

Comune di Carate Brianza

Provincia di Monza e Brianza



VARIANTE GENERALE PGT

Indirizzi progettuali

SINDACO

Dott. Francesco Paoletti

VICE SINDACO e ASSESSORE AL TERRITORIO

Dott. Marino Valtorta

RESPONSABILE DI PROCEDIMENTO

Arch. Giancarlo Parma

PROFESSIONISTA INCARICATO

Arch. Paolo Favole

Collaboratori

Arch. Pianificatore Territoriale Vittorio Tarantini

Arch. Pianificatore Territoriale Marco Angioletti

Adottato con Del. C.C.

Approvato con Del. C.C.

Sommario

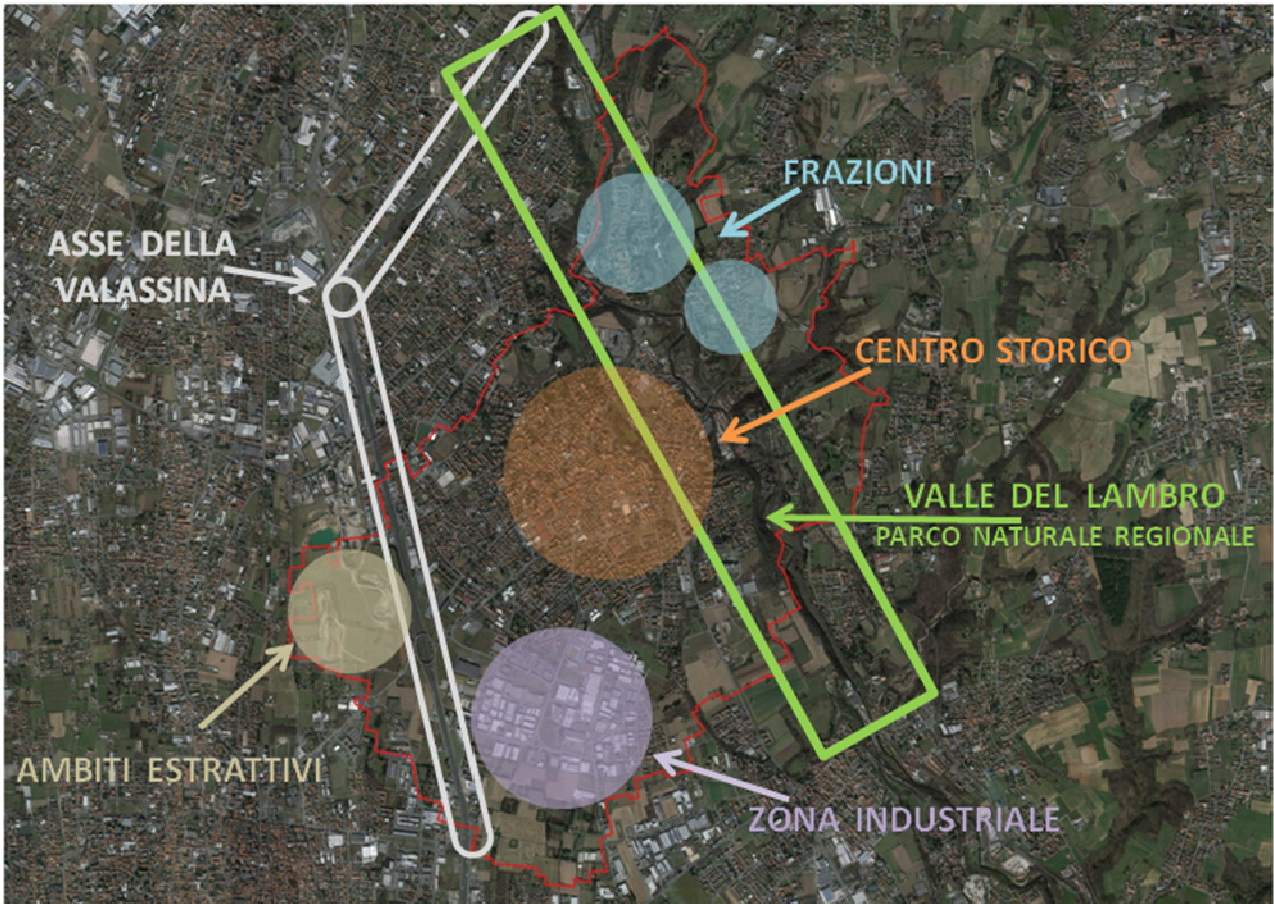
0. PREMESSA.....	1
1. IL QUADRO NORMATIVO	3
2. ALCUNE CRITICITA' DEL PGT VIGENTE.....	4
2.1. LE PREVISIONI DEMOGRAFICHE.....	4
2.2. IL FABBISOGNO RESIDENZIALE STIMATO DAL PGT VIGENTE.....	4
2.3. RAFFRONTO TRA PREVISIONI DEMOGRAFICHE E RESIDENZA.....	5
2.4. IL FABBISOGNO PRODUTTIVO STIMATO DAL PGT VIGENTE	5
2.5. LE MISURE PER IL COMPARTO "EX FORMENTI" DEL PGT VIGENTE.....	6
3. PERCORSO PARTECIPATIVO	6
4. DEFINIZIONE DELLE INVARIANTI	7
5. AREA VASTA.....	8
6. LA POLITICA PER LA RESIDENZA	8
6.1. NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE (NAF).....	9
6.2. TESSUTO URBANO CONSOLIDATO (TUC)	9
6.3. NUOVA RESIDENZA	9
6.4. COME SI TRASFORMANO LE AREE PRODUTTIVE DISMESSE NEL CONSOLIDATO DI CARATE.....	11
6.5. AREA PRODUTTIVA DISMESSA NEI PRESSI DELL'OSPEDALE	11
6.6. COME SI TRASFORMANO LE AREE PRODUTTIVE DISMESSE NELLA FRAZIONE DI AGLIATE 11	
7. ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO	12
7.1. AREE PRODUTTIVE ESISTENTI DELLA ZONA INDUSTRIALE SUD	12
7.2. AREA "EX FORMENTI".....	13
8. COMMERCIO.....	14
9. VALLE LAMBRO	15
10. AGRICOLO.....	16

11. CAVE.....	17
12. EX CAVA	17
13. AMBITI DI TRASFORMAZIONE	18
14 SERVIZI.....	18
15 RISORSE	19
16. SISTEMA DEL VERDE/RETE ECOLOGICA COMUNALE.....	20
17. INFRASTRUTTURE.....	21
18. CONSUMO DI SUOLO/NUOVI GIARDINI.....	21
19. FRAZIONI	21
19.1. AGLIATE.....	21
19.2. COSTA LAMBRO	22
19.3. REALDINO	22
20. ORGANIZZAZIONE E PROCEDURA.....	22
21. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE E ALTRI MECCANISMI ATTUATIVI DEL PGT	23
21.1. LA PEREQUAZIONE URBANISTICA "CLASSICA"	24
21.2. LA PEREQUAZIONE TRA TESSUTI URBANI STORICI E TESSUTI URBANI RECENTI.....	26
21.3. LA COMMERCIALIZZAZIONE DI DIRITTI EDIFICATORI TRA PRIVATI	26
21.4. LA COMPENSAZIONE E LA VALORIZZAZIONE DI AREE COMUNALI INUTILIZZATE.....	27
21.5. LE MISURE DI INCENTIVAZIONE E PREMIALITÀ.....	27
22. PIANIFICAZIONE COMUNALE COMPLEMENTARE	27
23. HIGHLIGHTS.....	28
24. RAFFRONTO QUANTITATIVO PGT VIGENTE/VARIANTE PGT RIGUARDO LE AT-AC-AR.....	31

25. RAFFRONTO QUANTITATIVO PGT VIGENTE/VARIANTE PGT RIGUARDO LA PREVISIONE DI NUOVI ABITANTI.....	32
26. ALTRI DATI SIGNIFICATIVI DI CONFRONTO	32

0. PREMESSA

**CARATE “CITTÁ VERDE,
CARATE CITTA’ DEL LAVORO,
CARATE CITTA’ DELLA SALUTE”**



Carate Brianza fa parte di un territorio, la Brianza, che da decenni rappresenta uno dei motori economici della Lombardia e dell'Italia. Qui, la rete di imprese di varie dimensioni, fino al livello della media e piccola imprenditoria (con alti livelli di capacità artigianale ma anche innovativa), riveste una valenza identitaria e sociale forte.

