adozione corretta e consapevole dei parametri che definiscono i caratteri qualitativi dell'intervento che, sono quelli relativi a:

- rispetto dell'altezza media caratteristica degli edifici della zona, che comporta anche di considerare incongrui, cioè inadatti a un corretto rapporto volumetrico con il contesto, gli edifici di altezza superiore a m. 15, per i quali sono consentite solo opere manutentive;
- tutela dei suoli e del sottosuolo con l'attuazione di provvedimenti di bonifica ove siano state in precedenza insediate attività produttive, o siano state depositate sostanze potenzialmente pericolose;
- tutela e sviluppo del verde, rispettando le alberature esistenti durante gli eventuali scavi e le costruzioni, prevedendo la sostituzione degli alberi esistenti di alto o medio fusto che devono eventualmente essere abbattuti; il rapporto quantitativo e qualitativo del verde deve risultare dopo l'intervento non minore di quello precedente, certificato da un apposito rilievo;
- messa a dimora alberi in numero non inferiore a uno ogni 50 mq. negli interventi derivanti dall'attuazione di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati;

- realizzazione di interventi aggiuntivi di “compensazione” ambientale (maggiore equipaggiamento arboreo, eliminazione di pavimentazioni, ecc.) ove, col consenso dall’Amministrazione Comunale in relazione a evidenti risultati qualitativi (di assetto, di funzionalità, di miglioramento del paesaggio urbano), sia necessario il superamento del rapporto di copertura stabilito per la zona.

L’attuazione delle previsioni di modifica-integrazione della residenza non esclude, a giudizio dell’Amministrazione Comunale, il mantenimento di attività produttive incongrue presenti nel tessuto, che possono essere mantenute solo nel rispetto dei parametri di sicurezza e di quelli relativi all’inquinamento, compreso quello acustico, anche con opere di ristrutturazione e limitati ampliamenti finalizzati al miglioramento delle condizioni di lavoro e del risparmio energetico.

Per gli interventi di completamento nelle aree produttive il Piano delle Regole ha sostanzialmente confermato i parametri di edificabilità del Piano Regolatore (vedi precedente tabella) ma, per quanto riguarda il rispetto del rapporto di copertura, ammettendo deroghe nel caso della realizzazione di attrezzature tecnologiche al servizio di più impianti finalizzate a conseguire risultati di risparmio energetici e dell’acqua. Sono comunque confermati gli insediamenti in cui gli indici e rapporti del P.G.T. risultano superati.

Particolarmente dettagliate, non complesse, sono le regole e le procedure da seguire per la realizzazione di nuovi impianti, al fine di garantire la sicurezza, ma anche la realizzazione dei necessari interventi di mitigazione e compensazione ambientale.

Per quanto riguarda il nucleo storico, il cui perimetro viene di poco ampliato includendo una parte dell’area ex Frette, la conservazione dei caratteri storici, tipici, connotativi della struttura generale e della conformazione edilizia, insieme alla rigida tutela degli edifici di maggiore rilevanza architettonica, e di quelli significativi quali valori della memoria, viene perseguita attraverso l’identificazione analitica degli elementi costitutivi e più significativi riconoscibili nell’impianto.

Sono però da segnalare, in primo luogo, due importanti criteri di azione che, si può dire, costituiscono una nuova “guida” per gli interventi sul tessuto edilizio del nucleo storico, soprattutto a tutela e valorizzazione della qualità dell’insieme: l’articolo della normativa tecnica che definisce gli “indirizzi generali di tutela architettonica e ambientale” e l’articolo che riguarda le “prescrizioni sull’uso di tecnologie edilizie, materiali e colori”; in questi due articoli si definiscono con semplicità, ma con sufficiente precisione, i criteri generali di comportamento da adottare per la tutela, conservazione e valorizzazione degli elementi di maggior valore qualitativo (architettonico, artistico, decorativo, ecc..) e i criteri da adottare nella progettazione per conseguire risultati in accordo con i caratteri dell’insieme.

Ugualmente importante è l’adozione di una nuova modalità d’intervento, definita “procedura di coordinamento degli interventi (DI.Co)”, che non esclude, ma sicuramente riduce la necessità di ricorrere al Piano di Recupero, per garantire il coordinamento degli interventi parziali fra loro e col contesto in cui vengono realizzati.

