

Comune di Verano Brianza

VARIANTE GENERALE AL PGT

Piano di Governo del Territorio

Ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.



Documento di Piano Relazione programmatica

Gennaio 2021

Il Sindaco

Dott. Massimiliano Chiolo

Il Segretario Comunale

Dott. Salvatore Ferlisi

Il Responsabile Unico del Procedimento

Arch. Roberta Brambilla

GRUPPO DI LAVORO

Arch. Paolo Favole

Arch. Claudio Nardi

COLLABORATORI

Dott. Alessio Pennè

Adottato dal C.C. con Delibera n° del/...../.....
Pubblicato dal al
Approvato dal C.C. con Delibera n° del/...../.....
Pubblicato sul BURL n° del/...../.....

SOMMARIO

PREMESSA	2
CRITICITÀ DEL MOMENTO.....	2
OBIETTIVI	3
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	7
STANDARD URBANISTICI	8
LA ZONA AGRICOLA	8
COMMERCIO	8
PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE	9
INCENTIVAZIONE.....	9
I SERVIZI.....	9
INFRASTRUTTURE	9
RISORSE.....	10
SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE	11
Ambiti di Trasformazione siti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro	11
Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali	26
Ambiti di Trasformazione prevalentemente produttivi.....	30

PREMESSA

Il **DDP** (Documento di Piano) nel triangolo degli strumenti del PGT, più la VAS che ne è il baricentro, è il vertice più alto. *Nel dopoguerra c'era il Regolamento Edilizio con Programma di fabbricazione, per far fronte alle esigenze abitative (come ai vantaggi privati dei proprietari di aree e degli operatori), cui è seguito il Piano Regolatore con regole rigide, corredato dagli standard dal 1968.*

Nel dibattito sulla evoluzione della pianificazione il DDP è quello che deve superare la rigidità tradizionale, dopo il Movimento Moderno, basata su tre pilastri: funzione, tecnica e società, introducendo la prospettiva dinamica, quindi adattativa, anche utopica (nel senso più positivo), non essendo conformativo ma programmatico, in cui si esercita il Governo del territorio, per questo collegato (almeno per principio) alla durata di una amministrazione.

Il **PDS** (Piano dei Servizi) e il **PDR** (Piano delle Regole) sono conformativi, quindi gestiscono regole, e non hanno scadenza, e per adattarli richiedono variante. Quindi rispetto al DDP che è “strumento di stile” sono “strumenti d'opera”, un po' semplificando il primo più qualitativo, per l'iniziativa pubblica e possibilità privata, con controllo partecipativo, il secondo più quantitativo per l'iniziativa privata con controllo pubblico.

CRITICITÀ DEL MOMENTO

Le principali criticità riscontrate, al momento della redazione della Variante generale, sono:

- La crisi economica che si è rivelata strutturale e non contingente, come dimostra il permanere dei fenomeni, non risolti;
- L'arresto della crescita demografica, che è ormai acquisito, per cui in Italia si prevede un sensibile calo nei prossimi anni, e un calo della popolazione scolastica di un milione di alunni dell'obbligo in un decennio (55.000 cattedre in meno). L'albero della popolazione rinvia a un calo lento e continuo nei prossimi anni.

Gli alberi della popolazione descrivono ovunque in Italia classi fino a 30 anni molto meno numerose di quelle superiori, denotando che il calo nascite non è dovuto alla crisi economica (10 anni) ma ad una crisi sociale (multilaterale: importanza della carriera, costo crescita figli, possibilità di controllo delle nascite più vita da single. Classi oltre 65 anni di almeno il 20% che vogliono dire più utilizzo del comune e necessità di servizi molto varia, cui rispondere spesso, in gestione intercomunale;

- Il surplus della produzione di edilizia residenziale, che in 40 anni è passata da 0,8 a 1,6 vani/abitanti, cioè al doppio: fabbisogno creato dalla decomposizione delle famiglie, da 4 a 2,5 (o meno) componenti, per cui a parità di abitanti è aumentato del 60% il fabbisogno di alloggi, trend che sembra ormai esaurito. Questo suggerisce di introdurre normative flessibili per le destinazioni d'uso che siano corrispondenti alle esigenze del tempo, che producono un mix urbano positivo -in un tessuto prevalentemente monofunzionale- e favoriscono la commercializzazione e quindi gli investimenti;
- Le nuove normative regionali/nazionali, come la LR 31/2014, il nuovo PTR (Piano Territoriale Regionale) e la LR 18/2019, con nuovi documenti applicativi, dopo diversi rinvii, e non sempre chiare, la revisione del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale) in corso, frequenti nuove disposizioni, rendono più complessa la elaborazione, e in questi ultimi anni hanno creato periodi di incertezza. Nel caso specifico richiedono elaborazioni nuove rispetto a quelle previste;

- Un limite obiettivo a una Variante generale al PGT è la situazione di fatto del comune, che è molto edificato, con poche aree libere, in un contesto territoriale nella parte ovest completamente urbanizzato;
- La pandemia scoppiata nel 2020, e ancora in corso, con gravissime conseguenze economiche e operative, che incidono molto sul piano urbanistico, sulla possibilità di iniziative, sul piano demografico e sanitario nonché su quello psicologico che può condizionare i fattori di ripresa.

Il PGT è inteso come **piano di governo**, quindi con scelte che sono lasciate al “governo” nel tempo della attuazione: la flessibilità delle norme per tipo di destinazione, la possibilità per la amministrazione di scegliere i servizi da attuare, la possibilità di convenzionamento con gli operatori che attuano gli AT, PA e PDCC, la realizzazione di edilizia sociale (prevedendo un bonus del 20% per gli operatori che la volessero realizzare), la temporizzazione della attuazione dei servizi.

OBIETTIVI

Il PGT deve:

- **Liberare le energie.** Si tratta di semplificare le procedure di intervento, di rendere più dirette le normative e più flessibili le destinazioni d'uso, nell'ambito delle diverse macrocategorie: residenza, produttivo, ..., più aperta la partnership pubblico-privato, e l'accoglienza anche di nuove iniziative come le start-up.

Le destinazioni ammesse nella zona “prevalentemente residenziale” sono ricettivo, terziario direzionale, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), servizi convenzionati (come a esempio: asili nido, istruzione dell'obbligo, parcheggi pubblici, edilizia sociale, ...), artigianato compatibile (con apertura a esaminarne altre se compatibili).

Nelle zone produttive sono previste diverse tipologie di possibili insediamenti, previsti in considerazione delle attività esistenti, di possibili sviluppi, a possibili accorpamenti o frazionamenti.

A questo si deve affiancare una semplificazione delle procedure, valutando con l'Amministrazione comunale e gli uffici l'utilizzo del PDCC (Permesso di costruire convenzionato) invece di PA (Piano Attuativo), e/o la dotazione di format unificati, e per il centro storico la certezza del tipo di intervento fattibile, per singole unità, precisamente identificato in azionamento, come indicato successivamente trattando delle normative.

- **Gestire il cambiamento.** È un obiettivo strategico, legato a quello precedente. I tempi sono mutati profondamente e le esigenze dei cittadini e degli operatori pure. Il PGT presenta nuove norme rispetto a quello precedente. La flessibilità delle destinazioni d'uso è fondamentale.
- **Favorire il lavoro.** Ovvero “ammettere” in tutte le zone le destinazioni che prevedono attività nuove e il recupero delle sedi produttive inutilizzate, come previsto per le residenziali (terziario, commercio, ricettivo, ...) e per le zone produttive che possono accogliere diverse fattispecie secondarie e terziarie.

In un AT compreso nel TUC è prevista la possibilità di realizzare una RSA, che darebbe lavoro a molte decine di addetti.

La quantità di possibili ristrutturazioni, rigenerazioni, ampliamenti, e trasformazioni di aree attualmente non modificabili, sicuramente incrementeranno il settore delle costruzioni.

- **Migliorare la qualità urbana.** Attraverso norme che prevedono per ogni intervento privato anche un miglioramento pubblico (verde di arredo, parcheggi), filari alberati lungo le strade dove è possibile,

nuove piste ciclabili, l'obbligo di alberature nelle aree libere, il potenziamento delle alberature nelle aree pubbliche e nei parchi naturali, ecc. È da valutare con indicazioni puntuali il possibile miglioramento degli spazi pubblici, che comunque costituiscono già un patrimonio di qualità. Al fine di migliorare la qualità senza limitare esigenze private puntuali e tradizionali, la realizzazione di box auto deve avvenire accorpata agli edifici principali o in interrato, e nei casi di accessori per edifici esistenti la possibilità di realizzarli contro le recinzioni.

