

Comune di Concorezzo

## **VARIANTE AL PGT VIGENTE**

**(art.13 LR 12/05)**

## **RELAZIONE DI ACCOMPAGNAMENTO**

Incarico conferito a: **Massimo Giuliani**

BCG Associati di Massimo Giuliani  
Via Magenta, 17 Pavia (PV)

v. 2 – 04.05.2023



<b>TITOLO I. OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE E PROCESSO PARTECIPATIVO .....</b>	<b>5</b>
<b>IL PROCESSO PARTECIPATIVO: LE RICHIESTE DELLA CITTADINANZA.....</b>	<b>6</b>
<b>TITOLO II. LE PRINCIPALI MODIFICHE AL PGT VIGENTE .....</b>	<b>7</b>
<b>TITOLO III. ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE .....</b>	<b>9</b>

**PREMESSA**

Il comune di Concorezzo è dotato di Piano di Governo del Territorio approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n.9 del 3 febbraio 2021, n.11 del 4 febbraio 2021, n.13 del 5 febbraio 2021, n.15 del 6 febbraio 2021, n.17 del 7 febbraio 2021, n.19 del 9 febbraio 2021 e n.21 del 10 febbraio 2021, efficace dal giorno 14 luglio 2021, data di pubblicazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia – B.U.R.L.

La seguente relazione ha lo scopo di illustrare le principali modifiche al PGT a seguito della presente variante puntuale oltre che aggiornare il quadro di riferimento, ricognitivo, programmatorio e conoscitivo, con le principali modifiche intervenute negli ultimi anni.

## **TITOLO I. OBIETTIVI DELLA VARIANTE PARZIALE E PROCESSO PARTECIPATIVO**

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 73 del 01/06/2022 è stato dato avvio di procedimento per la redazione della variante del Piano delle Regole costituente il Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi della l.r. 11/03/2005, n. 12 e s.m.i. e della Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.).

Gli obiettivi prioritari definiti dall'Amministrazione Comunale possono essere così riassunti:

### **1. RIVEDERE IL COMPLESSO DI NORME RELATIVO A SPECIFICI INTERVENTI SULLA BASE DI QUANTO DISPOSTO DAGLI ARTICOLI 4, 26, 27 DEL DOCUMENTO RR02 "NORME DI ATTUAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE**

L'applicazione della variante generale al PGT ha fatto emergere la necessità di miglorie ad alcune norme di Piano che, al fine di una miglior applicazione, meritano un approfondimento ulteriore.

### **2. DISCIPLINARE IN MANIERA PIÙ ARTICOLATA IL TRASFERIMENTO VOLUMETRICO IN AMBITI RESIDENZIALI GIÀ EDIFICATI**

La necessità deriva dall'esistenza di un Registro dei diritti volumetrici che non ha ancora esaurito le volumetrie trascritte e che, pertanto, necessita di una definizione di dove esse possano essere localizzate all'interno del tessuto consolidato.

### **3. RIDEFINIRE LA DISCIPLINA E LA LOCALIZZAZIONE DELLE ATTIVITÀ ECONOMICHE SUL TERRITORIO COMUNALE, CON PARTICOLARE RIGUARDO ALLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA**

L'obiettivo è quello di mantenere "vivo" il commercio nel Distretto del Commercio, visto anche l'ampliamento del territorio interessato.

### IL PROCESSO PARTECIPATIVO: LE RICHIESTE DELLA CITTADINANZA

Il processo partecipativo costituisce uno degli elementi cruciali del processo di redazione del PGT. Con esso si procede all'approfondimento tematico sugli obiettivi del piano. Lo scopo consiste nello stimolare il confronto tra i diversi portatori di interesse presenti sul territorio, mantenendo sullo sfondo gli obiettivi e le strategie di Piano, così da mettere in evidenza opportunità e criticità, ma anche raccogliere spunti per rivedere quanto già delineato.

A seguito dell'avvio del Procedimento della Variante parziale al Piano di Governo del Territorio, sono pervenute all'Amministrazione comunale 4 richieste presentate da cittadini: tali richieste hanno un carattere mediamente specifico la cui attinenza è legata a richieste che richiedono soluzioni puntuali rispetto a quanto disciplinato in via generale dal Piano vigente.

Al fine di una più facile lettura e considerazione del tenore di tali richieste, si riporta qui di seguito una tabella in cui è contenuta una disamina completa di tutte le richieste (numero di protocollo, data, soggetto richiedente, oggetto della richiesta e catalogazione).

ISTANZA N.	DATA PRESENTAZIONE	N. PROTOCOLLO	CATASTALI	OGGETTO	ZONA PGT
1	29.06.2022	14610	Fg. 22 mp 16	Possibilità di realizzare MSV	D1-D2
2	30.06.2022	14687	Fg. 17 mp. 545	Modifica art. 24 delle NTA	B2
3	05.07.2022	15005		Modifica art. 12 delle NTA	
4	08.07.2022	15320		Modifica art. 20 delle NTA	

## TITOLO II. LE PRINCIPALI MODIFICHE AL PGT VIGENTE

Le principali modifiche apportate agli elaborati, illustrate in maniera puntuale nel proseguo della relazione, riguardano gli aspetti sotto esplicitati.

