

SOMMARIO

DEFINIZIONE DELLE SIGLE	2
PREMESSA	2
UN PROGETTO DI FUTURO	3
IL MOMENTO STORICO	4
OBIETTIVI.....	6
SINTESI DELLO STATO DI FATTO	8
ANALISI SWOT	12
HIGHLIGHTS DEL PGT.....	13
MATRICE OPERATIVA.....	13
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT VIGENTE.....	14
STANDARD URBANISTICI	14
LA ZONA AGRICOLA	15
COMMERCIO.....	15
PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE.....	15
INCENTIVAZIONE	16
I SERVIZI.....	16
INFRASTRUTTURE.....	16
RISORSE.....	16
COERENZE CON I PIANI SOVRALOCALI	17
CONSUMO DI SUOLO.....	20
BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO	23

DEFINIZIONE DELLE SIGLE

PGT – Piano di governo del territorio
DDP – Documento di Piano
PDR – Piano delle regole
PDS – Piano dei Servizi
NTA – Norme tecniche di attuazione
RE – Regolamento edilizio
PTCP – Piano territoriale di coordinamento provinciale
NAF – Nucleo di antica formazione
TUC – Tessuto urbano consolidato
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
RER – Rete ecologica regionale
REP – Rete ecologica provinciale
REC- Rete ecologica comunale
AC – Amministrazione comunale

PREMESSA

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

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

Il PGT prevede un “governo” della AC, quindi flessibile a adattativo ai tempi e alla gestione, a differenza dei PRG che prevedendo norme definite richiedeva un ruolo di controllo. Si esercita, nel tempo, a titolo di esempio, come scelta di servizi oltre o diversi da quelli standard primari residenziali, scelta di servizi da concedere a privati con gestione convenzionata, definizione di oneri aggiuntivi per i PA, definizione degli ambiti di rigenerazione e di agevolazioni e premialità connesse, 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, convenzionamento per edilizia sociale, ecc. Il PGT quindi può diventare uno strumento di proposte e progetti, non solo di norme.

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

UN PROGETTO DI FUTURO

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

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

Le aree edificate occupano quasi completamente il territorio comunale, per cui la Variante Generale deve operare sul tessuto consolidato, e in parte sulle aree di trasformazione previste dal PGT vigente. Le aree libere sono prevalentemente agricole strategiche o il rispetto della Valassina e la cava.

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

- Il mutamento degli Ambiti di trasformazione in Piani attuativi, quindi con più rapida procedura attuativa
- La possibilità di interventi con permessi di costruire convenzionati, PdCC, invece che con piani attuativi PA (che sono approvati dal Consiglio comunale). Fino ad una certa dimensione sono ammessi interventi diretti.
- Le aree che hanno trovato nel tempo difficoltà di attuazione hanno la possibilità di divisione in comparti operativi attuativi di un master plan: scelta che si auspica possa dare risultati a breve.

Le norme per le destinazioni d'uso sono flessibili:

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

Tutta l'area viene gestita come zona 30 (velocità massima), rendendola compatibile con il traffico ciclabile, considerando l'impossibilità di realizzare ciclabili in sede propria..

- Per le zone del Tessuto urbano consolidato, TUC, prevalentemente residenziali sono ammesse senza limiti tutte le destinazioni compatibili: residenziali, uffici, esercizi di vicinato, artigianato di servizio, ricettivo, somministrazioni, servizi privati, per cui l'operatore può decidere in funzione del mercato, delle sue scelte e obiettivi; e può operare trasformazioni nel tempo in modo diretto. Favorendo con questo anche la rigenerazione degli immobili e il recupero di quelli sottoutilizzati o dismessi.
- Per le aree produttive comprese nel TUC prevalentemente residenziale, le norme permettono il mantenimento dell'attività in essere e in caso di dismissione la trasformazione verso la residenza e funzioni compatibili, ammettendo la conservazione di eventuali residenze di servizio (case per proprietari o custodi), con cessione del 30% della ST (superficie territoriale) al comune come onere per

il cambio di destinazione, coerentemente alle norme per i PA e AT. Nel caso l'area fosse inferiore a 300mq, il comune può decidere di non acquisirla e di far monetizzare la mancata cessione.

- Per le zone produttive nel TUC o di espansione, la scelta è quella di considerare l'evoluzione che c'è stata, le potenzialità che le aree hanno, per cui con una scelta molto consonante con il periodo, non ci sono limitazioni tra vari tipi di attività, ma sono ammesse sia attività secondarie che alcune terziarie (ciascuna con indicazioni di standard e oneri). Sono possibili frazionamenti e accorpamenti. Per le manifatture sono ammesse aree, se integrate, per la commercializzazione dei prodotti e gli uffici, alcune parti (soppalchi, interrati) non vengono calcolate. Per ragioni viabilistiche, non è ammessa la logistica.
- Sono previste indicazioni per il riutilizzo di edifici dismessi. Per i capannoni dismessi da almeno un anno sono ammesse attività compatibili con la tipologia, come palestre, spa, somministrazioni, previo l'adeguamento dei parcheggi ove necessario. Non sono ammesse nuove sale VLT (video lottery terminal) in tutto il territorio comunale.
- Per tutte le zone i cambi di destinazione d'uso tra le funzioni compatibili sono sempre possibili, con l'adeguamento di standard e oneri.

Nel TUC residenziale è presente un solo indice fondiario, ovvero 0,30 mq/mq. L'aumento di SL (superficie lorda) consentito dalla Legge regionale 12/2005 è possibile solo con l'acquisizione di crediti volumetrici.

La tutela delle ville con giardino è introdotta per salvaguardare un patrimonio arboreo che, anche se privato, ha rilevanza pubblica, prevedendo comunque possibilità di ampliamento, di realizzazione di piscine e di accessori nel giardino (gazebo, ecc).

In considerazione che tutto il TUC è edificato e che ci sono solo pochissime aree di completamento di dimensioni ridotte, la scelta possibile per accogliere nuovi abitanti e migliorare lo standard residenziale dei censiti, è quello di poter ampliare gli edifici esistenti, in base all'articolo 11 c. 5 della LR 12/2005.

In ogni zona del TUC è possibile la realizzazione di edilizia sociale.

Il PGT vigente al momento della redazione della Variante generale è dotato di diversi AT (Ambiti di Trasformazione) anche di piccole dimensioni: la variante prevede invece di utilizzare prevalentemente PA (Piani Attuativi), che hanno una procedura più semplice.

Tutti i piani attuativi devono cedere al comune una quota della ST del 30% o 50% (specificato nelle schede dei Piani attuativi, contenute nelle NTA del Piano delle Regole) senza sacrificare edificabilità che può essere concentrata nella parte non ceduta, questo per permettere al comune di acquisire aree da gestire nel quadro della generale perequazione e delle compensazioni necessarie. Le aree da cedere sono definite in sede di convenzione, ma possono essere state previste dall'azzoneamento in funzione di particolarità, come realizzazione di piste ciclabili, continuità di zone verdi, contiguità con altre aree pubbliche, ecc. La cessione anticipata delle aree (laddove prevista nei PA e nei PdCC) è premiata come indichiamo in seguito con un aumento della SL realizzabile (e il vantaggio per la proprietà di ridurre l'area sottoposta a IMU). l'area che il Comune può acquisire risulta essere di circa 22.000 mq. Per i PA e i PdCC siti nella Valle del Lambro di dimensione ridotta o posti in contesti scomodi non viene prevista la cessione di aree, ma una monetizzazione.