- **Migliorare la disponibilità di servizi:** il comune di Verano ha già una alta disponibilità di servizi anche di qualità, ma la Amministrazione comunale sta migliorando la dotazione di aree disponibili con l'acquisizione della maggior parte del giardino privato tra le vie Piave e Umberto I°, per la realizzazione di un parcheggio a servizio de centro storico, e di un giardino pubblico di ampia dimensione, connesso con la piazza del mercato. Inoltre è prevista l'acquisizione di aree libere in ampliamento di due scuole come indicato nel Piano dei servizi.

Non trascurabile à la contiguità con Carate Brianza, che offre molte case assistenziali per anziani e scuole superiori.

- **La rete ecologica comunale (REC).** Considerando che il PGT deve essere un piano paesaggistico integrato tra l'urbano e le aree aperte, che integra quelle regionale e provinciale, la REC è diventata molto più articolata.

La REC comprende anche le aree di rispetto cimiteriale che per il vincolo di inedificabilità possono essere trasformate in una importante area piantumata, i giardini privati, e poiché il piano paesistico deve essere multiscalare, anche le strade alberate o alberabili, oltre ai con visuali, l'obbligo di alberature per le aree libere private e pubbliche, e di mitigazione per i depositi, i parcheggi di ogni tipo e i distributori di carburante.

- **L'attrattività.** Il Comune di Verano ha una ampia fascia della valle del Lambro, caratterizzata da una parte para-pianeggiante e da una ripa molto alberata, ben conservata. In valle sono presenti alcuni nuclei storici, costruiti intorno a vecchi mulini, percorsa in parte da una pista ciclabile intercomunale di interesse regionale. L'abitato ha una buona qualità, con molte alberature in giardini pubblici e soprattutto privati, e una dotazione di qualità di servizi.

È servito dalla strada SS 36, e quindi ha buona accessibilità, con un collegamento viario veloce con Monza e Milano verso sud e con Lecco e il lago verso nord.

- **Pubblico e privato.** La collaborazione tra i due settori è argomento ormai scontato: il PGT prevede la possibilità per i privati di intervenire con procedure semplificate, di utilizzare l'indifferenza alle destinazioni per le macroaree residenziale e produttiva, di proporre ogni tipo di servizio di interesse generale, di utilizzare perequazione, compensazione e incentivazione in modo attivo.
- **Partecipazione.** Il percorso partecipativo è stato svolto nei modi possibili a causa dell'emergenza sanitaria: si sono svolti incontri in presenza con le Commissioni comunali e in rete (videoconferenza) con i professionisti del settore edile, cittadini, studenti delle scuole medie.

Il **PGT** come ogni piano è un **progetto di futuro**, contemporaneamente a breve e lungo termine: il futuro è *inevitabile e imprevedibile* (i fatti recenti della pandemia lo confermano drammaticamente), quindi ogni progetto si dovrebbe fare solo per ipotesi alternative tra cui scegliere, che sono limitate dal pregresso (edificato, consuetudini, attese, ...) e dalle norme vigenti (obiettivamente complesse e di difficile applicazione), ma sollecitate dalle istanze preventive, dalle nuove normative regionali, e dalle scelte orientative che devono venire dalla amministrazione, con due scale, quelle a breve e quelle a lungo termine.

Il **PGT** recepisce tutte le prescrizioni degli strumenti sovraordinati, ha effettuato un'analisi dettagliata dello stato di fatto, da cui ha desunto le “**invarianti**” del territorio da tutelare, invarianti che sono il risultato di scelte oggettive, culturali, ambientali, storiche, quelle che devono durare a lungo termine (o per sempre, per quanto oggi valutabile): il centro storico NAF, le cascine, i mulini, gli elementi di rilevanza naturalistica e paesaggistica, il parco del Lambro, le infrastrutture primarie, i servizi di ogni grado e le aree agricole strategiche, gli elementi che costituiscono la struttura portante della pianificazione, in quanto da tutelare su cui si appoggiano le scelte di trasformazione. Il territorio esterno alle invarianti è quello su cui si può pianificare.

Le **aree edificate** occupano buona parte del territorio comunale, per cui la Variante Generale deve operare sul tessuto consolidato, e in parte sulle aree di trasformazione previste dal PGT vigente.

Per facilitarne l'attuazione, l'azzonamento e le norme hanno previsto **semplificazioni normative**:

- La previsione di piani attuativi e il mantenimento solo di alcuni Ambiti di Trasformazione (che richiedono una trattativa pubblico-privato e oneri aggiuntivi), quindi con più rapida procedura attuativa
- La possibilità di interventi con permessi di costruire convenzionati, PdCC, invece che con piani attuativi PA (che sono approvati dal Consiglio comunale). Fino ad una certa dimensione sono ammessi interventi diretti.
- Le aree che hanno trovato nel tempo difficoltà di attuazione sono studiate con la possibilità di divisione in comparti operativi: scelta che si auspica possa dare risultati a breve.

Le **norme** per le destinazioni d'uso sono **flessibili**:

- Il **centro storico**, Nucleo di Antica Formazione, **NAF** con poca disponibilità di aree, è tutelato come nel PGT vigente, con la possibilità di alcuni misurati diradamenti compensati con crediti volumetrici e la possibilità di realizzare all'interno delle corti posti auto. Non è ammesso il recupero dei sottotetti e dei seminterrati. L'acquisizione di buona parte del giardino tra vie Piave e Umberto I° migliorerà la dotazione di parcheggi, quindi l'accessibilità e la possibilità di avere un'area verde pubblica nel NAF, contigua alla piazza mercato.

Tutta l'area viene gestita come zona 30 (velocità massima), rendendola compatibile con il traffico ciclabile.

Per facilitare gli interventi di recupero il comune può decidere di assegnare diritti volumetrici in proporzione al valore dell'intervento.

- Per le zone del Tessuto urbano consolidato, TUC, prevalentemente residenziali sono **ammesse senza limiti tutte le destinazioni compatibili**: residenziali, uffici, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, ricettivo, somministrazioni, servizi privati, per cui l'operatore può decidere in funzione del mercato, delle sue scelte e obiettivi; e può operare trasformazioni nel tempo in modo diretto. Favorendo con questo anche la rigenerazione degli immobili e il recupero dei sottoutilizzati o dismessi.
- Per le aree produttive comprese nel TUC prevalentemente residenziale, le norme permettono il mantenimento dell'attività in essere e in caso di dismissione la trasformazione verso la residenza e funzioni compatibili, ammettendo la conservazione di eventuali residenze di servizio (case per proprietari o custodi), con cessione del 30% della ST (superficie territoriale) al comune come onere per il cambio di destinazione, coerentemente alle norme per i PA e AT. Nel caso l'area fosse inferiore a 300mq la mancata cessione deve essere monetizzata.
- Per le zone produttive nel TUC o di espansione, la scelta è quella di considerare la evoluzione che c'è stata, le potenzialità che le aree hanno, per cui con una scelta molto consonante con il periodo, **non ci**

sono limitazioni tra vari tipi di attività, ma sono ammesse sia quelle secondarie che terziarie (ciascuna con indicazioni di standard e oneri). Sono possibili frazionamenti e accorpamenti. Per le manifatture sono ammesse aree per la commercializzazione dei prodotti e gli uffici, alcune parti (soppalchi, interrati) non vengono calcolate. Per ogni tipo di attività sono indicate norme puntuali. Per ragioni viabilistiche, non è ammessa la logistica.

- Sono previste indicazioni per il riutilizzo di edifici dismessi. Per i capannoni dismessi da almeno un anno sono ammesse attività compatibili con la tipologia, come palestre, spa, somministrazioni, previo l'adeguamento dei parcheggi ove necessario. Non sono ammesse nuove sale VLT (video lottery terminal) in tutto il territorio comunale.
- Per tutte le zone i **cambi di destinazione** d'uso tra le funzioni compatibili sono sempre possibili, con l'adeguamento di standard e oneri.