*L'identità, oltre che derivante dagli aspetti sociali (quindi anche economici) di un comune, è un elemento fondamentale nella definizione di Paesaggio (cfr. Convenzione Europea del Paesaggio), così come il "territorio" e gli usi che di questo ne fa la popolazione insediata (la cultura che questa esprime). In effetti, come la frase – guida sottolinea, **in aggiunta all'importanza del proprio tessuto economico, il territorio di Carate è profondamente caratterizzato dall'orografia della Valle del Lambro**, amministrata dal Parco Regionale con fini di tutela e di valorizzazione. La Variante al PGT propone azioni, concretamente attuabili ma anche di forte peso strategico, affinché alcuni settori della Valle Lambro siano restituiti (in tutto o in parte) a valori naturalistici più vicini a quelli originari nonché resi disponibili a*

variegate forme di fruizione: si tratta, del resto, di due tra le principali finalità di un'area protetta (cfr. L.r. 86/1983 di riferimento).

PRIMI OBIETTIVI

1- "LIBERARE LE ENERGIE", da declinare in misure della Variante PGT come, in via esemplificativa:

- perequazione di diritti volumetrici tra ambiti di trasformazione e/o riqualificazione e/o nuova edificazione;
- previsione di ambiti per PIP in aree cedute al Comune nella zona produttiva di espansione;
- incentivi all'insediamento di start-up in edifici (o parte di) ceduti al Comune anche nell'eventualità di apertura di nuove MSV o di ampliamento di esistenti;
- ampio range di destinazioni d'uso ammesse nel TUC, come residenza, terziario, commercio al dettaglio, servizi, artigianato di servizio, ricettivo, somministrazioni;
- facilitazioni per i cambi di destinazione d'uso compatibilmente con le caratteristiche delle zone urbanistiche;
- miglioramento degli indici e dei parametri urbanistici nelle zone produttive, soprattutto per espansioni delle attività produttive esistenti come nella zona industriale sud, e possibilità di esposizione e commercializzazione in luogo dei prodotti;
- valorizzazione del commercio al dettaglio nel tessuto urbano consolidato (TUC), in particolare nel Nucleo di Antica Formazione (NAF), classificazione del commercio al dettaglio nel piano dei servizi;
- meccanismi di commercializzazione di diritti volumetrici tra privati nei tessuti del TUC;
- lungo il Lambro studiare la possibilità di inserire attività integrabili al godimento dell'asta fluviale e del parco: somministrazioni, b&b, locali di divertimento, attività di supporto alla pista ciclabile (riparazioni e affitto bici,..);
- semplificazione di alcune procedure in particolare da PA a PDCC, se le normative sono adeguate; quindi con una procedura più rapida a parità di risultato pubblico;
- iniziativa comunale per rendere attuabili PA o AT non attivabili per mancato accordo tra i proprietari, redigendo i piani in accordo con i soggetti interessati e a loro spese;

2 - "GESTIRE IL CAMBIAMENTO": molte parti del territorio, ed in particolare della trama urbana consolidata, sono immodificabili o difficilmente modificabili a causa di vincoli storici, culturali, fisici e di fattibilità economica e/o amministrativa.

Sulle parti modificabili si può operare:

↳ in modo fisico con:

- trasformazione degli edifici industriali dismessi in Carate e Agliate con norme precise;
- demolizione degli edifici dismessi lungo il Lambro e recupero delle aree liberate a parco;
- favorire il trasferimento delle piccole attività insediate in capannoncini lungo il Lambro, compensando la cessazione e demolizione o compensando il prosieguo della attività in una nuova sede;
- favorire/accompagnare la trasformazione in atto nell'area Formenti;
- valutare la possibilità di incentivi a chi restaura/risana/ristruttura nel NAF (centro storico)

↳ **in modo gestionale:**

- le parti modificabili possono avere un'inerzia che deve essere vinta dall'iniziativa comunale, attraverso tutte le leve possibili: commercializzazione diritti volumetrici, permute, ma anche (come "extrema ratio") espropri.

3 - "MIGLIORARE LA QUALITÀ URBANA ".(e la qualità di vita)

Premettiamo che Carate presenta già un'alta qualità urbana, per la quantità e qualità delle aree verdi, per le condizioni del centro storico e dei servizi, situazione che è il risultato certamente di molti anni di attenzione civica.

Gli interventi possono essere:

↳ **a scala urbana**

- prevedendo l'alberatura lungo le strade dove è possibile con un programma definito da attuarsi in fasi periodiche, di solito semestrali;
- completando e "chiudendo il circuito" della rete verde interna al TUC;
- prevedendo negli interventi di nuova edificazione, riqualificazione e/o ristrutturazione, dei ritorni (proporzionati) all'utilità pubblica e per una migliore fruizione dello spazio pubblico in generale;
- prevedendo l'obbligo di piantumazioni nelle aree pubbliche, nei distributori di benzina, nei parcheggi pubblici e privati (modelli da fornire), lungo le strade, nei giardini privati;
- studiando qualche proposta per i parcheggi nel centro;
- fornendo una normativa per la gestione delle strade in funzione del calibro;
- prevedendo mitigazioni verdi all'esterno di recinzioni piene, al perimetro di depositi;ecc
- favorendo concorsi di progettazione o di idee, liberi o a inviti, con la partecipazione o patrocinio del Comune, e premio volumetrico per il proponente (per es 3%, considerando che il concorso potrebbe avere un basso costo);

↳ **a scala territoriale**

- prevedendo una connessione, rafforzata e riconoscibile, tra il PLIS "Parco della Brianza Centrale" (in Seregno e altri comuni limitrofi) e la Valle del Lambro con un ampio parco di cintura sud-sudest da attuarsi ove possibile con il convenzionamento con i privati confinanti e/o su aree già comunali;
- prevedendo la alberatura della fascia di rispetto della Valassina e dello svincolo come corridoio verde su struttura antropica;
- migliorando la fruizione della Valle del Lambro, demolendo gli edifici dismessi e alleggerendo la presenza di quelli solo parzialmente utilizzati.

1. IL QUADRO NORMATIVO

Riteniamo utile ricordare che il piano si definisce di **Governo** perché su alcuni argomenti l'Amministrazione decide al momento della pianificazione o della loro attuazione entro una banda di possibilità, come:

- la scelta di servizi ulteriori oltre a quelli primari e il loro convenzionamento;
- la definizione degli oneri aggiuntivi;
- la gestione della perequazione e della compensazione.
- la convenzione degli Ambiti di trasformazione, che per legge vengono definiti "di massima"

Il quadro normativo regionale è molto cambiato con l'introduzione della L 31/2014 sul consumo di suolo. Inoltre il DDP di Carate è decaduto *ope legis* dopo cinque anni dalla approvazione nel maggio 2014, e la circolare regionale del novembre 2015 che permetterebbe di prolungarne la validità è in discussione in quanto non si tratta di una norma di legge ma di una circolare (impugnata infatti dal comune di Monza), non riconosciuta dalla Provincia di MB e non riconosciuta dal Comune di Carate.

Questo significa che tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT vigente sono decaduti
Inoltre la Provincia di MB, che è titolata ad approvare il PGT di Carate, valuta come terreni liberi tutti quelli non edificati indipendentemente dalla previsione del PGT vigente, e con questo bisogna raffrontare la nuova Variante PGT.

Il PTCP di MB prevede a est della Valassina che quasi tutte le aree a sud dell'abitato, ex A di trasformazione a destinazione produttiva e gli ex A di trasformazione residenziale A 2,3,4 e l'area sottoposta a PA tra questi ambiti e la scuola Lodi, siano "Ambiti di interesse provinciale", per i quali le previsioni devono essere concertate con la Provincia.

Identicamente a ovest della Valassina sono Ambiti di interesse provinciale le aree edificabili a nord della strada per Seregno e le aree delle cave, ambito che comprende unitariamente anche l'estensione della cava nel territorio di Verano..

2. ALCUNE CRITICITA' DEL PGT VIGENTE

Gli errori hanno le ombre lunghe (Churchill)

Molte previsioni del PGT vigente, verificate oggi dopo sette anni, risultano come inattuate o inattuabili.

2.1. Le previsioni demografiche

Le previsioni del PGT vigente si sono verificate gravemente errate per quanto riguarda l'analisi demografica e i relativi scenari di medio e lungo periodo. L'incremento della popolazione 2008 - 2013 previsto in 1.937 abitanti è stato negativo per 4 abitanti. La popolazione prevista al 2013 era di 19.514 ab., applicando un indice di crescita dello 1,5% annuo che non era riscontrabile nemmeno nei periodi del "baby boom" (Anni '60): con tale indice di crescita Carate oggi avrebbe avuto oltre 20.000 abitanti, mentre dal 2006 la popolazione comunale ha conosciuto un deciso rallentamento della propria crescita, oggi di lieve entità e sostenuta dai fenomeni migratori (anch'essi peraltro in attenuazione rispetto ai primi Anni Duemila), con la previsione di un sensibile calo nel prossimo decennio.