IL MOMENTO STORICO

La **condizione culturale** diffusa sembra avere alcune caratteristiche:

- *la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie 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 magari ignoti), condizioni che possono agire positivamente, se gestite, 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

- la non rigida definizione di perimetri e scelte, per cui si parla di cultura liquida (Baumann), di fluidità, come coordinata caratteristica del contemporaneo; per il PGT significa una indifferenza delle destinazioni d'uso per macro-categorie, una semplificazione delle normative e delle procedure, per favorire le iniziative, rendere possibili i cambiamenti d'uso nel tempo in funzione dell'evolversi 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.
- 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, e non solo. 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

Periodo di cambiamento generale, 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,) ma che possono suggerire scelte di contenuti importanti anche nella pianificazione.

Per i comuni, pure alla loro piccola scala, l'obbligo si prendere iniziative e adottare norme per favorire il risparmio energetico, una maggiore quantità di alberi, anche in un contesto già molto verde, rain-garden e rain-street, premiare chi autoproduce energia, migliorare le superfici filtranti, evitare isole di calore. Indicazioni che si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro bande definite), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti, rete ecologica diffusa, 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.

Fenomeni cui la pianificazione può cercare di rispondere per quanto nelle possibilità di un ente locale.

Anche se solo per titoli sembra opportuno richiamare alcune tendenze attuali della cultura urbanistica, cui il PGT può 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 Monza richiede la riduzione del 56% di aree per residenze e 51% per altre funzioni urbane (come illustrato nel capitolo dedicato) rispetto agli ambiti di trasformazione del PGT vigente al 2 dicembre 2014. È possibile ricorrere al meccanismo di trasferimento della quota di consumo di suolo con altri comuni, come previsto dall'Art. 69 (Possibilità che sembra di scuola e non attuabile);

- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici;
- Le risorse che si possono generare con le norme per PA, PDCC, 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";
- 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. 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.
- La crisi demografica: l'arresto della crescita, che è ormai acquisito, per cui in Italia si prevede un sensibile calo della popolazione nei prossimi anni, e un corrispondente calo della popolazione scolastica di un milione di alunni dell'obbligo in un decennio (con 55.000 cattedre in meno). L'albero della popolazione rinvia a un calo lento e continuo nei prossimi anni.
- Gli alberi della popolazione descrivono ovunque in Italia classi fino a 30 anni molto meno numerose di quelle superiori, denotando che il calo nascite non è dovuto alla crisi economica (15 anni) ma ad una crisi sociale (multilaterale: importanza della carriera, costo crescita figli, possibilità di controllo delle nascite, più vita da single. Classi oltre 65 anni di almeno il 20% che vogliono dire più utilizzo quotidiano del comune e necessità di servizi molto varia, cui spesso i comuni devono rispondere con gestione intercomunale;
- Il surplus della produzione di edilizia residenziale, che in 40 anni è passata da 0,8 a 1,6 vani/abitanti, cioè al doppio: fabbisogno creato dalla decomposizione delle famiglie, da 4 a 2,5 (o meno) componenti, per cui a parità di abitanti è aumentato del 60% il fabbisogno di alloggi, trend che sembra ormai esaurito. Fenomeno che ha condizionato e alimentato il mercato immobiliare degli ultimi 40 anni. Questo suggerisce di introdurre normative flessibili per le destinazioni d'uso che siano corrispondenti alle esigenze del tempo, che producono un mix urbano positivo -in un tessuto prevalentemente monofunzionale- e favoriscono la commercializzazione e quindi gli investimenti.
- Le nuove normative regionali/nazionali, come la LR 31/2014, il nuovo PTR (Piano Territoriale Regionale) e la LR 18/2019, con nuovi documenti applicativi, dopo diversi rinvii, la revisione del PTCP (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale), e frequenti nuove disposizioni, che rendono più complessa la elaborazione. Nel caso specifico richiedono elaborazioni nuove rispetto a quelle tradizionali;
- Un limite obiettivo a una Variante generale al PGT di Verano Brianza è la situazione di fatto del comune, che ha una urbanizzazione quasi satura, con poche aree libere, in un contesto territoriale nella parte ovest completamente urbanizzato; mentre a est non ha possibilità di espansione perché confinato dal parco regionale della valle del Lambro

OBIETTIVI

Vengono di seguito introdotti alcuni titoli programmatici, che costituiscono principi di comportamento e obiettivi.

Liberare le energie: generare lavoro, accogliendo le richieste 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 (terziario avanzato, start-up, ecc), 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 (nel caso specifico, non sono previsti nuovi AT dalla Variante).

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

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

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

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

Gestire la transizione. Ogni PGT è un progetto di transizione, 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 profondamente e le esigenze dei cittadini e degli operatori pure. Il PGT presenta nuove norme rispetto a quello precedente. La flessibilità delle destinazioni d'uso è fondamentale. Lo stesso si può dire per la possibilità di adattare i 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.

Favorire il lavoro. Ovvero “ammettere” in tutte le zone le destinazioni che prevedono attività nuove e il recupero delle sedi produttive inutilizzate, come previsto per le residenziali (terziario, commercio, ricettivo e compatibili) e per le zone produttive che possono accogliere diverse fattispecie secondarie e terziarie. La quantità di possibili ristrutturazioni, rigenerazioni, ampliamenti, e trasformazioni di aree attualmente dismesse o in via di dismissione, sicuramente incrementeranno il settore delle costruzioni.

Migliorare la qualità urbana. Attraverso norme che prevedono per ogni intervento privato anche un miglioramento pubblico (verde di arredo, parcheggi), filari alberati lungo le strade dove è possibile, nuove piste ciclabili, l'obbligo di alberature nelle aree libere, il potenziamento delle alberature nelle aree pubbliche (riduzione delle isole di calore) e nei parchi naturali, ecc. È da valutare con indicazioni puntuali il possibile miglioramento degli spazi pubblici, che comunque costituiscono già un patrimonio di qualità.

Valutare la possibilità di creare corridoi verdi, che essendo la rete ecologica multiscalare, possono anche essere solo filare alberati lungo una strada, per collegare le previste fasce verdi lungo la Valassina alla valle del Lambro. Al fine di migliorare la qualità senza limitare esigenze private puntuali e tradizionali, la realizzazione di box auto deve avvenire accorpata agli edifici principali o in interrato, e nei casi di accessori per edifici esistenti la possibilità di realizzarli contro le recinzioni.