Gli **indici** per le aree del TUC sono stati ridotti a due. Le due zone principali, residenziale e produttivo compreso nel TUC, hanno un indice pertinenziale e un indice massimo raggiungibile: la SL (superficie lorda) da realizzare oltre l'indice pertinenziale è possibile solo con l'acquisizione di crediti volumetrici. La tutela delle **ville con giardino** è introdotta per salvaguardare un patrimonio arboreo che, anche se privato, ha rilevanza pubblica, prevedendo comunque possibilità di ampliamento, di realizzazione di piscine e di accessori nel giardino (gazebo, ecc).

In tutte le zone gli edifici che hanno esaurito l'indice di edificabilità, possono **ampliarsi una tantum**, percentualmente del 20%, nel rispetto dei diritti di terzi, acquistando i diritti volumetrici corrispondenti, scelta che corrisponde ad attese espresse, e che permettono di soddisfare esigenze spesso familiari. Questo *bonus* è stato pensato ed introdotto nell'ottica di gestione del cambiamento e di accoglimento delle nuove esigenze dei cittadini: la stanza in più per la badante, un anziano, un figlio in casa, lo studio per il lavoro agile.

Considerando il periodo di **lockdown**, crediamo sia necessario introdurre nelle NTA la previsione per tutti gli edifici residenziali di almeno quattro unità abitative, da ristrutturare o da ampliare, la possibilità di prevedere spazi aperti come logge, giardini privati, tetti verdi utilizzabili, e locali per deposito biciclette/monopattini e carrozzine, uno spazio per co-lavoro e consegne a domicilio, commisurato alla SL complessiva, facilitandoli con esonero di oneri, non calcolandoli nelle SL o con altri provvedimenti per cui sono attese indicazioni partecipative.

In ogni zona del TUC la scelta per la destinazione residenziale a alta densità, come nelle zone a servizi è possibile la realizzazione di **edilizia sociale** con un premio volumetrico del 20% sull'indice. Scelta che offre un'opportunità in più che viene proposta, ma non è un obbligo.

Il PGT vigente al momento della redazione della Variante generale è dotato di moltissimi AT (Ambiti di Trasformazione) anche di piccole dimensioni: la variante prevede invece di utilizzare prevalentemente PA (Piani Attuativi), che hanno una procedura più semplice, limitando gli AT ai comparti di maggiore dimensione da trasformare, e alle aree produttive in valle Lambro, che nel caso di dismissione prevedono la demolizione e rinaturalizzazione con diritti volumetrici in decollo.

Tutti i piani attuativi devono cedere al comune una quota della ST del 30% senza sacrificare edificabilità che può essere concentrata nella parte non ceduta, questo per permettere al comune di acquisire aree da gestire nel quadro della generale perequazione e delle compensazioni necessarie. Le aree da cedere sono definite in sede di convenzione, ma possono essere state previste dall'azzoneamento in funzione di particolarità, come realizzazione di piste ciclabili, continuità di zone verdi, contiguità con altre aree pubbliche, ecc. La cessione anticipata delle aree previste in cessione è premiata come indichiamo in seguito con un aumento della SL realizzabile (e il vantaggio per la proprietà di ridurre l'area sottoposta a IMU).

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La variante del PGT prevede di trasformare gli AT compresi nel TUC in Piani attuativi, per semplificazione delle procedure attuative, senza perdita di qualità, considerata anche la piccola dimensione: vengono mantenuti solo due ambiti, gli ex 13 e 14, che hanno superfici importanti, una posizione centrale e semicentrale, che possono dar luogo ad alternative di destinazione, oltre la residenza, RSA, studentati e social housing, indici alti e maggiore dotazione di parcheggi.

Due AT vengono eliminati, ovvero AT3 che è nella fascia di rispetto della SS36 (cosiddetta Valassina) per cui si innesta il meccanismo della compensazione e AT5 che viene trasformato in area verde (con possibilità di florovivaismo) anche in considerazione della conformazione, con compensazione se ceduto al comune e senza se utilizzato per florovivaismo.

Vengono mantenuti gli AT in valle Lambro perché tutti prevedono la possibilità di trasformazione: quelli con attività produttive attive possono mantenerle, o chiedere di trasferirle in aree produttive comunali, quando disponibili, a parità di SL. Tutte le aree possono richiedere la trasformazione in residenza da realizzare in loco o con SL da trasferire in aree a destinazione residenziale nel TUC quando il comune le avrà disponibili, secondo percentuali indicate nelle schede degli AT, Trasferimento di diritti volumetrici, a dismissione delle attività, con obiettivo la rinaturalizzazione della valle, l'acquisizione al comune di aree libere, il miglioramento qualitativo della valle. Una norma particolare è indicata per la filanda, il cui recupero viene compensato con la attribuzione di diritti volumetrici pari alla SL esistente e la possibilità di recuperare gli edifici ex produttivi dismessi, edificando nuova SL residenziale.,

Si mantengono i due AT a destinazione produttiva, 10 e 11, che possono avere le alternative di destinazione ammissibili per le zone produttive. Del primo viene ampliato il perimetro a comprendere la zona verde sui lati nord e est.

Un primo bilancio

La valutazione nelle aree previste in cessione dai vari strumenti attuativi a favore del comune computa:

- A) aree ricavabili da PA, per trasformazione di zone produttive in residenziali nel TUC, con cessione del 30% sono quantificabili in 33.600 mq, che vuole dire 30.200 mc di diritti volumetrici;
- B) cessioni da AT prevalentemente residenziali (AT8 e AT 9, 30% della ST), 5.600 mq per diritti volumetrici pari a 5.000 mc;
- C) cessioni da AT produttivi (AT 10 e AT 11, 30% della ST) 8.226 mq, per diritti edificatori produttivi pari a 4.300 mq. coperti;
- D) Cessioni da AT in valle Lambro, caso minimo (solo AT3 e AT5, 30%) produttivi non attivi 2.150 mq;
- E) Cessioni da At valle Lambro, ipotesi massima (tutti gli AT cui è permesso si modificano o trasferiscono) 16.500 mq.

Le aree acquisite in valle Lambro non hanno diritti edificatori in loco per il comune, ma costituiscono solo acquisizione di aree libere.

Quindi il totale delle aree che il comune può acquisire sono: con ipotesi minima valle Lambro A+B+C+D 49.600 mq, e nell'ipotesi massima valle Lambro A+B+C+E 64.000 mq.

La gestione del PGT dovrà bilanciare i "decolli" con i tipi di "atterraggio".

STANDARD URBANISTICI

- per gli standard residenziali il parametro corrispondente allo stato di fatto (arrotondato) è 30 mq/ab, ma le norme prevedono che in loco siano ceduti solo 12 mq/ab per parcheggi e verde di arredo, perché l'acquisizione di altre aree creerebbe al comune un futuro onere di gestione di molte aree disperse e di piccola dimensione. Con questa scelta la differenza tra il ceduto e il parametro comunale viene obbligatoriamente monetizzata e costituisce una importante risorsa comunale per la gestione, manutenzione dei servizi esistenti e la realizzazione di nuovi. *Il criterio di prevedere lo stesso indice per i nuovi interventi come per gli esistenti è una scelta di equità, perché i nuovi insediati godono di servizi per 30 mq/ab che sono stati pagati dagli abitanti già insediati.* Per il recupero dei sottotetti chi non dispone di parcheggi può monetizzarli. Per le attività economiche di ogni tipo gli standard di norma devono essere ricavati in loco, e gestiti come privati di uso pubblico, perché funzionali (spesso essenziali) alle attività che si realizzano, senza incidere sui costi di manutenzione del comune. Questo consente di far fruire ai cittadini più spazi pubblici, come parcheggi, spazi verdi, ecc. Sono esentati dalla previsione di parcheggi gli esercizi di vicinato siti nel NAF, per favorire il commercio al dettaglio.
- Una nota va aggiunta per i parcheggi pertinenziali, che per le zone residenziali devono essere realizzati con maggiorazione rispetto alle indicazioni della L. 122/1989, in considerazione del fabbisogno evidente e che è stato rilevato anche dai cittadini.

LA ZONA AGRICOLA

È unificata con una distinzione tra quella generica e quella classificata come strategica dalla provincia, che è destinazione prevalente obbligatoria. L'obiettivo è la tutela del territorio agricolo. Gli edifici dei nuclei detti "mulini" in considerazione della localizzazione vicino al fiume, in una valle verde, servita da pista ciclabile intercomunale, hanno la possibilità di ulteriori destinazioni per somministrazioni, b&b, esercizi di vicinato, per favorire la conservazione. Alcuni sono indicati come ambiti di rigenerazione.