2.2. Il fabbisogno residenziale stimato dal PGT vigente

Il fabbisogno residenziale stimato dal PGT vigente, se la crescita fosse stata di 1.400 abitanti, con la media di componenti/famiglia di 2,4 circa, sarebbe stato per 580 famiglie, e la Slp risultante necessaria di 70.000 mq (non 97.000 come scrive il PGT vigente), quindi anche il dato risultante è superiore a quanto doveva risultare dai parametri regionali (150 mc/abitante), non dovendo applicare i parametri attuali per lo sviluppo futuro. Inoltre, il PGT vigente applica altri parametri "anomali", come ad esempio ipotizza di assegnare per famiglie di 2,5 componenti un alloggio di 6,5 vani (cioè 2,6/vani persona ben oltre la media

già alta di 1,6), ipotesi decisamente sovradimensionata e che *innesca delle stime di fabbisogni residenziali non realistiche, a fronte anche delle difficoltà tuttora presenti nel mercato immobiliare* per la vendita dei nuovi alloggi.

2.3. Raffronto tra previsioni demografiche e residenza

Nel corso dei momenti di confronto pubblico sono già stati esposti i principali lineamenti di analisi della relazione tra dinamiche demografiche e insediamenti residenziali a Carate.

Non sono prevedibili incrementi demografici a breve/medio termine, come dimostra “l’albero della popolazione” (commentato nelle assemblee, vedi Vol. I° del DdP), con la concreta probabilità di perdere il 5-8% della popolazione in 10 anni.

Non sussiste peraltro un fabbisogno residenziale arretrato, per i seguenti motivi:

- vi è sostanziale pareggio tra famiglie e alloggi e un’alta disponibilità pro - capite (1,6 vani per persona),
- la proprietà della casa è molto diffusa (80%, da incrementare con le proprietà figurative di un altro 10%),
- è presente un eccesso di patrimonio residenziale nuovo ma invenduto,
- il 99% delle residenze è in buone condizioni.

Per le ragioni di cui sopra, **si propone di mantenere di massima le previsioni per il NAF e il TUC**, solo con correttivi di revisione dei piani attuativi previsti. e di aggiornamento della condizione fisica degli edifici

Inoltre, **il recupero delle aree industriali dismesse nel TUC** oltre ai piani residui PA e AT genera un’ulteriore quantità potenziale di residenza, che è sufficiente a soddisfare l’eventuale richiesta di nuove residenze e l’immigrazione. Si veda il successivo capitolo sulla residenza. Sentiti gli operatori del settore si può valutare la loro esigenza di aree edificabili, se motivate dalla produttività del settore e dalla coerenza della localizzazione, dando comunque priorità agli interventi di riqualificazione e recupero. Ad oggi non sono pervenute richieste dagli operatori del settore.

2.4. Il fabbisogno produttivo stimato dal PGT vigente

Per il fabbisogno di aree manifatturiere/produttive, i calcoli di stima si basano su due criteri che si ritengono errati e distorsivi delle possibilità attuative reali:

- **i posti di lavoro necessari per i nuovi abitanti teorici**, criterio che non è opportuno utilizzare per Carate, giacché **i posti di lavoro da prevedere in un’area vasta fortemente interconnessa come la Brianza non sono quantificabili su base comunale** (posti di lavoro derivanti dall’incremento teorico **errato** di abitanti), ma come fabbisogno da un lato delle aziende esistenti e dall’altro come sistema produttivo da stimare su area vasta;
- inoltre **gli indici attribuiti alle zone produttive sono molto bassi** (inferiori rispetto all’esistente!), e già sfruttati, **il che oltre a rendere impossibile ampliamenti o ristrutturazioni, ha permesso di far risultare la superficie edificata a destinazione produttiva sottodimensionata** rispetto all’esistente, motivando di conseguenza un **fabbisogno per nuove aree molto elevato ma frutto di un metodo estimativo oggettivamente non condivisibile**.

La determinazione di un fabbisogno, o la volontà d’insediamento, per nuove aree a destinazione produttiva, può essere motivata sotto vari profili, ma deve discendere da una

prospettiva urbanistica, non su calcoli artificiali e strumentali. Soprattutto, le nuove quantità previste devono essere commisurate a dinamiche economiche aderenti alla realtà.

2.5. Le misure per il comparto “Ex Formenti” del PGT vigente

Riteniamo inattuabile anche la previsione per l’area “Ex Formenti”, di un Piano di Recupero, che grava il PGT di una previsione di volumi (oltre 30.000 mc) che a nostro avviso non hanno né mercato né prospettiva, ma che anche se lo avessero non riuscirebbero a disincentivare gli insediamenti anche recenti nell’area, che hanno assunto una specificità definita, per certi aspetti richiamando esperienze positive di riuso e riqualificazione del panorama europeo.

Dal punto di vista delle destinazioni d’uso, *non riteniamo di omogeneizzare indifferentemente il produttivo con il commerciale*, che nel contesto specifico di Carate è opportuno mantenere distinto, anche se la possibilità di vendita diretta per le attività industriali deve essere garantita, come opportunità di visibilità e di sviluppo della propria diffusione commerciale.

In generale l’attuazione del PGT ha *residui di aree edificabili non attivate* (ambiti di trasformazione “A. numero...” e AC o AR) per circa 1.000.000 mq, che rappresentano un patrimonio da valutare per gli aspetti positivi, della potenzialità, e per gli aspetti negativi per la quantità di territorio impegnato. L’intervento della Variante è fondamentale nel verificare tanto la fattibilità quanto la necessità degli ambiti, andando ad agire con la consapevolezza che una riduzione del consumo di suolo totale è un’operazione utile, un indirizzo politico della amministrazione oltre che indirizzo esplicito della normativa regionale.

A questo scopo la amministrazione ha indicato come attuare una revisione degli ambiti AC e AR non attuati, per cui alcuni sono stati eliminati, di altri si è modificato il perimetro, e per tutti quelli mantenuti si è operato un **taglio lineare quantitativo del 30%**, in considerazione delle valutazioni di ordine generale sopraesposte. Per gli ambiti di trasformazione, che sono decaduti con la decadenza del DDP, si veda in seguito.

3. PERCORSO PARTECIPATIVO

Prima dell’incarico sono giunte 104 istanze preventive con richieste e suggerimenti .L’ amministrazione a seguito delle assemblee pubbliche ha riaperto i termini fino al 15 settembre, per cui sono giunte circa altre 30 istanze.

Con modalità di ricezione già comunicate dalla A.C., si sono raccolte fino al 15 Settembre ulteriori suggerimenti e segnalazioni prima di entrare nella fase progettuale, al momento non note.

Diverse istanze richiedono *la modifica degli indici delle zone produttive in aumento: si tratta di un’operazione possibile, anzi utile* agli operatori e ai fini dell’attuazione del PGT.

Diverse istanze osservano la difficoltà di attuazione degli AT per mancanza di accordo tra proprietari: salvo quanto si deciderà per gli AT, il Comune può prendere l’iniziativa di redigere piani d’ufficio – a spese dei proprietari- e concordati con essi per permetterne l’operatività, procedendo in tempi relativamente brevi e comunque fattivi rispetto alle inerzie.

Alcuni soggetti chiedono il **recesso da aree edificabili ad agricolo**. È **possibile soddisfare tali richieste in funzione della posizione urbanistica**: ad esempio, aree totalmente intercluse nell'edificato, a meno di non possedere un "peso areale" importante, hanno sostanzialmente perso la loro vocazione agricola; potrebbe essere valutata, anche per evitare nuova edificazione, la previsione di un azzonamento a "verde privato" non edificabile.

Alcune richieste di commercianti richiedono la soluzione del problema dei parcheggi e di recuperare gli spazi ammessi.

Alcune istanze propongono anche servizi pubblici da convenzionare o significative trasformazioni del territorio, meritevoli di considerazione.

Alcune richieste propongono la riduzione delle fasce di rispetto della Valassina, non possibile per normativa generale,.

Diversi casi sono puntuali da esaminare, cercando di dare risposte positive appena se ne valuti la possibilità, nella convergenza di richieste private e obiettivi pubblici..

Al contributo delle istanze preventive si aggiungono i molti contributi giunti dalla cittadinanza e dalle categorie economiche nel corso del primo ciclo di assemblee pubbliche.

Le risultanze di tali assemblee sono dettagliatamente "verbalizzate" all'interno del volume I° del DdP "Quadro ricognitivo – conoscitivo", cui si rimanda.