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

La rete ecologica comunale (REC). La Variante al PGT recepisce la RER, la REP e le indicazioni contenute della DGR 10962/2009. Considerando che il PGT deve essere un piano paesaggistico integrato tra l'urbano e

le aree aperte, che integra quelle regionale e provinciale, la REC è diventata molto più articolata. La REC comprende anche le aree di rispetto cimiteriale che per il vincolo di inedificabilità possono essere trasformate in una importante area piantumata, i giardini privati, e poiché il piano paesistico deve essere multiscale, anche le strade alberate o alberabili, oltre ai coni visuali, l'obbligo di alberature per le aree libere private e pubbliche, e di mitigazione per i depositi, i parcheggi di ogni tipo e i distributori di carburante.

La Rete ecologica regionale, come rappresentato nelle tavole, prevede tre corridoi ecologici interni:

- Uno lungo la SS36 in forma di fasce alberate continue lungo i lati,
- Un corridoio da sud-ovest a nord-est che connette filari alberati e giardini, anche privati, esistenti,
- Un corridoio che collega un'area AAS con il Parco regionale della Valle del Lambro.

La REC non prevede nodi né varchi.

L'attuazione della rete ecologica comunale viene normata all'interno delle NTA del Piano dei Servizi, all'Art. 22.

L'attrattività. Il Comune di Verano ha una ampia fascia della valle del Lambro, caratterizzata da una parte pianeggiante e da una ripa molto alberata, ben conservata. In valle sono presenti alcuni nuclei storici, costruiti intorno a vecchi mulini, percorsa in parte da una pista ciclabile intercomunale di interesse regionale. L'abitato ha una buona qualità, con molte alberature in giardini pubblici e soprattutto privati, e una dotazione di qualità di servizi. È servito dalla strada SS 36, e quindi ha buona accessibilità, con un collegamento viario veloce con Monza e Milano verso sud e con Lecco e il lago verso nord.

Pubblico e privato. La collaborazione tra i due settori è argomento ormai scontato: il PGT prevede la possibilità per i privati di intervenire con procedure semplificate, di utilizzare l'indifferenza alle destinazioni per le macroaree residenziale e produttiva, di proporre ogni tipo di servizio di interesse generale, di utilizzare perequazione, compensazione e incentivazione in modo attivo.

Partecipazione. Il percorso partecipativo è stato svolto nei modi possibili a causa dell'emergenza sanitaria: si sono svolti incontri in presenza con le Commissioni comunali e in rete (videoconferenza) con i professionisti del settore edile, cittadini, studenti delle scuole medie.

SINTESI DELLO STATO DI FATTO

Territorio e centro abitato, NAF, Tuc, valle, situazione di contesto

Il centro urbano è costituito da un piccolo NAF, compatto, sorto sul ciglio della Valle del Lambro e da una vasta espansione disetanea, che ha occupato tutto il pianalto tra la valle e la Valassina che ne costituisce di fatto il confine ovest.

La parrocchia è sorta, come spesso nei comuni lombardi, all'esterno del NAF, prima le funzioni si facevano in cappelle, sul ciglio della Valle.

Come sempre nei comuni della Brianza (salvo quelli che sono stati comuni autonomi) non c'è piazza: la vita comunitaria avveniva nelle corti. Allo stesso modo è sorto il cimitero, pure sul ciglio della valle, come si conveniva quando era previsto il percolamento.

In questo TUC compatto si sono insediate nel tempo residenze di varie tipologie –ville, villini, condomini- ma anche piccole attività produttive spesso formate da residenza e capannone, tipologia tradizionale della Brianza. Successivamente si sono insediate altre attività produttive di grandi dimensioni, attestata verso la Valassina, e anche in un consistente complesso molto compatto a nord.

Nella Valle del Lambro sono rimasti alcuni nuclei di formazione storica, legati a mulini e attività agricole, cui sono seguiti, prima della approvazione della legge del Parco insediamenti produttivi e alcune residenze, utilizzano l'ampiezza della valle nel territorio di Verano, che ha ripe scoscese, ma molto distanti dal fiume, che scorre appoggiato al ciglio est (verso Agliate).

Nella parte meridionale, verso carte è presente la testa di una grande cava attiva, estesa nel comune di Carate.

Popolazione

Verano Brianza ha una popolazione di 9.167 abitanti censiti al 01/01/2024. Gli abitanti con un'età inferiore ai 30 anni sono circa 2.500, molto inferiori alla classe 30-70 anni, che contano circa 5.100 soggetti. Quindi possibile lento calo della popolazione in un futuro decennale. Problemi conseguenti per residenza e servizi da adeguare.

Edifici residenziali e parametri

Sul territorio comunale sono presenti 1.257 edifici a vocazione residenziale. Gran parte di esso ha meno di cento anni e circa l'80% è stato realizzato dopo la seconda guerra mondiale. Tra gli anni '70 ed '80 è stato realizzato circa il 18% delle abitazioni e circa il 26% negli ultimi 25 anni.

Appare sensato, nelle norme di piano, proporre forme di incentivazione rivolte all'efficientamento del patrimonio esistente; preso atto del numero di abitanti abbastanza stabilizzato e di uno stock abitativo non obsoleto, ma non adeguato sul piano energetico, potrebbe essere questa una via per contrastare l'oggi tanto discusso consumo di suolo.

Attività produttive

Nel territorio di Verano Brianza sono presenti circa 150 imprese locali. Il sistema produttivo è composto da una zona industriale molto grande separata dalla Strada statale 36 dal tessuto consolidato a vocazione prevalentemente residenziale.

Gli addetti nel settore produttivo si attestano a 750 unità circa.

Commercio

Nel territorio di Verano Brianza sono presenti 38 esercizi di vicinato, prevalentemente posti all'interno del nucleo di antica formazione, e 20 medie strutture di vendita. Non sono presenti grandi strutture di vendita.

Gli addetti nel settore si attestano a 380 unità circa.

Servizi

Allo stato di fatto, i servizi pubblici o di uso pubblico in Verano Brianza occupano una superficie pari a circa 253.000 mq, pari a 27,65 mq/ab. Gli addetti nel settore si attestano a 490 unità circa.

Vincoli

La Tavola DdP.03 – Vincoli a scala locale espone i vincoli che gravano sul territorio comunale. Tra essi sono presenti vincoli infrastrutturali (fasce di rispetto di strade, elettrodotti), vincoli dovuti alla presenza di manufatti, anche edili (pozzi pubblici, cimitero), vincoli ambientali (dovuti alla presenza di parchi regionali, giardini storici e corsi d'acqua) e vincoli idrogeologici. Sono inoltre presenti siti archeologici riconosciuta dal Ministero per i beni e le attività culturali.

Attuazione del PGT vigente

Il PGT vigente, approvato nel 2011, prevede 22 Ambiti di trasformazione, di cui 10 prevalentemente residenziale, 7 per servizi, 5 di carattere produttivo. Gli AT occupano 160.178 mq di superficie territoriale, così suddivisa:

- 74.551 mq di AT a destinazione residenziale,
- 23.445 mq di AT destinati a servizi,
- 57.137 mq di AT a destinazione a servizi,
- 5.045 mq destinati a ricettivo.