COMMERCIO

Il PGT è corredato da un Piano per il commercio ma deve dare indicazioni. Il piano prevede la tutela degli esercizi di vicinato, come servizio non standard, riconosciuto per il valore di connettivo sociale, attrattivo e di socializzazione, per permettere l'intervento del comune nel caso di locali abbandonati in distretti commerciali significativi (ma non solo), acquisendoli in cambio di diritti volumetrici - quindi senza esborso di denaro - per gestirli in modo convenzionato con esercenti che aprano un nuovo locale (a canone ridotto o simbolico, durata lunga, ...). Intervento tanto più importante nella contingenza di questo periodo post Covid-19.

Contemporaneamente il piano non ammette altre medie o grandi strutture alimentari oltre a quelle in corso di completamento, per non aumentare la concorrenza alla rete di distribuzione al dettaglio.

Le norme ammettono la realizzazione di dehors per somministrazioni, esercizi di vicinato, attività ricettive, come ulteriore possibilità di attività, senza oneri di plateatico per almeno due anni e senza calcolare la SL, ma sottoponendo l'approvazione alla commissione paesaggistica.

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Il piano prevede norme puntuali. Le aree a servizi comprese in piani attuativi - per le quali non decade il vincolo - possono anche essere espropriate o cedute anticipatamente secondo le norme. Alle aree a servizi non comprese in piani attuativi, per perequazione è attribuito l'indice edificatorio delle aree residenziali a bassa densità.

Il Comune si dota di un registro dei diritti/crediti volumetrici, come camera di compensazione dei diritti in decollo (demolendi o espropri) e in atterraggio (ampliamenti, edificazioni oltre l'indice minimo consentito), compresi quelli di cui il comune dispone con la cessione di aree da PA, AT o trasformazione di aree produttive in residenziali nel TUC.

Il comune può utilizzare la superficie acquisita dai PA con destinazione residenziale, con diritti volumetrici pertinenziali, per 0,35 mq/mq, per la compensazione di diritti volumetrici di demolendi in valle Lambro (che abbiano scelto la compensazione residenziale), per altre compensazioni, per la cessione finalizzata alla realizzazione di edilizia convenzionata, per attribuire diritti volumetrici quale incentivo a interventi di restauro/risanamento nei NAF.

Il comune può utilizzare la superficie acquisita dai PA con destinazione produttiva, con diritti volumetrici, per la compensazione di diritti volumetrici di demolendi in valle Lambro (che abbiano scelto la compensazione produttiva).

INCENTIVAZIONE

È prevista l'incentivazione con premi di aumento della SL ammissibile per la produzione di energia con fonti rinnovabili e per il recupero delle acque meteoriche, oltre i vantaggi concessi dalla LR 31, e da altre leggi statali e regionali.

Un incentivo particolare è previsto per la cessione delle aree destinate a standard con vincolo puntuale o previste nei PA e negli AT, anticipata rispetto alla attivazione dello strumento attuativo o della procedura di acquisizione, con un premio di SL del 10% se entro un anno dalla approvazione del PGT, del 7,5% se entro due anni e del 5% se entro tre anni.

I SERVIZI

Hanno un livello eccellente e una buona qualità. La loro schedatura e le previsioni sono contenute nel Piano dei Servizi.

Il PGT conformemente alla LR riconosce la possibilità per i privati di proporre la realizzazione di servizi privati di interesse generale, quindi convenzionati, per cui l'Amministrazione comunale decide con il potere del Governo del territorio.

INFRASTRUTTURE.

Il PGT prevede l'importante svincolo di Carate nord (che è condiviso con Verano) in direzione nord, con possibilità di rientro in direzione sud allo svincolo di Verano, che deve alleggerire il traffico in uscita su altre strade. Inoltre sarà necessario intervenire su alcuni nodi della viabilità, per sottodimensionamento del calibro stradale. Il piano è corredato da una tavola con i **percorsi ciclabili e/o pedonali protetti**, che vengono a costituire una rete in progressiva formazione.


RISORSE

Il piano genera alcune risorse per la gestione e attuazione:


- La monetizzazione degli standard residenziali che non vengono ceduti in loco, risorsa per manutenzione di altri servizi o per migliorare la qualità urbana;
- l'acquisto di diritti volumetrici necessari per ampliamento degli edifici che hanno esaurito l'indice di edificabilità, o per superare l'indice pertinenziale verso l'indice massimo;
- gli oneri aggiuntivi che saranno convenzionati dalla attuazione degli ambiti di trasformazione;
- gli oneri di urbanizzazione;
- le aree che il comune incamera dalla attuazione dei PA previsti in azzonamento e da quelli che attuano gli AT;
- il comune può anche commercializzare le aree incamerate, procedendo alla vendita o alla assegnazione per realizzazione di servizi.

Una "risorsa" fondamentale dovrebbe essere a PGT approvato, un ufficio dedicato alla attuazione che conoscendone gli obiettivi si occupi della coerenza delle attuazioni, della stesura delle convenzioni, di sollecitare gli interventi, di rendere note le potenzialità, ecc, monitorando l'attuazione, traendone conclusioni e suggerendo eventuali adattamenti o modifiche.


SCHEDE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE**Ambiti di Trasformazione siti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro**

AT 1	
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, Località Molino Filo
Rione	Valle del Lambro
Descrizione	<p>Tale Ambito di trasformazione, così come tutti quelli presenti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro, si pone in contrasto con l'ambiente naturale ed è obiettivo della presente Variante generale al PGT rilocalizzare in contesti più idonei con lo scopo di porre fine alla commistione funzionale fra attività produttive e ambiente naturale tutelato.</p> <p>L'AT1 si colloca nei pressi del Molino Filo e come si può notare dall'ortofoto è un ambito di dimensioni rilevanti che si estende fino al confine con Giussano.</p>
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Mantenere l'attività produttiva fino ad eventuale dismissione. Nel caso ridare naturalità ad una porzione della Valle del Lambro compromessa, in base ai criteri di sostituzione indicati nella presente scheda.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	8.317 mq
Interventi ammessi	<p>Nel caso di dismissione sono possibili le seguenti alternative:</p> <p>a) recupero del 100% della SL esistente per</p>


	<p>destinazione produttiva, da ricollocare su area assegnata dal Comune, quando disponibile, in aree a destinazione produttiva. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>b) riuso del 70% della SL esistente per destinazione residenziale, da ricollocare in aree del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) assegnate dal Comune, quando disponibili. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>c) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali in loco. In questo caso il 30% dell'area deve essere ceduta al Comune, previa caratterizzazione: i costi di bonifica saranno oggetto di trattativa tra le proprietà e il Comune;</p> <p>d) riuso della SL esistente, attraverso la trasformazione delle sedi dismesse o sostituzione, per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. Il 30% dell'area deve essere ceduto al Comune.</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili.</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - L'area libera viene ceduta al Comune, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro; - L'area oggetto di cessione al Comune dovrà essere libera da manufatti edilizi, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro; - Se necessaria una bonifica dell'area, modalità e oneri saranno determinati con l'Amministrazione comunale. - La SL demolita verrà compensata attraverso le possibilità espresse all'interno del precedente paragrafo "Interventi previsti"; - Fino all'attuazione del presente AT, è ammesso il mantenimento dell'attività in essere alla data dell'approvazione della Variante generale al PGT; gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili. 	
Premialità	
La cessione anticipata dell'area da cedere in caso di dismissione, non asservita a standard ed esterna alla recinzione, comporta un premio di 0,10 mq/mq di SL per ogni mq ceduto.	
Strumenti di attuazione	
Piano Attuativo convenzionato	

AT 2	
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Filo
Rione	Valle Lambro
Descrizione	Tale Ambito di trasformazione, si pone parzialmente in contrasto con l'ambiente naturale ed è intenzione della presente Variante generale al PGT recuperare la filanda e qualificare l'area con l'utilizzo di incentivi. L'AT2 si colloca nei pressi del Molino Filo e in prossimità dell'ambito di trasformazione AT1. Questi due interventi di rilocalizzazione degli ambiti produttivi consentiranno alla località Molino Filo di qualificarsi maggiormente dal punto di vista ambientale e paesaggistico.
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Ridare naturalità ad una porzione della Valle del Lambro compromessa e recuperare l'edificio della Filanda indicato come Archeologia industriale dal PTC del Parco.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	1.643 mq
Interventi ammessi	<p>a) edificio della ex filanda: restauro e/o risanamento conservativo;</p> <p>b) edifici a destinazione produttiva dismessa: demolizione con recupero della SL;</p> <p>c) nuova edificazione a sud della ex filanda per recupero della SL demolita, nel rispetto dei distacchi dal fiume e dagli edifici esistenti.</p>


