

P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.



Documento di Piano Relazione

Agosto 2024

Il Sindaco

Dott. Marco Merlini.....

L'Assessore all'Urbanistica

Chiara Claudia Altieri.....

Il Segretario generale

Dott. Claudio Giuseppe Ministeri.....

Il RUP

Arch. Alberto Gaiani.....

Adottato con Delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n° del.....

Pubblicato sul BURL n° del.....

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole

Arch. Alessio Pennè

SOMMARIO

| | |
|---|----|
| Definizione delle sigle..... | 2 |
| Il PGT progetto di futuro e statuto di gestione a breve come a lungo termine: | 3 |
| 0. Gli hi-lights della variante in sintesi:..... | 3 |
| 1. PREMESSA..... | 4 |
| 2. Il DDP..... | 5 |
| 3. Sintesi dello stato di fatto..... | 6 |
| 1. Obiettivi generali: alcuni titoli programmatici: | 7 |
| 2. Analisi SWOT..... | 9 |
| 3. Matrice operatività..... | 11 |
| 4. Obiettivi strategici | 12 |
| 8 Azioni | 15 |
| 9. Traffico e infrastrutture | 20 |
| 10. Risorse..... | 21 |
| 11. Rapporto pubblico/privato | 21 |
| 12. AIP – Ambito di interesse provinciale | 21 |
| 13. Iniziative di accompagnamento..... | 22 |
| 14. Il governo | 22 |
| 15. Coerenze con i piani sovralocali | 23 |
| 16. Consumo di suolo | 23 |
| 17. Descrizione tabellare degli Ambiti di trasformazione | 26 |
| 18. BES – Bilancio ecologico del suolo | 30 |
| 19. Dimensionamento del PGT | 30 |
| 20. Per chi è redatto il PGT..... | 31 |
| 21. Allegati..... | 32 |

Definizione delle sigle

PGT – Piano di governo del territorio

SL – Superficie Lorda

PTCP – Piano territoriale di coordinamento provinciale

NAF – Nucleo di antica formazione

TUC – Tessuto urbano consolidato

DDP – Documento di Piano

PDR – Piano delle regole

PDS – Piano dei Servizi

AT – Ambiti di trasformazione

PA – Piani attuativi

PDC – Permesso di costruire

PdCC – Permesso di costruire convenzionato

GSV – Grandi strutture di vendita

MSV – Medie strutture di vendita

REC – Rete ecologica comunale

RER – Rete ecologica regionale

REP – Rete ecologica provinciale

RE – Regolamento edilizio

AC – Amministrazione comunale

EEP – Edilizia economica popolare

SH – Social housing

PIP – Piani per gli insediamenti produttivi

| INQUADRAMENTO TERRITORIALE | |
|------------------------------|-------------------------------------|
| Superficie territoriale | 1,98 km ² |
| Popolazione residente totale | 7.504 abitanti (31/12/2021 - Istat) |
| Densità abitativa | 3.791,24 ab./km ² |

Il PGT progetto di futuro e statuto di gestione a breve come a lungo termine:

Il futuro è *inevitabile e imprevedibile*, ma ogni progetto è una proposta di futurofatta per ipotesi cui potersi adeguare nel tempo, che sono limitate dal pregresso (edificato, consuetudini, attese,...) e dalle norme vigenti (obiettivamente complesse e non sempre di facile applicazione), ma sollecitate dalle indicazioni venute dalle istanze, dalle nuove normative regionali, e dagli obiettivi della amministrazione, con due scale di valutazione, quelle a breve e quelle a lungo termine (obiettivi strategici e strutturali o operativi nella matrice operativa).

0. Gli hi-lights della variante in sintesi:

Per facilità di lettura mettiamo al capitolo 0 gli hi-lights della variante, specificati e motivati ai paragrafi seguenti.

- Qualità della vita, più verde, servizi vicini, di qualità e sufficienti
- Tutela del NAF, normato per singolo edificio
- Compattezza del TUC, completamento delle poche aree ancora libere secondo norme uniformi
- Vedano al Lambro come centro urbano filtro/collegamento tra Plis GruBria e Parco di Monza, quindi filari di connessine e tratto di boulevard in via Alfieri
- Distinzione tra la zona residenziale a est della Pedemontana, e terziario a ovest
- Riduzione del consumo di suolo secondo indicazioni della Provincia di MB, sulla base del PGT vigente al 2014, che è quello approvato nel 2011
- Soluzione intercomunale con Lissone, Biassono, Monza, dell'Area di Interesse Provinciale AIP, definita in accordo con la Provincia
- Provvedimenti/norme per il cambiamento climatico
- Flessibilità delle destinazioni d'uso
- Ampliamento di strutture per fini sociali
- Acquisizione comunale del 20% della ST da tutti i piani convenzionati (con precisazioni nelle norme), aree con diritti volumetrici che il comune gestisce nei poteri del "governo" come compensazione, perequazione, anche per cessione in comodato per iniziative di interesse sociale,
- Nuovo centro culturale multifunzionale
- REC pervasiva nell'abitato
- Rigenerazione aree con edifici industriali dismessi
- Semplificazioni delle procedure: AT solo per aree di grandi dimensioni, PA, PDCC per interventi preventivi, e interventi diretti per aree di dimensioni ridotte (fino a 2.000mq)
- Recepimento (obbligatorio) del tratto della Pedemontana, che costituisce una tangenziale esterna ovest
- Completamento rete ciclabile, connessa con quella provinciale e quelle dei comuni contermini
- Collegamento viario tra e vie Libertà e Monte Grappa, dal parcheggio del cimitero, per formazione di un anello di circolazione, completamento della via Meucci verso Battisti

1. PREMESSA

La **condizione culturale** ha specificità che condizionano e/o motivano le scelte che si fanno nel contemporaneo:

- *la diffusione degli strumenti di informazione virtuale, digitale, immateriale di notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, su persone, luoghi, attività, ... Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell'infinità delle info possibili, salvo magari esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi a volte ignoti),*
- *l'utilizzo sempre più diffuso dei social pare allontani le persone dall'interesse per la realtà, perché abituati a passare il tempo (molto tempo) in realtà virtuali, e i sociologi pensano che questa sia una delle cause dell'astensionismo*

condizioni che possono agire positivamente sulla attuazione del PGT, rendendo note nel web le caratteristiche del comune, la possibilità di accoglienza, l'offerta commerciale, la accessibilità, i percorsi, le qualità dei luoghi, ecc, il monitoraggio delle attuazioni, le iniziative di incontro reale

- *il "post moderno" ha significato la fine delle metanarrazioni delle certezze (illuminismo, marxismo, ...), la non rigida definizione di perimetri e scelte, per cui si parla di cultura liquida, di fluidità, come componente del contemporaneo;*

per il PGT significa una **indifferenza delle destinazioni d'uso** per macro-categorie, rendere possibili i cambiamenti d'uso nel tempo in funzione dell'evolversi della condizione socio-economica, dei mercati e delle esigenze, producendo un mix funzionale nel tessuto edificato, certamente più apprezzabile nel tempo, e nei centri abitati di piccole-medie dimensioni.

- *Il "moderno" ha comportato la sostituzione burocratica delle responsabilità, quella che viene definita l'anestitezzazione delle coscienze, in particolare nel rapporto pubblico-privato*

per il PGT significa la necessità di semplificare le procedure, di ammettere i cambi di destinazione, le nuove attività,

- *La condizione postmoderna sottolinea l'importanza delle molteplicità, di ogni genere, del pluralismo, che deve cogliere i lati positivi della globalizzazione e dei social*

Per il PGT una indicazione sulla gestione dei servizi, che possono essere plurifunzionali, multi uso, aperti

- *la condizione economica che ha subito molte crisi, da quella strettamente economica iniziata nel 2008, e non ancora completamente assorbita, a quella pandemica che ha prodotto forti rallentamenti nelle attività di ogni genere, da cui il sistema si sta riprendendo solo in parte e per alcuni settori, alla guerra in Ucraina, con pesanti conseguenze sui costi delle fonti energetiche e delle materie prime, a quella in Medio Oriente, che condizionano.*

per i comuni la necessità di **favorire tutte le iniziative che possono produrre lavoro**, soprattutto per l'economia locale, che il PGT può prevedere, come destinazioni e come nuove normative, rispondendo anche alle istanze e proposte ricevute, con norme che possano accogliere anche attività e iniziative oggi non prevedibili

Periodo di cambiamenti generali, allungamento della vita, spostamento dell'età giovanile in avanti (e rinvio dell'età in cui fare figli, soprattutto al nord Italia), istruzione superiore e lauree molto cresciute, modifica di molte tipologie di lavoro verso il terziario e quaternario, con calo del secondario e quasi annullamento del primario, globalizzazione e informatizzazione diffusa, che ha cambiato i modi di lavoro, di informazione e conoscenza, maggior utilizzo dei servizi civici

- *bisogna aggiungere il **cambiamento climatico**, che è diventato una emergenza di cui si valutano solo le conseguenze, i fenomeni macroscopici, quando avvengono (bombe d'acqua, alluvioni, tornado, siccità, ...) che possono suggerire scelte di contenuti importanti anche nella pianificazione, a microlivello locale.*

Per i comuni, alla loro scala, prendere iniziative per favorire il risparmio energetico, una maggiore quantità di alberi, anche in un contesto già molto verde, rain-garden, rain-street, diminuzione delle isole di calore, premiare chi autoproduce energia, aumento della permeabilità dei suoli, ... diffusione della mobilità alternativa. Attuazione del 13° global goal.

Indicazioni che si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro bande ampie ma definite), come previsione e facilitazioni per nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti, rete ecologica diffusa e pervasiva, sistema di connessioni, semplificazioni procedurali;
- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come monitoraggio e partecipazione continua.

Anche solo per titoli sembra opportuno richiamare alcune tendenze attuali della pianificazione, cui il PGT deve rispondere.

- Cultura del “consumo zero di suolo” (cioè riduzione delle previsioni) con legislazioni diverse nelle regioni, ma con obiettivi simili, per la Lombardia la LR 31/2014 con integrazioni e modifiche, cui attenersi; il PTCP di MB richiede la riduzione del 59% di aree per residenze e 54% per produttivo e altre destinazioni, rispetto agli ambiti di trasformazione del PGT vigente al 2 dicembre 2014. Percentuali molto rilevanti, possiamo dire straordinarie, se confrontate con quelle delle altre province lombarde (dal 16 al 25%). E' possibile ricorrere al meccanismo di trasferimento della quota di consumo di suolo con altri comuni, come previsto dall'Art.69, ipotesi non percorribile, nelle condizioni di tutti i comuni della provincia
- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici.
- Le risorse che si possono generare con le norme per PA, PDCC, AT, e standard utili per la gestione e attuazione del PGT;
- La diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell'attenzione alla natura nel senso più ampio, “il piano urbanistico come progetto di paesaggio”; la pervasività della REC nell'abitato
- L'attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- La necessità di procedure semplificate, efficienti (all'interno) e chiare ed efficaci (verso l'esterno);
- La definizione di norme al fine di migliorare la qualità della vita negli edifici privati, che si traduce nel favorire la realizzazione di spazi aperti per gli alloggi (balconi o logge), depositi collettivi, deposito biciclette e locali per il co-working negli edifici (plurifamiliari) a destinazione residenziale, non computabili nella SL. Durante il lungo lockdown dovuto all'emergenza sanitaria legata a Covid 19, molte persone sono state costrette a vivere nelle proprie case senza sbocchi esterni o non adatti al lavoro: norme specifiche possono favorire la nascita di luoghi adatti a diverse attività o ospitali per la vita quotidiana.

2. Il DDP

Nel triangolo degli strumenti del PGT, più la VAS che ne è il baricentro, è il vertice più alto.

Il DDP, programmatico, è il documento che deve superare la rigidità tradizionale (fissata dal Movimento Moderno) basata su tre pilastri: funzione -azzonamento rigido-, tecnica -norme precise-, anche nel dettaglio- e società -l'urbanistica genera comportamenti sociali-, introducendo una prospettiva dinamica, quindi adattativa, magari utopica (in senso positivo), non essendo conformativo, in cui si esercita il Governo del territorio, per questo collegato (almeno per principio) alla durata di una amministrazione, in linea teorica di cinque anni. Il DDP è documento programmatico della AC, non è conformativo della proprietà e ha validità cinque anni.

Il PGT prevede un “**governo**” della AC, a differenza dei PRG che invece prevedevano norme definite. Si esercita, nel tempo, a titolo di esempio, nella gestione degli Ambiti di trasformazione (definizione dei parametri,

degli oneri aggiuntivi,...), scelta di servizi oltre quelli standard primari residenziali, concessione a privati della gestione di servizi convenzionati, definizione di oneri aggiuntivi per i PA, definizione del valore dei diritti volumetrici da acquisire, definizione degli ambiti di rigenerazione e di agevolazioni e premialità connesse, e delle aree in cui è possibile o meno il recupero di sottotetti e seminterrati, organizzazione di concorsi di architettura, gestione di diritti volumetrici della perequazione e compensazione, gestione delle aree acquisite tramite norme da PA e PDCC, convenzionamento per edilizia sociale,....