Nella seguente tabella vengono elencati gli AT previsti dal PGT vigente con la loro ubicazione, superficie territoriale e stato di attuazione alla redazione della presente Variante generale.

Ambito	Tipologia	Destinazione d'uso prevalente	ST (mq)	Attuato/ in itinere - non attuato
--------	-----------	-------------------------------	---------	-----------------------------------

AT1 - Via San Michele	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente residenziale	5.069	Non attuato
AT2 - Via Padania	AT prevalentemente residenziali	Prevalentemente residenziale	6.320	Non attuato
AT3 - Via San Giuseppe	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente residenziale	3.231	Non attuato
AT4 - Via Morigiola	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente residenziale	14.115	Non attuato
AT5 - Via Morigiola	AT prevalentemente residenziali	Prevalentemente residenziale	3.348	Non attuato
AT6 - Molino Filo	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	8.317	Non attuato
AT7 - Molino Filo Lambro	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	1.643	Non attuato
AT8 - Molino Resica	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	2.694	Non attuato
AT9 - Via dei Mulini	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	5.978	Non attuato
AT10 - Molino Ponte	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	3.123	Non attuato
AT11 - Via Garibaldi	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	1.690	Non attuato
AT13 - Via Sabotino	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale	10.159	Non attuato
AT14 - Via XXVI Maggio	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente residenziale	8.650	Non attuato
AT15 - Via Grandi	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale	2.002	Non attuato
AT16 - Via Grandi	AT di iniziativa pubblica	Prevalentemente residenziale	5.774	Non attuato
AT17 - Via Repubblica	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale	4.538	Non attuato
AT18 - Barzagli	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale/servizi	6.254	Non attuato
AT19 - Alpe	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente Residenziale	5.091	Non attuato
AT20 - Via Sovrappasso SS36	AT prevalentemente produttivo	Prevalentemente produttivo	10.917	Non attuato
AT21 - Via Sabbionette	AT prevalentemente produttivo	Prevalentemente produttivo	11.478	Convenzionato
AT22 - Via Brunati	AT prevalentemente produttivo	Prevalentemente produttivo	34.742	Attuato
AT23 - Via Comasina	Ambiti di trasformazione alberghiera	Prevalentemente ricettivo	5.045	Attuato

Come si evince, la maggior parte degli AT non sono stati né realizzati né convenzionati. Nello specifico non sono stati né attuati né convenzionati quelli a vocazione residenziale e a servizi. Dei tre AT produttivi, uno è stato attuato mentre un altro è stato convenzionato, per un totale di 64.220 mq. L'AT a destinazione ricettiva è stato attuato.

Differente invece la situazione per quanto riguarda i Piani attuativi e i SUAP, che nel PGT vigente occupano un totale di 217.574 mq di superficie territoriale, così ripartiti:

- 115.125 a destinazione residenziale,
- 81.332 mq a destinazione produttiva,
- 21.117 mq a destinazione mista residenziale e servizi.

Nella seguente tabella vengono elencati i PA e i SUAP previsti dal PGT vigente con la loro ubicazione, superficie territoriale e stato di attuazione alla redazione della presente Variante generale.

Nome ambito	Tipologia	ST (mq)	Attuato/ in itinere – decaduto - vigente
SUAP	Città da consolidare prevalentemente produttiva	3.110	Attuato
SUAP Via Sabbionette	Città da consolidare prevalentemente produttiva	13.770	Attuato
SUAP - Via Comasina	Città da consolidare prevalentemente produttiva	1.820	Attuato
Cava Borghonovo	Città da consolidare prevalentemente produttiva	96.425	Vigente
Montegrappa	Città da consolidare prevalentemente residenziale	5.096	Decaduto
PP Marzatico	Città da consolidare prevalentemente residenziale	9.054	Decaduto
Ambito Via Preda	Città da consolidare prevalentemente residenziale	914	Decaduto
PP Via Umberto I UI2	Città da consolidare prevalentemente residenziale	5.904	Decaduto
PP Ex Tintoria Viganò	Città da consolidare prevalentemente residenziale	5.395	Decaduto
PP Ex Tintoria Viganò	Città da consolidare prevalentemente residenziale	3.642	Decaduto
PP Marzatico	Città da consolidare prevalentemente residenziale	317	Decaduto
Ambito Core	Città da consolidare prevalentemente residenziale	15.502	In itinere
PP Via Roma/Via Cavour	Città da consolidare prevalentemente residenziale	2.197	Decaduto
PP Via Montegrappa	Città da consolidare prevalentemente residenziale	1.863	Attuato
Via Turati	Città da consolidare prevalentemente residenziale	6.415	Attuato
PL - Via Verga	Città da consolidare prevalentemente residenziale	8.588	Decaduto
PP - Centro Storico	Città da consolidare prevalentemente residenziale	429	Decaduto
PP - Centro Storico	Città da consolidare prevalentemente residenziale	673	Attuato
PL via Comasina, via Carducci	Città da consolidare prevalentemente residenziale	15.343	Vigente
PP di Via Don de Micheli/V.le	Città da consolidare prevalentemente	19.729	Attuato

Rimembranze	residenziale e dei servizi		
Ex Filanda	Città da consolidare prevalentemente residenziale e dei servizi	1.388	Attuato

Diversamente rispetto gli Ambiti di trasformazione, la maggior parte dei PA sono stati attuati, convenzionati o sono in corso di attuazione (160.195 mq, 81.332 mq residenziali, 115.125 mq produttivi, 21.117 mq misto residenziale e servizi). Non sono stati realizzati Piani attuativi per 56.879 mq, alcuni dei quali decaduti.

ANALI SWOT

L'Analisi SWOT (Strenght, Weakness, Opportunities, Threats, ovvero Forza, Debolezza, Opportunità e Minacce) è una valutazione che rappresenta le caratteristiche positive e negative, in modo interpretativo, non scientifico, restituendo una lettura dei luoghi e indicando positivi indirizzi operativi.