	<p>H massima: pari all'attuale altezza dell'edificio ex filanda</p> <p>Destinazione per tutti gli edifici: residenziale e compatibili e servizi convenzionati.</p> <p>L'area liberata dalle demolizioni e non occupata da nuove edificazioni deve essere ceduta al comune e alberata libera da manufatti edilizi, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro;</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - Ai sensi della Delibera del Consiglio comunale n. 23 del 27/07/2020, tale AT è compreso tra gli Ambiti di rigenerazione individuati sul territorio comunale; - in deroga alle Norme di attuazione della presente Variante generale al P.G.T., a causa del tessuto in cui tale ambito è inserito, tutte le aree previste a servizi dovranno essere monetizzate sulla base delle prescrizioni contenute in questo documento (30 mq/ab., sezione "Standard urbanistici"); - il piano terra potrà ospitare unicamente i posti auto pertinenziali. 	
Compensazioni	
<p>Al fine di incentivare gli interventi di recupero degli edifici della ex filanda vengono attribuiti diritti volumetrici pari alla SL totale, da localizzare in aree di proprietà comunale, quando disponibili, o da aggregare alle nuove edificazioni in loco per quanto possibile. Le quantità saranno definite nella convenzione del piano attuativo</p>	
Strumenti di attuazione	
Piano Attuativo convenzionato	

AT 3	
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Filo
Rione	Valle Lambro
Descrizione	<p>Tale Ambito di trasformazione, così come tutti quelli presenti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro, si pone in contrasto con l'ambiente naturale ed è intenzione della presente Variante generale al PGT rilocalizzare in contesti più idonei con lo scopo di porre fine alla commistione funzionale fra attività produttive e ambiente naturale tutelato.</p> <p>L'AT3 si colloca nei pressi del Molino Resica, confinante con l'AT4, ed è raggiungibile tramite una strada secondaria che dalla via dei Mulini risale. È diviso dall'abitato principale di Verano Brianza da una fitta fascia boscata. Con la delocalizzazione dell'attività produttiva si recupererà a verde l'area.</p> <p>All'interno dell'area è oggi presente un'attività produttiva.</p>
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita.
Obiettivo	Ridare naturalità ad una porzione della Valle del Lambro.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	1.177 mq
Interventi ammessi	a) recupero del 100% della SL esistente per destinazione produttiva, da ricollocare su area assegnata dal Comune, quando disponibile, in aree a destinazione produttiva. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;

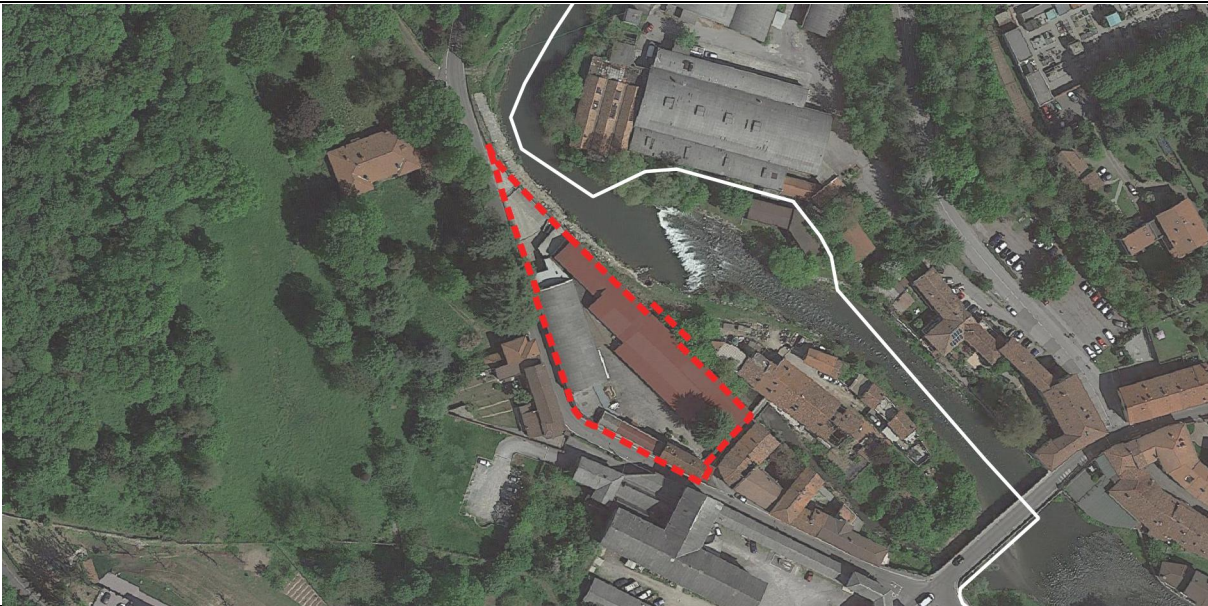
	<p>b) riuso del 70% di quella esistente per destinazione residenziale, da ricollocare in aree del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) assegnate dal Comune quando disponibili. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>c) riuso del 50% di quella esistente per la realizzazione di edifici residenziali. Il 30% dell'area deve essere ceduto al Comune, previa caratterizzazione: i costi di bonifica saranno oggetto di trattativa tra le proprietà e il Comune;</p> <p>d) riuso della SL esistente, attraverso la trasformazione delle sedi dismesse o sostituzione, per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. Il 30% dell'area deve essere ceduto al Comune.</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili.</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - Per la fattispecie d) il rapporto di copertura massimo è del 50%; - L'area oggetto di cessione al Comune dovrà essere libera da manufatti edilizi, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro; - Se necessaria una bonifica dell'area, le modalità e oneri saranno discussi con l'Amministrazione comunale. 	
Premialità	
La cessione anticipata di una parte di area libera, non asservita a standard ed esterne alla recinzione, comporta un premio di 0,10 mq/mq di SL per ogni mq ceduto.	
Strumenti di attuazione	
Piano attuativo convenzionato	

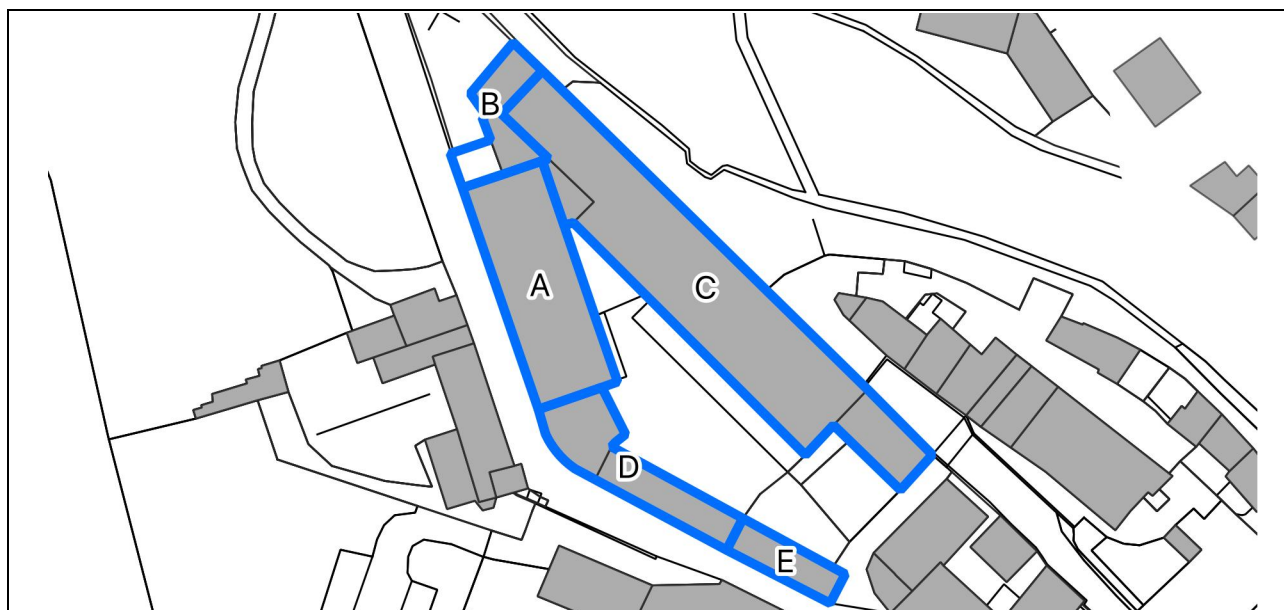
AT 4	
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Resica
Rione	Valle Lambro
Descrizione	<p>Tale Ambito di trasformazione, così come tutti quelli presenti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro, si pone in contrasto con l'ambiente naturale ed è intenzione della presente Variante generale al PGT rilocalizzare in contesti più idonei con lo scopo di porre fine alla commistione funzionale fra attività produttive e ambiente naturale tutelato.</p> <p>L'AT4 si colloca nei pressi del Molino Resica, confinante con il precedente AT3 ed è raggiungibile tramite una strada secondaria che dalla via dei Mulini risale. È diviso dall'abitato principale di Verano Brianza da una fitta fascia boscata. Con la delocalizzazione dell'attività produttiva si recupererà a verde l'area.</p>
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Ridare naturalità ad una porzione della Valle del Lambro compromessa.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	1.529 mq
Interventi ammessi	<p>Nel caso di dismissione sono possibili le seguenti alternative:</p> <p>a) riuso del 70% della SL esistente per destinazione residenziale, da ricollocare in aree del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) assegnate dal Comune, quando disponibili. Gli edifici devono</p>

