



RELAZIONE DI VARIANTE

Settore:
Urbanistica Edilizia SUE

Indice

Premesse	2
1 Avvio del procedimento di variante urbanistica parziale al P.G.T.	2
2 Piano dei Servizi	3
3 Piano delle Regole	4
4 Documento di Piano	14
5 Dimensionamento del Piano.....	15
6 Elaborati del Piano di Governo del Territorio.....	15

ALLEGATO A “Correzione e aggiornamento dei servizi”

ALLEGATO B “Modifiche all'azzoneamento di Piano”

- Fascicolo Comparativo
- Localizzazione (Tav.1 – Tav. 2 –Tav. 3 scala 1:5.000)

ALLEGATO C “Modifiche alle Norme del Piano delle Regole”

ALLEGATO D “Modifiche elaborato C.11”

Premesse

Il Comune di Busto Arsizio è dotato di Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59 del 20.06.2013 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 51 – serie avvisi e concorsi - del 18.12.2013.

A distanza di quasi quattro anni dalla data di entrata in vigore del Piano di Governo del Territorio, monitorata l'applicazione dello stesso al fine di valutare le scelte operate per meglio comprendere gli eventuali limiti del Piano, è emersa la necessità di apportarvi rettifiche, integrazioni e chiarimenti, nonché procedere alla correzione di alcuni errori materiali rilevati d'ufficio o segnalati dai professionisti operanti sul territorio e dai cittadini.

In sintesi:

per il Piano dei Servizi (P.d.S.) si è proceduto unicamente alla mera correzione di errori materiali e all'aggiornamento dei servizi esistenti.

per il Piano delle Regole (P.d.R.) si è proceduto alla correzione di errori materiali e modifiche proprie degli elaborati grafici nonché alla introduzione di specificazioni, integrazioni e/o modifiche di alcuni articoli della normativa;

per il Documento di Piano (D.d.P.) si è proceduto alla correzione di errori materiali, all'introduzione di una nuova tavola grafica riportante i vincoli ENAC nonché alla predisposizione di nuovi elaborati finalizzati all'attuazione dell'Ambito di trasformazione 3 – “Centro direzionale FNM” che, a seguito della presente variante, viene rinominato “Stazione FNM”.

Considerato altresì che il Comune di Busto Arsizio è dotato di nuova Carta Tecnica Comunale a seguito del rilievi aerofotogrammetrico effettuato nell'anno 2016, le basi cartografiche riferite alle tavole di Piano di Governo del Territorio, sono state aggiornate e conseguentemente corrette delle eventuali difformità di sovrapposizione e allineamento tra il Piano e la cartografia stessa.

1. Avvio del procedimento di variante urbanistica parziale al P.G.T.

Con deliberazione di Giunta Comunale n. 115, l'Amministrazione ha approvato l'avvio del procedimento di Variante parziale al Piano di Governo del Territorio e del relativo procedimento di Valutazione Ambientale Strategica cui è seguita la pubblicazione dell'Avviso di avvio del procedimento (prot. com. n. 0055671 del 15.06.2017) che stabiliva altresì, ai sensi dell'art. 13, comma 2 della Legge Regionale 12/2005, quale termine per la presentazione di suggerimenti e proposte da parte di chiunque fosse interessato la data del

19.07.2017.

I suggerimenti e le proposte da presentare a seguito dell'avvio del procedimento devono essere di carattere generale e non di natura puntuale e/o strettamente personale in quanto il principale scopo dovrebbe essere quello di segnalare all'Amministrazione Comunale eventuali problematiche di natura urbanistica nonché spunti di riflessione e suggerimenti sull'applicazione del vigente Piano relativamente agli atti che subiscono variante.

Complessivamente sono pervenute al Protocollo comunale n. 79 istanze di cui 64 entro il termine riportato nell'Avviso e 15 fuori termine (comunque tutte esaminate e valutate).

Tutti i contributi sono stati elencati e classificati in relazione all'attinenza degli stessi all'oggetto della variante in discorso e al carattere della proposta (generale o specifica). Solo 60 proposte sono risultate attinenti agli argomenti della variante, 7 di **carattere generale** e 53 di **carattere specifico** (istanze su aree puntualmente identificate volte principalmente alla richiesta di modifiche di destinazioni urbanistiche e/o dei parametri edilizi). Le istanze classificate non pertinenti (19) suggeriscono modifiche degli atti del Documento di Piano, non oggetto della presente Variante se non per quanto concerne l'Ambito di Trasformazione 3.

Tra le proposte valutate al fine della stesura della presente variante parziale si aggiungono altresì i contributi trasmessi dagli Ordini Professionali e dalle categorie di settore.

2. Piano dei Servizi

Gli elaborati del Piano dei Servizi (P.d.S.) hanno subito modifiche in relazione a mera correzione di errori materiali e a ricognizione/aggiornamento dei servizi. In particolare:

- correzioni delle difformità tra gli elaborati di Piano (P.d.S., P.d.R. e D.d.P.);
- correzione delle incongruenze relative allo stato di fatto delle proprietà;
- correzione delle perimetrazioni;
- correzione dei dati delle schede dei servizi (indirizzo, superficie, denominazione ecc.);
- aggiornamento dei servizi in relazione a trasferimenti, cessazioni o nuovi insediamenti con conseguente allineamento delle schede.

Le modifiche apportate sono evidenziate nell'allegato A "Correzioni e aggiornamento dei servizi" che riporta: per i servizi esistenti le tabelle riassuntive dell'elaborato B1 del P.d.S. con evidenziate le correzioni/aggiornamenti effettuati; per i servizi di previsione il raffronto tra lo stato vigente e quello variato.