<ul style="list-style-type: none"> - Verano abitato monocentrico - NAF compatto e ben conservato - Presenza della Valle del Lambro, ampia e boscata sulla ripa - Nuclei cascinali in valle - Elevata accessibilità per la mobilità privata - Appartenenza a un sistema urbano vasto, senza soluzione di continuità, con Carate B, Giussano e oltre, ma sempre senza soluzione di continuità, Carugo, Mariano Comense e Meda, per oltre 100.000 abitanti, che, pur in mancanza di collegamenti viari est-ovest, nel suo insieme offre molte opportunità di servizi. - Presenza di piccole attività produttive nel TUC - Area a destinazione produttivo-terziaria azzonata oltre la Valassina, ben distinta dal TUC residenziale - Servizi sufficienti oltre lo standard regionale - Centro sportivo contiguo a quello di Carate Brianza - Sala convegni privata, di alta frequentazione 	<ul style="list-style-type: none"> - Mancanza di una piazza storicizzata - Mancanza di collegamenti ferroviari - Mancanza di attrattività del TUC: la elevata frequentazione della valle del Lambro non interessa il centro abitato - Una rete viaria irregolare, non coordinata tra i vari interventi nel tempo,
Forza	Debolezze
Opportunità	Minacce
<ul style="list-style-type: none"> - Recupero nel TUC delle piccole attività produttive dismesse - Acquisizione dell'area di via Umberto I°/Piave per servizi - Presenza di autobus di collegamento Sesto San Giovanni (metropolitana di MI) – Monza – Mariano Comense - Utilizzo delle quote di area cedute dai piani convenzionati - Rigenerazione del complesso del Veranett 	<ul style="list-style-type: none"> - Solo quelle che vengono da fattori esterni

HI LIGHTS DEL PGT

Tutela del NAF, con norme puntuali per singolo edificio

Flessibilità delle destinazioni per macro azzonamenti

Previsione di convenzionamento per aree oltre i 2.000mq per garantire qualità urbana, cessione di standard

Unificazione dell'indice di edificabilità nelle zone residenziali; previsione della zona "ville con giardino" per tutelare i giardini privati con patrimonio arboreo di interesse pubblico

Previsione di un corridoio verde lungo la Valassina, nelle fasce di rispetto

Normativa specifica per piccole attività produttive non più attive, incluse nel TUC, salvaguardando le residenze dei titolari, e trasformando le aree in residenziali.

Acquisizione dell'area libera tra via Umberto I° e via Piave, da destinare in parte a parcheggio, a servizio del centro

Nuove norme per il cambiamento climatico.

Norme per miglioramento funzionale delle attività produttive.

Nuovo regolamento edilizio coordinato con le NTA del PDR del PGT.

Apertura della uscita di Carate nord della Valassina, direzione nord, che interessa il miglioramento del traffico in Verano, con cui l'intervento è coordinato.

Trasformazione di aree site nel Parco regionale della Valle del Lambro dismesse o a destinazione non concorde con il contesto in cui sono collocate

Favorire la mobilità lenta: estensione della rete ciclopedonale all'interno del tessuto consolidato (sia a destinazione residenziale che nella zona produttiva) e a bordo delle strade site del Parco regionale della Valle del Lambro.

MATRICE OPERATIVA

Dalle considerazioni generali, dalla analisi conoscitiva, si ricava una sintetica matrice di riferimento, implementabile con i percorsi partecipativo, che rappresenta gli interventi Strutturali quelli che corrispondono a scelte culturali, storiche di valori, –quindi non modificabili-, Strategici, di interesse generale, anche con collaborazione pubblico-privato –attuabili a tempo medio- e Operativi –attuabili nel breve periodo-, rispetto a tre macro-categorie: Urbano, Aree aperte e Infrastrutture.


	Strutturale	Strategico	Operativo
Urbano	<ul style="list-style-type: none"> - NAF - Spazi pubblici - Edifici vincolati o tutelati di interesse storico - Servizi esistenti e previsti - Cascine attive 	<ul style="list-style-type: none"> - AT/PA residenziali - PA produttivi - Residenza sociale 	<ul style="list-style-type: none"> - Margini verdi di Piani attuativi e PDCC, e di aree edificate ai margini dell'agricolo - Alberature varie e rete ecologica nell'urbano - Nuove norme per TUC, indifferenza destinazioni

	<ul style="list-style-type: none"> - Grandi industrie 		<ul style="list-style-type: none"> - Valorizzazione commercio al dettaglio - Possibili concorsi di architettura - Efficientamento energetico
Aree aperte	<ul style="list-style-type: none"> - Aree boscate - Reticolo idrico - Agricolo strategico - Aree non soggette a trasformazione urbanistica 	<ul style="list-style-type: none"> - Previsione di fasce di rispetto alberate lungo le strade principali, ove possibile - Mitigazioni verdi di depositi/distributori/aree produttive 	<ul style="list-style-type: none"> - Identificazione di aree per nuove piantumazioni
Infrastrutture	<ul style="list-style-type: none"> - Esistenti, non ne sono previste nuove salvo possibile apertura dello svincolo di Carate nord 	<ul style="list-style-type: none"> - Percorsi pedonali e/o ciclabili - Sentieristica - Interventi minori di razionalizzazione 	<ul style="list-style-type: none"> - Nuovo parcheggio in centro - Nuovi parcheggi bici - Nuovi tracciati ciclopedonali

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL PGT VIGENTE

La variante del PGT prevede di trasformare tutti gli Ambiti di trasformazione che si intende mantenere (per lo più su aree del territorio già urbanizzate) in Piani attuativi, per semplificazione delle procedure attuative, senza perdita di qualità, considerata anche la media-piccola dimensione.

Rimangono Ambiti di trasformazione quelli in attuazione o convenzionati prima o durante la redazione della presente Variante generale (p.e. l'AT 21, a vocazione produttiva, sito in Via Comasina), come riportato nella Tavola di azionamento del Documento di Piano. A riguardo, si riporta una scheda riassuntiva.

AT 21	
	
Dati dell'Ambito di trasformazione	
ST	11.478 mq
Destinazione	Produttivo

STANDARD URBANISTICI

- per gli standard residenziali il parametro corrispondente allo stato di fatto (arrotondato) è 30 mq/ab, ma le norme prevedono che nelle zone residenziali in loco siano ceduti solo 12 mq/ab per parcheggi e verde di arredo, perché l'acquisizione di altre aree creerebbe al comune un futuro onere di gestione di molte aree disperse e di piccola dimensione. Con questa scelta la differenza tra il ceduto e il parametro comunale viene obbligatoriamente monetizzata e costituisce una importante risorsa comunale per la gestione, manutenzione dei servizi esistenti e la realizzazione di nuovi. *Il criterio di prevedere lo stesso indice per i nuovi interventi come per gli esistenti è una scelta di equità, perché i nuovi insediati godono di servizi per 30 mq/ab che sono stati pagati dagli abitanti già insediati.* Per il recupero dei sottotetti chi non dispone di parcheggi può monetizzarli.
- Per le attività economiche di ogni tipo gli standard di norma devono essere ricavati in loco, e gestiti come aree private di uso pubblico, perché funzionali (spesso essenziali) alle attività che si realizzano, senza incidere sui costi di manutenzione del comune. Questo consente di far fruire ai cittadini più spazi pubblici, come parcheggi, spazi verdi, ecc.
- Sono esentati dalla previsione di parcheggi gli esercizi di vicinato siti nel NAF, per favorire il commercio al dettaglio.
- Una nota va aggiunta per i parcheggi pertinenziali, che nel caso di interventi superiori a 2.000 mq nelle zone residenziali devono essere realizzati con maggiorazione rispetto alle indicazioni della L. 122/1989, in considerazione del fabbisogno evidente che è stato rilevato anche dai cittadini.

LA ZONA AGRICOLA

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

COMMERCIO

Con lo scopo di preservare il commercio al dettaglio, la Variante generale al Piano di governo del territorio non ammette altre medie o grandi strutture alimentari oltre a quelle ultimate.