4. DEFINIZIONE DELLE INVARIANTI

La prima scelta fondamentale per la Variante PGT è riconoscere e definire quali elementi sono da ritenersi "invarianti" perché discendono da scelte sovraordinate, o da scelte fondate su aspetti culturali, storici, naturalistici, antropici, ecc.

La durata delle invarianti è *teoricamente* protempore, i cinque anni del DdP, ma in linea di principio dovrebbero essere senza limiti temporali.

Elenchiamo le INVARIANTI principali:

A) Scelte prescrittive della pianificazione sovraordinata: PTCP di Monza e Brianza, Piano territoriale del Parco Lambro, Piano Cave della provincia di Monza e Brianza.

B) NAF (Nucleo di antica formazione), edifici, manufatti, ville e giardini storici

C) Servizi pubblici esistenti e attivi o privati convenzionati.

D) Infrastrutture viabilistiche principali e ferrovia, piste ciclabili realizzate

E) Elementi naturali da preservare, formazioni boschive o consistenti sistemi verdi

F) Visuali di paesaggio di alta sensibilità.

G) Reticolo idrico minore.

H) Terreni in forte pendio.

La Variante PGT definisce inoltre le aree non sottoposte a trasformazione urbanistica, che sono invarianti strutturalmente connotate dalle caratteristiche fisiche del territorio, nelle quali l'insediamento umano non è garantito sotto il profilo della sicurezza e della compatibilità ambientale.

La Variante PGT lavora quindi sulle aree risultanti dopo la definizione delle invarianti e delle aree non sottoposte a trasformazione, con progettualità innovativa, **proponendo per le invarianti modalità di tutela, e ove necessario recupero, valorizzazione, integrazione**. Nel caso

non prevedibile di interventi di modifica/trasformazione si dovranno attuare adeguate compensazioni.

5. AREA VASTA

Carate è nell'area vasta della Brianza, che è uno dei tre poli produttivi del settore centrale della Lombardia: Milano, valle dell'Olona, Brianza.

Quindi la lettura del Comune, inserita nell'ottica sovralocale, viene condotta a diversi livelli tra loro distinguibili ma al tempo stesso complementari:

- il **centro abitato**, valutato nell'**ottica locale**, per cui la Variante PGT lavora sull'esistente;
- la **zona produttiva**, che va invece valutata nella sua **rilevanza territoriale**, e quindi la scelta di principio (strutturale ma anche contingente, considerando il momento attuale) è favorire ogni iniziativa che possa incrementare il lavoro (destinazioni ampie, indici equilibrati, normative,... aree PIP);
- la **Valle del Lambro** che è elemento di **valenza regionale**, di grande rilevanza paesaggistica e naturalistica, trasformata solo negli ultimi due secoli da insediamenti produttivi legati al fiume (acqua come fonte di energia e alveo di scarica), e poi in parte abbandonati, senza interesse architettonico (non ci sono classificazioni regionali di archeologia industriale). Oggi per la Valle **bisogna perseguire la rinaturalizzazione al fine della ricostituzione del parco fluviale**, anche ricordando che le valli dei fiumi sono state storicamente non edificate (tanto più quando erano così infossate e strette), e gli insediamenti industriali sono "superati storicamente" e da considerare come aree da recuperare.

La Variante PGT indaga anche il mosaico dei PGT dei comuni contermini, anche se problemi di confine sembrano porsi solo con Verano, e per una verifica dei servizi di livello sovracomunale.

6. LA POLITICA PER LA RESIDENZA

La politica per la residenza si articola in più temi tra loro integrati, che sono:

- ↘ il NAF
- ↘ il TUC
- ↘ le frazioni
- ↘ le aree industriali dismesse nel TUC di Carate, in Agliate e lungo il Lambro da recuperare
- ↘ l'esigenza di housing sociale

In termini quantitativi, posto che statisticamente il **fabbisogno** potrebbe essere **quasi nullo**, è possibile una richiesta di nuova residenza in quanto Carate può essere un **comune attrattivo**, perché di elevata qualità urbana, dotato di molti servizi, con posti di lavoro dovuti alle attività produttive e all'ospedale e alle molte case di cura, con il relativo indotto, quindi con potenziale richiamo residenziale.

Inoltre la Variante PGT deve considerare pragmaticamente la **trasformazione di aree dismesse** per le quali non sembra possibile altra destinazione che la destinazione, pur in termini contenuti, a residenza, con la gamma più ampia di destinazioni compatibili (quindi riducendo la potenzialità residenziale) e ammettendo anche la commercializzazione dei volumi, con una ulteriore possibilità di riduzione.

Nel dimensionamento bisogna anche tenere conto delle **esigenze del settore edile e immobiliare**, pur se non espresse durante le assemblee partecipative, che è importante in Carate, anche se molto ridimensionato dalla crisi, e che dovrà riconvertirsi dalle nuove costruzioni verso le ristrutturazioni e manutenzioni

Infine la Variante PGT deve tener conto dei Piani Attuativi convenzionati, e quindi vigenti.

6.1. Nuclei di Antica Formazione (NAF)

Le indicazioni progettuali per i tessuti urbani di matrice storica, individuati come NAF nella Variante PGT, per Carate sono:

- ***mantenere, aggiornandolo, l'impianto analitico sui NAF del PGT vigente***, perché a seguito dei nuovi sopralluoghi appaiono ben documentate: ***eventuali piccole modifiche e/o integrazioni saranno possibili per edifici singoli*** (es. istanze "accoglibili", nel rispetto di eventuali vincoli) ***o ambiti individuati per l'ottenimento di un vantaggio pubblico consistente*** (es. aree per servizi mancanti), aggiornamento dello stato fisico, interventi recenti;
- previsione di ***Piani Particolareggiati per progetti di qualificazione e riorganizzazione degli spazi pubblici***; per i quali si dovrà attivare il Comune;
- vietare nei NAF il recupero dei sottotetti con modifica di sagoma (quindi ammessi solo nella sagoma attuale);
- gli abbaini saranno ammessi solo nelle falde interne, visto che non sono dell'architettura tipica;
- escludere le aperture "a tasca" nel tetto, le finestre in falda sono da valutare;
- prevedere norme per l'efficientamento energetico o l'utilizzo di energie rinnovabili;
- analizzare particolarmente l'insediamento di Realdino. come un NAF;

6.2. Tessuto Urbano Consolidato (TUC)

La Variante al PGT intende mantenere gli ambiti di azzonamento del TUC in massima parte, per garantire omogeneità di contenuto con lo strumento vigente dal 2009, ammettendo la commercializzazione dei diritti volumetrici liberamente tra tutti i comparti in modo da agevolare la densificazione dei tessuti esistenti piuttosto che il consumo di nuove aree libere.

Anche i comparti di rigenerazione/riqualificazione urbana di aree industriali dismesse o incompatibili potranno essere coinvolti nella commercializzazione dei diritti edificatori, per incentivarne il recupero e il riuso, senza totale ricostruzione in loco..

Il PGT in Variante utilizzerà il "Regolamento dei diritti edificatori" per disciplinare la gestione dei suddetti meccanismi.

Da valutare saranno interventi di dettaglio per risolvere situazioni particolari e la verifica dell'efficacia delle norme per sottotetti.

6.3. Nuova Residenza

In linea di massima nuovi alloggi saranno generati da:

- aree di completamento nel TUC, evitando nuovo consumo di suolo;
- mantenimento di alcuni AC e AR previsti dal PGT vigente, anche se non convenzionati, per cui si applica una riduzione lineare delle quantità del 30%;

- trasformazione/riqualificazione delle aree industriali dismesse o incompatibili nel TUC, salvo commercializzazione dei diritti volumetrici assegnati, ma non quelle in Valle Lambro perché troppo distanti dai servizi e conflittuali con il recupero naturalistico della stessa valle,, per le quali si propone la demolizione con compensazione; quindi con una riduzione dei volumi esistenti;
- demolizione della torre “nove piani” e nuova edificazione bassa con giardino (di almeno 5000 mq come per tutte le aree dismesse, rivedendo la previsione di aree standard;
- gli ex ambiti di trasformazione A2, A3, A4 che costituiscono un sistema unico da estendere all'area a Nord verso le scuole Lodi, come unico complesso meritevole di una impostazione unitaria, con revisione quantitativa e successivo planivolumetrico. Questo coacervo quasi completamente **di interesse provinciale**, deve essere pianificato secondo due livelli: uno di concertazione con la Provincia che richiede il 50%+1 di aree libere di uso pubblico (da bilanciare con le altre aree a destinazione produttiva a sud del TUC), l'altro secondo l'obiettivo urbanistico, che, una volta soddisfatto il prerequisito provinciale, è la localizzazione in queste aree delle compensazioni volumetriche dei demolendi lungo il Lambro (Bernini, casa della Madonnina, 50% Pozzi e quota dismessa Villa ad Agliate, parte del comparto AR 9) e dei demolendi nell'area Formenti (edificio bruciato e altro vuoto), per cui il volume totale previsto dal PGT, verrà diviso in una quota privata e in una quota da cedere al comune per questo obiettivo. Soddisfatti i due criteri si potrà provvedere al frazionamento per facilitare l'attuazione.