Ai servizi di cui sopra si aggiungono i seguenti servizi modificati solo sugli elaborati grafici al fine di renderli coerenti con le rispettive schede:

codice servizio	Denominazione servizio	quartiere
2As3	Farmacia Mazzucchelli	San Michele
1Ap1	La provvidenza	San Giovanni

Nella normativa sono stati unicamente corretti errori materiali principalmente dovuti a richiami ad articoli e commi di norma errati come di seguito indicati:

n.	codice	articolo	descrizione
1	ER	art. 6 c. 4	Erroneamente richiamato il comma 4.
2	ER	art. 6 c. 7	Erroneamente riportata la stessa frase due volte
3	ER	art. 6 cc. 8 e 9	Erroneamente richiamato comma 1 la lettera f) e g) anziché comma 2 la lettera e) e f)
4	ER	art. 6 c. 4	Erroneamente richiamato comma 1 anziché comma 3
5	ER	art. 11 c. 1	Erroneamente richiamato elaborato A.19 anziché A.18
6	ER	art. 14 c. 5	Erroneamente richiamato art. 17 comma 6 anziché art. 17 comma 1 lettera e)

3. Piano delle Regole

Le modifiche apportate al Piano delle Regole sono raggruppabili come segue:

a) correzione di errori materiali degli elaborati grafici:

con l'applicazione del Piano da parte degli uffici tecnici e delle segnalazioni pervenute all'Amministrazione Comunale sono stati rilevati alcuni errori materiali. Gli errori relativi agli elaborati grafici sono riconducibili ad imprecisioni di perimetrazione delle zone non rispondenti allo stato di fatto, a sovrapposizione di parti di aree con destinazioni differenti, ad indicazioni di servizi puntuali interni ai fabbricati erroneamente riportati.

b) modifiche elaborati grafici: trattasi di modifiche proprie degli elaborati del Piano delle Regole conseguenti alla ricognizione dello stato di attuazione dei Piani Attuativi e relativo aggiornamento (es.: da approvato a stipulato), all'assegnazione della zona urbanistica ritenuta più idonea per i Piani attuati e completati (sia per quanto concerne gli obblighi assunti in convenzione nei confronti del Comune che per quanto riguarda gli interventi privati), alla rettifica di alcune perimetrazioni di zona in allineamento con la nuova base cartografica.

Le modifiche di cui ai punti a) e b) sono puntualmente individuate nell'Allegato B "Modifiche all'azzoneamento di Piano" costituito da 3 tavole grafiche (scala 1:5.000) e un fascicolo di raffronto tra lo stato vigente e variato.

c) allineamento delle tavole del Piano delle Regole conseguente all'aggiornamento del Piano dei Servizi:

a seguito della correzione di errori materiali di perimetrazione dei servizi esistenti, dell'eliminazione dei servizi non più in attività (o trasferiti in altre sedi) e dell'inserimento

di nuovi servizi successivamente all'approvazione del P.G.T. si è determinata la necessità di rielaborare alcune tavole grafiche del Piano delle Regole che individuano le aree a servizi.

- d) modifica/integrazione della normativa (Allegato C “Modifiche alle Norme del Piano delle Regole”):

a seguito dell'applicazione delle Norme del Piano delle Regole sono emerse alcune difficoltà di attuazione delle stesse oltre alla necessità di specificare e/o integrare alcuni disposti con particolare riferimento ai seguenti argomenti.

DESTINAZIONI D'USO

L'art. 6 al comma 4 delle Norme del Piano delle Regole individua le categorie di destinazioni d'uso. All'interno di ogni singola categoria sono stati identificati specifiche destinazioni.

Nella categoria “Terziaria e commerciale” sono state introdotte sia le “Attività di terziario avanzato” intese quali attività di comunicazione e marketing, programmazione informatica, attività legate al web e più in generale tutte quelle attività che non producono direttamente beni materiali che i parcheggi pluripiano (vedasi paragrafo precedente).

Sono stati inoltre rimossi dalla categoria “Direzionale” gli “Studi professionali” per inserirli in quella “Terziaria e commerciale”.

Nella categoria “Produttiva” è stata eliminata la dicitura “Attività artigianali con SLP inferiore a 600 mq” in quanto già compresa nell’“Attività di produzione di beni” che non individua limitazioni dimensionali. Le attività di produzione di beni si configurano come attività artigianali indipendentemente dall'estensione della superficie lorda di pavimento, pertanto l'indicazione eliminata risulta semplicemente un refuso derivante dalle classificazioni del precedente strumento urbanistico generale (P.R.G.).

All'interno delle singole zone urbanistiche la norma disciplina le destinazioni d'uso principali e quelle secondarie ovvero compatibili.

Le destinazioni d'uso secondarie risultano ammesse negli edifici con prevalente destinazione residenziale in ragione di una percentuale massima della S.l.p. esistente e al numero dei piani dell'edificio. L'applicazione di tale norma ha determinato notevoli difficoltà in quanto molti edifici risultano aver già saturato le percentuali consentite e, in altri casi, la possibilità di mutare la destinazione d'uso è risultata limitata a porzioni di singole unità immobiliari.

Al fine di permettere un pieno utilizzo degli immobili si è ritenuto di semplificare la norma eliminando i riferimenti alle quote percentuali e limitandole unicamente al numero di piani dell'edificio. L'applicazione di tale norma è riferita, nei nuclei di antica formazione, sia agli edifici esistenti che a quelli di nuova costruzione, mentre negli altri ambiti della città

consolidata è da applicarsi ai soli edifici di nuova costruzione, agevolando così la possibilità di insediare differenti funzioni all'interno degli immobili esistenti alla data di approvazione del P.G.T.. Tale possibilità risulta in linea con quanto disposto dall'art. 52, comma 2 della L.R. 12/2005 e s.m.i. ai sensi del quale *"I mutamenti di destinazione d'uso di immobili non comportanti la realizzazione di opere edilizie, purché conformi alle previsioni urbanistiche comunali ed alla normativa igienico-sanitaria, sono soggetti esclusivamente a preventiva comunicazione dell'interessato al Comune"*.