Il PDS e il PDR sono documenti conformativi, quindi gestiscono regole, non hanno scadenza, e per adattarli richiedono variante. Quindi rispetto al DDP sono il primo uno "strumento di stile" e il secondo uno "strumento d'opera"; un po' semplificando, il primo prevede iniziativa pubblica con possibilità per i privati e controllo partecipativo, il secondo prevede iniziativa privata con controllo pubblico.

3. Sintesi dello stato di fatto

Il PGT recepisce tutte le prescrizioni degli strumenti sovraordinati: è stata eseguita una analisi dello stato di fatto, da cui si desumono "invarianti" del territorio da tutelare, che sono il risultato di scelte a lungo termine, oggettive, urbane, culturali, ambientali, storiche, cioè elementi "immodificabili" del territorio, come il NAF, le cascate storiche, gli elementi di rilevanza naturalistica e paesaggistica, le infrastrutture primarie, i servizi di ogni grado e le aree agricole strategiche, per le quali si indicano norme di conservazione, di tutela, di integrazioni, di ripristino e di compensazione nel caso di deroghe.

Si riportano in sintesi i dati della relazione del quadro conoscitivo, utili alla definizione delle strategie operative.

Popolazione: 7.500 abitanti censiti, con classi quinquennali 0-30 quasi uniformi, inferiori alle classi 30-70, e con classi sopra i 65 anni pari a circa il 20%. Quindi potenziale lento calo della popolazione in un futuro decennale. Problemi conseguenti per residenza e servizi da adeguare.

Edifici residenziali: 3.324 unità occupate, più 617 che risulterebbero non occupate al 2021, per una stima di oltre 15.000 vani, quindi una media di circa 2,00 vani/ab. superiore alla media regionale che è di 1,5-1,7 vani, con una disponibilità di 1,21 alloggi/famiglia, che non rileva fabbisogni arretrati, emergendo una disponibilità di vani non occupati, che può recepire cambi di alloggi, ricerca di affitto, flessibilità per mobilità interna. Dati che devono essere valutati con una considerazione più ampia.

I dati sulla demografia e sugli edifici residenziali, dovrebbero tenere conto di una valutazione non statistica: essendo Vedano al Lambro parte di un'ampia conurbazione di circa 200.000 abitanti, confinante con Monza, che è capoluogo di provincia, bisogna tenere conto delle valenze intercomunali, e di occupazioni temporanee di non censiti nella ricerca di alloggi per utenti e addetti dell'ospedale San Gerardo e dell'università Bicocca, oltre di immigrati temporanei da Milano, Monza, ... che non trovano alloggio nelle città (è in atto un fenomeno di concentrazione di headquarters di aziende internazionali, negli ultimi anni oltre 200) con moltissimi addetti spesso stranieri, che affittano alloggi nel territorio vasto per periodi di tempo limitato, numeri non rilevabili.

Infatti con una tendenza che sembrerebbe contraddittoria il comune rileva anche una forte attrattività residenziale, per cui l'offerta viene assorbita rapidamente, e c'è ricerca di alloggi, per le condizioni favorevoli della duplicità di Vedano al Lambro, da un lato comune con livello dei servizi, qualità urbana, monocentrico, buona accessibilità, che migliorerà con le prossime infrastrutture....e dall'altro della appartenenza a un'area metropolitana vasta, con vicinanza al Parco e a molteplicità di servizi sovracomunali,

Attività produttive: circa 655 imprese locali, con 1.425 addetti, quindi tutte unità piccole (media 2 addetti) di cui circa 1.300 provenienti da fuori comune.

Gli attivi risultano 3.459, circa il 50% della popolazione, dato allineato con le medie regionali (molto superiore a quello di 20 anni fa) conseguenza del cambiamento demografico.

Il sistema produttivo a Vedano al Lambro occupa un'ampia area, concentrata a nord, in confine con Biassono, che localizza un'area produttiva a confine molto più ampia, quindi è una componente importante del tessuto urbano e di quello economico, da valutare con attenzione nel PGT

Commercio: computa MSV e esercizi al dettaglio alimentari per 0,29 mq/abitante, e non alimentari per 0,61 mq/abitante. Gli esercizi di vicinato non rilevano segni evidenti di crisi. Quantità poco sotto la media per comuni di questa dimensione. Il commercio locale costituisce un servizio civico non standard, agli abitanti –sempre più importante con l'invecchiamento della popolazione- quindi è un settore che il PGT vuole valorizzare.

Servizi: i servizi residenziali primari computano oltre 243.000mq con uno standard di 31,00 mq/ab; decontando i parcheggi che sono a servizio anche delle aree produttive, lo standard residenziale si riduce a circa 200.000mq, con un parametro di circa 27mq/ab, molto superiore al minimo obbligatorio regionale che è 18mq/ab.

I servizi in previsione per circa 129.000mq non sono stati realizzati, ma il PGT si deve chiedere se sono necessari nel contesto della duplicità di Vedano al Lambro, o se possono servire altri tipi di servizi.

Vincoli: la relazione conoscitiva indica i vincoli gravanti sul territorio.

Attuazione del PGT vigente: bisogna premettere che per scelte del PGT vigente tutte le aree edificabili sono Ambiti di trasformazione, indipendentemente da dimensioni, destinazione, vincoli o altro. Degli AT previsti è stato attuato solo l'AT19 e l'AT8. Alcuni risultano edificati, altri sono di fatto previsioni di aree non trasformabili (inserite nel parco o vincolate), quindi il numero degli AT non attuati si riduce alle aree effettivamente libere.

Un vincolo, inevitabile, è il consolidato della città costruita, risultato di stagioni molto diverse, con la commistione di tessuti urbani disparati, e di molte trasformazioni. Questa condizione e il frazionamento di proprietà rendono più difficili i procedimenti attuativi. NAF e TUC esauriscono quasi completamente il territorio comunale costruibile, per quel che resta tenendo conto dei vincoli sovraordinati: l'area AIP che occupa tutta la fascia occidentale, con un perimetro mistilineo, e il Parco di Monza che occupa tutta la fascia orientale del comune.

Una problematica specifica di Vedano al Lambro è la previsione nel PTCP di MB di una vasta area qualificata come Ambito di Interesse Provinciale, AIP, che richiede una pianificazione coordinata con i comuni di Lissone, Monza e Biassono, con aree da prevedere libere per la maggior parte del totale (nelle norme non è più specificato come sufficiente il 50%+1). Intesa in predicato da oltre sei anni, tra proposte e sospensioni, che su iniziativa proprio del comune di Vedano al Lambro sembra giunta a una proposta condivisa, che dovrebbe essere deliberata a breve dalla Provincia.

Il secondo condizionamento del piano vigente è la previsione di solo Ambiti di trasformazione, ben 20, per qualsiasi nuova area di possibile edificazione, indipendentemente da destinazione, dimensione, vincoli, in alcuni casi aree non trasformabili perché comprese nel Parco o diversamente vincolate, ma che cmq rientrano in quelle vigenti al 2 dicembre 2014, che quindi devono essere computate nella riduzione del consumo di suolo. La variante deve tenere conto di questa condizione, cercando di coinvolgere il tessuto costruito con il nuovo, indicando criteri e metodi di qualificazione, e semplificando le possibilità di intervento, prevedendo nuovi Ambiti di trasformazione solo dove corrispondano alle indicazioni di legge, per dimensione e estemità al TUC.

1. Obiettivi generali: alcuni titoli programmatici:

Liberare le energie - generare lavoro - semplificare le procedure - produrre attrattività - applicare l'equità tra i cittadini – facilitare le attività richieste e compatibili, comprese quelle innovative

Liberare le energie vuol dire valutare la fattibilità di ogni iniziativa che viene proposta, per ampliamenti produttivi, iniziative culturali, nuove attività (ad esempio terziario avanzato, start-up), servizi privati convenzionati, che vuol dire prevedere

norme flessibili, mix funzionale, disponibilità amministrativa, che nel PGT si declina con una impostazione della normativa che riguarda sia il TUC che gli AT.

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 macro-categorie: residenza, produttivo, ecc, più aperta la partnership pubblico-privato, e l'accoglienza anche di nuove iniziative come le start-up. Contemporaneamente tenere monitorate le nuove proposte che possono intervenire, per cui le NTA prevedono margini di flessibilità per accogliere nuove indicazioni senza ricorrere a varianti dello strumento generale, assimilandole alle categorie previste.

Le destinazioni nella zona "prevalentemente residenziale" ammesse sono quindi ricettivo, terziario direzionale, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), servizi convenzionati, artigianato compatibile, somministrazioni, co-working, start-up, servizi alla persona, con possibilità di valutare nuove future proposte, senza limiti percentuali e con possibilità di cambio con minimi vincoli (salvo adeguamento oneri e standard).

Per le zone produttive sono previste più tipologie di possibili insediamenti, individuate in base a richieste, alla considerazione delle attività esistenti, a possibili sviluppi, agli edifici dismessi da riutilizzare, a possibili accorpamenti o frazionamenti. Ciascuna definita con propri parametri, oneri e standard. Per facilitare le attività i parametri saranno sufficientemente ampi con alcune facilitazioni (come la realizzazione di soppalchi, interrati, commercializzazioni). Si porrà attenzione alle richieste pervenute, per favorire il miglioramento operativo delle attività presenti.

Nel caso di importanti aree dismesse da anni, contigue con il tessuto residenziale, si valuta la trasformabilità in aree residenziali.

A questo si deve affiancare una semplificazione delle procedure, valutando con la AC e gli uffici l'utilizzo del PDCC invece di PA, e/o la dotazione di format unificati, e per il centro storico la certezza del tipo di intervento fattibile, per singola unità, precisamente identificato in azionamento, come indicato trattando delle normative.

Gestire la transizione: ogni PGT è un progetto di transizione, una metamorfosi, che deve essere conosciuta e gestita. Quindi definiti gli obiettivi alle diverse scale, il PGT può stabilire tempi e fasi delle operazioni che intende attuare.

È un obiettivo strategico, legato a quello precedente. I tempi sono mutati e in rapido cambiamento come pure le esigenze dei cittadini e degli operatori. La flessibilità delle destinazioni d'uso già indicata, ma nella stessa direzione vanno i diversi indici per le zone residenziali, sulla base dei vigenti, per dare continuità alla normativa a vantaggio degli operatori del settore e degli uffici.

Lo stesso si può dire per la possibilità di adattare eventuali Piani Attuativi alla situazione reale delle proprietà per poterli rendere operativi, prevedendo un frazionamento attuativo compreso in una unica previsione strategica come peraltro indirettamente indicato dall'art 93 della LR 12 per i piani decaduti e non ultimati.

Si possono indicare alcuni temi come chiavi di lettura:

- Vedano al Lambro città del Parco della valle del Lambro: terminale di moltissimi frequentatori del parco
- Vedano al Lambro città filtro/connessione tra Parco della valle del Lambro e PIs GruBria
- Vedano al Lambro distretto commerciale naturale, che valorizza il commercio al dettaglio;
- Vedano al Lambro città prossima a servizi di ordine territoriale, che ne aumentano il valore posizionale
- Vedano al Lambro città con servizi di qualità con uno standard elevato, 27mq/ab
- Vedano al Lambro servita dalla Pedemontana e dalla futuribile (prevista) metropolitana di MI in estensione fino all'ospedale San Gerardo.
- Vedano al Lambro parte di una conurbazione con Monza, Lissone, Macherio e Biassono, circa 200.000 abitanti, che aumenta le dotazioni territoriali e le opportunità, a breve distanza.

Generare lavoro: ammettere in tutte le zone quelle attività compatibili che possono generare lavoro, e nelle zone produttive, allargare le destinazioni ammissibili; in genere favorire sia in modo indiretto (normative, fiscalità e simili) che

diretto tutte le iniziative che possono produrre economia positiva e posti di lavoro, tradizionali o innovativi, materiali o immateriali, del primario, secondario, terziario, e del quaternario (servizi di ordine superiore, tecnologie avanzate, istruzione superiore). Affermare come positivi e potenzialmente generatori di nuove opportunità di lavoro, in questa direzione, le attività legate a sviluppo sostenibile, città ecologica, difesa del paesaggio, risparmio energetico.