Le quantità in trasferimento sono con slp pari all'esistente ridotta del 30% (in considerazione del maggior valore delle nuove destinazioni attribuite rispetto alle dismesse, con parità di trattamento tra tutti): un primo proporzionamento tra l' area Sottolodi e gli ex AT, considerati come due comparti, permette di localizzare con quasi identica percentuale, nel lotto Sottolodi i volumi compensativi per tutti, escluso Bernini e il 50% dell'area Pozzi che vengono rilocalizzati nell'area ex AT. In considerazioni delle quantità in gioco l'ipotesi è l'assegnazione di un indice di 0,6 mc/mq (circa la metà del PGT vigente) di cui quota privata e quota ceduta al comune per i trasferimenti volumetrici. Si prevede edilizia di 3/4 piani con una superficie libera, di uso pubblico di circa 100.000 mq

- Gli ex Ambiti A1 e A5 vengono trasformati, il primo (in base a istanze) in altra destinazione; il secondo con destinazione agricola. Rientrano nelle scelte di ridestinazione agricola anche gli ex ambiti di trasformazione A13-A14-A11-A19-A20;
- Per completezza, gli ex ambiti A7 e A8 rientrano nel meccanismo di perequazione endo-comparto assieme all'area di proprietà comunale ex AR23. Tale nuova previsione permette la destinazione a verde pubblico degli ex A7 e A8 e la nuova concentrazione volumetrica prevalentemente produttiva nell'ex ambito di proprietà comunale AR23. In tal modo la Variante PGT scongiura la possibilità di un ulteriore congestionamento dell'ambito interessato già dalla presenza di due strutture di vendita quali Iperal e Bricoman;

Le linee programmatiche dell'A.C. sottolineano l'importanza di **interventi per edilizia residenziale sociale**, per la quale si ipotizzano le seguenti misure:

- l' area industriale dismessa davanti all'ospedale, trasformata a residenza con una slp pari all' esistente ridotta del 30%, per il 50% viene destinata a residenza sociale (social housing), incrementando la quota di un 20% premiale. Essendo il social housing una residenza con tipologia di alloggi molto varia (case-studio, anziani autosufficienti, lavoratori temporanei, ecc) questa sembra la localizzazione più idonea per la vicinanza all'ospedale. Il piano deve comprendere l'area a verde agricolo a sud e prevedere lo

standard verde accorpato a questa, per almeno 5.000mq per formare un'area verde inserita nella cintura verde sud. Il piano dovrà anche prevedere una ciclabile alberata lunga la strada.

6.4. Come si trasformano le aree produttive dismesse nel consolidato di Carate

A Carate Brianza sono presenti alcune aree dismesse, in particolare sul ciglio del terrazzo, per le quali si propone la trasformazione in residenza, terziario, servizi, commercio al dettaglio, somministrazioni, artigianato compatibile, ricettivo ... **(a parità di SIp**, con riduzione del 30%, altezza tre/quattro piani, quindi con superficie occupata pari a meno di un terzo/un quarto della attuale). e con la possibilità di commercializzare il volume, quindi con una ulteriore possibilità di diminuzione in loco.

Lo Standard in loco deve essere previsto a seconda del fabbisogno puntuale, per verde, parcheggi, strada, ciclabile, o in caso contrario, verde privato e standard minimo e monetizzazione della quota non ceduta.

La quota edificata eventualmente destinata a servizi e convenzionata con il Comune fino ad un massimo di 300 mq, SIp per comparto (come micronido, ambulatorio, centro civico, commercio al dettaglio ecc.) non computa nella SIp, e verrà compensata con volume premiale, ma si potrebbe valutare anche lo spazio per start-up, se in posizione visibile). La Molbilform e la Colciago, devono prevedere un'area a verde di almeno 5.000 mq con formazione di un belvedere sulla valle del Lambro, perché se le aree a verde che si recuperano superano i 5.000 mq, rientrano in positivo nel computo del consumo di suolo. Bonifiche da stimare a carico dei venditori dopo caratterizzazione.

6.5. Area produttiva dismessa nei pressi dell'ospedale

Per tale area di grandi dimensioni, su strada di collegamento provinciale, si veda quanto sopraesposto per la residenza sociale.

6.6. Come si trasformano le aree produttive dismesse nella frazione di Agliate

Azione prioritaria per il PGT in Variante è il recupero della grande area industriale dismessa, ex Pozzi, che deve essere progettata con un piano attuativo dettagliato (e di qualità) con questi criteri:

- si recupera una SIp uguale a quella esistente con riduzione del 30% (come per tutti) per residenza e destinazioni compatibili, da realizzare al 50% in loco, e per il restante 50% o vendita nella generale commercializzazione/in decollo verso le aree del coacervo tra la scuola Lodi e gli ex A di trasformazione 2,3,4;
- parte sud dell'ambito: spazio ceduto al Comune per realizzazione di centro civico e sede di cooperativa di consumo (ceduta al Comune perché il commercio al dettaglio è un servizio) che il comune può affittare a canone simbolico; con parcheggio a fronte, accessibile da est, utile se ben dimensionato anche a servizio della Basilica; perché distante circa 200m, a piedi, da via Rimembranze da gestire a senso unico in salita per i veicoli;

- parte centrale dell'ambito a giardino: in asse con il cimitero con ingresso dal cancello est e attraversamento pedonale trasversale; a formare una spina verde centrale che separa la parte storica dalla parte di nuova edificazione ed è giardino accessibile da tutti;
- parte nord dell'ambito: per la nuova residenza contigua con le nuove abitazioni esistenti a monte;

L'area Villa, per la parte dismessa lungo il fiume, verrà demolita come tutti gli immobili ex produttivi dismessi lungo il Lambro, con la attribuzione di altra area in cui edificare, nello specifico nel coacervo a sud della scuola Lodi, a parità di slp ridotta del 30%, e con possibilità di commercializzazione dei diritti volumetrici

Per **anticipare le demolizioni** per dimissione si potrà introdurre una norma che preveda la demolizione immediata e la cessione dell'area al comune, entro un termine dalla approvazione della Variante PGT, con registrazione nel registro comunale dei diritti volumetrici attribuiti a credito dell'operatore, e un premio volumetrico significativo in considerazione della demolizione anticipata, che sia possibile realizzare subito

7. ATTIVITA' DEL SETTORE SECONDARIO

I criteri per valorizzare le attività del secondario sono:

- aumentare gli indici di edificabilità per tutti, con possibilità di ampliamenti, commercializzazione, e reperimento standard mancanti su aree comunali (da monetizzare);
- prevedere aree a destinazione PIP proquota in ogni comparto di espansione, per favorire le espansioni o il trasferimento di chi ha obiettiva necessità;
- definire le aree di espansione a sud nella concertazione con la Provincia

7.1. Aree produttive esistenti della zona industriale sud

Si propone:

- la previsione di un indice di copertura pertinenziale di 0,50 mq/mq (o indice esistente se superiore) con possibilità di raggiungere lo 0,65/0,7 mq/mq (richiesta diffusa in molte istanze);
- Slp massima raggiungibile 1 mq/mq con quote per uffici integrati max 20%, commercializzazione prodotti in luogo max 20%,;
- pagamento di un onere aggiuntivo da definire, per quanto è oltre lo 0,5 (se l'esistente è inferiore), o la parte eccedente l'esistente (se superiore allo 0,5 fino al massimo raggiungibile).
- piani interrati non computabili se senza permanenza di persone;
- standard in loco pari al 10% della Slp del produttivo, da definire per le quote a uffici e commerciale; parcheggi standard "privati di uso pubblico" quindi a gestione del privato e non comunale; parcheggi pertinenziali all'interno della recinzione; parcheggi pertinenziali e standard anche in edifici pluripiano o in interrato;
- altezza massima 10 m intradosso; per uffici fino a 12 m;
- distacchi minimo 5 m o metà dell'altezza se superiore a 10 m;
- incentivazione, per produzione energia alternativa almeno per il 50% del fabbisogno, pari ad un incremento di Slp senza oneri del 5%;

- recinzioni fino 2,5 m anche cieche se con mitigazione verde esterna;
- stessi indici degli ambiti produttivi consolidati per gli ampliamenti su aree di nuova urbanizzazione, con diversi oneri e/o applicazione dello sblocca-Italia.