PARCHEGGI

Una criticità riscontrata all'interno dei nuclei di antica formazione (zone A1, A2, A3 e B5), riguarda la necessità di reperire spazi a parcheggio pertinenziali nei casi di mutamento di destinazione d'uso di immobili esistenti. Spesso il reperimento di tali parcheggi rappresenta un vero e proprio impedimento alla riconversione di edifici inutilizzati, non consentendo di fatto la riqualificazione di parte della città.

In una visione più generale, risulta quindi opportuno creare spazi organizzati, anche pubblici, destinati alla sosta in aree a corona dei centri e pertanto, al fine di incrementare le risorse destinate alla costruzione di nuove aree di sosta o al potenziamento di quelle esistenti, si prevede la possibilità di monetizzare la quota di parcheggi pertinenziali. Tale facoltà, nel rispetto degli obiettivi di Piano volti alla conservazione, valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e alla sua piena utilizzazione, è finalizzata al recupero degli edifici esistenti e non è concessa agli interventi che prevedono la totale demolizione con ricostruzione per i quali è obbligatorio il reperimento in loco anche delle quote pertinenziali.

Per le rimanenti zone ricadenti nel tessuto urbano consolidato, sempre nell'ottica di riconversione degli edifici esistenti e riduzione di consumo di suolo, si prevede di poter chiedere la monetizzazione di quota parte (50%) dei parcheggi pertinenziali dedicati ad utenti e visitatori solo a seguito di verifica della sostenibilità ambientale e viabilistica. In ogni caso non è monetizzabile la quota di parcheggi pertinenziali da riservare agli addetti.

Tale modifica normativa finalizzata a rendere meno gravosa la possibilità di effettuare cambi di destinazione d'uso e mantenere in attività gli edifici esistenti, limitando processi di dismissione e conseguenti fenomeni di degrado urbano, deve essere accompagnata da una politica certa di incentivazione alla realizzazione di parcheggi sia pubblici che privati a disposizione di tutta la cittadinanza, in parti strategiche della città consolidata e nei nuclei di antica formazione. A supporto di tale scelta è stata introdotta all'art. 6, commi 4 e 10, nella categoria terziaria e commerciale, la destinazione d'uso Parcheggi Pluripiano ammettendola come destinazione secondaria in quasi tutto il territorio comunale.

MODALITÀ DI INTERVENTO NEI CENTRI STORICI

Gli edifici ricadenti all'interno dei nuclei di antica formazione sono stati classificati sulla base del valore architettonico e/o storico testimoniale come segue: T1 – edifici vincolati e di pregio storico / architettonico e ambientale; T2 – edifici civili tradizionali, interessati singolarmente per il rapporto con l'ambiente e con il tessuto urbano storico; T3 – edifici di recente costruzione, privi di valore storico / ambientale.

Le tavole C.6.1/3, C.6.2/3, C.6.3/3, riferite ai centri storici di Busto Arsizio, Sacconago e Borsano, riportano per gli edifici di tipo 'T1', 'T2', 'T3' le seguenti modalità di intervento: Restauro (Rs), Risanamento conservativo (Rc), Ristrutturazione edilizia parziale (Rp), Ristrutturazione edilizia (Re) e Demolizione con ricostruzione (Dr).

In particolare gli edifici ricadenti in classe T2 sono definiti come *“...edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.”* Il recupero e la riqualificazione degli immobili deve assicurare la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico, il recupero volumetrico e funzionale di fienili, magazzini e depositi, mentre gli interventi di demolizione con ricostruzione assimilati ad interventi ristrutturativi sono consentiti solo qualora venga dimostrata l'impraticabilità del recupero.

Fatto salvo l'aspetto tipologico, dai sopralluoghi effettuati è emerso che per molti edifici ricadenti in classe T2 le modalità di intervento previste dal vigente strumento attuativo non consideravano l'effettivo stato dei luoghi: ad esempio sono state individuate modalità di intervento volte al mantenimento degli immobili per edifici che non presentavano elementi architettonici meritevoli di tutela o addirittura in buona parte crollati, e quindi irrecuperabili se non mediante interventi di radicale sostituzione. Nell'ambito quindi di una complessiva verifica delle modalità di intervento sugli edifici T2 si è provveduto a modificare la definizione di Ristrutturazione edilizia (Re) uniformandola ai disposti della normativa nazionale che assimila a tale modalità gli interventi di demolizione e ricostruzione con mantenimento della volumetria preesistente. È stato inoltre previsto il mantenimento delle tipologie edilizie e il rispetto degli allineamenti delle cortine in affaccio a strade e spazi pubblici, nonché il recupero e il riutilizzo di eventuali elementi architettonico – decorativi.

Qualora l'intervento ristrutturativo preveda la demolizione con ricostruzione dovrà essere posta particolare attenzione al disegno complessivo del tessuto storico e pertanto tali interventi dovranno prevedere il mantenimento della sagoma, della morfo-tipologia e degli

allineamenti preesistenti salvo modifiche finalizzate ad un miglior inserimento ambientale nel tessuto esistente. Per tali interventi non sarà consentito monetizzare i parcheggi pertinenziali ai sensi dell'Art. 10, comma 4, delle Norme del Piano delle Regole.

Visto quanto sopra sono state verificate le modalità di intervento edilizio riportate nelle tavole e modificate assoggettando a Ristrutturazione edilizia parziale (Rp) gli edifici che hanno conservato elementi architettonici e costruttivi originari e che hanno contribuito a definire l'immagine della città storica e a Ristrutturazione edilizia (Re) gli edifici degradati, fatiscenti e/o che negli anni hanno subito modifiche perdendo il loro valore mnemonico.