Ai fini di una differenziata azione di conservazione attiva sono stati identificati:

- gli edifici soggetti a vincolo l. 42/2004 - o meritevoli di tutela;
- i complessi edilizi unitari dell’impianto storico;
- le corti dell’impianto storico;
- i sistemi edilizi con valore d’insieme, di interesse storico e/o ambientale;
- le cortine edilizie meritevoli di conservazione / riqualificazione;
- il tessuto edilizio di completamento di limitato valore storico e ambientale;
- le cascine storiche;
- i giardini e i parchi storici.

Per ciascuna di queste condizioni viene definita la “tipologia d’intervento” ammessa, la possibilità o meno di realizzare un aumento della Slp., la possibilità o meno di realizzare interventi di ristrutturazione urbanistica a sistemazione dei volumi accessori delle corti, la possibilità o meno di realizzare sopralzi ove si verificano le condizioni dettate da un apposito articolo.

Interventi più complessi anche con la possibilità della demolizione e ricostruzione, con un limitato incremento del volume e il riuso (per le destinazioni consentite in zona A) di tutti i volumi accessori che non siano superfetazioni, sono possibili nell'ambito del "tessuto edilizio di completamento di limitato valore storico e ambientale".

Per le cascine storiche il P.G.T. adotta gli stessi criteri di riqualificazione e conservazione validi per la zona A, con la "fascia di rispetto" già definita dal Piano Regolatore.

Sempre all'interno del nucleo storico il P.G.T. tutela i "giardini e parchi storici", il "verde di valore paesaggistico e ambientale", gli "alberi monumentali", ma soprattutto si propone di conservare e valorizzare i percorsi pedonali che storicamente costituiscono una trama che collega gli spazi privati (corti) con gli spazi pubblici.

Per il "verde privato" il Piano delle Regole conferma le aree così classificate dal P.R.G. con il loro indice di edificabilità, ma individua all'interno di esse la parte, generalmente in fregio agli spazi pubblici, da mantenere a verde, a cui compete una edificabilità virtuale che può essere trasferita e utilizzata nella parte in cui invece l'edificabilità è consentita; gli interventi nuovi o di ampliamento ammessi sono soggetti a permesso di costruire convenzionato con l'impegno a mantenere il verde esistente in conformità ai criteri generali dell'art. 2.2.

Le aree agricole e gli obiettivi generali paesistico ambientali

Gli obiettivi generali, strategici, ben definiti dal Documento di Piano, pongono al centro dell'azione di tutela paesistico ambientale la difesa e valorizzazione del suolo agricolo, la cui scarsità risulta evidente dai dati sull'occupazione del suolo e che, anche per questo, assume un valore decisivo al fine di mantenere una buona condizione ambientale generale.

La "condizione ambientale generale" riguarda l'igiene ambientale (qualità dell'aria, qualità e quantità dell'acqua, qualità del suolo), ma anche, semplicemente, un positivo rapporto città – campagna, cioè fra i cittadini e l'ambiente naturale.

A questo scopo il Piano si propone di utilizzare e adeguare i percorsi della viabilità minore e le strade campestri esistenti nel territorio agricolo, in particolare a nord dove gli spazi verdi naturali si ampliano e si fondono con il parco della Cavallera, non solo per conservare i fisiologici collegamenti dei piccoli insediamenti sparsi (agricoli e non) con il corpo urbano principale, ma anche per promuoverne l'uso a fini di un più virtuoso rapporto (ricreativo, sportivo, culturale) dei cittadini con il loro territorio.