Semplificare le procedure, nel piano delle regole, per sburocratizzare gli interventi, valutando se predisporre format modello, indicando tipi di interventi attuabili in modo diretto, PDCC invece di PA (ormai di prassi per il TUC, salvo qualche limitazione della Regione Lombardia), indifferenza alle destinazioni per macro-aree di azionamento, riduzione degli AT a quelli strutturalmente necessari. Ammettere semplificati cambi di destinazione d'uso, ridurre la cessione di standard residenziali (con monetizzazioni) e ridurre al minimo la cessione di standard per le zone produttive, per le quali riteniamo sufficiente il 10% della SL. A questo fine opera anche la continuità delle norme con quelle vigenti.

Migliorare la qualità urbana: tema che si pone limitatamente, come miglioramento puntuale, qualche arredo urbano, qualche mitigazione di zone produttive. Le norme prevedono per ogni intervento privato anche un miglioramento pubblico (verde di arredo, parcheggi), filari alberati lungo le strade ove possibile con nuove piste ciclabili, l'obbligo di alberature nelle aree libere, il potenziamento delle alberature nelle aree pubbliche e nei parchi naturali, ecc. Obbligo di margini verdi in tutte le aree di frangia al confine con aree agricole. È da valutare con indicazioni puntuali il possibile miglioramento degli spazi pubblici, che comunque costituiscono già un patrimonio di qualità.

Il miglioramento qualitativo deve riguardare anche l'architettura: al fine di migliorare la qualità senza limitare esigenze private puntuali e tradizionali, per es. la realizzazione di boxauto per gli edifici nuovi deve avvenire accorpata agli edifici principali o in interrato; e nei casi di accessori per edifici esistenti la possibilità di realizzarli contro le recinzioni con precise condizioni sui rapporti di vicinato. Le NTA indicheranno anche regole per i volumi tecnici, i portici, e tutti quegli elementi che incidono sul disegno della città. È prevista la possibilità di attivare con premialità concorsi di architettura, con il patrocinio del comune, di ogni tipo (a inviti, per tipi di progetto o di idee).

Il PGT prevede che alla commissione paesaggistica delegata, possa essere attribuita la valutazione dei piani attuativi, dei dehors, degli interventi sugli edifici tutelati, di quelli nel NAF, e delle cascine. La previsione della sensibilità paesaggistica di riferimento deve essere analitica e con norme precise per i vari settori. Si suggerisce di indicare che per gli edifici vincolati il nulla osta della Soprintendenza competente possa valere come deroga a eventuali contrasti con le norme (secondo il DL 42/2004). Per le Classi di sensibilità paesaggistica si rimanda all'elaborato grafico del Piano delle Regole.

Aumentare l'attrattività: come soprascritto Vedano al Lambro sembra avere per molti motivi attrattività, come per fattori esterni il miglioramento della accessibilità si attuerà con la realizzazione della SP6 e l'arrivo della futuribile linea della metropolitana all'ospedale San Gerardo, l'appartenenza a un sistema urbano vasto; per fattori interni la qualità dei servizi esistenti, la rete commerciale di buon livello, lo sviluppo della rete ciclabile, le previsioni di incremento sensibile del verde, a diverse scale (strade, mitigazioni, giardini), la qualità degli spazi pubblici e di alcune strade. L'attrattività è fondamentale per mantenere il livello demografico e contenere o contrastare il possibile calo. Quanto discende dalla qualità urbana e dal paesaggio.

2. Analisi SWOT

L'analisi SWOT è una valutazione non scientifica, che rappresenta le caratteristiche positive e negative, in modo interpretativo, non scientifico, restituendo una lettura dei luoghi, e indicando possibili indirizzi operativi.

L'analisi di Vedano al Lambro è significativa, ma essendo il comune parte di una conurbazione, per un giudizio più completo andrebbe accompagnata da un'analisi swot del territorio vasto, che darebbe una valutazione più equilibrata soprattutto degli aspetti positivi, punti di forza e opportunità dei contenuti.

| | |
|---|--|
| <ul style="list-style-type: none"> - Presenza nel territorio comunale del Parco della valle del Lambro, con diverse porte di accesso, molto frequentato. - Piccolo centro storico ben tenuto e compatto - Quantità e qualità dei servizi oltre lo standard regionale - Attrattività abitativa - Sviluppata rete ciclabile esistente e prevista, intercomunale - Buona qualità della residenza - Tessuto urbano compatto monocentrico - Vicinanza a ospedale San Gerardo - Prossimità con facoltà e laboratori di università Bicocca - Vicinanza a poli urbani attrattivi, Monza sede di provincia e Lissone - Contiguità territoriale con Biassono, con molte attività produttive in continuità - Appartenenza a un sistema metropolitano compatto vasto di circa 200.000 abitanti - Miglioramento della accessibilità viabilistica con la bretella della Pedemontana TRMI10 la cui realizzazione è prevista in pochi anni, che al contempo alleggerirà il comune dal traffico di attraversamento. | <ul style="list-style-type: none"> - Possibile calo demografico nel prossimo decennio, come in Lombardia e in tutta Italia - Mancanza di nuove aree a destinazione produttiva - Mancanza di un collegamento ferroviario: le due stazioni sono entrambe distanti oltre 20Km, che richiederebbero un potenziamento dei servizi bus. - Mancanza di una piazza storicizzata (come in tutti i comuni lombardi nati su nuclei agricoli), e/o di un sagrato. Utilizzo dello slargo davanti al municipio.: |
| FORZA | DEBOLEZZE |
| OPPORTUNITA' | MINACCE |
| <ul style="list-style-type: none"> - Realizzazione del collegamento con il nuovo tratto della Pedemontana - Previsione della realizzazione della metropolitana di Milano fino all'ospedale San Gerardo (senza tempi certi) - Tutela della rete commerciale al dettaglio - Norme migliorative per le attività produttive esistenti (come descritto in questo documento) - Diminuzione della popolazione scolastica, che libera nel tempo aule, da riutilizzare nell'ambito di una riorganizzazione del distretto scolastico - Possibilità di edilizia convenzionata, ammettendone la previsione, eventualmente con premialità, in tutte le zone prevalentemente residenziali - Attuazione della rete ciclabile con compatibilità pedonale, con parcheggi/rastrelliere; possibile previsione di posti di interscambio col parco. - Realizzazione di tre MSV in un unico polo intorno alla Pedemontana | <p>Non si intravedono possibili minacce, se non quelle di ordine generale esterno, che non dipendono dal comune e dalla pianificazione</p> |

3. Matrice operatività

Dalle considerazioni generali, dalla analisi conoscitiva, ricaviamo una sintetica matrice di riferimento, da implementare, che rappresenta gli elementi/le componenti Strutturali – non modificabili-, gli interventi Strategici –attuabili a tempo medio- e quelli Operativi –attuabili nel breve periodo, rispetto a tre macrocategorie: Urbano, Aree aperte e Infrastrutture.

| | Strutturale | Strategico | Operativo |
|-----------------------|---|--|---|
| | Elementi invariati | Interventi a medio termine | Interventi a breve termine |
| Urbano | <p>NAF</p> <p>Spazi pubblici</p> <p>Edifici vincolati o tutelati di interesse storico</p> <p>Servizi esistenti e previsti</p> | <p>PA/PDCC residenziali</p> <p>AT terziari</p> <p>PA produttivi</p> <p>PA per trasformazione di aree produttive dismesse</p> <p>Possibilità di residenza sociale</p> <p>Piani di rigenerazione</p> <p>Acquisizione del 20% della ST dei piani convenzionati e utilizzo</p> <p>Norme per il cambiamento climatico</p> | <p>Margini verdi di Piani attuativi e PDCC</p> <p>Alberature varie e rete ecologica nell'urbano</p> <p>Nuove norme per TUC, indifferenza destinazioni per macro-azzonamenti</p> <p>Valorizzazione commercio al dettaglio</p> <p>Concorsi di architettura</p> <p>Efficientamento energetico</p> <p>Riduzione delle isole di calore</p> <p>Nuove alberature</p> |
| Aree aperte | <p>Parco della Valle del Lambro</p> <p>Rete ecologica comunale</p> <p>Parchi/giardini comunali</p> <p>Verdi privati, ville con giardino</p> | <p>Previsione di fasce di rispetto alberate lungo il raccordo della Pedemontana TRMI10, e lungo le strade ove possibile</p> <p>Mitigazioni verdi di depositi/ aree produttive</p> <p>Tutela aree libere per spazi sportivi</p> <p>Mantenimento dell'area agricola sud-ovest in confine con Lissone</p> | <p>Identificazione di aree per nuove alberature</p> |
| Infrastrutture | <p>SP 6</p> | <p>Realizzazione del raccordo della Pedemontana</p> <p>Percorsi pedonali e/o completamento della rete ciclabile</p> | <p>Rete ciclabile</p> <p>Nuovi parcheggi bici</p> <p>Interventi puntuali di razionalizzazione</p> <p>ZTL o zone 30 dove necessario</p> |

| | | | |
|--|--|--|---|
| | | | Collegamento tra le vie Libertà e Monte Grappa in corrispondenza al cimitero Completamento del diverticolo della via Battisti, verso via Meucci, Chiusura della via Alfieri al terminale ovest verso la Pedemontana |
|--|--|--|---|

4. Obiettivi strategici

Il modello Vedano al Lambro

Nota sulla struttura urbana: Vedano al Lambro è conformata come una conurbazione quasi completamente costruita, in modo compatto, tra il confine con Lissone a ovest e la vasta area del parco di Monza a est, il territorio di Biassono a nord, completamente edificato, ancora il Parco della valle del Lambro e il comune di Monza a sud, in cui rimangono incluse poche aree libere, e l'unica area libera è a sud-ovest adiacente all'ospedale San Gerardo, e al collegio universitario di Milano-Bicocca. Il Nucleo di Antica Formazione, sorto sulla strada storica Milano-Vienna sul ciglio del terrazzo della valle del Lambro, come borgo sviluppato lungo una strada, è rimasto marginale, rispetto allo sviluppo urbano, al confine con il Parco.

L'andamento dello sviluppo successivo è orientato NO/SE secondo l'inclinazione della pendenza del pianalto, con strade prevalenti in direzione E-O a distanza quasi regolare di 200m (oltre a un paio di addizioni) mentre i percorsi di collegamento perpendicolari non hanno continuità fisica e geometrica, e raramente continuità. Asse portante della viabilità è la strada lungo il perimetro del parco, che connette tutte le trasversali. Si è completamente perduta qualsiasi traccia della centuriazione romana (720x720). Lo sviluppo, per quanto è stato possibile ricostruire è avvenuto nei diversi PRG, per lottizzazioni di varie dimensioni, sparse senza continuità territoriale né tipologica, occupando di volta in volta parti discontinue del territorio, poi collegate con diversità morfologiche, negli sviluppi successivi: ma si deve constatare che in tutti gli strumenti di pianificazione si è sempre considerato tutto il territorio come edificabile, indipendentemente dalla continuità tra aree libere, vicinanza a servizi o viabilità principale. Il tessuto produttivo è concentrato nella fascia nord del comune in confine con la vasta area produttiva di Biassono. Il risultato è una conurbazione continua quasi satura. Le aree per servizi sono ricavate all'interno senza continuità. Il Parco della valle del Lambro occupa circa un terzo del territorio comunale, secondo le anomalie della definizione dei confini comunali (non corrisponde a conformazione morfologica, né a tracciati storicizzati, né a confini di proprietà)

Una conformazione che richiede un progetto di pianificazione orientato in considerazione della particolare conformazione.

Il tessuto è a destinazione quasi esclusivamente residenziale; la parte a destinazione produttiva è una fascia a nord lungo il confine con Biassono, in continuità con il grande coacervo produttivo di Biassono.

Il comune si è dotato di tutti i servizi primari residenziali, con uno standard di circa 27mq/abitante, distribuiti nel TUC, per cui l'accessibilità è sempre a breve distanza fisica e temporale.

7.1 Flessibilità e indifferenza alla destinazione nel NAF e nel TUC le zone hanno flessibilità di destinazione per residenza e tutte le ammissibili: ricettivo, terziario, commercio al dettaglio, somministrazioni, artigianato compatibile, servizi convenzionati, Questo permette una maggiore libertà di progettazione e/o di recupero, non vincolata rigidamente ad una funzione, per contenere sempre un margine per altre utilizzazioni.

Possibilità semplificata di cambio di destinazione tra le destinazioni ammissibili

7.2 Perequazione, compensazione, incentivi

Perequazione e compensazione

A) Le aree destinate a servizi non incluse in PA/PDCC, di cui sia prevista la cessione o l'esproprio, hanno un indice di edificazione di 0,20mq/mq

B) I Piani attuativi e i Permessi convenzionati devono cedere al comune, se non specificato diversamente dalle NTA del Piano delle Regole, il 20% della ST, che ha destinazioni e diritti volumetrici come l'area da cui proviene.