	<p>essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>b) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali in loco. In questo caso il 30% dell'area deve essere ceduta al Comune, previa caratterizzazione: i costi di bonifica saranno oggetto di trattativa tra le proprietà e il Comune;</p> <p>c) riuso della SL esistente, attraverso la trasformazione delle sedi dismesse o sostituzione, per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. Il 30% dell'area deve essere ceduto al Comune.</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili.</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - L'area libera viene ceduta al Comune, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro; - L'area oggetto di cessione al Comune dovrà essere libera da manufatti edilizi, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro; - Se necessaria una bonifica dell'area, le modalità e oneri saranno determinati con l'Amministrazione comunale. - La SL demolita verrà compensata attraverso le possibilità espresse all'interno del precedente paragrafo "Interventi ammessi"; - Fino all'attuazione del presente AT, è ammesso il mantenimento dell'attività in essere alla data dell'approvazione della Variante generale al PGT; gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili. 	
Premialità	
La cessione anticipata di una parte di area libera, non asservita a standard ed esterna alla recinzione, comporta un premio volumetrico di 0,10 mq/mq di SL per ogni mq ceduto.	
Strumenti di attuazione	
Piano attuativo convenzionato	

AT 5	
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Bistorgio
Rione	Valle Lambro
Descrizione	<p>Tale Ambito di trasformazione, così come tutti quelli presenti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro, si pone in contrasto con l'ambiente naturale ed è intenzione della presente Variante generale al PGT rilocalizzare in contesti più idonei con lo scopo di porre fine alla commistione funzionale fra attività produttive e ambiente naturale tutelato.</p> <p>L'AT5 si colloca nei pressi del Molino Bistorgio. Con la delocalizzazione dell'attività produttiva si recupererà a verde tutta l'area.</p>
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita.
Obiettivo	Ridare naturalità ad una porzione della Valle del Lambro compromessa.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	5.978 mq
Interventi ammessi	<p>Nel caso di dismissione sono possibili le seguenti alternative:</p> <p>a) recupero del 100% della SL esistente per destinazione produttiva, da ricollocare su area assegnata dal Comune, quando disponibile, in aree a destinazione produttiva. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>b) riuso del 70% della SL esistente per destinazione residenziale, da ricollocare in aree del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) assegnate</p>

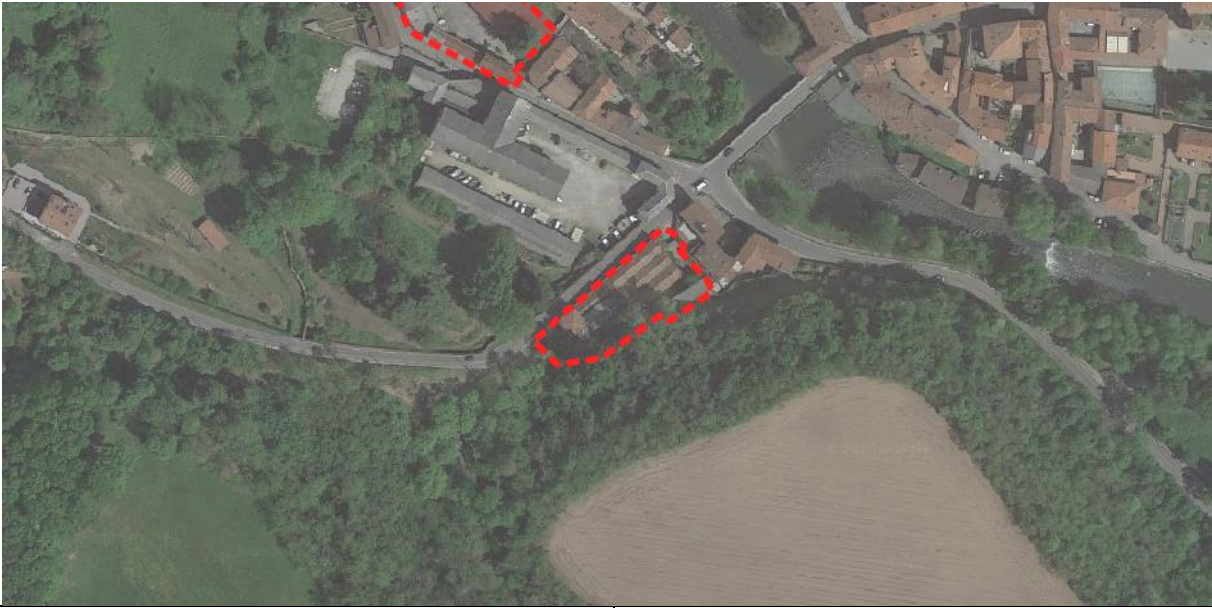
	<p>dal Comune, quando disponibili. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>c) riuso del 50% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali in loco. In questo caso il 30% dell'area deve essere ceduta al Comune, previa caratterizzazione: i costi di bonifica saranno oggetto di trattativa tra le proprietà e il Comune;</p> <p>d) riuso della SL esistente, attraverso la trasformazione delle sedi dismesse o sostituzione, per attività sportive al coperto o locali di intrattenimento, palestre, spa e attività analoghe. Il 30% dell'area deve essere ceduto al Comune.</p> <p>In ogni caso, vi è l'obbligo di realizzare, anche attraverso il mantenimento delle strutture e/o dei manufatti edilizi esistenti, di un edificio avente funzione V1 bis (esercizi commerciali fino a 300 mq di superficie di vendita).</p> <p>Sono ammessi interventi misti tra le destinazioni possibili.</p>
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - L'area libera viene ceduta al Comune, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro; - L'area oggetto di cessione al Comune dovrà essere libera da manufatti edilizi, al fine della realizzazione degli obiettivi del Parco regionale della Valle del Lambro; - Se necessaria una bonifica dell'area, le modalità e oneri saranno determinati con l'Amministrazione comunale. - La SL demolita verrà compensata attraverso le possibilità espresse all'interno del precedente paragrafo "Interventi ammessi"; - realizzazione, anche attraverso il mantenimento delle strutture e/o dei manufatti edilizi esistenti, di un edificio avente funzione V1 bis (esercizi commerciali fino a 300 mq di superficie di vendita). - Fino all'attuazione del presente AT, è ammesso il mantenimento dell'attività in essere alla data dell'approvazione della Variante generale al PGT; gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili. 	
Premialità	
La cessione anticipata di una parte di area libera, non asservita a standard ed esterna alla recinzione, comporta un premio volumetrico di 0,10 mq/mq di SL per ogni mq ceduto.	
Strumenti di attuazione	
Piano Attuativo convenzionato.	