All'interno della normativa dei nuclei di antica formazione è stata inoltre rilevata una contraddizione tra i disposti normativi di cui all'Art. 19 (Edifici in classe T2) con il quale si auspica il recupero volumetrico e funzionale di fienili, magazzini, depositi a condizione che siano stati legittimamente autorizzati e il parametro "Indice fondiario (If)" coincidente con l'indice esistente che non consentirebbe il recupero dei volumi sopra descritti. Considerato che l'orientamento del Piano è di favorire il recupero volumetrico, si è provveduto ad inserire una specifica nota nel parametro indice fondiario (If) che consente tale possibilità.

ZONE C2 – AREE PRODUTTIVE DI MATRICE STORICA

Problematiche inerenti le modalità di intervento sugli edifici esistenti sono stati rilevati anche nelle zone C2 – Aree produttive di matrice storica. Si tratta di aree densamente edificate, poste per la maggior parte ad ovest del centro cittadino e caratterizzate in prevalenza dalla presenza di tessuto produttivo. Solo a seguito di sopralluoghi è stato possibile accertare la valenza storico - architettonica e quindi confermare la previsione di mantenimento e riqualificazione di alcuni edifici. In altri casi le esigenze dettate dai processi produttivi nel corso dei decenni scorsi hanno comportato interventi di ampliamento e/o modifica delle strutture esistenti, portando di fatto a complessi privi di valore architettonico o mnemonico e quindi assoggettabili a interventi di demolizione con ricostruzione. Alla dismissione delle attività è seguita in alcuni casi la parcellizzazione degli stabili di medio-piccole dimensioni con conseguente insediamento di attività artigianali, in altri casi la demolizione di interi complessi ha lasciato spazio ad ampi vuoti urbani.

Analogamente sono state verificate e modificate le modalità di intervento sugli edifici residenziali ed è stata introdotta la modalità Risanamento conservativo (RC) per gli immobili di particolare pregio storico – architettonico.

A seguito della ricognizione effettuata si è provveduto a modificare le tavole C.7 "Analisi del tessuto produttivo di matrice storica" e C.8 "Tessuto produttivo di matrice storica: modalità di intervento".

ZONE D2 – ZONE PRODUTTIVE - COMMERCIALI E D3 – ZONE PRODUTTIVE

Le zone D2, localizzate principalmente lungo l'asse del Sempione, sono caratterizzate da un tessuto densamente edificato costituito da immobili in prevalenza produttivi. La principale modifica operata dalla variante è da riferirsi ai parametri "altezza dei fabbricati" (H) e "rapporto di copertura" (Rc). Per quanto concerne l'altezza dei fabbricati è stato previsto l'incremento della stessa da 11 m a 14 m, così da garantire agli operatori di sfruttare l'intero indice edificatorio in relazione al rapporto di copertura, specificando quali manufatti non concorrono al calcolo dell'altezza complessiva (H). In riferimento al rapporto di copertura la Norma ha previsto una differenziazione in base alla destinazione d'uso dell'immobile: per le destinazioni d'uso produttive sarà consentito coprire una percentuale pari al 60% della superficie fondiaria in quanto le attività produttive difficilmente possono svilupparsi su più piani mentre per le destinazioni d'uso non produttive la percentuale rimane al 40%.

All'interno delle zone D2 è stata inoltre inserita la zona "D2a" corrispondente alle aree sulle quali sorgono edifici produttivi realizzati mediante procedura attuativa e individuate dal Piano quali "Piani attuativi attuati". All'interno delle zone D2a, a differenza di quanto previsto nelle zone D2, non è consentito insediare medie strutture di vendita di interesse territoriale (MSV3) in quanto tali zone sorgono all'interno della città consolidata e potrebbero portare a rilevanti problemi legati ai flussi di traffico.

Le zone D3 ricadono in ambiti circoscritti del territorio comunale e principalmente lungo via Cassano Magnago. Al fine di garantire la possibilità di ampliare le attività in essere ed evitare fenomeni di dismissione e trasferimento nei Comuni contermini, per tali zone si è provveduto ad incrementare l'indice fondiario (If) da 0,30 mq/mq a 0.60 mq/mq. Conseguentemente è stato modificato il parametro "Rapporto di copertura" (Rc) consentendo una percentuale pari al 60% agli interventi di tipo produttivo e del 40% agli interventi aventi destinazione d'uso non produttiva. Infine l'altezza è stata incrementata da 7,5 m a 14 m specificando quali manufatti non concorrono al calcolo dell'altezza complessiva (H) come già indicato per le zone D2.

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA

Dall'applicazione delle norme del Piano di Governo del Territorio e a seguito di segnalazioni di operatori di Settore è risultato che le categorie di medie strutture di vendita, così come previste dal vigente P.G.T. all'art. 65 del Titolo V "Norme per il commercio", limitavano di fatto l'attrattività del territorio impedendo la riqualificazione ed il riutilizzo di immobili esistenti, riducendo quindi la possibilità di rigenerazione della città esistente.

Considerato che per legge le medie struttura di vendita sono raggruppate in un'unica categoria caratterizzata da superfici di vendita (SdV) comprese tra mq. 250 e mq. 2.500 e che è facoltà dei Comuni individuare delle sottocategorie in funzione della superficie di

vendita e/o della categoria merceologica, si è quindi ritenuto opportuno modificare la ripartizione inserendo una nuova categoria di media struttura di vendita di prossimità MSV1a ed innalzando la dimensione della media struttura di vendita di rilevanza locale MSV2.

La nuova categoria MSV1a ricomprende attività commerciali con superficie di vendita tra 501 e 1.000 mq limitatamente alla categoria merceologica non alimentare. L'insediamento della stessa è ammesso sia nei nuclei di antica formazione che nelle zone B5 e B6b, per le quali prima era attivabile la sola categoria MSV1 (fino a 500 mq. di superficie di vendita).