Le aree A), B), generano diritti volumetrici in decollo

Gli ampliamenti residenziali dall'indice pertinenziale all'indice massimo e gli incrementi previsti dalla NTA, acquisiscono diritti in atterraggio.

La AC nei poteri di "governo" può attribuire diritti volumetrici acquisiti e iscritti nel registro comunale, come compensazione, con esempi a titolo non esaustivo, per acquisire negozi dismessi che ritenga utile far riaprire, per acquisizione di alloggi, per compensare interventi di restauro/risanamento nel NAF o in edifici tutelati, per compensare la demolizione di edifici, per compensazione di diritti provenienti da AT. La AC può anche utilizzare le aree che acquisisce dalla cessione dei piani convenzionati, per attribuirle anche in comodato alla attuazione di edilizia convenzionata, studentati, e nel caso di aree produttive, a PIP.

Incentivi

Nel limite dell'incremento massimo del 15% rispetto alla SL prevista, compresi gli incentivi concessi dalla legislazione vigente per efficientamento energetico, sono concessi incrementi di SL o volumetrici parziali secondo le categorie riportate di seguito:

- recupero e riutilizzo acque piovane per uso irriguo, impianti per servizi igienici, e lavaggio parti comuni, + 1%;
- installazione di punti di ricarica (domestica, se non obbligatori per legge) per auto elettriche: + 1%;
- produzione di energia elettrica autonoma per gli edifici a destinazione produttiva, incremento della SL senza oneri pari a 1/10 della superficie della copertura attrezzata (es. per superficie attrezzata al 50% incremento del 5%)

In tutti i casi sopra esposti, è necessario presentare un'autodichiarazione e documentazione comprovante il raggiungimento degli obiettivi. Per l'efficientamento energetico si applica la LR 31/2014

In caso di applicazione di tali premialità non è necessario il riconteggio degli standard in base alla SL o volumetria aggiuntiva, in quanto si tratta di incentivi premiali.

La promozione di concorsi di progettazione o di idee con il patrocinio del comune, con commissione giudicante i cui componenti sono in maggioranza nominati dal comune (3 su 5, 4 su 7) è premiata con un incremento della SL del 5%.

7.3 Semplificazioni normative

Per facilitare l'attuazione, l'azzonamento e le norme prevedono:

- A. La possibilità di attuare i Piani attuativi e quindi gli Ambiti di Trasformazione anche per parti/subaree in risposta a esigenze espresse (per es. multiproprietà delle aree, pluridestinazione,...), come stralci di un masterplan unitario.
- B. Le destinazioni d'uso per macro-aree sono flessibili. I cambi di destinazione d'uso tra le funzioni compatibili sono sempre possibili, con l'adeguamento di standard e oneri.
- C. Uso estensivo e propositivo della norma dell'art 93 c. 1 ter della LR 12 per i piani decaduti e non ultimati.
- D. Utilizzo di PDCC invece che PA, ove previsto

7.4 Percorso partecipativo

La redazione del PGT è accompagnata da un percorso partecipativo, iniziato con il recepimento, localizzazione e classificazione delle istanze pervenute dopo l'avvio del procedimento, descritte nel documento conoscitivo. In prima fase si sono svolti quattro incontri pubblici, il 13 e 14 luglio 2023, come momento di ascolto e raccolta di proposte ed esigenze con cittadini, associazioni, categorie produttive, commercianti, professionisti e imprese del settore edile. La partecipazione è stata nulla in tre casi ma in uno ben partecipata da cittadini e associazioni, che hanno prevalentemente formulato domande su come potrebbe essere impostato il nuovo PGT

Lo stesso procedimento sarà seguito come momento di confronto sulle scelte, per la presentazione del progetto di variante generale del PGT, post adozione, per facilitare la presentazione di osservazioni.

7.5 Verde diffuso e Rete Ecologica Comunale:

Le strategie per il verde sono cinque: A) la presenza del Parco della valle del Lambro,

B) verdi di mitigazione delle infrastrutture, fascia di rispetto –alberata- di 30m della bretella della Pedemontana, e di aree di deposito o produttive

C) verde capillare, ove possibile, lungo le strade, connessione tra i giardini esistenti e tra PLIS e GruBria

D) demineralizzazione urbana, depavimentazioni, diminuzione delle isole di calore

E) conservazione compatta dell'isola agricola

La posizione di Vedano al Lambro tra il PLIS GruBria e il Parco della valle del Lambro, la rende territorio di attraversamento, filtro, connessione, e può far prevedere di lavorare sulle strade di interconnessione con alberature a filare, zone 30. che vengono a comporre in modo pervasivo la Rete Ecologica Comunale, ad integrazione di quelle regionale e provinciale; collegando gli spazi verdi esistenti, pubblici e privati. In direzione nord sud il sistema verde prevede un importante corridoio lungo la bretella di collegamento della Pedemontana, SP6, mitigazioni per depositi all'aperto e piantumazioni nelle aree libere, ecc. con la previsione di progetto paesaggistico per le vaste aree libere comprese nel perimetro dell'AIP (progetto paesaggistico a cura della provincia di MB). Sono previsti filari alberati di collegamento tra la fascia di rispetto cimiteriale e la fascia di rispetto della tangenziale. Si rinvia all'elaborato grafico del Piano dei Servizi relativo alla REC – Rete ecologica comunale.

7.6 Transizione ecologica e cambio climatico

Sono previste azioni di contrasto al cambiamento climatico, quelle possibili alla scala locale, cui anche un comune può (e deve) contribuire.

Rain-garden, rain-roads: le parti “grigie” che percolano nelle aree verdi (previsto nelle norme), depavimentazioni, riduzione delle isole di calore con alberature.

Implementazione di alberi, ricuciture dei verdi (nel tessuto urbano anche se è un comune del Parco della valle del Lambro). Sono tutelate tutte le aree alberate anche private. Sono previsti nuovi alberi a implementazione di giardini e nelle strade in cui è possibile. Interventi di forestazione saranno possibili in nuove aree vaste come la fascia di rispetto della Pedemontana. Il comune potrà valutare se alberare la fascia di rispetto cimiteriale con interventi di forestazione.

Sono previste mitigazioni di zone produttive, depositi e altre aree a scopi simili, e obbligo di alberi nei parcheggi per evitare isole di calore.

Zone 30, dove non si possono fare ciclabili separate, per regolamentare il traffico veicolare.

Aumento della superficie filtrante, prevista nelle norme del PDR e nel RE.

Ammissibilità di tetti verdi, senza premialità, perché non di uso pubblico e a gestione privata non controllabile.

Efficientamento energetico obbligatorio degli edifici residenziali che ampliano.

Obbligo di pannelli solari in copertura dei nuovi edifici produttivi, terziari, e premialità in SL agli esistenti che li applicano (% in funzione della superficie coperta)

Si possono studiare anche vasche di laminazione per acque piovane sotto campi gioco, piazzette, ecc, per raccogliere bombe di acqua, o esondazioni. La Società Brianza Acque prevede una vasca di laminazione da localizzare.

7.7 Sostenibilità: la “compatibilità”, è l'accettabilità degli interventi nel presente, e la “sostenibilità” è la proiezione nel tempo della compatibilità nel presente. La VAS valuterà la compatibilità e la sostenibilità delle previsioni del PGT.

La valutazione comprende i provvedimenti sopraesposti per il risparmio di energia e per il cambiamento climatico, la previsione delle aree edificabili per le varie destinazioni.

Nella fase attuativa si potrà valutare come introdurre azioni per la generazione di servizi ecosistemici, NBS (nature based solutions), e l'obbligo di interventi con ingegneria naturalistica dove applicabile.

8 Azioni

È necessario premettere le indicazioni della Legge regionale n. 18 del 6 novembre 2019 che ha apportato modifiche alle Leggi regionali n. 31/2004 e 12/2005, per i limiti che pone alle scelte operative. Scopo del legislatore per tali modifiche, come da titolo, era: fornire una nuova definizione di rigenerazione urbana, modificando integralmente quella contenuta all'interno della L.R. 31/2004, fornire una definizione di rigenerazione territoriale, tematica quindi separate dalla rigenerazione urbana, l'inclusione delle bonifiche nelle opere di urbanizzazioni secondarie e l'individuazione di “aree di rigenerazione”, all'interno del territorio

comunale, ad opera delle Amministrazioni locali con apposita Delibera di Consiglio comunale, in cui possono essere previste misure di semplificazione amministrativa, incentivi volumetrici e riduzione del contributo di costruzione. Inoltre la legge regionale 18/2019 ha previsto misure per l'incentivazione del patrimonio edilizio esistente, per la semplificazione, in determinati casi, del cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale e la possibilità di utilizzare temporaneamente aree ed edifici dismessi.

8.1 Assetto urbano. La conformazione del comune è definita tra il Parco di Monza, la pedemontana e margini sfrangiati verso sud. All'interno per dimensione e distribuzione delle polarità attrattive esistenti (municipio, biblioteca, scuole, cimitero, centro sportivo, parco, oratorio, ...), e il previsto centro multifunzionale, c'è una buona frequentazione di tutto il tessuto consolidato, un buon equilibrio tra l'edificato (*la ville*) e il vissuto (*la cité*).

Per NAF, TUC e aree di espansione, indifferenza alla destinazione nelle zone prevalentemente residenziali, che facilita sia le nuove edificazioni che il recupero dell'esistente e il mix delle funzioni, con arricchimento del tessuto costruito, e la adattabilità nel tempo al cambio delle esigenze. Quindi ammissibili, oltre residenza, residenza convenzionata, residenza speciale (case per anziani, ma non RSA, studentati, ecc), esercizi commerciali di vicinato, servizi convenzionati, ricettivo, terziario direzionale, artigianato compatibile con la residenza, somministrazioni, start-up.

8.2 Residenza. Considerato il quadro conoscitivo, che non denuncia fabbisogni arretrati né crescita demografica, l'incremento degli abitanti viene contenuto in circa il 10% dei censiti -7.500- sommando le nuove (poche) aree di completamento e espansione, incremento che comprende l'ulteriore possibile decomposizione delle famiglie, e la potenziale attrattività del comune (infrastrutture, e servizi di livello territoriale), la possibilità di ospitare residenti non censiti (temporanei). Per i residenti non si rilevano necessità in considerazione del rapporto vani/abitanti, e alloggi/famiglie che sono soddisfacenti. I vani statisticamente non utilizzati, oltre la quota strutturale necessaria per la flessibilità interna (normalmente valutata nel 10%), possono risultare utili per attrattività di nuovi abitanti, in considerazione della qualità abitativa, e della realizzazione del nuovo raccordo della Pedemontana, e potrebbero in realtà essere utilizzati da residenti non censiti.

Sono previste aree di espansione/completamento residenziale in continuità o all'interno del TUC esistente, con destinazione flessibile (residenza e ammissibili). Nella maggior parte dei casi si tratta della revisione degli AT del PGT vigente, opportunamente ricalibrati o nel caso rilocalizzati, con nuovi strumenti attuativi.

Non sono quantificabili le SL/Volumi per ampliamento di edifici esistenti, che comunque corrispondono prevalentemente a esigenze delle proprietà (salvo qualche frazionamento).

NAF: la qualità edilizia è già buona. Il PGT prevede indicazioni puntuali, edificio per edificio degli interventi edilizi ammissibili. Solo in casi particolari per recupero di corti o rustici si valuterà se prevedere la necessità di piani attuativi.

Il recupero dei sottotetti a fini residenziali sarà ammesso nei casi in cui l'esistente abbia già le dimensioni necessarie, solo con apertura di finestre in falda.

TUC: una scelta semplificativa. Questa variante al PGT divide il TUC in sole tre tipologie: il tessuto consolidato, le aree libere e le aree con ville con giardini, in modo corrispondente alla situazione di fatto.

- 1) Il tessuto consolidato può recuperare i sottotetti e ampliare con incentivi e incrementi previsti

- 2) Le aree libere hanno un doppio indice di edificazione: pertinenziale 0,35mq/mq e uno massimo 0,50mq/mq raggiungibile con acquisto di diritti volumetrici dal registro comunale. A questo si adeguano le eventuali aree libere residuali nel consolidato e i casi di demolizione e ricostruzione.
- 3) Edifici con giardini privati di importanza urbana, prevedono un azionamento particolare per tutelare il patrimonio verde, che anche se privato è di interesse comune.

Con le esigenze postlockdown, e le condizioni esigenti di oggi, gli edifici pluripiani possono destinare una quota non computabile nella SL destinata a servizi comuni (locali per co-working, deposito bici, fitness ma anche per start-up); l'eventuale cambio d'uso successivo è tassato al quadruplo degli oneri.