I soggetti che intervengono nella fascia degli ex AT a sud della zona produttiva devono contribuire alla formazione della cintura verde secondo il disegno che viene proposto dalla Variante PGT con forestazione diretta o con contributo negli oneri, comparto da pianificare con la Provincia. In altri casi si potrà chiedere l'alberatura nelle fasce libere tra recinzioni e strade con essenze arboree definite in repertorio. **Gli oneri aggiuntivi vengono raccolti in un apposito capitolo da utilizzare** per favorire nuovi insediamenti, pagare le demolizioni delle attività dismesse che intendono anticipare la demolizione rispetto all'approvazione di nuovi progetti di edificazione, le alberature lungo le strade e i parcheggi, ecc (scelte di utilizzo che rientrano nel "Governo")

Per le aree di proprietà comunale in zona produttiva, si propone di destinarle a attività secondarie: se necessario si potrebbe destinare un' area a standard in quanto mancanti nella zona produttiva, monetizzandola di volta in volta a chi ampliando non avesse standard sufficienti (ad una prima valutazione molti). In alternativa il Comune può vendere le aree a destinazione produttiva.

Per principio riteniamo che le aree produttive e commerciali debbano dare gli standard in loco e non possano monetizzarli: nel caso del comparto sud, dove sembra difficile il reperimento, potrebbe accadere che attività produttive nel raggio breve (per es. 500 m) se ampliate non abbiano tutti gli standard e quindi, mantenendo una parte dei parcheggi nell'area di pertinenza, possano monetizzare il resto a favore della trasformazione di un'area comunale in zona.

7.2. Area "EX FORMENTI"

Si esclude la previsione del PGT vigente in quanto ritenuta non realistica e di fatto non realizzata negli anni. Appare più utile ed efficace prevedere attività terziarie e quaternarie (istruzione superiore), commercio al dettaglio, somministrazioni. start-up, ecc.. Per l'edificio bruciato e per l'altro edificio vuoto si prevede la demolizione compensata dalla attribuzione di diritti volumetrici nell'area Sottolodi.

Circa la attività produttiva in essere e funzionante, si propone la conferma, con norma per trasformazione futuribile da attuarsi con PA, come nei casi della altre aree produttive giudicate incompatibili nel TUC. Al momento l'attività è valutata come non trasferibile. Il parcheggio camion è da qualificare con alberature o altra mitigazione
Studiare attraversamenti NS e EO con ciclabili/pedonali oltre ai carrai esistenti. con l'obiettivo di ridurre l'immagine di enclave chiusa dell'area.

8. COMMERCIO

Gli indirizzi per la Variante sono di seguito riassunti.

Grandi strutture di vendita (GSV): escluse

Medie strutture (MSV): ammesse solo all'esterno del TUC, per evitare la concorrenza agli esercizi di vicinato e per non creare altri problemi di traffico/parcheggi che sono già molto evidenti per le strutture esistenti. Nel TUC sono ammesse solo le strutture esistenti con eventuale ampliamento convenzionato .

Al di fuori del TUC risultano nelle istanze alcune richieste sia a E che a O della Valassina: quelle a est sono in Ambiti di Trasformazione decaduti, quindi non hanno più rilevanza. Quelle ad ovest vanno valutate nel complesso delle previsioni dell' area.

Proponiamo che le nuove superfici o gli ampliamenti delle MSV esistenti debbano cedere un 10% della Slp al Comune, gratis o con affitto convenzionato per ospitare start-up, perché queste richiedono visibilità e quindi potrebbero avere giovamento nel localizzarsi in strutture commerciali con affluenza di pubblico.

Per quanto riguarda la relativa dotazione di aree per servizi, da realizzare al 100% in loco: parcheggi standard come da normativa, alberati secondo le “misure di civilizzazione dello spazio pubblico” che saranno inserite nel PdR/PdS.

Esercizi di vicinato: sono da inserire nel Piano dei Servizi (PdS), per ammettere l'intervento del Comune in particolari situazioni di debolezza o di necessità (es. inutilizzo prolungato, mancanza totale di EdV nelle frazioni). Il Comune può acquisire spazi di EdV in cambio di diritti volumetrici (valutazione da esproprio) per affittarli a canone simbolico a chi riapre un esercizio di vicinato per N anni (minimo da definire), e ricostituire un distretto commerciale, ma anche per affidarli a imprese start-up che aprono una vetrina su strada o altra imprenditoria (es. contadini anche non di Carate che vendono i loro prodotti, artisti, creativi diversi, artigiani dell'arte,ecc).

Dai commercianti il Comune può raccogliere indicazioni sulle strade con più esercizi dismessi e alcune valutazioni operative (come peraltro già avvenuto nel primo ciclo di assemblee pubbliche): indicazioni importanti sulle possibili soluzioni viabilistiche da affiancare a interventi di trasformazione e/o riqualificazione urbanistica, sulle aree che necessitano di cambiamenti nell'arredo urbano, sulla gestione dei parcheggi per la sosta ecc. Non tutti gli aspetti richiamati entrano direttamente nella competenza della Variante PGT, ma possono comunque rientrare negli indirizzi di Piano e nelle prescrizioni attuative per AT e PA.

Altri aspetti legati al commercio riguardano:

- il problema del parcheggio di servizio al mercato ambulante, per il quale sono state avanzate alcune proposte di aree che saranno valutate (anche nel senso di meccanismi di ottenimento e attuazione innovativi, che pesino il meno possibile sulle casse comunali); per questo si propone di utilizzare il parcheggio del cimitero, che è relativamente vicino, non richiede investimenti, servito da un bus navetta per la durata del mercato (soluzione già sperimentata, a basso costo, divisa tra i banchi) Il cimitero dovrebbe rimanere chiuso lunedì mattina.
- il servizio dovrebbe essere adeguatamente pubblicizzato.
- la gestione con disco-orario dei parcheggi in centro (azione amministrativa extra – PGT)

- la proposta di un sito web comune che pubblicizzi e gestisca scontistica e distribuzione per i negozi di Carate, in cui i negozi promuovono i loro prodotti (con possibilità di acquisto online, consegna a domicilio, ecc.).

9. VALLE LAMBRO

L'obiettivo primario del Piano per la Valle del Lambro deve essere **il miglioramento complessivo della qualità di contesto**: la valle nel tratto in Carate è stretta e molto profonda, quindi storicamente non ha mai avuto insediamenti fino alla prima industrializzazione dell'ottocento, attività che utilizzavano il fiume come forza motrice e scarico, tutte superate. Non sono classificati edifici di interesse come archeologia industriale e le norme del Parco non ammettono il recupero per attività produttive, quindi intervenire:

- dove possibile per rinaturalizzazione e fruizione;
- dove non possibile, per ammettere attività di tempo libero, somministrazione, ricettivo.

Per gli edifici abbandonati e dismessi (“ex Bernini, parte del Villa, parte del AR 9, casa della Madonnina, altri da valutare): la proposta è di attribuire diritti edificatori compensativi, definendo il parametro di calcolo, negli ambiti Sottolodi e ex A2/3/4, come quota volumetrica comunale, ceduta dagli stessi ambiti.

Per gli edifici che ospitano **attività produttive esistenti sulle sponde del fiume**, frazionate in piccole unità (es. Via Isonzo/Via Ortigara), la Variante PGT percorre la possibilità di permuta con altra sede (v. oltre), con lo scopo di demolire tutte le unità svuotate.

Per altri edifici non produttivi possono essere ammesse pratiche di riuso degli edifici per attività di cura del territorio (associazionismo su temi ambientali e/o sociali) ovvero di artigianato creativo, ma per superfici limitate, affinché siano di richiamo per la fruizione turistica della Valle (senza generare flussi di traffico o di veicoli commerciali non adeguati al contesto). Viene ammessa la residenza esistente senza ampliamento.

Il caso dell'area “Ex Bernini” è quello emblematico su cui intervenire con la Variante PGT per restituire porzioni di Valle Lambro a usi più consoni alle vocazioni di un'area protetta.

I dati quantitativi sul comparto descrivono 42.900 mc di cui 8.300 in seminterrato, quindi utili 34.600 che tradotti in SIp (ad altezza virtuale 3 metri) sono 11.500 mq circa, che ridotti del 30% secondo il criterio generale di piano, sono 8.000 mq, non molti.

Peraltro la proposta di trasformare lo stabile esistente in un centinaio di alloggi, in quella posizione e con la crisi del mercato immobiliare attuale (nonché prospettive per il futuro ridimensionate, considerando quanto già detto sulle dinamiche demografiche), non appare logica e auspicabile: insediare tanti alloggi lontano da servizi di ogni tipo, con una strada stretta, che il Comune dovrebbe poi servire con uno scuolabus, sembra un'operazione senza probabilità di successo, tanto più se si aggiunge l'impegno a realizzare un parcheggio oltre il fiume e un ascensore per raggiungere la stazione di Calò (per cui forse si stimano 590.000 euro di investimento) senza considerare che la stessa stazione ha un futuro incerto, non dipendente dal Comune e comunque è poco frequentata.