Per la categoria MSV2 è stata incrementata la superficie di vendita da mq. 1.000 a mq. 1.500. A fronte di ciò sono stati modificati anche i requisiti generali relativi alla dotazione di spazi ed attrezzature pubbliche di cui all'art.69 specificando che, nel rispetto di quanto già previsto nel vigente P.G.T., le Medie strutture di vendita con SdV superiore a 1000 mq. devono garantire una dotazione di standard pari al 150% della S.l.p. in progetto.

Con la nuova ripartizione si è cercato di rendere il territorio più interessante e appetibile per l'insediamento di attività che ad oggi non sono ancora presenti.

Si ricorda infine che l'insediamento delle MSV soggiace a valutazioni ed analisi specifiche che ben disciplinano le verifiche da eseguire sia rispetto alla rete commerciale che al contesto urbanistico-territoriale e paesistico-ambientale da redigere, nella forma di Relazione di Progetto o Rapporto d'Impatto, come previsto dai "Criteri per l'insediamento delle medie strutture di vendita" approvati dalla Giunta Comunale con deliberazione n. 28/2015.

In sintesi, le modifiche apportate alle norme del Piano delle Regole, raggruppate in macro categorie in base alla tipologia di correzione apportata:

- modifica normativa (MN),
- adeguamento normativo alle leggi regionali o nazionali sopravvenute – (AN)
- specificazione normativa (SN)
- errore materiale (ER)

sono puntualmente riassunte nel quadro riepilogativo che segue:

n.	codice	articolo	descrizione
1	ER	art. 4	Erroneamente riportata " l'altezza media ponderale inferiore a 2,10 m ..." correzione a 2,40 m, in conformità a quanto indicato nella definizione dell'altezza H (altezza dei fabbricati) comma 1 lett.a).
2	SN	art. 4	Specificati gli elementi che non rientrano nel parametro Verde Filtrante (Vf) e le caratteristiche dei posti auto (P).
3	SN	art. 5 c.4	Specificata la definizione delle altezze delle autorimesse ed accessori pertinenziali a confine, eliminando l'indicazione dell'altezza interna (h).

4	ER	art. 5 c.5	Eliminato il rimando ad altro comma, in quanto in contrasto con il prosieguo del testo dal medesimo comma.
5	SN	art. 5 c.7	Inserita specificazione sulle recinzioni di tipo "aperto" (50% della superficie). Eliminata la descrizione delle caratteristiche delle recinzioni in zona agricola dall'art. 5 con rimando allo specifico Titolo IIIC delle norme.
6	SN	art. 6 c. 4 e 10	Riportata l'indicazione di alcune destinazioni d'uso già presenti nelle norme (autolavaggi e terziario avanzato) erroneamente non inserite nell'articolo 6 al comma 4, e conseguente aggiornamento delle tabelle delle destinazioni d'uso per le diverse zone al comma 10. Traslata la destinazione d'uso "studi professionali" dalla categoria direzionale alla categoria terziaria e commerciale.
7	MN	art. 6 c. 4 e 10	Introdotta la destinazione d'uso a parcheggi pluripiano al comma 4 e conseguente aggiornamento delle tabelle delle destinazioni d'uso per le diverse zone al comma 10.
8	ER	art. 6 c. 4, 10	Eliminata la dicitura: "attività artigianali con SLP inferiore a 600 mq" in quanto già ricompresa nell'indicazione "attività di produzione di beni". Nella tabella al comma 10 è stata erroneamente indicata come non ammissibile la destinazione a residenze assistite in zona A1; la destinazione invece è ammessa ai sensi dell'art. 16.
9	SN	art. 8	Esplicitata la normativa relativa ai Piani Attuativi che risultava di non chiara comprensione al fine di renderla meglio applicabile. Le modifiche introdotte riguardano in particolar modo i primi 5 commi che regolamentano l'attività edilizia nei casi di vigenza o decadenza degli obblighi assunti con la stipula della convenzione.
10	SN	art. 10	Inserita la destinazione di terziario avanzato nella verifica dei posti auto pertinenziali. Attività già presente nella norma, ma non riportata nella tabella.
11	AN	art. 10 c. 5	Aggiornata la legge di riferimento per la dotazione dei depositi delle biciclette negli edifici di nuova costruzione.
12	AN	art. 10 c. 6	Inserito nuovo comma che prescrive, in casi specifici, la predisposizione all'allaccio per l'installazione di infrastrutture elettriche per la ricarica dei veicoli, ai sensi del recente aggiornamento dell'art. 4 del DPR 380/2001.
13	MN	art. 11 c. 9 e 10	Inseriti due commi relativi alla possibilità di monetizzazione dei posti auto pertinenziali nel tessuto urbano consolidato
14	SN	art. 16 c. 4 art. 17 c. 4	Specificata la possibilità di recuperare le superfici coperte non completamente chiuse nelle zone A in coerenza con la politica riportata nelle modalità di intervento di cui all'art.19.
15	SN	art. 19	Eliminati i rimandi alle modalità di intervento poiché ridondanti e già riportati nei successivi articoli.
16	AN	art. 20 c.2	Modificati i riferimenti normativi relativamente alle categorie di intervento edilizio previste nel DPR 380/2001 anziché L.R. 12/2005. Meglio esplicitate alcune definizioni.