PA, PDCC residenziali cedono in loco (oltre il 20% della ST) standard pari a 12mq/ab; le NTA prevedono i casi in cui la differenza con lo standard comunale -stabilito virtualmente in 27mq/ab- è obbligatoriamente monetizzata, che costituisce una risorsa per estensione e manutenzione dei servizi esistenti. Criterio: non avere aree standard disperse difficilmente gestibili, ma solo quanto è necessario in loco per parcheggi e verde di arredo ed equiparazione allo standard comunale per equità tra i nuovi residenti e i residenti che li hanno pagati nel tempo. Si prevede l'obbligo di parcheggi standard anche per interventi edilizi residenziali con intervento diretto, di oltre 500mq di SL, per alleggerire la necessità di parcheggi in strada. Per il recupero di sottotetti chi non dispone di parcheggi può monetizzarli. Per tutti gli interventi il numero dei posti auto pertinenziali da prevedere secondo la 122/1989 deve rispettare un minimo cmq di uno stallo per alloggio realizzato.

Edilizia sociale: in ogni area residenziale è possibile realizzare residenza convenzionata con premialità in SL del 10% se viene convenzionata la vendita.

La AC si può riservare sempre di prevedere aree di EEP, o di individuare aree per social housing (normato a parte, ma difficile perché richiede insediamenti di grandi dimensioni): considerando che il SH può prevedere molte tipologie diverse (non solo quelle della EEP) e include servizi al territorio, non solo per gli assegnatari.

8.3 Abitanti. La popolazione risulta stabile negli ultimi anni. Il riferimento del PGT è alla situazione attuale.

Il saldo migratorio è continuo ma oscillante, e la presenza di stranieri è ancora limitata (in crescita).

La AC intende prevedere una offerta residenziale per avere un incremento di abitanti, come è legittimo, che migliorino l'uso della rete commerciale, stimabile in un 10% della popolazione comprensiva del fabbisogno endogeno.

Incremento abitanti è motivato da:

motivi endogeni:

- ulteriore decomposizione delle famiglie che anche se minima potrebbe richiedere 100 nuovi alloggi
- Accoglienza di residenti non censiti
- Disponibilità strutturale di vani vuoti per affitto, cambio alloggio

motivi esogeni: attrattività del comune

- presenza di abitanti non censiti, perché temporanei, come personale dell'ospedale, dell'università, addetti a uffici aziendali a Monza
- grande accessibilità: realizzazione della bretella di collegamento della Pedemontana (2025)
- attestazione della prevista (senza data) metropolitana al San Gerardo,

- ampliamento dell'università, che sono in parte nel territorio comunale e in parte al confine
- elevata dotazione di servizi di qualità
- qualità del tessuto residenziale consolidato,
- realizzazione di un sistema ciclabile a rete,
- vicinanza e presenza nel comune di servizi sovracomunali: ospedale, Parco di Monza, una università,

Questa attrattività è confermata dalla appetibilità del mercato residenziale, quando c'è offerta.

Bisogna tenere conto dell'indifferenza alla destinazione, quindi la SL utile, deve essere ridotta di una percentuale stimata, per la presenza di altre funzioni ammissibili nelle zone residenziali.

8.4 Commercio. Il PGT favorisce il commercio al dettaglio, ammettendo la destinazione diffusa, l'utilizzo commerciale dei primi piani (sia integrati che indipendenti), l'esenzione dai parcheggi per gli esercizi nel NAF e per un'area buffer di 100m, non prevedendo nuove MSV se alimentari, ma ammettendo il trasferimento/ampliamento fino al massimo consentito dalle norme, delle esistenti regolarmente autorizzate.

Classificare gli esercizi al dettaglio come servizio civico non standard permette al comune di intervenire quando utile/necessario/voluto, con acquisizione di quelli dismessi (in cambio di diritti volumetrici acquisiti) da riassegnare a condizioni di affitto politiche.

8.5 Attività produttive. Non ci sono aree libere a destinazione produttiva. L'azzonamento consolidato prevede una zona per destinazioni produttive a nord, contigua alla zona con medesima destinazione sita nel Comune di Biassono.

La variante al PGT opera secondo queste direttive. Per le attività esistenti:

- 1) Miglioramento delle norme per facilitare la densificazione, favorire ampliamenti: soppalchi entro limiti definiti, non computati, interrati.
- 2) possibilità di commercializzazione dei prodotti in luogo con limite della superficie di vendita, per un massimo del 20% della SL. Eventuale superficie ad uso uffici integrati SL massima 20% della SL totale
- 3) Riduzione degli standard al minimo, 10% della SL:
- 4) prevedere una indifferenza di destinazione per attività ammissibili, entro coordinate definite;
- 5) mantenere le sedi nel TUC, se attive, salvo evidenti incompatibilità;
- 6) Possibilità di risparmio energetico, prevedere installazione di pannelli fotovoltaici in copertura, con premialità in SL, proporzionata alla % di copertura interessata (esempio 50% della copertura con pannelli solari, 5% di incremento della SL)

Per quanto riguarda le nuove attività produttive, viene prescritto per i nuovi edifici produttivi e terziari l'obbligo di installare pannelli fotovoltaici/solare termico per almeno l'80% della superficie della copertura del/degli edificio/edifici.

Indicazioni per capannoni dismessi: possibilità di frazionamento, accorpamento, eventuale uso, temporaneo, per locali di intrattenimento, palestra, spa. E' ammessa la trasformazione di destinazione in residenza di aree produttive dismesse, come indicato in azzonamento, e pagamento al comune oltre agli oneri e agli impegni del PA, del 50% del plusvalore per il cambio di destinazione

8.6 Servizi. Il PGT deve tenere conto dei dati reali e del trend conseguente. A questo corrisponde una modifica nella esigenza di servizi: per le classi in età scolare sono quelli previsti dalle norme, ma le richieste sono molto aumentate in termini di assortimento qualitativo oltre il tempo scolastico; per le classi intermedie si pone la richiesta di altri tipi di servizi (sportivi, culturali,...) mentre gli anziani richiedono un maggior utilizzo del comune e necessità di servizi molto vari, oltre il commercio al dettaglio –che è un servizio non standard-, (circoli, case dedicate, day hospital, RSA;...), cui si deve rispondere talora con una gestione intercomunale.

La quantità di servizi standard, con parametro di circa 27mq/abitante è molto superiore al minimo di legge di 18mq/ab. Si prevede di implementare le attrezzature sportive che hanno un forte richiamo.

Le novità della LR 12/2005 sono: 1) ogni soggetto privato può proporre di realizzare un servizio o una attrezzatura di interesse pubblico e generale, purché convenzionata con il comune, su aree di qualsiasi destinazione: la accettazione dipende dal potere di “governo” della AC.

2) l'edilizia sociale, convenzionata, il social housing, sono computati come servizi

3) Gli standard sono equiparati tra categorie e non più distinti nelle quattro base del DM del 1968, e i comuni possono aggiungere altri tipi di servizi primari.

Nella dimensione di Vedano al Lambro tutti i servizi sono facilmente accessibili

Vedano al Lambro gode di Servizi sovracomunali:

1) per la sanità il comune ha la opportunità di utilizzare l'ospedale San Gerardo.

2) per i parchi il territorio comunale contiene una parte del parco della valle del Lambro.

3) Per l'istruzione superiore e le università, nel territorio è presente un istituto della Università Bicocca, con annesso studentato. Per il resto il riferimento è a Milano.

I servizi esistenti, primari residenziali in loco, e secondari territoriali sono sufficienti per quantità e qualità anche per l'eventuale aumento degli abitanti. Per alcuni servizi –sport, divertimento, sanità, cultura, ...- bisogna tener conto che Vedano al Lambro appartiene (come più volte scritto) a un vasto sistema urbano senza soluzioni (Monza, Lissone, Biassono, Macherio, ecc) per circa 200.000 abitanti, che ha un'offerta molto ricca, accessibile in tempi brevi.

8.7 Standard. Per le zone residenziali lo standard da prevedere e cedere in loco è 12mq/ab ritenuto sufficiente per parcheggi e verde di arredo, evitando che il comune incameri aree per servizi disperse sul territorio e difficili da gestire, con monetizzazione obbligatoria, ove previsto dalla NTA, fino alla standard comunale fissato in 27mq/ab.

Il commercio al dettaglio nel NAF e in una fascia buffer di 100m, è esentato dalla previsione obbligatoria di parcheggi.

Per le aree produttive industriali lo standard è contenuto nel 10% della SL; per le altre destinazioni è definito specificatamente: per tutti i tipi di attività produttive, commerciali e terziarie, le norme indicano gli standard da prevedere che devono essere necessariamente reperiti in loco, monetizzabili fino ad un massimo del 20%.

8.8 Rigenerazione urbana. Il comune in data 27.07.2020 ha approvato il piano di rigenerazione urbana ai sensi della LR 18/2019

La delibera non definisce la percentuale di incentivo, quindi a tutti gli ambiti può essere applicato l'incremento del 20%

Gli ambiti di rigenerazione riguardano 96.354mq di cui 52.000 residenziali, 17.000 produttivi, circa 20.000 a servizi e 7.000 rurali. Si rinvia alla tavola del Documento di Piano DdP.03 – Individuazione degli Ambiti di rigenerazione.

8.9 Spazi pubblici. Gli spazi pubblici esistenti sono già tutti qualificati da interventi di arredo, con parcheggi, alberi, giochi, ecc. Gli interventi di nuova edificazione prevederanno altri spazi di uso pubblico.

8.10 Agricoltura. Il confinamento dell'edificato, la riduzione del consumo di suolo, tutelano di fatto le pochissime aree ancora a destinazione agricola.

Il comune di Vedano al Lambro non ha aree a destinazione agricola strategica.

Le norme ammettono la realizzazione di orti comunali in aree con destinazione a servizi, in funzione delle richieste che verranno, secondo un regolamento di gestione già approvato dal CC.

Si prevedono norme puntuali per florovivaismi, contenute nelle Norme tecniche di attuazione del Piano delle regole, considerando per la possibilità che arrivino domande per questa attività.

9. Traffico e infrastrutture

L'intervento fondamentale è l'attuazione del raccordo della Pedemontana, che collegherà direttamente con il sistema autostrade/superstrade, e scaricherà il traffico di attraversamento. La Variante prevede nuovi tratti stradali di scala urbana: un tratto tra Viale Rimembranze e Via Libertà, un tratto per il collegamento delle vie Battisti e Meucci (con collegamento a via della Misericordia), mentre è prevista la chiusura di Via Alfieri (senza collegamenti ad altre tratte) in corrispondenza della Pedemontana, con torna indietro.

Un miglioramento per l'utilizzo della viabilità può essere la gestione di alcune strade con calibro ridotto, a senso unico e ZTL, o zone 30, con compatibilità con il traffico ciclabile.

La rete ciclabile in parte attuata e in parte prevista, forma un sistema a rete, che collega con Lissone e il parco di Monza. I limiti del calibro delle strade, devono essere gestiti in funzione della compatibilità con il traffico veicolare, utilizzando le nuove possibilità del Nuovo piano sulla mobilità ciclistica 2022-2024.

Il comune non ha collegamento ferroviario, e utilizza come trasporto pubblico linee bus.

Per ulteriori specifiche si rinvia alla Tavola del Piano dei Servizi riguardante le piste ciclopedonali.

10. Risorse

Il Piano di governo del territorio deve generare risorse che il Comune può utilizzare per attuare alcune previsioni contenute nel PGT stesso. Tra tali risorse si menzionano:

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, da aggiornare;
- Vendita di diritti volumetrici per l'ampliamento delle residenze che possono ampliarsi in base al doppio indice, agli incentivi e agli incrementi previsti dalle NTA del PDR
- Monetizzazione degli standard residenziali non ceduti in loco, obbligatoriamente monetizzati;
- ST ceduta dagli strumenti attuativi nella misura del 20% che contribuiscono al patrimonio comunale
- Valorizzazione delle aree di proprietà comunale.
- Gli AT possono prevedere oneri aggiuntivi di qualità, da definire in fase di convenzione.

11. Rapporto pubblico/privato

Si riconosce ai privati la possibilità di proporre la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale, purché convenzionati, compresa la residenza convenzionata, in tutte le aree del TUC, sulla cui compatibilità decide il "governo" della AC.

I privati possono sempre proporre la realizzazione di edilizia sociale nelle aree a destinazione residenziale.

I privati possono scegliere le destinazioni per macro-aree, tra quelle ammissibili, in funzione degli obiettivi di miglior utilizzo.

12. AIP – Ambito di interesse provinciale

Una vasta area del comune a est del TUC, con perimetro multi lineare, è compresa in un AIP, area di interesse provinciale, da pianificare con intesa con gli altri comuni coinvolti, Monza, Lissone, Biassono: l'intesa, rimasta in elaborazione da oltre sei anni, con periodi di lunga sospensione, al momento della stesura di questo documento è definita come un azionamento di aree libere, edificate e edificabili.