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

PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE

Il piano prevede norme puntuali. Le aree a servizi comprese in piani attuativi - per le quali non decade il vincolo - possono anche essere espropriate o cedute anticipatamente secondo le norme. Alle aree a servizi non comprese in piani attuativi, quindi da acquisire o espropriare, per perequazione è attribuito un indice edificatorio pari a 0,15 mq/mq.

Il Comune si dota di un registro dei diritti/crediti volumetrici, come camera di compensazione dei diritti in decollo (ad esempio, per gli espropri) e in atterraggio (ampliamenti), compresi quelli di cui il comune dispone con la cessione di aree da PA, PdCC o trasformazione di aree produttive in residenziali nel TUC.

Il comune può utilizzare la superficie acquisita dai PA e dai PdCC con destinazione residenziale, con diritti volumetrici pertinenziali, per 0,30 mq/mq, per la compensazione di diritti volumetrici di demolendi in valle Lambro (che abbiano scelto la compensazione residenziale). Altri utilizzi possono essere definiti nei poteri di Governo del comune

INCENTIVAZIONE

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

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

I SERVIZI

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

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

INFRASTRUTTURE.

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

RISORSE

Il PGT genera alcune risorse per la gestione e attuazione:

- La monetizzazione degli standard residenziali che non vengono ceduti in loco, per manutenzione di altri servizi o per migliorare la qualità urbana;
- gli oneri aggiuntivi che possono essere convenzionati nella attuazione dei PA;
- gli oneri di urbanizzazione;

- le aree che il comune incamera dalla attuazione dei PA previsti in azionamento
- il comune può anche commercializzare le aree incamerate, procedendo alla vendita o alla assegnazione per realizzazione di servizi, per edilizia convenzionata, o altro

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

COERENZE CON I PIANI SOVRALOCALI

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

- PTR e PPR, Piano territoriale regionale e Piano paesaggistico regionale, 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 Veduggio 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.

A seguito dell’entrata in vigore delle Norme sulla riduzione del consumo di suolo, il territorio regionale è stato suddiviso in ATO (Ambiti territoriali omogenei). Verano Brianza rientra nell’ATO denominato “Brianza e Brianza orientale”, con la seguente descrizione:

L’ambito della Brianza e della Brianza Orientale è di carattere interprovinciale e una parte insiste sul territorio della Provincia di Lecco. L’indice di urbanizzazione provinciale, del 52,7%, è secondo, in tutta la Regione, solo a quello dell’Ambito di Milano della Cintura Metropolitana, di cui costituisce la naturale prosecuzione verso nord. Il livello di criticità indotto dall’elevata urbanizzazione è ulteriormente aggravato dalla sua collocazione nella porzione più densa del sistema metropolitano lombardo. In quest’ambito, pertanto, deve trovare applicazione il criterio generale del PTR, di correlazione diretta tra alto indice di urbanizzazione, scarsità di suolo utile netto e incisività della politica di riduzione del consumo di suolo. L’indice di urbanizzazione dei Comuni (tavola 05.D1) evidenzia una diversa distribuzione, sul territorio, dei livelli di criticità.

Nella parte centrale dell’ambito sono presenti livelli di consumo di suolo particolarmente elevati, soprattutto lungo le direttrici storiche della SS36 (Milano-Monza-Lecco), della SP6 (Monza-Carate) e verso Arcore- Vimercate. Il valore agricolo del suolo (tavola 05.D3), variabile da alto a medio, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità dei suoli liberi e al ruolo che svolgono nella regolazione dei sistemi urbani o per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale.

In questa porzione, sono presenti le previsioni di consumo di suolo più estese e consistenti dell’Ato (tavole 04.C1 e 04.C2), che occludono alcuni dei varchi di connessione ambientale ancora presenti. Nell’area, però, sono presenti alte potenzialità di rigenerazione, rilevabili alla scala Regionale, con quote significative di aree da recuperare non ancora assunte, dai PGT, quali opportunità di riqualificazione urbana (tavola 04.C3).

In questa condizione, quindi, deve essere più consistente che altrove la capacità di rispondere ai fabbisogni, pregressi o insorgenti, attraverso specifiche previsioni e politiche di rigenerazione, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa

Politiche di rigenerazione attivabili anche con l’ausilio degli strumenti delineati dal PTR per gli areali di rilevanza sovralocale di interesse strategico (areale n° 3 – tavola 05.D4), da dettagliare e sviluppare anche attraverso processi di co-pianificazione (Regione-Provincia-Comuni). Sebbene alcuni degli elementi di potenziale rigenerazione dell’area siano già stati oggetto di protocolli o accordi istituzionali (tavola 04.C3), essi partecipano, comunque, alla definizione del quadro di riferimento per la rigenerazione urbana di scala metropolitana.

La rigenerazione, utile a soddisfare la domanda di base (prevalentemente residenziale), potrebbe anche favorire l’insediamento di funzioni di rango superiore, sfruttando i maggiori gradi di accessibilità indotti dalle previsioni della programmazione strategica regionale (tavola 02.A7: completamento della Pedemontana Lombarda, da

Lomazzo a Dalmine, terza corsia della Milano Meda, adeguamento della linea ferroviaria Chiasso-Seregno-Monza-Milano, metro-tramvia Seregno Milano e prolungamento della metro-tramvia Limbiate Milano).

Le riduzioni del consumo di suolo e le azioni di rigenerazione dovrebbero essere declinate, anche, rispetto alle gerarchie territoriali dell'ambito. Monza ricopre il ruolo di centro di gravitazione di maggior rilievo (tavola 02.A8), accanto ad altri centri, diffusi ma di rango inferiore (Meda, Carate Brianza, Lissone, Desio, Seveso, ecc.), di erogazione di servizi o sede di notevoli insediamenti produttivi, terziario-commerciali o manifatturieri (tavola 02.A6). Rispetto a tali condizioni potranno trovare applicazione i criteri generali dettati dal PTR rispetto alle specificità territoriali e alle necessità di assetto territoriale (insediamento di servizi o attività strategiche e di rilevanza sovralocale).

La riduzione del consumo di suolo, in applicazione della soglia di riduzione, deve essere finalizzata alla strutturazione della rete di connessione ambientale per il collegamento tra gli elementi di valore ambientale presenti (Parco Regionale delle Groane, Parco Regionale della valle del Lambro, Parco regionale dell'Adda Nord, SIC e ZPS, PLIS Agricolo La Valletta, PLIS della Brianza Centrale nel Comune di Seregno, PLIS dei Colli Briantei, PLIS della Cavallera, PLIS della Brughiera Briantea, Parco del Molgora, Parco del Rio Vallone, classificazione delle aree agricole strategiche del PTCP), attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema ambientale e sistema insediativo (tavola 05.D2).

Le porzioni ad est e ad ovest dell'ambito sono caratterizzate da indici di urbanizzazione comunale inferiori (tavola 05.D1) a quelli della Brianza centrale e sono, quindi, connotate da un consumo di suolo minore. In queste porzioni, però, si registrano condizioni diverse tra est e ovest.