AT 6	
Localizzazione ambito	Via dei Mulini, località Molino Ponte
Rione	Valle Lambro
Descrizione	<p>Tale Ambito di trasformazione, così come tutti quelli presenti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro, si pone in contrasto con l'ambiente naturale ed è intenzione della presente Variante generale al PGT rilocalizzare in contesti più idonei con lo scopo di porre fine alla commistione funzionale fra attività produttive e ambiente naturale tutelato.</p> <p>L'AT6 si colloca nei pressi del Molino Ponte, in aderenza al nucleo antico del molino, in parte abitato attualmente. L'ambito si colloca a ridosso della via dei Mulini, molto trafficata e che presenta nel tratto iniziale problemi di congestione e intasamento fra veicoli, data la sezione ristretta della via.</p> <p>Con la delocalizzazione dell'attività produttiva si recupererà a verde l'area e si potrà allargare la strada.</p>
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, qualora venga dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Ridare naturalità ad una porzione della Valle del Lambro compromessa, migliorare la viabilità.
Ortofoto	
	
Sub-ambiti	




ST – Superficie territoriale	3.123 mq
Interventi ammessi	<p>Edifici A e B</p> <p>a) recupero del 100% della SL esistente per destinazione produttiva, da ricollocare su area assegnata dal Comune, quando disponibile. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>b) riuso del 70% della SL esistente per destinazione residenziale, da ricollocare in aree del TUC (Tessuto Urbano Consolidato) assegnate dal Comune. Gli edifici devono essere demoliti e l'area ceduta al Comune, previa caratterizzazione;</p> <p>c) riuso del 30% della SL esistente per la realizzazione di edifici residenziali il luogo.</p> <p>Il 30% dell'area deve essere ceduto al Comune, previa caratterizzazione: i costi di bonifica saranno oggetto di trattativa tra le proprietà e il Comune;</p> <p>Edificio C Demolizione con compensazione del 50% della SL in area ceduta dal comune quando disponibile in zona produttiva, per la realizzazione di capannone con le stesse destinazioni, con superficie a piazzale pari al 20% della S coperta</p> <p>Edificio D ed E Acquisizione con esproprio e demolizione.</p>
Infrastrutture	
<p>Il comune di riserva la possibilità di realizzare una strada alternativa alla Via dei Mulini, con corsia larga m 3,50 + 1,50 di marciapiede, con accesso sul sedime dell'edificio D e uscita in corrispondenza dell'edificio B.</p>	

Le demolizioni con ricostruzione devono permettere un allargamento di m 5,00 della via dei Mulini.
Servizi
L'area ricavata dalla demolizione dell'edificio C deve essere trasformata in parco pubblico alberato
Direttive
<ul style="list-style-type: none"> - Fino all'attuazione del presente AT, è ammesso il mantenimento dell'attività in essere alla data dell'approvazione della Variante generale al PGT; gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili; - l'edificio E, oggetto di esproprio e demolizione (precedente sezione "Interventi ammessi") dovrà essere compensato con altro manufatto edilizio, anche all'interno dello stesso AT, secondo le modalità stabilite dal Comune.
Strumenti di attuazione
Piano Attuativo convenzionato.


AT 7	
Localizzazione ambito	Via Garibaldi, località Molino Ponte
Rione	Valle Lambro
Descrizione	Tale Ambito di trasformazione, così come tutti quelli presenti all'interno del Parco regionale della Valle del Lambro, si pone in contrasto con l'ambiente naturale ed è intenzione della presente Variante generale al PGT migliorare l'insediamento in loco o rilocalizzare in contesti più idonei con lo scopo di porre fine alla commistione funzionale fra attività produttive e ambiente naturale tutelato. L'AT7 si colloca nei pressi del Molino Ponte, in prossimità del comune di Carate Brianza. Attualmente, l'ambito si presenta dismesso e in stato di progressivo degrado e abbandono.
Vincoli gravanti sull'area	In base ai Regolamenti del Parco Regionale della Valle del Lambro, l'attività esistente, dismessa, non può essere sostituita da altre attività produttive.
Obiettivo	Recuperare un'area con edificio industriale abbandonato da molti anni.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	1.690 mq
Interventi ammessi	<p>Realizzazione in loco di Residenza e destinazioni ammissibili e/o palestra, SPA, per una SL pari al 50% di quella esistente.</p> <p>Le nuove costruzioni o il recupero parziale delle esistenti devono comunque cedere al comune una fascia profonda almeno m 10,00 lungo Via Garibaldi per parcheggi, verde di arredo e allargamento stradale.</p>
Direttive	
- Ai sensi della Delibera del Consiglio comunale n. 23 del 27/07/2020, tale AT è compreso tra gli	

<p>Ambiti di rigenerazione individuati sul territorio comunale;</p> <ul style="list-style-type: none"> - fino all'attuazione del presente AT gli edifici possono essere oggetto di manutenzione, adeguamento igienico e strutturale. Non sono consentiti ampliamenti dei manufatti edili. Non sono ammesse nuove attività produttive; altre destinazioni possibili solo nel rispetto delle NTA del PGT, del RE e del regolamento di igiene.
Strumenti di attuazione
Piano Attuativo convenzionato.

Ambiti di Trasformazione prevalentemente residenziali


AT 8	
Localizzazione ambito	Via Sabotino / Via Piave
Rione	Centro
Descrizione	<p>Ricade in questo AT un'attività produttiva che si colloca all'interno del tessuto urbano consolidato residenziale, ponendo problemi di compatibilità fra funzioni insediate.</p> <p>Allo stato di fatto, l'area si presenta molto densa con la presenza di ex edifici produttivi e gli spazi aperti residui si presentano poco permeabili.</p> <p>L'AT8 si presenta intercluso fra tessuti prevalentemente residenziali.</p>
Vincoli gravanti sull'area	Nessun vincolo risulta gravante sull'area
Obiettivo	Valorizzazione urbanistica, ambientale e territoriale di una porzione di tessuto produttivo in contrasto con l'intorno. Un'eventuale trasformazione contribuirà al cambiamento della percezione urbana di questo spazio.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	10.158 mq
RC – Rapporto di copertura	50 %
Superficie filtrante minima	30 %
H – altezza massima	13,00 m
Destinazione d'uso residenziale (Art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole)	R1 – residenza e ammissibili, terziario, ricettivo, esercizi di vicinato, servizi convenzionati, artigianato compatibile
I.F. per tali destinazioni	0,35 mq/mq, pertinenziale, 0,50 mq/mq massimo, con l'acquisizione di diritti volumetrici.
Destinazioni d'uso alternative (Art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole)	R2 – social housing R3 – residenze collettive S2 – RSA sanitarie assistite o simili

I.F. per le destinazioni d'uso alternative	0,50 mq/mq
Parcheeggi pertinenziali	Misura minima di 1,5 volte di quanto previsto dalla L. 122/1989, da realizzare in interrato, in corpo autonomo o accorpati con gli edifici.
Cessioni di aree a servizi per le destinazioni d'uso ammesse	18 mq/ab (considerando per ogni abitante 150 mc) per parcheggi pubblici e verde di arredo, anche compreso nei parcheggi come prescritto dalle NTA del PdR. Differenza fino a 30 mq/ab da monetizzare. Se gli elaborati grafici prevedono la cessione in loco di altre aree per standard, le superfici vengono decontate dalla quota da monetizzare.
Cessione di aree a servizi per le destinazioni d'uso alternative	Housing sociale e residenza per studenti: 18 mq/ab, senza ulteriori monetizzazioni. Se gli elaborati grafici prevedono la cessione in loco di altre aree per standard, le superfici vengono decontate dalle quote da monetizzare.
	Per case di riposo/RSA o simili: 12 mq ogni 100 mc, senza ulteriori monetizzazioni. Se gli elaborati grafici prevedono la cessione in loco di altre aree per standard, le superfici vengono decontate dalle quote da monetizzare.
Standard aggiuntivo	Onere da pagare al Comune: un albero di prima grandezza (stima in altezza pari a 4,00 m) ogni abitante insediabile. È facoltà del Comune scegliere l'area in cui piantumare.
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - Cessione del 30% della ST al Comune - Distacchi secondo le NTA del PDR - Recinzioni secondo le NTA del PDR 	
Premialità	
<p>Le premialità, oltre quelle elencate successivamente, sono previste dalle NTA del PDR.</p> <p>La cessione anticipata delle aree standard o di parte, nella quantità prevista dal precedente paragrafo "Direttive" comporta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - entro un anno dall'approvazione del PGT: aumento della SL del 10%; - entro due anni dall'approvazione del PGT: aumento della SL del 7,5%; - entro tre anni dall'approvazione della Variante generale al PGT: aumento della SL del 5%. 	
Strumenti di attuazione	
Piano attuativo convenzionato	