### RIDEFINIZIONE DELLA DISCIPLINA RIGUARDANTE I CRITERI LOCALIZZATIVI DELLE MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Per il tema del commercio è stato sviluppato, a fronte di uno specifico studio condotto nell'ambito del processo di variante (Analisi e strategie per la valorizzazione commerciale), una più dettagliata analisi atta a definire la localizzazione, la consistenza e la tipologia delle medie strutture di vendita per il territorio comunale, avendo cura che non influiscano negativamente sull'aspetto urbano, paesaggistico e ambientale.

Il Comune pianifica il modello di localizzazione commerciale, adeguando gli strumenti urbanistici agli indirizzi generali ed ai criteri di programmazione urbanistica, come stabiliti dal Testo Unico regionale del Commercio. I dati demografici e di sensibilità paesaggistiche, ambientali e culturali di riferimento hanno come base il PGT vigente.

Il Piano pone, pertanto, motivate limitazioni all'attività commerciale, per evitare danni alla salute, all'ambiente, al patrimonio artistico e culturale, alla sicurezza e, comunque, per evitare contrasti con l'utilità sociale e l'ordine pubblico. Il punto di partenza della programmazione, è costituito dalla valutazione delle caratteristiche territoriali (infrastrutture, viabilità, servizi) e del regime vincolistico, di cui lo strumento urbanistico vigente rappresenta già la più precisa e approfondita analisi.

Le risultanze sono individuate graficamente all'interno dell'azzoneamento del Piano delle Regole in cui vengono sovrapposte le aree di addensamento commerciale entro cui sarà consentita, secondo specifici criteri, la localizzazione di Medie Strutture di Vendita. Infine, all'interno della normativa del Piano delle Regole, vengono definite e normate **tre differenti tipologie di Addensamenti commerciale: MSV non alimentari fino a 1.100 mq di SV; MSV fino a 1.100 mq di SV; MSV senza limitazioni di SV.**

**MIGLIORE ESPLICITAZIONE DI ALCUNE NORME AL FINE DI UNA MAGGIOR CHIAREZZA E DI UNA MIGLIOR DISCIPLINA**

Durante l'attuazione del Piano è emersa la necessità di apportare variazioni ad alcuni aspetti normativi, al fine di una miglior attuazione. Nello specifico:

1. Disciplina, indici e parametri: coordinamento del PGT con il Regolamento Edilizio;
2. Definizione delle destinazioni d'uso attraverso una miglior esplicitazione della tabella associata all'art.6;
3. Definizione più puntuale delle quantità di parcheggi pertinenziale per le diverse destinazioni d'uso, incrementando la richiesta di spazi privati. La particolare connotazione del tessuto urbano rende spesso difficile rispondere alle esigenze di spazi di parcheggio con l'offerta di servizi pubblici (e, quindi, risulta necessario incrementare la quota relativa alle aree private negli interventi edilizi soprattutto di rigenerazione e trasformazione dell'esistente nelle parti più centrali del comune);
4. Possibilità di recupero nel NAF di porticati e tettoie;
5. Individuazione di un'area interna al tessuto B2 (classificata come ambito B4), per la quale è prevista l'accoglimento di diritti volumetrici in applicazione di una convenzione urbanistica;
6. Individuazione di un'area interna al tessuto B2 (classificata come ambito B2\*), che può accogliere le volumetrie residue generate prima dell'adozione del PGT vigente e trascritte nel Registro dei Diritti Volumetrici (a fronte di un importante beneficio pubblico);
7. Esplicitazione dell'applicazione nel territorio comunale delle norme nazionali e regionali riguardanti le infrastrutture energetiche;
8. Modifica della normativa commerciale differenziando le categorie di destinazione commerciale per dimensione e tipologia;
9. Identificazione, all'interno dell'azonamento del Piano delle Regole, delle aree di addensamento commerciale (divise in 3 categorie) ove è possibile l'insediamento di medie strutture di vendita;
10. Definizione dei criteri di inserimento paesaggistico e ambientale delle medie strutture di vendita;
11. Definizione del contributo che la localizzazione di una media struttura di vendita deve dare al miglioramento del distretto del commercio.



### TITOLO III. ELENCO ELABORATI DELLA VARIANTE PARZIALE

Di seguito l'elenco elaborati che compongono la seguente variante al PGT:

- RR01a Allegato: azioni e strategie per la valorizzazione commerciale
- RR02: Normativa di Piano – con evidenza delle modifiche
- RR02: Normativa di Piano
- RT03: Azzonamento intero territorio comunale
- RT03.1: Azzonamento ambito urbano
- RT03.2: Azzonamento ambito urbano
- RT03.3: Azzonamento ambito urbano
- RT03.4: Azzonamento ambito urbano
- RT03.5: Azzonamento ambito urbano
- VAS: Rapporto preliminare