Con il fine di sfruttare l'area per favorire la nascita di una connessione vegetazionale nord-sud, per tale ambito si prevede la realizzazione di un corridoio verde lungo la tratto stradale di collegamento alla Pedemontana in previsione, il tratto "TRMI10" con fasce laterali alberate di larghezza di 30 metri per lato: alberatura ove possibile come onere di AT o PDCC previsti in azionamento.

La TRMI10 è intesa come spartiacque: destinazioni residenziali e a servizi tutte a est della stessa, in continuità con il TUC, dal lato del Parco della valle del Lambro. Lungo via Alfieri a sud un'area con due fasce, metà residenziale lungo la strada e metà a verde pubblico, fino ad un'area piantumata prima dell'area adibita a minigolf. A nord della via Alfieri viene prevista una grande area sportiva comunale, a completamento del complesso delle vicine aree sportive. L'altra espansione residenziale è nell'area parallela all'edificato lungo via Dante Alighieri, per la stessa lunghezza, con accesso da via Europa, staccate entrambe da via Europa da una fascia pertinente al rispetto cimiteriale. Un ulteriore piccolo lotto residenziale è previsto in via Libertà, tra il perimetro della fascia di rispetto cimiteriale e edifici esistenti.

Le aree edificabili a ovest del tratto TRMI10 vengono destinate a terziaria e/o commerciale, anche MSV (no food), in confine con vasta zona produttiva di Lissone e a destinazioni miste di Monza, quindi non in contiguità con zone residenziali. Destinazioni in tre AT, intorno alla grande rotatoria della TRMI10 prevista nella

prosecuzione di via Asiago, che potranno costituire un significativo polo terziario. Le altre aree a ovest di via Europa fino alla TRMI10 e quelle oltre fino al confine comunale mantengono la destinazione agricola.

Il sistema del verde prevede: la formazione di un doppio filare lungo via Alfieri, dalla tangenziale fino al minigolf, il mantenimento di un piccolo corridoio verde a est del centro sportivo che viene fatto proseguire a sud di via Alfieri a est del minigolf, fino alle case di via Parada. La nuova area residenziale in parallelo a via Dante avrà l'obbligo di realizzare due filari verdi a nord e su dell'area stessa, dal cimitero fino al corridoio verde tangenziale. E' prevista la formazione di filari paralleli –est-ovest- nell'area di rispetto tra il cimitero e via Monte Grappa, collegati a quelli che devono essere previsti nella nuova area residenziale.

Di seguito viene riportata una tabella riepilogativa con la superficie dell'AIP in Vedano al Lambro al Lambro, la superficie urbanizzata allo stato di fatto, l'urbanizzabile in progetto e quella libera.

| AIP in VEDANO AL LAMBRO | | mq | % (RISPETTO LA SUPERFICIE AIP DEL COMUNE) |
|-------------------------|--|---------|---|
| A | SUPERFICIE AIP | 373.729 | |
| B | SUPERFICIE URBANIZZATA IN AIP | 140.376 | 37,6% |
| C | SUOLO LIBERO IN AIP (A-B) | 233.353 | 62,4% |
| D | SUPERFICIE URBANIZZABILE | 64.690 | 17,3% |
| E | SUPERFICIE CHE RIMARRA' LIBERA ALLA COMPLETA ATTUAZIONE DELLE AREE (C-D) | 168.663 | 45,1% |
| F | SUPERFICIE DA MANTENERE A SUOLO LIBERO (>50% di C) | 116.677 | |

13. Iniziative di accompagnamento

Il PGT nelle NTA del PDR e del PDS può definire un timing delle operazioni da attuare in tempi precisi

Il PGT può anche definire un phasing di coordinamento delle attività per l'attuazione

Si indicano alcune iniziative che potrebbero essere prioritarie:

- pannelli solari sugli edifici pubblici;
- pannelli solari sugli edifici produttivi
- alberature lungo le strade comunali;
- interventi di mitigazione e previsti nel capitolo sul cambiamento climatico
- semplificazione dei procedimenti attuativi

14. Il governo

L'Amministrazione comunale può esercitare il governo per:

- definizione della monetizzazione dei parcheggi non individuati da sottotetti;
- convenzione degli AT con eventuali oneri aggiuntivi;
- scelta e convenzionamento dei servizi privati di uso pubblico;
- definizione della percentuale di aree da cedere al comune nei casi di cambio d'uso della destinazione;
- utilizzo del 93 c 1 ter della 12/2005 per i piani attuativi decaduti (tra alternative);

- definizione del prezzo dei diritti volumetrici necessari per gli ampliamenti del 20% ex legge 12/2005;
- definizione del valore della monetizzazione degli standard non ceduti in loco.

15. Coerenze con i piani sovralocali

La Variante generale al Piano di governo del territorio deve coerenza con i Piani sovralocali, quindi con:

- PTR e PPR, di livello regionale,
- PTCP, di livello provinciale.

Il PTR pone una serie di prescrizioni ai comuni lombardi, quali evitare l'impermeabilizzazione del suolo, favorire il riuso del patrimonio edilizio limitando l'espansione dell'urbanizzato. Specificatamente per Vedano al Lambro al Lambro la Regione chiede il rispetto della Rete ecologica regionale, rappresentata nelle tavole del PTR stesso. La REC presente nel territorio comunale coincide con il Parco regionale della Valle del Lambro.

Il PPR pone una serie di prescrizione atte a tutelare e valorizzare il paesaggio e i beni ad esso collegato

Il PTCP della Provincia di Monza e della Brianza, oltre a richiamare diversi concetti del PTR, pone al comune una serie di prescrizioni, quali il rispetto degli ambiti agricoli di interesse strategico, degli elementi geomorfologici, della Rete ecologica provinciale e la salvaguardia delle strade panoramiche.

Il PTCP inoltre prevede all'interno del territorio comunale la realizzazione di un tratto stradale di collegamento alla prevista Autostrada Pedemontana (che il PGT, all'interno dei suoi elaborati, recepisce con la fascia di rispetto di 30 m). Il PGT altresì recepisce il perimetro dell'AIP come riportato negli elaborati grafici del PTCP, già illustrato nei precedenti capitoli.

16. Consumo di suolo

La riduzione del consumo di suolo richiesta dal PTCP si ottiene con la rivisitazione degli AT vigenti, al 2 dicembre 2014 (entrata in vigore della LR 31/2014).

Verifica della superficie a consumo di suolo da ridurre

"(...)

a. Il Comune calcola la superficie di AT su suolo libero (anche in quota parte) vigenti al 2 dicembre 2014 per destinazioni prevalente ("residenziale" e "altro") e calcola, applicando la soglia corrispondente attribuita in base al QAP di appartenenza, la superficie (mq) di riduzione.

b. Il Comune procede quindi a calcolare la superficie di AT su suolo libero (anche in quota parte) vigenti alla data di redazione della variante PGT in recepimento della soglia di riduzione del consumo di suolo e ad evidenziare, nel caso, se -per una o per entrambe le destinazioni- non sussista sufficiente quantità di superficie atta a garantire la riduzione.

c. Sono computabili le riduzioni del consumo di suolo intervenute con l'entrata in vigore di PGT successivamente al 2 dicembre 2014. In relazione ai contenuti di cui all'art. 11.4.a. delle Norme del PTCP, sono inoltre computabili le eliminazioni di AT su suolo libero (anche in quota parte) ricadenti in Ambiti vallivi.

d. Le soglie di riduzione del consumo di suolo non si applicano agli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale di cui ai criteri di individuazione definiti con DGR Lombardia XI/1141 del 14.01.2019. Nel caso in cui il recepimento delle soglie di riduzione nel PGT sia effettuato prima dell'approvazione dell'adeguamento del PTCP (possibilità prevista all'art.5, comma 4 della LR 31/2014), le disposizioni del PTCP saranno recepite in occasione della prima scadenza del documento di piano successiva all'approvazione della variante del PTCP in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo.

(...)"

Il comune di Vedano al Lambro appartiene al Quadro Ambientale Provinciale n.4 cui corrisponde un livello "molto critico" di indice di Urbanizzazione territoriale ed una riduzione del 55% per la destinazione residenziale e del 50% per altre destinazioni, più maggiorazioni per situazioni di congestione

| INDICE DI URBANIZZAZIONE TERRITORIALE Livelli di criticità | SOGLIA | |
|---|-------------------|------------|
| | Residenziale % | Altro % |
| Livello poco critico | 35 | 30 |
| Livello mediamente critico | 40 | 35 |
| Livello critico | 50 | 45 |
| Livello molto critico | 55 | 50 |

| Calcolo della riduzione del consumo di suolo | | | | |
|--|--------------|-------------|--|--|
| | Residenziale | Altro | Note | |
| Soglia di partenza | 55 % | 50 % | Livello di criticità "Molto critico" nella scala individuata dal PTCP provinciale | |
| Variabili | | | | |
| Variabile per comune polo | - | 0 % | Non è considerato un "Comune polo". Non ha quindi diritto a riduzioni. | |
| Classe di incidenza degli AT 2014 su suolo libero | + | 1 % | Incidenza degli AT al 2014 su suolo libero pari al 12,8% della ST comunale: essendo superiore al 6%, viene richiesto un aumento aggiuntivo pari al 1%. Per questo calcolo non sono stati considerati gli AT presenti all'interno del Parco Valle Lambro, destinati a verde | |
| Classi di potenzialità di rigenerazione | + | 1 % | Individuati Ambiti di rigenerazione che incidono per il 7% sulla superficie urbanizzata. Di conseguenza viene richiesto aumento alla riduzione del consumo di suolo del 1% | |
| Sistema della mobilità | + | 2 % | Livello di criticità "Molto critico" del Sistema della mobilità. Viene quindi richiesta un'ulteriore aumento della soglia del 2% | |
| Incidenza dei valori paesaggistico-ambientali del SUN (suolo utile netto) | - | 0 % | Incidenza minima degli elementi paesaggistico-ambientali (pari al 65,7%) sul suolo utile netto. Di conseguenza non ha diritto a una riduzione della soglia | |
| Incidenza delle superfici incluse in Parchi regionali/PLIS in rapporto alla ST | - | 0 % | Incidenza minima del Parco regionale della Valle del Lambro sulla ST dell'intero territorio comunale (pari al 19,7%). Di conseguenza non ha diritto a una riduzione della soglia | |
| | Residenziale | | Altro | |
| Maggiorazioni applicate | 2 % | 2 % | | |
| TOTALE RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RICHIESTA | 57 % | 52 % | | |

La Variante generale al PGT ottempera a quanto richiesto dal PTCP, come mostrato dalle tabelle sottostanti: vengono in ordine riportate:

- AT vigenti al 02.12.2014 e relativi sotto-ambiti;
- Superfici edificabili in AT previste dalla Variante;
- Riepilogo della Superficie territoriale riportata a inedificabile.