17	AN	art. 20 c 6	Allineata la modalità di intervento Re - Ristrutturazione edilizia con quanto dettato dalla normativa nazionale vigente.
18	MN	art. 16 c. 3 art. 18 c. 3 art. 24 c. 3 art. 25 c. 3 art. 26 c. 3 art. 28 c. 3 art. 29 c. 3	Introdotta una modifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso secondarie per gli edifici di nuova costruzione, togliendo i riferimenti alle percentuali.
19	SN	art. 24 c. 5 art. 25 c. 5 art. 26 c. 5 art. 28 c. 4	Introdotta un paragrafo per la gestione del tessuto consolidato esistente in conformità e coerenza con la politica dello strumento urbanistico di recupero e riconversione dei fabbricati esistenti.
20	SN	art. 31 c. 3	Specificato il comma al fine di migliorare la comprensione nell'applicazione della deroga di cui al punto 3, introdotta a seguito di una osservazione in sede di approvazione P.G.T..
21	SN	art. 32 c. 2	Riportata nella tabella delle destinazioni d'uso per le zone C2 la medesima terminologia utilizzata all'art. 6 - disciplina delle destinazioni d'uso.
22	ER	art. 33	Erroneamente indicato il riferimento alla tavola C1 anziché C8.
23	SN	art. 34 c. 2 art. 35 c. 2	Minime modifiche del testo finalizzate a migliorare la comprensione dello stesso.
24	SN	art. 36 c. 3 art. 37 c. 3 art. 38 c. 3	Specificazione degli elementi che non concorrono alla definizione del parametro edilizio H (altezza dei fabbricati) per le zone D (D1, D2 e D3).
25	MN	art. 37	Introdotta la sottozona D2a con conseguente modifica della denominazione e descrizione della zona. Modifica di alcuni parametri urbanistici ed edilizi.
26	MN	art. 38	Modificata la denominazione della zona D3 e integrata la descrizione. Modifica di alcuni parametri urbanistici ed edilizi.
27	SN	art. 40	Inserite le caratteristiche relative alle recinzioni da realizzarsi in zona agricola E1 ed E2 con maggiore dettaglio rispetto alla precedente norma.
28	ER	art. 41	Ampliato il riferimento normativo all'intero articolo della LR 12/2005 e smi.
29	SN	art. 45 c. 4	Precisazione in merito agli edifici ricadenti in aree destinate alla viabilità esistente.
30	SN	art. 46 c. 6	Inserita la possibilità, per gli edifici esistenti ricadenti nelle fasce di rispetto, di eseguire opere di ristrutturazione edilizia previo ottenimento dell'autorizzazione da parte dell'ente titolare del vincolo.

31	SN	art. 47	Esplicitata l'attività di autolavaggio già presente in altri articoli della norma ed erroneamente non inserita nel presente articolo.
32	SN	Art. 52 c. 1	Eliminata tabella delle classi di sensibilità paesistica e, a seguito della revisione della tavola della sensibilità, tolta la classe con sensibilità paesistica molto bassa (1). Si è resa necessaria la rielaborazione della tavola C.10 al fine dell'allineamento della stessa agli elaborati corretti e all'inserimento dei beni repertoriati nell'elaborato C.11 erroneamente non riportati.
33	AN	art. 53 c. 1	Modifica del comma 1 ai sensi della normativa vigente.
34	MN	art. 65 c. 1	Inserimento tra le categorie commerciali di una nuova categoria MSV1a con Superficie di Vendita compresa (SdV) 501–1000 mq limitatamente al non alimentare. Modifica della Superficie di Vendita della categoria MSV2 da 1000 mq a 1500 mq massimo con conseguente adeguamento della categoria commerciale MSV3.
35	SN	art. 66 c. 3, 4 e 6	Specificate le nuove categorie di medie strutture di vendita in relazione alle zone di P.G.T. a seguito della modifica dell'articolo 65 comma 1.
36	SN	art. 67 c. 4	Meglio esplicitato il comma in funzione a quanto già previsto dall'art. 69.
37	SN	art. 69 c. 1 e 3	Specificata la quantità di aree a standard dovute dagli insediamenti commerciali in relazione alle nuove categorie di medie strutture come introdotte all'art. 65 comma 1.
38	ER	art. 69 c. 6	Erroneamente indicato comma 12 anziché comma 7
39	ER	Allegato 1 e 2	Correzione di errori materiali Inserimento di Piani attuativi presenti in cartografia e non riportati negli allegati. Meglio specificato alcuni dati riportati nella tabella.
40	ER	Allegato 3	Modificato il rimando all'art. "10" del D.d.P. e sostituita con art."11" in tutte le schede dell'allegato. Nell'Ambito n.1 erroneamente indicata "...50% della Slp massima ..." anziché 10% in analogia all'Ambito n. 3 Modificato il perimetro dell'Ambito n. 4 a seguito della rettifica del perimetro centro storico di Borsano. Modificato il perimetro dell'Ambito n.5, eliminando un fabbricato condominiale erroneamente inserito.

In totale sono state apportate 40 modifiche alle Norme del Piano delle Regole di cui 8 relative a correzioni di errori materiali (ER), 5 ad adeguamenti normativi (AN), 6 a modifiche di normativa (MN) e 21 specificazioni di normativa (SN).

A seguito dell'adeguamento alla normativa nazionale della definizione di Ristrutturazione edilizia (Re), si è provveduto altresì ad allineare le modalità di intervento previste per gli immobili vincolati e di interesse storico, architettonico e ambientale di cui all'elaborato C.11.

Le modifiche apportate sono riscontrabili nelle tabelle riassuntive dei beni vincolati di cui all'Allegato D "Modifiche elaborato C.11". Si evidenzia infine che sono state inserite nell'elaborato C.11 due nuove schede: n. 138 "villino Colombo" (già individuato nell'azzonamento come bene vincolato ma erroneamente senza scheda) e n. 52C "Cascina Maestrona" (repertoriata a seguito di segnalazione).

Infine sono state apportate modifiche grafiche alle tavole C5 "Nuclei di antica formazione. Tipologie degli spazi non edificati" inserendo la perimetrazione degli "ambiti di riorganizzazione della città esistente" (n. 1 Piazza Venzaghi e n. 3 – San Michele) ed eliminando per tali ambiti la campitura relativa agli "spazi da riprogettare attraverso interventi di riqualificazione urbanistica e ambientale" in quanto da disciplinarsi in attuazione delle relative schede (allegato 3 alle Norme del P.d.R.). Analogamente, per gli interventi interessati da pianificazione attuativa, così come individuati dagli elaborati vigenti di Piano, si è provveduto ad eliminare le aree destinate a verde privato da "conservare e tutelare" poiché gestite dalle singole convenzioni nonché a rettificare quelle oggetto di ordinanza di demolizione per la tutela della pubblica sicurezza.