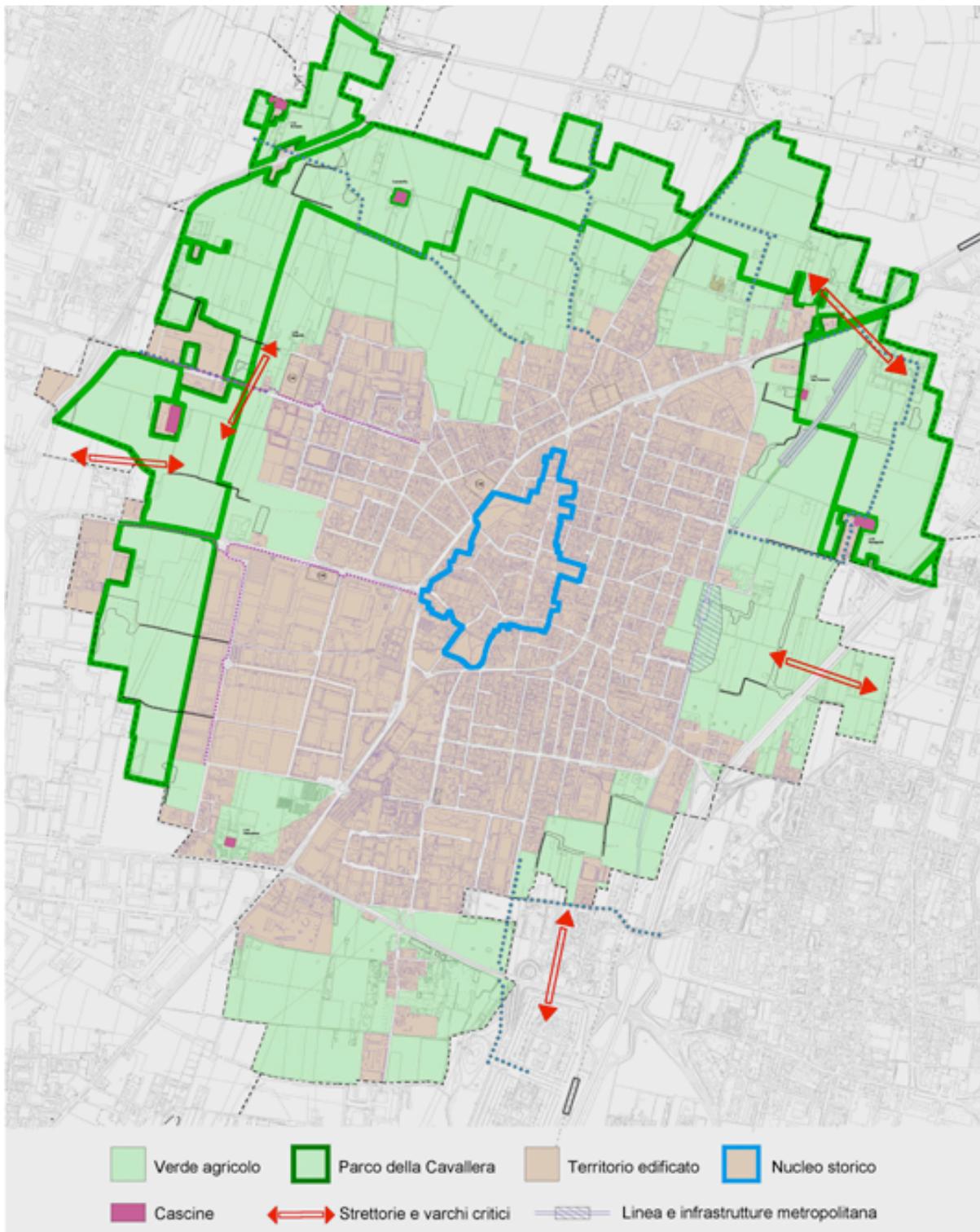
La tavola che segue individua le aree coperte da insediamenti e quelle agricole e rappresenta sinteticamente l'uso del suolo in atto nel territorio di Concorezzo; per quanto riguarda il territorio non costruito prevalentemente utilizzato per l'attività agricola risultano evidenti i seguenti aspetti caratteristici:

- **la dimensione ancora importante degli spazi agricoli a nord**, che si sviluppano significativamente oltre il confine comunale e contribuiscono a formare il corpo principale del PLIS della Cavallera; la l'estensione di questa riserva è il suo valore principale;
- **la dimensione minore degli spazi agricoli a est ed ovest e quella residuale degli spazi a sud**, attorno a C.na Rancate, che hanno una profondità spesso molto limitata (che va da un massimo di 750 metri a un minimo di 150), con forma talvolta complessa, non lineare, in cui sono presenti rilevanti barriere infrastrutturali (in particolare a nord la SP2 e ad ovest la Tangenziale Est) e che tuttavia proprio per queste criticità sono ancora più preziose, una barriera verde che si oppone alla conurbazione;
- **le situazioni critiche** (soprattutto a confine con altri comuni – Agrate e Monza in particolare) **ove i corridoi verdi si restringono fin quasi ad annullarsi**, lasciando comunque spazi sufficienti, se adeguatamente progettati, per connessioni ciclo pedonali e fitte piantumazioni lineari, che richiedono di

avere una particolare attenzione a tutte le iniziative anche infrastrutturali (locali o sovraordinate) che possono comportare un'ulteriore utilizzo del suolo;

- **gli spazi che, se pure compromessi da molti ostacoli, sono importanti per la realizzazione di collegamenti**, anche di minima dimensione ma di rilevante effetto, con attrezzature di interesse intercomunale (vedi la freccia a sud che indica l'opportunità di un collegamento ciclopedonale verde fra Concorezzo e il parco Colleoni, superando la SP 13, così come la freccia a ovest che punta verso Monza indica la necessità di un legame funzionale col Parco di Monza e della Valle del Lambro).