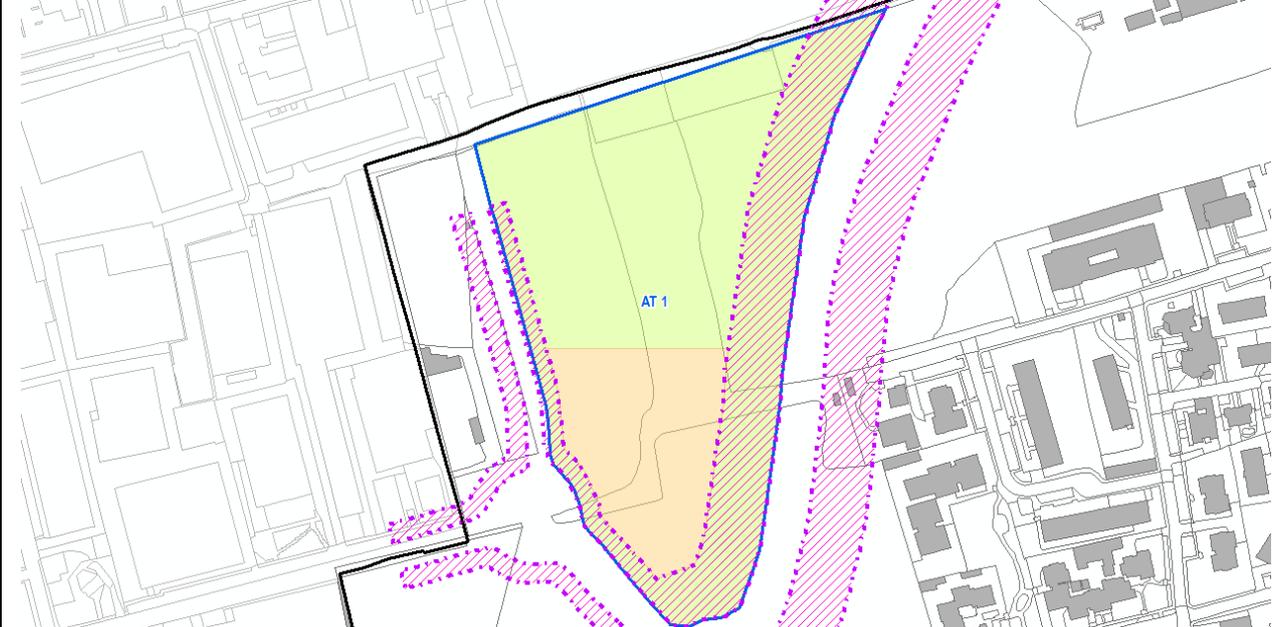
| PGT VIGENTE al 02.12.2014 (PGT 2011) | | | | | | | | |
|--------------------------------------|--------|-------------|-------------------|---|--------------------------|----------|----------------------------------|--|
| AT | | ST | | Superficie urbanizzata all'approvazione del PGT 2011 (mq) | Superficie urbanizzabile | | | Superficie non urbanizzabile (rimanente a verde) |
| N. | Ambito | Ambito (mq) | Totale (mq) | | SF | | Superficie edificabile a servizi | |
| | | | | | Residenziale | Altro | | |
| 1 | a | 7.598,00 | 8.924,00 | | 2.220,00 | 1.989,00 | 3.389,00 | |
| | b | 1.049,00 | | 1.049,00 | | | | |
| | c | 277,00 | | 277,00 | | | | |
| 2 | a | 28.676,00 | 53.139,00 | 0,00 | | | 28.676,00 | |
| | b | 630,00 | | | | | | 630,00 |
| | c | 3.701,00 | | 3.701,00 | | | | |
| | d | 9.631,00 | | | | | | 9.631,00 |
| | e | 5.462,00 | | | 5.462,00 | | | |
| | f | 5.039,00 | | | 5.039,00 | | | |
| 3 | a | 10.658,00 | 13.253,00 | | 3.976,00 | | 6.682,00 | |
| | b | 2.595,00 | | | | | 2.595,00 | |
| 4 | - | | 13.525,00 | 9.983,00 | | | 3.542,00 | |
| 5 | - | | 2.268,36 | 2.268,36 | | | | |
| 6 | - | | 3.014,00 | 3.014,00 | | | | |
| 7 | - | | 7.107,00 | 7.107,00 | | | | |
| 8 | - | | 7.969,00 | 7.969,00 | | | | |
| 9 | a | 4.968,00 | 6.657,00 | 1.458,00 | 3.510,00 | | | |
| | b | 1.689,00 | | 614,00 | | | | 1.075,00 |
| 10 | a | 24.573,00 | 173.035,00 | 4.213,00 | 20.360,00 | | | |
| | b | 17.301,00 | | | 17.301,00 | | | |
| | c | 53.540,00 | | 5.513,00 | 48.027,00 | | | |
| | d | 21.372,00 | | | | | | 21.372,00 |
| | e | 56.249,00 | | 4.972,00 | | | | 51.277,00 |
| 11 | a | | 3.201,00 | 3.201,00 | | | | |
| 12 | a | | 30.044,00 | | | | | 30.044,00 |
| 13 | a | | 7.425,00 | 7.425,00 | | | | |
| 14 | a | | 11.077,00 | 11.077,00 | | | | |
| TOTALE | | | 340.638,36 | 73.841,36 | 105.895,00 | 1.989,00 | 44.884,00 | 114.029,00 |
| | | | | | 152.768,00 | | | |

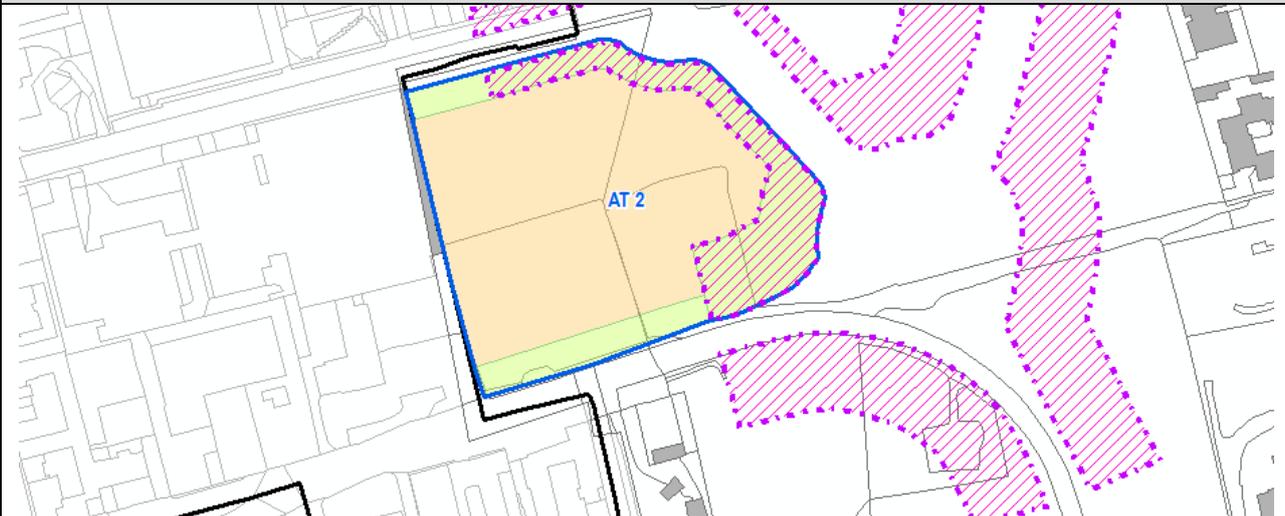
| PGT STATO DI FATTO URBANIZZATO E VARIANTE - 2024 | | | | | | | | | | Premialità AIP | | |
|--|--------|-----------|------------|-------------------|------------------|------------------|------------------|----------------------------------|-------------------|----------------|--------|---|
| AT | | ST | | Urbanizzato | Urbanizzabile | | | | Rimanente a verde | % | mq | Rimanente a verde compresa premialità |
| Numero | Ambito | Ambito | Totale | | SF | | | | | | | |
| | | | | Totale | Residenziale | Altro | Strade | Superficie edificabile a servizi | | | | |
| 1 | a | 7.598,00 | 8.924,00 | 0,00 | 2.220,00 | 1.989,00 | | | 3.389,00 | | | |
| | b | 1.049,00 | | 1.019,00 | | | | | 30,00 | | | |
| | c | 277,00 | | 277,00 | | | | | 0,00 | | | |
| 2 | a | 28.676,00 | 53.139,00 | 0,00 | 8.235,00 | | 2.510,00 | 7.680,00 | 10.251,00 | 10% | 1025,1 | 11.276,10 |
| | b | 630,00 | | 280,00 | 350,00 | | | | 0,00 | | | |
| | c | 3.701,00 | | 3.701,00 | | | | | 0,00 | | | |
| | d | 9.631,00 | | 0,00 | | | | | 9.631,00 | | | |
| | e | 5.462,00 | | 0,00 | | | | | 5.462,00 | | | |
| | f | 5.039,00 | | 5.039,00 | | | | | 0,00 | | | |
| 3 | a | 10.658,00 | 13.253,00 | 0,00 | 3.871,00 | | | | 6.787,00 | | | |
| | b | 2.595,00 | | 0,00 | 957,00 | | 191,00 | | 1.447,00 | 10% | 144,7 | 1.591,70 |
| 4 | - | | 13.525,00 | 9.983,00 | 2.288,00 | | | | 1.254,00 | | | |
| 5 | - | | 2.268,36 | 2.268,36 | | | | | | | | |
| 6 | - | | 3.014,00 | 3.014,00 | | | | | | | | |
| 7 | - | | 7.107,00 | 7.107,00 | | | | | | | | |
| 8 | - | | 7.969,00 | 7.969,00 | | | | | | | | |
| 9 | a | 4.968,00 | 6.657,00 | 1.458,00 | 3.510,00 | | | | 0,00 | | | |
| | b | 1.689,00 | | 614,00 | | | | | 1.075,00 | 10% | 107,5 | 1.182,50 |
| 10 | a | 24.573,00 | 173.035,00 | 4.213,00 | | 8.008,00 | | | 12.352,00 | 10% | 1235,2 | 13.587,20 |
| | b | 17.301,00 | | | | 10.881,00 | | | 6.420,00 | 10% | 642 | 7.062,00 |
| | c | 53.540,00 | | 5.513,00 | | 8.370,00 | | | 39.657,00 | 10% | 3965,7 | 43.622,70 |
| | d | 21.372,00 | | 9.729,00 | | | | | 11.643,00 | 10% | 1164,3 | 12.807,30 |
| | e | 56.249,00 | | 4.972,00 | 6.331,00 | | | | 44.946,00 | 10% | 4494,6 | 49.440,60 |
| 11 | a | | 3.201,00 | 3.201,00 | | | | | 0,00 | | | |
| 12 | a | | 30.044,00 | | | | | | 30.044,00 | | | |
| 13 | a | | 7.425,00 | 7.425,00 | | | | | 0,00 | | | |
| 14 | a | | 11.077,00 | 11.077,00 | | | | | 0,00 | | | |
| TOTALE | | | | 340.638,36 | 88.859,36 | 27.762,00 | 29.248,00 | 2.701,00 | 7.680,00 | | | |
| | | | | | | | | | 184.388,00 | | | |
| | | | | | | | | | | 10% | | 197.167,10 |
| | | | | | | | | | | | | Aree verdi con incremento premialità |

| | | Residenza | Altro | Totale |
|--|--|---------------|--------------|------------------|
| A | Sup edificabile in AT al 02.12.2014 | 105.895,00 mq | 46.873,00 mq | 152.768,00 mq |
| B | Riduzione richiesta da PTCP | 57% | 52% | |
| C | Superficie da ridurre | 60.360 mq | 24.374 mq | 84.734 mq |
| D | Superficie massima edificabile | 45.535 mq | 22.499 mq | 68.034 mq |
| E | Sup edificabile in AT o ex AT Variante | 27.762 mq | 39.629 mq | 67.391 mq |
| Delta (D-E) | | | | 642,89 mq |
| Riduzione ponderata sulle premialità AIP | | | | |

17. Descrizione tabellare degli Ambiti di trasformazione

Di seguito vengono riportate le tabelle contenenti le modalità attuative degli Ambiti di trasformazione.

| AT 1 | |
|--|--|
| Descrizione | Porzione di territorio ora agricola. Lungo il perimetro è previsto un raccordo stradale con l'Autostrada Pedemontana. L'intera area rientra nell'AIP del PTCP. |
| Vincoli gravanti sull'area | Fascia di rispetto stradale (tratto stradale in progetto). |
|  <p>The map displays a central area labeled 'AT 1' divided into a green upper section and an orange lower section. This area is surrounded by a pink hatched 'Fascia di rispetto nuova strada' (new road respect zone). A black line indicates the 'Confine comunale' (municipal boundary). The surrounding area shows a grid of buildings and streets.</p> | |
| Legenda <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Confine comunale <div style="background: repeating-linear-gradient(45deg, transparent, transparent 2px, pink 2px, pink 4px); width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Fascia di rispetto nuova strada </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="background-color: #FFD700; width: 20px; height: 10px; margin-right: 5px;"></div> Aree urbanizzabili </div> | |
| ST – Superficie territoriale | 38.800 mq |
| SL – Superficie lorda consentita | 1 mq/mq |
| SP – Superficie permeabile | 25 % |
| RC – Rapporto di copertura | 50 % |
| Altezza massima dell'edificio | 10,50 m |
| Standard | Come previsto dalle Norme tecniche di attuazione |
| Destinazioni d'uso non ammesse | - MSV alimentari |
| Destinazione d'uso ammesse | - Terziario, - Direzionale, - Commerciale fino a MSV non alimentari - Ricettivo, - Servizi convenzionati. |
| Direttive | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Le fasce di rispetto stradale delle infrastrutture in previsioni dovranno essere alberate con piante autoctone, a scelta tra quelle riportate nell'Allegato A delle NTA del Piano delle regole; - L'edificazione dovrà essere concentrata nell'area denominata "Urbanizzabile". | |
| Premialità | |
| Come previsto dalle Norme tecniche di attuazione | |
| Strumenti di attuazione | |
| Piano attuativo convenzionato | |