AT 9	
Localizzazione ambito	Via XXIV Maggio, Via Cadorna
Rione	Centro
Descrizione	<p>L'AT9 rappresenta una porzione di territorio comunale ormai priva di un'identità specifica, caratterizzata da fenomeni di degrado urbanistico/ambientale a seguito della dismissione dell'attività produttiva. Attualmente, l'ambito di trasformazione si presenta molto denso e poco permeabile.</p> <p>L'AT9 si colloca nel rione Centro: tale localizzazione attribuisce all'ambito un ruolo strategico nella riqualificazione del territorio comunale di Verano Brianza.</p>
Vincoli gravanti sull'area	Fascia di 200 m dei punti di captazione dei pozzi, per cui valgono le NTA del PDR.
Obiettivo	Valorizzazione urbanistica, ambientale e territoriale di una porzione di tessuto dismessa. La trasformazione prevista comporterà la riqualificazione complessiva del Rione Centro in modo da incidere positivamente sulla qualità dell'abitare, del lavorare e dello svagarsi.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	8.650 mq
RC – Rapporto di copertura	50 %
Superficie filtrante minima	30 %
H – altezza massima	13,00 m
Destinazione d'uso residenziale (Art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole)	R1 – residenza e ammissibili, terziario, ricettivo, esercizi di vicinato, servizi convenzionati, artigianato compatibile
I.F. per tali destinazioni	0,35 mq/mq pertinenziale, 0,50 mq/mq massima con l'acquisizione di diritti volumetrici.
Destinazioni d'uso alternative (art. 30 NTA del Piano	R2 – social housing

delle Regole)	R3 – residenze collettive S2 – RSA sanitarie assistite o simili Deposito (per un massimo del 20% della ST)
I.F. per le destinazioni d'uso alternative	0,50 mq/mq
Parcheggi pertinenziali	Misura minima di 1,5 volte di quanto previsto dalla L. 122/1989, da realizzare in interrato, in corpo autonomo o accorpati con gli edifici.
Cessioni di aree a servizi per le destinazioni d'uso ammesse	18 mq/ab (considerando per ogni abitante 150 mc) per parcheggi pubblici e verde di arredo, anche compreso nei parcheggi come prescritto dalle NTA del Pdr. Differenza fino a 30 mq/ab da monetizzare. Se gli elaborati grafici prevedono la cessione in loco di altre aree per standard, le superfici vengono decontate dalla quota da monetizzare.
Cessione di aree a servizi per le destinazioni d'uso alternative	Housing sociale e residenza per studenti: 18 mq/ab, senza ulteriori monetizzazioni. Se gli elaborati grafici prevedono la cessione in loco di altre aree per standard, le superfici vengono decontate dalle quote da monetizzare.
	Per case di riposo/RSA o simili: 12 mq ogni 100 mc, senza ulteriori monetizzazioni. Se gli elaborati grafici prevedono la cessione in loco di altre aree per standard, le superfici vengono decontate dalle quote da monetizzare.
Standard aggiuntivo	Onere da pagare al Comune: un albero di prima grandezza (stima in altezza pari a 4,00 m) ogni abitante insediabile. È facoltà del Comune scegliere l'area in cui sarà messo a dimora.
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - Cessione del 30% della ST al Comune - Distacchi secondo le NTA del PDR - Recinzioni secondo le NTA del PDR 	
Premialità	
<p>Le premialità, oltre quelle elencate successivamente, sono previste dalle NTA del PDR.</p> <p>La cessione anticipata, nella quantità prevista dal precedente paragrafo "Direttive" comporta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - entro un anno dall'approvazione del PGT: aumento della SL del 10%; - entro due anni dall'approvazione del PGT: aumento della SL del 7,5%; - entro tre anni dall'approvazione della Variante generale al PGT: aumento della SL del 5%. 	
Strumenti di attuazione	
Piano attuativo convenzionato	

Ambiti di Trasformazione prevalentemente produttivi

AT 10	
Localizzazione ambito	Via Alfieri
Rione	Valassina
Descrizione	L'AT10 si presenta come lotto libero da edificato allo stato attuale. Si tratta di un prato permanente, senza caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistico in quanto intercluso fra spazi edificati produttivi e infrastrutture. Si localizza in prossimità della SS.36.
Vincoli gravanti sull'area	Limite di rispetto stradale della SS.36
Obiettivo	Definizione di una trama urbana compiuta, rispettando le caratteristiche morfologiche e tipologiche della zona produttiva. Tra gli obiettivi vi è anche la realizzazione, da parte del privato, cessione al Comune di un parcheggio per Tir e la creazione di un filtro alberato tra la parte edificabile dell'area dell'Ambito di Trasformazione e la Strada statale 36.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	15.941 mq
RC – Rapporto di copertura	Come indicato dalle NTA del PdR
Superficie filtrante minima	Come indicato dalle NTA del PdR
H – altezza massima	Come indicato dalle NTA del PdR
Destinazione d'uso ammesse (Art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole)	AP1 – Artigianato produttivo AP2 – Depositi a cielo aperto AP3 – Industria
I.F. per tali destinazioni	Come indicato dalle NTA del PdR per le diverse destinazioni d'uso
Parcheggi pertinenziali	Come indicato dalle NTA del PdR
Cessioni di aree a servizi	In deroga a quanto previsto dalle NTA, vedasi

	sezione “Direttive” della presente scheda
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - cessione dell’area destinata ad agricolo strategico e cessione del 20% della S a destinazione produttiva; - Recinzioni: come indicato dalle NTA del PdR. 	
Premialità	
Possibili premialità sono individuate nelle NTA del PdR	
Strumenti di attuazione	
Piano attuativo convenzionato	

AT 11	
Localizzazione ambito	Via Sabbionette/Via Comasima
Rione	Zona industriale
Descrizione	<p>L'AT11 si presenta come lotto libero da edificato allo stato attuale. Si tratta di un prato permanente, senza caratteristiche di pregio ambientale e paesaggistiche in quanto intercluso fra spazi edificati.</p> <p>Un lato dell'AT11 è prospiciente su via Comasina, per cui il lotto si presenta ben servito dal punto di vista dei collegamenti infrastrutturali.</p>
Vincoli gravanti sull'area	Nessun vincolo gravante sull'area
Obiettivo	Definizione di una trama urbana compiuta, rispettando le caratteristiche morfologiche e tipologiche della zona produttiva. Su una porzione di quest'ambito potrebbe atterrare una parte della SL generata dagli ambiti di rilocalizzazione della Valle del Lambro.
Ortofoto	
	
ST – Superficie territoriale	11.478 mq
RC – Rapporto di copertura	Come indicato dalle NTA del PdR
Superficie filtrante minima	Come indicato dalle NTA del PdR
H – altezza massima	Come indicato dalle NTA del PdR
Destinazione d'uso ammesse (Art. 30 delle N.T.A. del Piano delle Regole)	<p>AP1 – Artigianato produttivo</p> <p>AP2 – Depositi a cielo aperto (eccetto autodemolizioni)</p> <p>AP3 – Industria</p> <p>V1 bis – Esercizi commerciali fino a 300 mq di superficie di vendita</p>
I.F. per tali destinazioni	Come indicato dalle NTA del PdR per le diverse destinazione d'uso

Parcheggi pertinenziali	Come indicato dalle NTA del PdR
Cessioni di aree a servizi	Come indicato dalle NTA del PdR
Direttive	
<ul style="list-style-type: none"> - obbligo di cessione del 30% dell'AT al Comune; - Recinzioni: come indicato dalle NTA del PdR. 	
Premialità	
<p>Le premialità, oltre quelle elencate successivamente, sono previste dalle NTA del PDR.</p> <p>La cessione anticipata, nella quantità prevista dal precedente paragrafo "Direttive" comporta:</p> <ul style="list-style-type: none"> - entro un anno dall'approvazione del PGT: aumento della SL del 10%; - entro due anni dall'approvazione del PGT: aumento della SL del 7,5%; - entro tre anni dall'approvazione della Variante generale al PGT: aumento della SL del 5%. 	
Strumenti di attuazione	
Piano attuativo convenzionato	