I punti del territorio ove le frecce indicano la presenza di strettoie e varchi critici sono anche, dal punto di vista paesaggistico, aperture che aprono visuali importanti sul paesaggio, che vanno tutelate impedendo la realizzazione di ostacoli che siano costruzioni (di cui eventualmente si dovrà controllare l'ingombro e la conformazione) o semplicemente oggetti della pubblicità particolarmente impattanti.



I punti sopra elencati riguardanti aspetti salienti del territorio agricolo sono il presupposto di un'idea di tutela ambientale che comporta l'applicazione di regole d'uso qualitative per quanto riguarda il suolo agricolo, gli

insediamenti agricoli, gli spazi coltivati e quelli coperti da vegetazione arborea, i percorsi e gli elementi connettivi, i valori del paesaggio.

Ma l'applicazione di criteri d'uso qualitativi alla scala comunale non è sufficiente a rappresentare pienamente l'idea di unitarietà del territorio contenuta nella l.r. 12; un'idea che non può essere adeguatamente applicata rimanendo entro i singoli spazi comunali; infatti, come si è precedentemente evidenziato, le maggiori criticità riguardano proprio le aree di confine ove generalmente le volontà di tutela dei comuni diventano più deboli; è quindi, a questo proposito, decisiva la funzione della pianificazione provinciale, in grado di rappresentare effettivamente, alla scala giusta, con la dovuta fermezza che deriva da una visione generale dei problemi, la necessità di tutela del suolo agricolo inteso come spazio connettivo fondamentale del territorio e delle diverse realtà locali.

La individuazione delle "aree agricole strategiche" e la relativa normativa di tutela sono un'occasione importante per rappresentare questa esigenza di unitarietà oltre che di omogeneità delle politiche comunali e di valorizzazione del suolo agricolo, se definite con attenzione ai problemi del territorio edificato, dei suoi completamenti (non delle sue espansioni), delle esigenze di riqualificazione del bordo urbano e del completamento della dotazione urbana di spazi aperti ma attrezzati connessi direttamente agli insediamenti.

Sempre per quanto riguarda le aree agricole e la tutela della qualità ambientale il Piano delle Regole di Concorezzo assume i seguenti provvedimenti di valore strategico:

- individua una fascia di "area agricola non soggetta a trasformazione a protezione del bordo urbano" che rappresenta una zona di passaggio fra il costruito e il territorio agricolo, un'area coltivabile, utilizzabile per la formazione di orti urbani, ma anche per iniziative di rimboschimento, oltre che per la realizzazione di spazi ricreativi all'aperto, rigorosamente non costruiti e non pavimentati; queste aree hanno lo stesso indice di edificabilità delle aree agricole esterne alla fascia, ma il volume di pertinenza non può essere utilizzato in loco ma, se necessario, può essere trasferito;
- individua un'ampia area agricola molto ampia, da destinare all'ampliamento del Parco della Cavallera, a seguito dei necessari accordi con la provincia e con l'ente del Parco. A fronte di questa indicazione propone lo stralcio dal Parco di alcuni piccoli appezzamenti in parte edificati o annessi a costruzioni esistenti, da mantenere con destinazione agricola, tranne uno, di minima dimensione, intercluso in un'area destinata ad attrezzature tecnologiche;
- individua l'area interessata dalla "Dorsale Verde Nord" e all'interno di questa il "corridoio di minima resistenza", ove si richiede una interpretazione particolarmente accurata dei criteri di salvaguardia a tutela della "continuità" ambientale e paesistica;
- individua e tutela le aree boscate assumendo e integrando quelle identificate dal PIF;
- individua e norma le "strette del corridoio ecologico",
- individua e norma i "vincoli di visuale libera" che indicano direzioni visuali e aperture sul territorio da mantenere libere da ostacoli visivi (costruzioni, attrezzature tecnologiche e pubblicitarie, elementi segnaletici particolarmente invasivi)
- per la residenza agricola e le attrezzature riguardanti l'attività agricola assume in modo rigoroso le prescrizioni della legge 12, con le precisazioni necessarie ad una loro corretta interpretazione nel contesto delle condizioni specifiche del territorio concorezzese, distinguendo tuttavia le "cascine storiche" (individuate graficamente nelle tavole di piano con la fascia di rispetto già adottata dal P.R.G.) dalle altre costruzioni residenziali; per le cascine ammette solo interventi di restauro e ristrutturazione delle parti interne, senza aumento del volume edilizio e prescrive gli stessi criteri e modalità d'intervento previsti per la zona A; per le costruzioni residenziali non agricole ammette interventi di ampliamento della SIp fino a un massimo del 15% solo per adeguamenti tecnologici, igienici e funzionali che non comportano la realizzazione di nuove unità abitative;
- considera ad estinzione le attività e attrezzature produttive non compatibili, consentendo solo la permanenza di quelle per le quali sia accertata la idoneità ambientale (assenza di inquinamento di qualsiasi tipo), consentendo in questi casi interventi di adeguamento igienico senza aumento della SIp;
- considera incompatibili i maneggi e le attrezzature sportive di qualsiasi tipo;
- considera invece compatibili e/o integrative dell'attività agricola le seguenti destinazioni e attrezzature:

- gli spazi per la commercializzazione dei prodotti dell'azienda agricola;
- le strutture agrituristiche entro i limiti di dimensione definiti dalle norme;
- i centri sociali, assistenziali, e le attrezzature culturali che si occupano dell'ambiente e della natura.

La compatibilità deve essere comunque dimostrata da una relazione sulla funzionalità delle strutture e delle aree che rimangono in dotazione per questa attività; l'eventuale scioglimento del legame di pertinenza dei fabbricati con le aree agricole può avvenire solo con l'eventuale cessione delle aree ad altra proprietà agricola.

Sono strumenti integrativi del Piano delle Regole per la valutazione del controllo qualitativo e tecnico dei progetti la **“Carta della sensibilità paesistica”** e la **“Carta della fattibilità geologica”**.

Per i luoghi classificati con sensibilità uguale o superiore a 4 (alta e molto alta) si prescrive che i progetti siano accompagnati da una relazione ambientale e che siano valutati in aderenza alle disposizioni regionali in materia contenute nella D.g.r. dell'8 novembre 2002, n° 7/11045:

In relazione alla carta sulla fattibilità geologica (considerato che non si riscontrano in generale condizioni che comportino particolari limitazioni all'edificabilità e alla modifica d'uso del territorio) vengono date precise indicazioni, nel caso di scavi e sbancamenti e della realizzazione di opere di fondazione, relativamente alla necessaria verifica idrogeologica, soprattutto per la regimazione idraulica e la predisposizione di accorgimenti per lo smaltimento delle acque meteoriche.

I principali dati quantitativi del Piano delle Regole

| | | |
|--|-----|-----------|
| Territorio comunale | mq. | 8.500.000 |
| Territorio degli insediamenti | mq. | 3.987.645 |
| Territorio agricolo (compresi micro insediamenti nell'agricolo) | mq. | 4.512.355 |
| di cui nel Parco Cavallera | mq. | 1.930.0 |
| di cui “Area agricola a protezione del bordo urbano” | mq. | 1.000.000 |
| Area di cui si propone l'inserimento nel Parco (adozione) | mq. | 143.750 |
| Aree di cui si propone l'inserimento nel Parco (dopo osservazioni) | mq. | 653.680 |
| Aree di cui si propone lo stralcio dal Parco | mq. | 55.420 |

IL NUCLEO STORICO

Le successive definizioni e proposte normative si collegano ad un'analisi accurata dei connotati fisici e funzionali del tessuto edilizio e degli spazi che costituiscono le "parti storiche" della città (nucleo centrale, edifici isolati e cascinali).

Questo materiale, contenuto in uno shape file, pone in relazione ogni singolo elemento con una immagine fotografica che lo rappresenta (circa 700 foto); il file inoltre individua i caratteri principali di tali elementi costitutivi (altezza reale -da fotogrammetrico-; destinazione prevalente, destinazione del piano terreno; tipologia edilizia; stato di conservazione; riferimenti relativi all'età di origine, qualità architettonico-ambientale o della memoria).