| AT 2 | |
|--|--|
| Descrizione | Porzione di territorio ora agricola. Lungo il perimetro è previsto un raccordo stradale con l'Autostrada Pedemontana. L'intera area rientra nell'Ambito di interesse provinciale previsto dal PTCP della Provincia di Monza e della Brianza. |
| Vincoli gravanti sull'area | Fascia di rispetto stradale (tratto stradale in progetto). |
|  | |
| Legenda <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: flex-start;"> <div style="text-align: center;">  Confine comunale  Fascia di rispetto nuova strada </div> <div style="text-align: center;"> Destinazione delle aree  Aree urbanizzabili </div> </div> | |
| ST – Superficie territoriale | 15.660 mq |
| SL – Superficie lorda consentita | 1 mq/mq |
| SP – Superficie permeabile | 25 % |
| RC – Rapporto di copertura | 50 % |
| Altezza massima dell'edificio | 10,50 m |
| Superfici per parcheggi minima ad uso privato per destinazione residenziale | Come previsto dalle Norme tecniche di attuazione |
| Destinazioni d'uso non ammesse | - MSV alimentari |
| Destinazione d'uso ammesse | - Terziario, - Direzionale, - Commerciale, fino a MSV non alimentari - Ricettivo, - Servizi convenzionati, |
| Direttive | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Le fasce di rispetto stradale delle infrastrutture in previsioni dovranno essere alberate con piante autoctone, a scelta tra quelle riportate nell'Allegato A delle NTA del Piano delle regole; - L'edificazione dovrà essere concentrata nell'area denominata "Urbanizzabile". | |
| Premialità | |
| Come previsto dalle Norme tecniche di attuazione | |
| Strumenti di attuazione | |
| Piano attuativo convenzionato | |

| AT 3 | |
|--|---|
| Descrizione | Porzione di territorio ora agricola. Lungo il perimetro è previsto un raccordo stradale con l'Autostrada Pedemontana. L'intera area rientra nell'AIP previsto dal PTCP. |
| Vincoli gravanti sull'area | Fascia di rispetto stradale (tratto stradale in progetto). |
|  | |
| Legenda <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center;"> <div style="border: 1px solid black; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Confine comunale <div style="border: 1px dashed purple; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Fascia di rispetto nuova strada </div> <div style="display: flex; justify-content: space-around; align-items: center; margin-top: 10px;"> <div style="background-color: yellow; width: 20px; height: 10px; display: inline-block;"></div> Aree urbanizzabili </div> | |
| ST – Superficie territoriale | 12.290 mq |
| SL – Superficie lorda consentita | 1 mq/mq |
| SP – Superficie permeabile | 25 % |
| RC – Rapporto di copertura | 50 % |
| Altezza massima dell'edificio | 10,50 m |
| Standard | Come previsto dalle Norme tecniche di attuazione |
| Destinazioni d'uso non ammesse | - MSV alimentari |
| Destinazione d'uso ammesse | - Terziario, - Direzionale, - Commerciale, fino a MSV non alimentari - Ricettivo, - Servizi convenzionati, |
| Direttive | |
| <ul style="list-style-type: none"> - Le fasce di rispetto stradale delle infrastrutture in previsioni dovranno essere alberate con piante autoctone, a scelta tra quelle riportate nell'Allegato A delle NTA del Piano delle regole; - L'edificazione dovrà essere concentrata nell'area denominata "Urbanizzabile". | |
| Note | |
| Le aree poste sul confine dell'Ambito di trasformazione AT 3 hanno, nella tavola di Azzonamento del Piano delle Regole, destinazioni compatibili con quelle del presente AT. | |
| Premialità | |
| Come previsto dalle Norme tecniche di attuazione | |
| Strumenti di attuazione | |
| Piano attuativo convenzionato | |

18. BES – Bilancio ecologico del suolo

Il Bilancio ecologico del suolo viene definito dalla LR. 31/2014 come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti urbanistici di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

Come si evince dalle tabelle riportate nel precedente capitolo 17, 34.359 mq di suolo urbanizzabile nel PGT vigente al 02.12.2014 vengono riportati a verde. Anche considerando le nuove aree urbanizzabili all'esterno del perimetro degli AT vigenti al 2014 (2.630 mq) il bilancio ecologico del suolo risulta essere positivo per 31.729 mq.

19. Dimensionamento del PGT

19.1 Piani attuativi e Permessi di costruire convenzionati

La variante generale al PGT prevede, oltre ai già descritti Ambiti di trasformazione, anche diversi Piani attuativi.

Di seguito vengono riportati i calcoli degli abitanti insediabili all'interno dei Piani attuativi. Si precisa che non è stato effettuato lo stesso calcolo per gli Ambiti di trasformazione in quanto all'interno degli AT non è ammessa la destinazione d'uso residenziale.

| PA e PdCC | | | | | | |
|---------------|---------------------|-----------|----------------------|------------|------------------|-----------|
| Nome | Destinazione | ST | Superficie fondiaria | IF | SL | |
| Pdcc 1 | Residenziale | 4.948 mq | 2.536 mq | 0,50 mq/mq | 1.268,0 | mq |
| Pdcc 2 | Residenziale | 13.000 mq | 11.402 mq | 0,50 mq/mq | 5.701,0 | mq |
| Pdcc 3 | Residenziale | 7.448 mq | 3.566 mq | 0,50 mq/mq | 1.783,0 | mq |
| Pdcc 4 | Residenziale | 1.735 mq | 1.735 mq | | 2.000,0 | mq |
| Pdcc 5 | Residenziale | 1.142 mq | 1.142 mq | 0,50 mq/mq | 571,0 | mq |
| PA 1 | Residenziale | 9.316 mq | 6.340 mq | 0,50 mq/mq | 3.170,0 | mq |
| PA 2 | Residenziale | 13.613 mq | 5.270 mq | 0,50 mq/mq | 2.635,0 | mq |
| PA 3 | Residenziale | 10.623 mq | 3.870 mq | 0,50 mq/mq | 1.935,0 | mq |
| PA 4 | Residenziale | 4.810 mq | 2.607 mq | 0,50 mq/mq | 1.303,5 | mq |
| PA 5 | Residenziale | 7.295 mq | 7.295 mq | 0,50 mq/mq | 3.647,5 | mq |
| PA 6 | Residenziale | 29.060 mq | 29.060 mq | 0,50 mq/mq | 14.530,0 | mq |
| PA 7 | Servizi | 2.214 mq | | | 2.000,0 | mq |
| Totale | Residenziale | | | | 38.544,00 | mq |
| | Servizi | | | | 2.000,00 | mq |

In totale la Variante generale prevede sette PA (di cui 6 a destinazione residenziale) e cinque PdCC, in grado di generare **770 nuovi abitanti teorici**, quantità inferiore al 10% degli abitanti censiti, che sono sicuramente meno degli abitanti residenti.

19.2 Aree libere all'interno del Tessuto urbano consolidato

In coerenza con quanto descritto nei capitoli precedenti, l'azzonamento prevede solo il completamento dei pochi lotti liberi residui, tutti con identico indice di edificabilità (0,50 mq/mq). Sono mantenute tutte le aree destinate a servizi. Sono salvaguardate con norma specifica le aree con giardini privati di interesse comunale.

Sono previste norme speciali per il recupero ad altra destinazione per le grandi aree industriali dismesse.

Il sistema stradale di Vedano al Lambro è costituito da una trama est-ovest di strade parallele alla distanza di circa 200m tutte innestate sulla SP6, per cui si suggerisce lo studio di un sistema di sensi unici alternati – bustrofedico- che potrebbe permettere dove realizzato di utilizzare le strade esistenti anche per ciclabili, parcheggi in linea e filari alberati. All'interno del TUC possono trovare applicazione le norme per la progettazione dei parcheggi pubblici (e privati di uso pubblico) per l'integrazione col verde, al fine di ridurre le isole di calore.

Trovano applicazione nel TUC anche le norme introdotte per affrontare il cambiamento climatico: obbligo di pannelli solari sui tetti dei capannoni, per rain-street, aumento del filtrante, nuove alberature.

Il TUC è interessato da una estesa rete di piste ciclabili, interna, a servizio di tutti i principali poli urbani, e connessa alle ciclabili intercomunali.

20. Per chi è redatto il PGT

La Variante generale al Piano di governo del territorio viene redatta pensando all'esigenze del territorio e dei suoi cittadini.

Per tutti: riqualificazione del centro storico con Piani Attuativi mirati alla semplificazione delle procedure, creazione di un'area polifunzionale adatta ad accogliere iniziative culturali e di intrattenimento; completamento delle piste ciclopedonali che consentono di creare una rete di servizi (scuole, centro sportivo, biblioteca, campi gioco, area cani, biolago, play ground ecc.). Incentivi alla realizzazione di parcheggi interrati nelle zone più congestionate. Migliorare la viabilità.

Per le famiglie: qualità generale di buon livello, spazi pubblici accessibili e collegati, alta fruibilità ai servizi.

Per i giovani: più attrezzature sportive, nuova biblioteca e sedi per le associazioni, luoghi di ritrovo per attività ludico ricreative.

Per i bambini: scuole nuove, campi gioco, oltre le attività individuate per famiglie e giovani.

Per gli anziani: parchi urbani, campo da bocce, pedonalizzazioni, riqualificazione dei luoghi di socializzazione come orti urbani e centro anziani.

Per i commercianti: nessuna nuova MSV alimentare per la tutela del commercio di vicinato e del mercato settimanale.

Per le categorie produttive. Nuove norme per le zone produttive, più gestibili e ampliamento delle destinazioni compatibili.

Per gli edili: semplificazioni normative, indifferenza alle destinazioni, nuove aree di completamento e espansione, norme meno restrittive per i NAF, piani di recupero convenzionati.

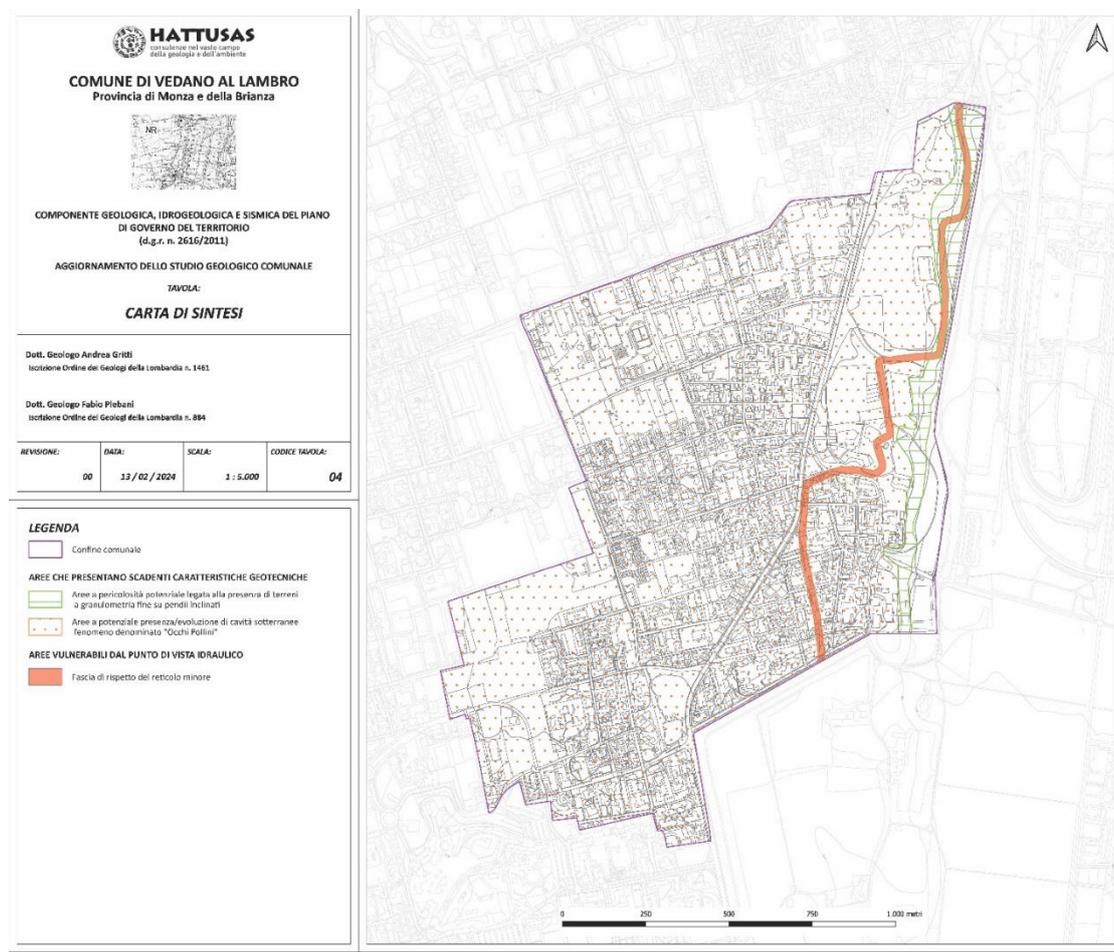
21. Allegati

Si allegano alla presente relazione:

- Studio Geologico
- Studio Viabilistico

22.1 Studio Geologico

Carta di Sintesi



Carta della fattibilità geologica e PSL