La porzione ad ovest, di piccola estensione, è connotata da una qualità dei suoli variabile (da alta a bassa - tavola 05.D3) e da un sistema delle tutele ambientali che investe una grossa percentuale di aree libere (Parco Regionale delle Groane – tavola 05.D2). Probabilmente per effetto anche delle tutele indotte dal Parco Regionale e dalla sua posizione decentrata rispetto alle direttrici di primo sviluppo della Brianza, le previsioni di trasformazione sono, qui, meno intense che nel resto dell'ambito.

L'apporto della politica della rigenerazione al soddisfacimento dei fabbisogni insediativi, sembra, di scarsa entità, o comunque con un'incidenza non rilevabile alla scala regionale (tavole 04.C3 e 05.D4).

Le previsioni di trasformazione (tavole 04.C1 e 04.C2) non sembrano occludere i varchi di connessione ambientale residui e assumono, perlopiù, il carattere di completamento dei margini urbani.

Tuttavia, anche questo territorio appartiene alla porzione più densa dell'area metropolitana lombarda, dove i suoli liberi periurbani (rurali e non) assumono uno specifico ruolo per la definizione delle politiche di consumo di suolo.

La diminuzione di consumo di suolo deve essere incisiva. Sembra però possibile, stante l'assenza di significative alternative di rigenerazione, che il soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di vigenza del DdP) possa anche riguardare quote di aree libere.

A est sono presenti due porzioni, tra loro diverse, che presentano livelli di consumo di suolo inferiori alla media dell'ambito (tavola 05.D1).

Nella zona del Vimeratese, l'estensione delle aree agricole assume un buon grado di strutturazione e compattezza, con una qualità dei suoli omogeneamente alta (tavola 05.D3).

Tuttavia, pur in presenza di possibilità rigenerative rilevabili anche alla scala regionale (tavola 04.C3), l'entità delle trasformazioni ammesse dai PGT, su suolo libero, assume un rilievo dimensionale significativo (tavole 04.C1 e 04.C2). In alcuni casi, inoltre, le previsioni di trasformazione sembrano consolidare le tendenze conurbative già in atto.

In quest'area della Brianza è meno forte il livello di tutela ambientale delle aree libere, affidata prevalentemente ad alcuni PLIS e alla presenza, sul confine est, del Parco Regionale dell'Adda Nord (tavola 05.D2). Il rischio di una maggiore tendenza urbanizzativa, indotta dalla maggiore presenza di aree libere, è quindi più forte.

Le pressioni e le aspettative di trasformazione delle aree potrebbero ulteriormente accentuarsi per effetto dei nuovi gradi di accessibilità connessi al completamento della Pedemontana, che attraverserà trasversalmente questi territori connettendoli direttamente ai sistemi metropolitani di Bergamo e Brescia (ad est) e all'aeroporto di Malpensa ad ovest.

La riduzione del consumo di suolo deve, pertanto, essere finalizzata al consolidamento delle aree agricole, applicando i parametri di giudizio e i criteri individuati dal PTR per i sistemi rurali periurbani.

Le previsioni di trasformazione devono, prioritariamente, essere orientate alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo utili al soddisfacimento di fabbisogni di breve periodo (indicativamente un ciclo di vigenza del DdP).

La presenza di alcuni poli di scala provinciale (Vimercate e Agrate Brianza) potrebbe determinare la necessità di individuare delle eccezioni nell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, laddove la rigenerazione urbana non riesca a rispondere alla necessità di erogazione di servizi di scala sovralocale o all'insediamento di attività strategiche di supporto al sistema economico locale.

Infine, la zona al confine con la Brianza Lecchese (a nord di Carate Brianza). Qui sono presenti suoli agricoli di qualità variabile, con alternanza di classi da alta e a media (tavola 05.D3).

Il sistema insediativo appare, però, più diffuso e sfrangiato all'interno del tessuto rurale (tavola 02.A4), con sensibile frammentazione delle aree libere.

Le previsioni di trasformazione programmate nell'area, generalmente di completamento dei bordi urbani, hanno dimensioni variabili e, in alcuni casi, di elevata estensione (tavole 04.C1 e 04.C2), pur in presenza di potenzialità di rigenerazione significative (tavola 05.D4).

Il sistema delle tutele ambientali (Parco Regionale della Valle del Lambro - tavola 05.D2) garantisce, più che nel Vimercatese, il contenimento del consumo di suolo.

Anche in questo caso, però, la riduzione del consumo di suolo deve essere incisivo, privilegiando le previsioni di rigenerazione urbana. Ricorre il principio, espresso per il Vimercatese, di soddisfare su aree libere unicamente fabbisogni di breve periodo e solo laddove sia dimostrata l'impossibilità di rispondervi attraverso la rigenerazione.

La riduzione del consumo di suolo, comunque, deve essere significativa laddove le aree di trasformazione appaiono più rilevanti o dove tendano ad occludere le residue direttrici di connessione ambientale.

La presenza di alcuni poli di scala provinciale (Carate Brianza- tavola 02.A8) potrebbe determinare la necessità di individuare delle eccezioni nell'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo, laddove la rigenerazione urbana non riesca a rispondere alla necessità di erogazione di servizi di scala sovralocale o all'insediamento di attività strategiche di supporto al sistema economico locale.

La maggior parte dell'ATO è ricompresa nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR IX / 2605 del 30/11/2011, corrispondente alle propaggini settentrionali dell'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. In tale porzione la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrano ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale. Anche nel resto dell'ATO, ricompreso nella zona A (pianura ad elevata urbanizzazione) di qualità dell'aria, la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Laddove imprescindibile, il nuovo consumo di suolo dovrà privilegiare localizzazioni limitrofe al sistema locale dei servizi, alle reti di mobilità (preferibilmente di trasporto pubblico) e ai nodi di interscambio, prevedendo meccanismi compensativi e/o di mitigazione del sistema ambientale¹.

Il PTCP pone ai comuni una serie di prescrizioni e direttive.

Nel caso specifico, nel territorio di Verano Brianza vengono individuate aree agricole di interesse strategico, da tutelare e preservare. Per la presenza del Parco regionale della Valle del Lambro, il territorio comunale è attraversato da una rete ecologica provinciale che il comune deve recepire e valorizzata all'interno degli elaborati della variante al PGT.

A seguito delle modifiche effettuate nel 2022, il PTCP della Provincia di Monza e della Brianza pone prescrizioni anche sul tema del consumo di suolo, prevedendo tagli agli Ambiti di trasformazioni su suolo non edificato. Le

¹ Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, Progetto di integrazione del PTR ai sensi della L.R. 31/14, pag.118

percentuali di riduzioni sono comprese tra un minimo del 30% fino a un massimo del 55%, con variabili sulla base delle caratteristiche dei singoli comuni. Per altre specifiche riguardo il consumo di suolo, si rimanda al successivo articolo dedicato.