4. Documento di Piano

Le modifiche apportate agli elaborati del Documento di Piano, ad eccezione di quelli interessati dall'Ambito di trasformazione 3, riguardano principalmente la correzione di errori grafici e l'allineamento dello stesso documento a seguito dell'aggiornamento del Piano dei Servizi e/o delle modifiche al Piano delle Regole. Nello specifico gli elaborati interessati da modifiche "proprie" risultano i seguenti:

- Elaborato A.5: inserita la classificazione viaria di via Piombina erroneamente tralasciata.
- Elaborato A.13: correzione dell'individuazione di alcuni ambiti del Piano di Indirizzo Forestale erroneamente riportati, inserimento del tracciato del nuovo metanodotto (Cremona-Busto Arsizio) ed aggiornamento dei vincoli antropici (zone A del P.G.T.).
- Elaborato A.13.1: introdotto nuovo elaborato a seguito di recepimento dei vincoli ENAC.

In merito all'Ambito di trasformazione n. 3 l'Amministrazione Comunale ha ritenuto doveroso studiare un progetto di sviluppo complessivo volto ad individuare puntualmente le aree da destinarsi a servizi e le modalità attuative dei singoli comparti nel rispetto dei principi generali e delle indicazioni dettate dal vigente Piano nonché di quanto emerso a seguito del procedimento di negoziazione. In particolare si è reso necessario:

- rettificare il perimetro dell'Ambito in relazione alla nuova Carta Tecnica Comunale e al riscontro di imprecisioni di perimetrazione del comparto che hanno determinato

l'inclusione di limitate porzioni di immobili di fatto esterni all'ambito e pertanto assoggettati al Piano delle Regole;

- integrare gli elaborati del Documento di Piano con l'elaborato A.25 "Ambito di Trasformazione 3 - Relazione e strategie attuative" che dettagliatamente illustra le analisi svolte, il procedimento seguito per la predisposizione del Piano nonché gli obiettivi, le strategie e le azioni di attuazione e con la tavola grafica relativa all'Ambito (tavola A 16.4 - Ambito di trasformazione 3 "Stazione FNM") che individua il disegno complessivo dell'area e la suddivisione in comparti attuativi pubblici e privati;
- allineare gli elaborati del D.d.P. che riportavano la perimetrazione dell'Ambito 3 a quanto prevede la presente variante.

Nella normativa sono stati unicamente corretti errori materiali principalmente dovuti a richiami ad articoli e commi di norma errati come segue:

n.	codice	articolo	descrizione
1	ER	art. 7 cc. 4 e 10	Erroneamente richiamato il comma 2 anziché il comma 3 .
2	ER	art. 7 cc. 7 e 8	Erroneamente richiamata la lettera g) del comma 2 anziché la lettera e)
3	ER	art. 8 c.1	Erroneamente richiamata la lettera g) del comma 2 anziché la lettera e) e il comma 5 anziché il comma 8

5. Dimensionamento del Piano

La presente variante non modifica l'allegato G "Sintesi dei dati quantitativi del P.G.T." del vigente P.G.T. approvato con deliberazione di Consiglio Comunale n. 59/2013.

6. Elaborati del Piano di Governo del Territorio

Al fine di meglio comprendere la natura delle correzioni, integrazioni e modifiche che hanno subito gli elaborati del vigente Piano di Governo del Territorio, di seguito sono elencati tutti i documenti costituenti il P.G.T. con le relative indicazioni sulle tipologia di modifica.

Le modifiche apportate agli elaborati vengo classificate come segue:

- **MODIFICA PROPRIA:** correzione di errori materiali propri dell'elaborato e/o variazioni apportate dalla presente variante;
- **MODIFICA INDIRETTA:** modifica dell'elaborato come conseguenza di correzione di uno degli atti costituenti il P.G.T.. La correzione di errori materiali o l'aggiornamento di uno degli atti di P.G.T. (D.d.P., P.d.R., P.d.S.) può comportare l'allineamento di più elaborati in quanto i medesimi dati vengono riportati in documenti diversi. (es. l'aggiornamento del Piano dei Servizi comporta necessariamente l'allineamento dei documenti del P.d.R. e del D.d.P. in quanto documenti che riportano i servizi).