A questo rilievo si aggiunge l'analisi del tessuto edilizio di recente formazione che ha evidenziato, tra l'altro, la presenza di alcuni edifici (ville – palazzine) che pur non essendo definibili come "monumenti" hanno tuttavia caratteri stilistici novecenteschi, o di stile eclettico-liberty, meritevoli di conservazione (salvo consentire le modifiche interne necessarie all'uso conservando gli elementi di pregio).

I rilievi, in particolare quello riguardante il nucleo storico, costituiscono un archivio fondamentale non solo per poter meglio definire le metodologie d'intervento, ma anche per guidare la gestione delle inevitabili e necessarie trasformazioni verso risultati qualitativamente adeguati, in rapporto ai seguenti obiettivi.

Obiettivi generali per il nucleo storico

- 1.- conservazione dei connotati tipici dell'architettura e dell'ambiente, considerando un dato di fondamentale significato qualitativo non tanto il valore dei singoli elementi quanto il valore delle caratteristiche d'insieme e ambientali, valore rappresentato in forma integrata dagli spazi, pubblici e privati e dal tessuto edilizio (cortine, corti, ecc.); adozione di criteri volti a conservare ma anche a migliorare il contesto ambientale eliminando (se necessario con incentivi volumetrici) le situazioni edilizie incongrue (per es. frontespizi nudi, altezze estremamente disuguali, disordine edilizio nelle corti e nelle cortine lungo le strade, attività produttive incompatibili da trasferire, superfetazioni);
- 2.- conservazione degli edifici che hanno valore di "monumento" in quanto, prescindendo dalla loro maggiore o minore qualità architettonica, sono rappresentativi della storia e della cultura locale, insieme agli elementi minori della memoria locale anche se di non particolare pregio artistico o stilistico;
- 3.- miglioramento, ove possibile, delle parti del tessuto che presentano aspetti di incongruità (elementi edilizi fuori scala o di aspetto inconciliabile col contesto, frontespizi nudi, destinazioni incompatibili);
- 4.- miglioramento delle condizioni igieniche e funzionali delle singole unità immobiliari e dei complessi edilizi, tenendo conto delle esigenze di vita attuali e delle necessità che derivano da un sempre maggiore "uso pubblico" degli spazi e delle funzioni che nel centro storico si concentrano e qualificano per la loro forza attrattiva.
- 5.- miglioramento dell'assetto funzionale ed estetico delle corti, anche con riordino e ristrutturazione urbanistica dei volumi, residenziali e non, in esse contenuti, oltre che relativa all'uso e finitura degli spazi liberi.
- 6.- miglioramento degli spazi pubblici, dei percorsi pedonali, del verde, mediante progetti pubblici riguardante parti unitarie della struttura urbana utili in particolare per mettere in connessione spazi pedonalmente fruibili, (Il Piano delle Regole individuerà indicativamente alcuni ambiti di prioritario interesse).

I procedimenti di tutela e valorizzazione

Il nucleo centrale storico è classificato come "Zona di Recupero" ai sensi della legge 457/78: il Piano delle Regole non deve necessariamente identificare a priori le parti ove gli interventi di ristrutturazione sono soggetti alla procedura del Piano di Recupero; l'obbligo di procedere tramite questo strumento attuativo potrà essere stabilito dal Comune anche successivamente, con apposita deliberazione di Consiglio Comunale, a fronte di opportunità, necessità, circostanze, per le quali tale strumento attuativo si riveli necessario (per esempio ove gli interventi di ristrutturazione, riguardanti anche le facciate, interessino parti consistenti di un

complesso edilizio unitario, ove quindi la trasformazione deve avvenire unitariamente; oppure interventi di demolizione e ricostruzione di edifici “incongrui” cioè giudicati dal Piano incompatibili col contesto, ecc.).

La normale attività di trasformazione-adeguamento potrà avvenire prevalentemente tramite interventi diretti (permesso di costruire o permesso di costruire convenzionato), ma guidati da un procedimento di duplice verifica: una verifica relativa ai materiali, ai sistemi costruttivi, ai colori, al trattamento delle superfici, su cui si prevede di dover intervenire, una verifica riguardante il “coordinamento” col contesto, ovvero il coerente rapporto dimensionale e ambientale degli interventi proposti con gli edifici e l’ambiente circostante.