Il quadro programmatico entrerà nel dettaglio delle possibili opzioni per l'acquisizione dell'area libera dagli edifici che devono essere demoliti (con compensazione di diritti volumetrici). Diventata proprietà comunale potrebbe essere recuperata per fasi temporali distinte, anche anticipando (se troppo onerosa) un'eventuale bonifica con un'iniziale messa

in sicurezza. Non bisogna dimenticare che, una volta acquisita l'area, le sinergie col Parco Regionale e con gli altri Enti sovraordinati potrebbero vedersi rafforzate, con contributi economici e/o accordi di pianificazione condivisi.

Nei comparti che tuttora ospitano attività, soprattutto artigianali, come il citato di Via Isonzo/Via Ortigara, per gli edifici che rimangono perché utilizzati:

- se **residenziali, viene incentivata la demolizione con la vendita del volume esistente nella commercializzazione dei diritti volumetrici nel TUC**, maggiorato di una quota del 50% come ristoro; e senza possibilità di ampliamento se mantenuti;
- se **residenziali o con altre destinazioni che intendono restare, ammettere la possibilità di trasformazione in locali di intrattenimento**, somministrazione alimenti e bevande e simili, se dotati di parcheggi e con progetto approvato dalla commissione paesaggistica (alta sensibilità);
- piccole attività di supporto alla ciclabile del Parco (riparazione bici, bibite, accoglienza B&B), in locali eventualmente acquisiti dal Comune;
- se **produttivi, la Variante PGT avanza la proposta di delocalizzazione in area dedicata** (come suggerito anche dalle norme del Parco Lambro), con modalità attuative da studiare tra assegnazione di pari Slp più Slp per ristoro, o compensazione se il trasloco coincide con la dismissione.

10. AGRICOLO

Per quanto riguarda il territorio a vocazione agricola, posto sotto forte pressione in un contesto molto urbanizzato come Carate, il PGT in Variante intende:

- Ricepire e tutelare gli ambiti agricoli strategici individuati dalla Provincia, anche per inserirli in un disegno di rete ecologica comunale (REC), col fine di garantire un collegamento tra il PLIS e il Parco Valle Lambro
- Quanto sopra senza escludere di rettificare ambiti agricoli strategici che non rivestano tale carattere ovvero che impediscano l'ampliamento di attività produttive esistenti (ampliamenti contigui a edifici esistenti), in caso concertando con la Provincia una soluzione che consideri comunque obiettivo primario il minor consumo di suolo possibile
- Non permettere alcuna nuova costruzione, ma solo l'ampliamento di edifici esistenti, escluse le cascine storiche;
- Gli ampliamenti ammessi dovranno comunque essere convenzionati per realizzazione di filari verdi interpoderali o lungo le strade;
- Per gli edifici isolati o sparsi in contesto rurale ma senza vocazione all'attività agricola, prescrivere il mantenimento dell'esistente o al massimo un ampliamento una -tantum (se non usufruito già con Piani precedenti);
- Ammettere anche la demolizione con recupero in diritti volumetrici commercializzabili del 50% dell'esistente. Possibile la demolizione anticipata con registrazione nel registro comunale e premio volumetrico del 10%;
- Non ammettere agriturismi che non sono congrui con il territorio;

11. CAVE

Il Piano provinciale Cave è in attesa di approvazione della Regione, che dovrebbe essere imminente visto che è stato inviato a dicembre 2015.

I punti di maggiore interesse riguardo gli ambiti estrattivi sono:

- le due cave esistenti a ovest della Valassina che prevedono una nuova strada di accesso, togliendo quella attuale dalla strada per Seregno;
- la previsione di un piano di coltivazione decennale sembra vanificare l'istanza dello "ski-dome", almeno in termini temporali di dieci anni;
- le due cave lungo la Valle Lambro sono fonte di lamentele da parte dei residenti delle frazioni.

La prima cava sopra Agliate ha un ingresso dalla strada provinciale che sembra poco inutilizzato per le pendenze del terreno, per cui sembra venga usato l'ingresso basso con attraversamento dei camion nel centro abitato; anche a Costa Lambro vi è passaggio di camion dalle cave.

Scelte progettuali conseguenti: a Costa è stato richiesto un divieto di transito con telecamere di controllo (fattibile). La seconda più a monte pare ferma e si sta naturalizzando in via spontanea. L'ipotesi teorica di concedere escavazione ulteriore in cambio del recupero ci sembra al momento improponibile, e peraltro non sono previste modifiche nel piano cave della Provincia, ma la situazione statica dell'area pone d'altro canto questioni di sicurezza, richiamate in assemblea pubblica anche dagli abitanti di Agliate. Si ritiene al momento di mantenere lo stato attuale.

12. EX CAVA

Si tratta di un terreno che non essendo agricolo non computa nel consumo di suolo, ma che comunque rientra in un "Ambito d'interesse provinciale" (cfr. PTCP Monza e Brianza) e quindi l'utilizzo va gestito con la Provincia. in una concertazione che riguardi tutte le aree di Interesse Provinciale ovest Valassina e che deve comprendere anche la parte dello stesso ambito compresa nel Comune di Verano. È l'area in cui si prevedeva di localizzare una volumetria di compensazione della Formenti, ma per la quale si propone:

- come prima soluzione il mantenimento allo stato, con restituzione ad agricolo (perplexità: data la "storia" dei terreni, vi sarebbero operatori interessati alla coltivazione?), con fascia a parco sul lato sud come prima parte della "Cintura Verde sud";
- in alternativa valutare l'istanza pervenuta per due medie strutture – che essendo oltre la Valassina non incidono sul traffico del centro abitato- e un capannone produttivo,
- l'intervento deve interessare tutta l'area libera a nord di Viale Brianza,
- realizzazione di una fascia verde a sud come prima parte della cintura verde, parte con forestazione e parte a pronto effetto..

Il suddetto capannone potrebbe essere utilizzato per attrezzare unità modulari, con un criterio di massima che sia:

- ↳ per chi si trasferisce dalla Valle Lambro, per es. il doppio di quanto dispone all'esistente, ai fini di un forte incentivo per la rilocalizzazione e ristorare il trasferimento e la demolizione;

- ✎ per chi dismette solamente senza trasferimento dell'attuale attività, una pari superficie di libera commercializzazione come compensazione della demolizione.

Per le nuove medie strutture, come già anticipato, si prevederebbe il 10% della superficie ceduta al Comune (o convenzionata per affitti “simbolici” per N anni) per sede di start-up.

13. AMBITI DI TRASFORMAZIONE

La decadenza del DDP comporta la decadenza di tutti gli ambiti di trasformazione previsti dal PGT.

Nuovi ambiti saranno previsti solo a seguito di concertazione con la Provincia per la pianificazione delle aree di interesse provinciale a est e a ovest della Valassina.

14 SERVIZI

E' utile ricordare che la LR ammette che il Comune possa prevedere i servizi che ritiene utili, nel computo dello standard minimo, e che non ci sono parametri quantitativi di settore da rispettare (altro campo in cui si esercita il “governo”).

Inoltre la LR ammette che tutti i servizi siano di “interesse pubblico e generale”, e che quindi qualsiasi soggetto privato possa proporre la realizzazione di un servizio purché convenzionato.

Carate ha circa 18.000 abitanti tra capoluogo e due frazioni: considerato che il capoluogo è un complesso aggregato di residenze, dotato di molti servizi, il problema si è posto per le frazioni.

A Costa Lambro nel periodo di elaborazione di questo documento si è aperto un esercizio commerciale multi genere, che assolve ad una funzione richiesta, mentre come centro di incontri restano funzionali i locali della parrocchia.

Ad Agliate, il progetto di Variante PGT prevede che nel recupero dell'area Pozzi, si realizzi un centro di frazione con sala comune e spazio commerciale, realizzato dall'operatore e ceduto al Comune, dotato di parcheggio. Il parcheggio data la posizione potrà essere utile anche per i visitatori della basilica.

Le aree realizzate come standards saranno previste private di uso pubblico convenzionate, perché utili all'operatore che le realizza (industria, commercio, condominio) che quindi ne assume in convenzione la gestione. sgravandone il comune.