Elaborato Documento di Piano	Modificato da variante		Motivazione
	SI/NO	Tipologia	
Elaborato A.1 – Sistemi Infrastrutturali	NO		
Elaborato A.2 – Sistemi Ambientali	NO		
Elaborato A.3 – Insediamenti e Commercio	NO		
Elaborato A.4 – Strumenti di Pianificazione Sovraordinata	NO		
Elaborato A.5 – Infrastrutture e Mobilità	SI	Modifica propria	Correzioni di errori materiali propri del D.d.P.
Elaborato A.6 – Insediamenti e tessuti urbani	NO		
Elaborato A.7 – Elementi di interesse Storico, Architettonico e Paesaggistico	SI	Modifica indiretta	Correzione errore materiale del P.d.R. (vedasi fascicolo C.11)
Elaborato A.8 – Evoluzione Storica	NO		
Elaborato A.9 – Aree Agricole e colture prevalenti (Dati da SIT)	NO		
Elaborato A.10 – Piano Regolatore Generale	NO		
Elaborato A11.a – Trasformazioni urbane Piani e progetti in atto	NO		
Elaborato A11.b - Aree libere del tessuto consolidato	NO		
Elaborato A.12 – Standard esistenti e previsti del PRG	SI	Modifica indiretta	Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S.
Elaborato A.13 – Vincoli sovra locali e locali	SI	Modifica propria Modifica indiretta	Correzioni di errori materiali propri del D.d.P. Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S. Recepimento dei nuovi vincoli (metanodotti).
Elaborato A.13.1 – Vincoli ENAC		Nuovo	Inserimento per adeguamento alla normativa in tema di vincoli aeroportuali
Elaborato A.13 bis – Zone di rispetto dei pozzi di captazione ad uso idropotabile determinate con criterio cronologico e idrogeologico	NO		
Elaborato A.14 – Istanze, suggerimenti e proposte	NO		
Elaborato A. 15 - Criticità e Opportunità	NO		
Elaborato A. 16 - Scenario di Piano	SI	Modifica indiretta	Adeguamento alla nuova tavola A.16.4 Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S. e P.d.R.
Elaborato A.16.1 Ambito di trasformazione 1 – Spina Verde	SI	Modifica indiretta	Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S. e P.d.R.
Elaborato A16.2 – Ambiti di trasformazione 2 e 4 – Asse Borsano – Busto e Nord Borsano	SI	Modifica indiretta	Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S. e P.d.R.
Elaborato A.16.3 – Ambito di trasformazione 6 – Busto Nord	SI	Modifica indiretta	Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S. e P.d.R.
Elaborato A.16.4 – Ambito di trasformazione 3 – Stazione FNM		Nuovo	Elaborato introdotto a seguito della variante

Elaborato A.17 – Ambiti e aree di trasformazione	SI	Modifica indiretta	Adeguamento alla nuova tavola A.16.4 Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S. e P.d.R.
Elaborato A.18 – Schede aree di trasformazione	SI	Modifica indiretta	Modificata scheda Ambito di trasformazione 3 oggetto della variante
Elaborato A.19 – Ambiti sottoposti a perequazione	SI	Modifica indiretta	Adeguamento alla nuova tavola A.16.4 Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S. e P.d.R.
Elaborato A.20 – Aree urbanizzate e non urbanizzate	NO		
Elaborato A.21 – Confronto tra le previsioni di P.G.T. e il previgente PRG	NO		
Elaborato A.22.1 – Relazione – Parte prima	NO		
Elaborato A.22.2 – Relazione – Parte seconda	NO		
Elaborato A.23 – Norme	SI	Modifica propria	Correzioni di errori materiali propri del D.d.P.
Elaborato A.24 – Sintesi delle previsioni	SI	Modifica indiretta	Adeguamento alla nuova tavola A.16.4 Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S., P.d.R. e D.d.P.
Elaborato A.25 – Ambito di trasformazione 3 Relazione e strategie attuative		Nuovo	Elaborato introdotto a seguito della variante

Elaborati Piano dei Servizi	Modificato da variante		Motivazione
	SI/NO	Tipologia	
Elaborato B1 – Schede dei servizi esistenti	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.
Elaborato B1 prog – Schede dei servizi di progetto	SI	Modifica indiretta	Allineamento alle modifiche del P.d.R.
Elaborato B2 – Quadro conoscitivo dei servizi esistenti	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.
Elaborato B3 – Aree destinate a servizi: regime di proprietà	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.
Elaborato B4 – Quadro progettuale	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.
Elaborato B5 – Ambiti sottoposte a perequazione	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.
Elaborato B6 – Individuazione ricettori sensibili per l'installazione di impianti per le telecomunicazioni, la telefonia mobile e la radiofrequenza	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.
Elaborato B7 – Relazione	NO		
Elaborato B8 – Norme	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.
Elaborato B9 – Rete ecologica comunale	SI	Modifica propria	Aggiornamento servizi Correzione errori materiali propri del P.d.S.

Elaborati Piano delle Regole	Modificato da variante		Motivazione
	SI/NO	Tipologia	
Elaborato C1.1/3 – Azzonamento (scala 1:5000);	SI	Modifica propria Modifica indiretta	Correzione errori materiali propri del P.d.R. Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S.
Elaborato C2.1/23– Azzonamento (scala 1:2000);	SI	Modifica propria Modifica indiretta	Correzione errori materiali propri del P.d.R. Allineamento conseguente alla correzione errori materiali/aggiornamento del P.d.S.
Elaborato C3.1/3 – Nuclei di antica formazione. Destinazioni d'uso	SI	Modifica propria	Correzione a seguito modifica del perimetro del centro storico Borsano (tavola C3.3/3)
Elaborato C4.1/3 – Nuclei di antica formazione. Stato di conservazione degli edifici	SI	Modifica propria	Correzione a seguito modifica del perimetro del centro storico Borsano (tavola C4.3/3)
Elaborato C5.1/3 – Nuclei di antica formazione. Tipologia degli spazi non edificati	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R. (tavole C5.1/3 e C5.3/3)
Elaborato C6.1/3 – Nuclei di antica formazione. Modalità di intervento	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R. Integrazione/modifica oggetto della variante
Elaborato C7– Analisi del tessuto produttivo di matrice storica	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R. Integrazione/modifica oggetto della variante
Elaborato C8–Tessuto produttivo di matrice storica: Modalità di intervento	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R. Integrazione/modifica oggetto della variante
Elaborato C9 – Beni costitutivi del paesaggi – Piano paesaggistico comunale	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R.
Elaborato C10 - Carta della sensibilità paesaggistica	SI	Modifica propria Modifica indiretta	Integrazione/modifica oggetto della variante Allineamento conseguente alla correzione errori materiali
Elaborato C11 – Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico, architettonico e ambientale	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R.
Elaborato C11.1/3 – Repertorio dei beni vincolati e di interesse storico, architettonico e ambientale	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R.
Elaborato C12 – Relazione	NO		
Elaborato C13 – Norme	SI	Modifica propria	Correzione errori materiali propri del P.d.R. Integrazione/modifica oggetto della variante