La prima verifica comporta che la normativa contenga una “guida tecnica” nella quale siano segnalati i materiali e i sistemi costruttivi tendenzialmente da non utilizzare nel centro storico e indicazione su quelli da preferire (anche relativamente al trattamento delle superfici e all’uso dei colori).

La seconda verifica riguarderà in particolare le facciate, cioè la forma, l’allineamento, la composizione, dei diversi elementi costitutivi (p. es.: aperture, balconi, fasce marcapiano, lesene, zoccolature, gronde).

Riguardo alla complessiva verifica si propone un procedimento di questo tipo:

L’Ufficio tecnico, sentita la Commissione per il Paesaggio, se esiste, o la Commissione Edilizia, con riferimento ai criteri per il coordinamento e l’uso di materiali dettato dalla normativa valuta le “proposte” d’intervento presentate dai privati.

In ragione dei progetti approvati, redige e aggiorna un apposito “Registro dei Casi”, segnalando quali soluzioni possono costituire indicazioni guida per altri interventi, sia per la metodologia di verifica e presentazione dei progetti che per le caratteristiche delle soluzioni proposte. Queste indicazioni potranno per esempio riguardare: ampliamenti, sopralzi, aperture nei tetti in vista pubblica e privata, raccordi delle coperture, balconi, modifiche di aperture, chiusura o realizzazione di porticati e logge, corpi tecnici in copertura, o nei cortili, sistemazione a piano terra o interrato dei posti macchina, descrizione materiali, tecnologie non ammissibili in aggiunta o specificazione di quelle già indicate come non consigliate in normativa, finiture delle superfici scoperte, alberature, cancelli e portoni, serre bioclimatiche e giardini d’inverno, targhe e insegne, arredi esterni, eventuali discostamenti in altezza, in ragione di una corretta contestualizzazione con gli edifici confinanti.

L’Approvazione dei progetti richiederà una pubblicazione sul sito del comune ai fini di poter recepire eventuali osservazioni.

Il “Registro” così costituito rappresenta uno strumento di indirizzo per le progettazioni e per le istruttorie, anche per quanto riguarda la sistemazione delle superfici scoperte, e resta a disposizione per la consultazione da parte degli operatori al fine di ottenere quella qualità d’insieme e quella compatibilità indicata negli obiettivi.

La documentazione minima necessaria per l’avvio della procedura di valutazione può essere composta da un “progetto d’inquadramento”, che anticipi la parte essenziale del completo progetto costruttivo, composto da:

- 1.-** rilievo fotografico dello stato di fatto dell’edificio e del contesto, comprensivo degli edifici laterali e antistanti, sui percorsi pubblici;
- 2.-** rilievo grafico architettonico, in scala, dell’edificio e del complesso di riferimento com’è, indicandone le dimensioni principali e le destinazioni in atto; in particolare il rilievo deve essere esteso all’alzato delle facciate, comprese quelle degli edifici confinanti, con una precisa definizione degli allineamenti (il rilievo può essere sostituito anche da un inserimento grafico dell’edificio interessato dall’intervento nel rilievo fotografico, utilizzando eventualmente il materiale contenuto nell’analisi in possesso del Comune);
- 3.-** la planimetria con l’identificazione delle aree di pertinenza dell’intervento (con una esatta delimitazione degli spazi di proprietà, degli accessori di pertinenza, dei parcheggi di pertinenza -anche se esterni e autonomi, del verde, degli arredi e delle pavimentazioni). Qualora l’area di pertinenza sia parte di area comune più estesa (Corte o cortile) la previsione di sistemazione dovrà essere estesa all’intera area del complesso segnalando la compatibilità della proposta sull’area di pertinenza con l’insieme, nel rispetto dei diritti di terzi, o esibendo gli accordi necessari con i condomini;

4.- un rilievo grafico o una documentazione fotografica degli elementi di valore storico o architettonico presenti nelle parti comuni o nelle unità abitative (archi, volte, soffitti, sculture, decorazioni, ecc.), ovvero una dichiarazione della inesistenza di tali elementi a firma del tecnico progettista, a valore di auto certificazione;

5.- grafici schematici relativi agli interventi sulle facciate e una relazione con la descrizione storica dell'edificio, della tipologia o livello d'intervento (restauro, manutenzione -con quale contenuto-, presenza di interventi di ristrutturazione interna, ecc.), dei materiali che si ritiene di dover usare, dei colori, in accordo al contesto.