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 Verano Brianza 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	SOGLIA	
Livelli di criticità	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 %	Verano Brianza ha un livello di criticità "Molto critico" nella scala individuata dal PTCP provinciale

Variabili				
Variabile	Incremento/diminuzione			Commento
Variabile per comune polo	-	0 %	0 %	Verano Brianza non è considerato un "Comune polo". Non ha quindi diritto a una riduzione della soglia
Classe di incidenza degli AT su suolo libero	+	0 %	0 %	L'incidenza degli AT su suolo libero risulta pari al 2% della ST comunale: essendo compresa tra lo 0% e il 2%, non viene richiesto alcun aumento aggiuntivo
Classi di potenzialità di rigenerazione	+	0 %	0 %	Verano Brianza non ha individuato Ambiti di rigenerazione. Di conseguenza non viene richiesta alcun aumento aggiuntivo
Sistema della mobilità	+	1 %	1 %	Verano Brianza ha un livello di criticità "Molto critico" del Sistema della mobilità. Viene quindi richiesto un ulteriore aumento della soglia del 2%. Si sceglie di dividere tale incremento tra la quota Residenziale e di Altro
Incidenza dei valori paesaggistico-ambientali del SUN (suolo utile netto)	-	0 %	0 %	Verano Brianza ha una incidenza minima degli elementi paesaggistico-ambientali 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 %	0 %	L'incidenza del Parco regionale della Valle del Lambro sulla ST dell'intero territorio comunale risulta essere minima. Di conseguenza non ha diritto a una riduzione della soglia
TOTALE RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RICHIESTA				
		56 %	51 %	

Considerando le variabili, al comune di Verano Brianza viene quindi richiesta una riduzione totale del consumo di suolo pari al 56% degli At a destinazione residenziale e del 51% per le altre destinazioni.

Ambito	Tipologia	Destinazione d'uso prevalente	ST (mq)	Attuato/ in itinere - non attuato	Su suolo libero
AT1 - Via San Michele	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente residenziale	5.069	Non attuato	No
AT2 - Via Padania	AT prevalentemente residenziale	Prevalentemente residenziale	6.320	Non attuato	No
AT3 - Via San Giuseppe	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente residenziale	3.231	Non attuato	No
AT4 - Via Morigiola	AT di rifunionalizzazione	Prevalentemente residenziale	14.115	Non attuato	No
AT5 - Via Morigiola	AT prevalentemente residenziali	Prevalentemente residenziale	3.348	Non attuato	Si

AT6 - Molino Filo	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	8.317	Non attuato	No
AT7 - Molino Filo Lambro	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	1.643	Non attuato	No
AT8 - Molino Resica	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	2.694	Non attuato	No
AT9 - Via dei Mulini	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	5.978	Non attuato	No
AT10 - Molino Ponte	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	3.123	Non attuato	No
AT11 - Via Garibaldi	AT di rilocalizzazione dalla Valle del Lambro	Funzioni compatibili/servizi	1.690	Non attuato	No
AT13 - Via Sabotino	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale	10.159	Non attuato	No
AT14 - Via XXVI Maggio	AT di rifunzionalizzazione	Prevalentemente residenziale	8.650	Non attuato	No
AT15 - Via Grandi	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale	2.002	Non attuato	No
AT16 - Via Grandi	AT di iniziativa pubblica	Prevalentemente residenziale	5.774	Non attuato	Si
AT17 - Via Repubblica	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale	4.538	Non attuato	No
AT18 - Barzaghi	AT di rilocalizzazione urbana	Prevalentemente residenziale/servizi	6.254	Non attuato	No
AT19 - Alpe	AT di rifunzionalizzazione	Prevalentemente Residenziale	5.091	Non attuato	No
AT20 - Via Sovrappasso SS36	AT prevalentemente produttivo	Prevalentemente produttivo	10.917	Non attuato	Si
AT21 - Via Sabbionette	AT prevalentemente produttivo	Prevalentemente produttivo	11.478	In itinere	Si
AT22 - Via Brunati	AT prevalentemente produttivo	Prevalentemente produttivo	34.742	Attuato	Si
AT23 - Via Comasina	Ambiti di trasformazione alberghiera	Prevalentemente ricettivo	5.045	Attuato	Si
Totale ST 160.178				Su suolo libero 71.304	

Come mostrato dalla precedente tabella, a fronte di una superficie oggetto di Ambiti di trasformazione pari a oltre 160.000 mq, solo 71.304 mq riguardano una superficie libera al 2 dicembre 2014.

Calcolo dei mq di suolo da ridurre sulla base degli AT su suolo libero previsti dal PGT vigente

	ST (mq)	Soglia di riduzione	Superficie di AT su suolo libero massima		Riduzione consumo suolo richiesta
AT residenziali su suolo libero	9.122	56%	44%	4.013,68 mq	5.108,32 mq
AT altra destinazione su suolo libero	62.182	51%	49%	30.469,18 mq	31.712,82 mq
TOTALE	71.304	-	-	34.482,86 mq	36.821,14 mq

Sulla base delle soglie di riduzione al 56% per gli AT residenziali e del 51% per gli AT destinati ad altre destinazioni e considerando che la Provincia di Monza e della Brianza prevede che si tengano in considerazione tutti gli AT su suolo libero previsti al 2 dicembre 2014, non solo i non attuati, la Variante generale al PGT dovrebbe ridurre il consumo di suolo di almeno 36.821,14 mq, come illustrato dalla precedente tabella.

Tale traguardo non è raggiungibile in Verano Brianza, in quanto la superficie di AT su suolo libero (quelli non attuati né convenzionati) è pari solo a 20.039 mq; i restanti 16.700 mq circa potrebbero essere compensati con ambiti di cui al Piano delle Regole o dei Servizi, come possibilità prevista dal PTCP, ma il PGT vigente non ne prevede su suolo non urbanizzato.

La Variante generale al Piano di Governo del Territorio propone quindi un taglio al consumo di suolo di 16.691 mq, eliminando un AT residenziale (AT 16) e un AT produttivo (AT 20) in toto.

Si precisa che i Piani attuativi e i Permessi di costruire convenzionati, tutti su aree urbanizzate allo stato di fatto, prevedono il ritorno a verde di un'alta percentuale di suolo; alla completa attuazione della Variante generale al PGT quindi Verano Brianza avrà più suolo non urbanizzato (adibito a verde pubblico o verde privato) rispetto ad oggi.

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.

Il territorio del Comune di Verano Brianza, molto urbanizzato, e l'attuazione (o convenzione) della maggior parte degli AT previsti dal PGT vigente non consentono un miglioramento imponente del bilancio ecologico del suolo. Tuttavia, eliminando AT, anche parzialmente, che non vengono ritenuti fondamentali per il miglioramento del comune, è possibile ottenere un miglioramento del BES pari a 17.639 mq, come meglio mostrato dalla tabella sottostante.

Destinazione	Eliminazione AT	Superficie (mq)
Residenziale	AT 16	5.774,00
Altro (produttivo)	AT 20	10.917,00
Totale AT eliminati e ritorno ad agricolo/verde		16.691,00