La quota pro – capite di servizi esistenti destinati alla residenza a Carate è di 33,40 mq/ab, esclusi i servizi di carattere sovracomunale (v. Relazione Illustrativa PdS). Vista questa ampia disponibilità, la Variante del PGT propone di utilizzare come criterio per la residenza la realizzazione in loco, di 10 mq/ab per nuovi interventi o ristrutturazioni/riqualificazioni, monetizzando la differenza con i 33,40 mq/ab, pari a 23,40 mq/ab., salvo maggiori esigenze specifiche di parcheggi che potrebbero essere richieste all'occasione in sede di autorizzazione. Nel caso di edifici a destinazione mista i parcheggi si computeranno in funzione delle destinazioni con gli stessi criteri.

Le aree per servizi per attività produttive, commerciali, ricettivo devono essere realizzate al 100% in loco, senza alcuna possibile monetizzazione.

A Costa Lambro ed ad Agliate si è lamentata la mancanza di un esercizio commerciale, che potrebbe essere gestito da cooperative (due o una), spazio con generi di prima necessità e

edicola. Come sopraddetto a Costa Lambro il problema si è risolto, mentre per Agliate è indicata sopra la soluzione prevista. In entrambe manca un servizio farmaceutico: non essendoci le condizioni per una nuova farmacia, si suggerisce la convenzione con una o due farmacie comunali (ma anche site in altri comuni) che abbiano la corvée di servire un'ora al giorno (ritiro prescrizioni, consegna farmaci).

Un tema molto sentito dagli operatori del mondo dell'istruzione è quello delle strutture sportive. La Variante PGT intende **considerare con molta attenzione la fattibilità di una nuova struttura** avanzata dall'Istituto Don Gnocchi (proposta concreta, con già materiali di progetto), anche pensando a contributi comunali che vengano da una quota parte delle monetizzazioni. Altra proposta da valutare quella di **un asilo nido "comprensoriale" per le addette della Zona Industriale di Carate**, da realizzare a carico degli operatori privati:

- o su aree di proprietà comunale (presenti nel comparto produttivo),
- o con realizzazione diretta di una struttura (un asilo nido per anche 30 bambini non è struttura eccessivamente costosa da realizzare ...) in occasione di un grosso intervento di trasformazione o ampliamento sempre nella Zona Industriale o negli AT a destinazione industriale.

Per la popolazione anziana non sono emerse particolari richieste per nuove strutture, ma soprattutto nel recupero delle aree dismesse si potrebbero considerare eventuali necessità che venissero segnalate.

Il campo della "fossa" potrebbe essere in parte attrezzato a verde pubblico, come componente di un parco che dal giardino della biblioteca, scenda in parte del giardino della scuola, attraversi la Fossa, e prosegua nel futuribile spazio verde che si ricaverà dalla trasformazione della Mobilform. La stessa Fossa potrebbe essere attrezzata con un anello ciclabile da mettere a disposizione delle squadrette di ragazzini che si allenano, e ed essere attrezzata per le feste comunali (vedi esempio di Cesano Maderno in via Santa Eurosia).

Gli oratori non hanno esigenze specifiche, quindi possono essere normati con le norme dei servizi. Introdurremmo una norma per cui sotto i campetti dell'oratorio maschile sia possibile realizzare un parcheggio interrato, parte per box auto per residenti e parte come parcheggio a rotazione, ricostituendo in superficie i campetti.

Normative particolari dovranno essere introdotte per le esigenze delle diverse RSA o altre case di riposo o simili presenti.

15 RISORSE

Tra le risorse cui la Variante PGT può attingere o che il Piano stesso può attivare ricordiamo:

- Oneri di urbanizzazione;
- Applicazione delle misure del Decreto "Sblocca Italia" per le aree che cambiano destinazione da agricolo in altro, oneri da accantonare in conto apposito per attuazione della Variante PGT;
- Oneri aggiuntivi per chi trasferisce volumi nel TUC;
- Oneri aggiuntivi per attività produttive, se oltre l'indice pertinenziale o esistente e in più se utilizzano altre aree in particolare agricole;

- Monetizzazione degli oneri residenziali come differenza tra standard ceduti in loco (10mq/ab) e lo standard primario comunale (quota pro-capite esistente);
- Monetizzazione del plusvalore che si genera non cedendo aree standard per l'aumento della superficie fondiaria e quindi del volume realizzabile;
- Vendita o permuta di diritti edificatori (volumi e SIp) derivanti da aree di proprietà comunale (v. oltre paragrafo su perequazione e altri meccanismi urbanistici);

16. SISTEMA DEL VERDE/RETE ECOLOGICA COMUNALE

Come già detto, Carate ha *importanti porzioni di territorio nel Parco Lambro con una grande valenza paesaggistica per l'infossamento tra le due rive e i terrazzi alti, da qualificare*, principalmente demolendo gli edifici dismessi e alleggerendo la presenza di altri edifici dismessi sul ciglio del fiume, con la finalità primaria di rinaturalizzare le aree liberate in valle.

Inoltre, la qualificazione paesaggistica del Comune deve prevedere la *piantumazione delle fasce di rispetto della superstrada Valassina e delle aree intercluse nello svincolo o di rispetto dello stesso*, dove possibile legando la piantumazione con gli interventi sui lati della Valassina, parte con forestazione, parte con pronto effetto. Questo al fine di completare il corridoio verde lungo la Valassina, come indicato per la parte sud negli elaborati del PTCP di Monza e Brianza che invece non la prevede per Carate. Questo corridoio verde si intersecherebbe con la cintura verde sud, dando continuità al sistema.

Carate deve/può dotarsi di *una Cintura Verde sud-sudest*, che partendo a ovest dal PLIS di Seregno contorni il lato sud delle cave, si estenda a ovest della Valassina, con riduzione degli AT previsti e decaduti (anche tramite ridestinazione agricola delle ex A13-A14), a est della Valassina contorni le aree produttive, risalga a est del TUC, per arrivare a sud della logistica (sud dell'ospedale) e quindi in direzione ovest-est si congiunga con il parco Lambro.

Per la fattibilità dell'operazione, cui si potrebbe abbinare un percorso ciclopedonale organico a quelli già esistenti nel tessuto consolidato e nei comuni limitrofi, si interverrà su:

- cessione di aree da tutti gli ampliamenti e le nuove edificazioni;
- convenzione con tutti i privati che si affacciano sulle aree esistenti agricole (già "libere"), per interventi di forestazione al margine periurbano città/campagna (misura –"a pronto effetto",

Per quanto riguarda *operazioni di miglioramento dell'arredo urbano e della mobilità lenta*, che la Variante PGT può inserire all'interno del PdS (parte progettuale), lo scopo è di *utilizzare tutte le aree dei margini stradali nell'urbano, in molti casi ampi, per una "rete verde"* che coinvolga tutto il centro abitato e la zona produttiva, come in parte già previsto dal PGT vigente, con norme integrative per l'attuazione, e norme di disegno urbano.

La rete verde potrebbe essere giudicata *come il "supporto strutturale" della Variante PGT, che inserisce NAF, TUC, e le altre zone edificabili in una trama connettiva degli spazi pubblici*.

Altra proposta è la *formazione di un parco che colleghi Villa Cusani, il parco delle scuole (una parte a nord pubblica), parte del campo di Via Foppa (lasciata a verde, a nord) e il giardino da ricavare con la trasformazione della Mobilform*, con formazione di un belvedere in testa verso il Lambro.

Altre misure per il miglioramento del sistema del verde comunale sono:

- norme (nel PdR e nel PdS) per la piantumazione di parcheggi, distributori di benzina, aree libere in edifici a servizi e per l'obbligo di alberi di alto fusto nei giardini privati, norme di tutela dei parchi/giardini esistenti.
- norma per ammettere in ogni parco la realizzazione di un chiosco/bar o altro, con (piccole) dimensioni da definire, convenzionato con lo spazio all'aperto e con obbligo di manutenzione di parte del parco e eventuali attività di animazione.

17. INFRASTRUTTURE

Nessuna variante a quanto esistente/previsto. Solo indicazioni sulla gestione delle strade se strette o con problematiche.

Rete ciclabile da implementare dove possibile, anche in approfondimento alle schede progettuali dei singoli AT e PA nonché all'operazione di costituzione della Cintura Verde sud.

Il destino della stazione di Calò sarà definito con l'ente gestore della linea ferroviaria.

Le piste ciclabili sono oggetto di uno studio finalizzato alla formazione di una rete, integrata con il sistema del verde urbano.

18. CONSUMO DI SUOLO/NUOVI GIARDINI

La trasformazione delle aree industriali dismesse (ad Agliate la Pozzi, a Carate la Mobilform, la Colciago, e l'ambito davanti all'ospedale, il comparto "nove piani") **devono fornire giardini di almeno 5.000 mq ciascuna**, che computano in positivo (per quanto previsto dalla "Carta del consumo di suolo", sotto i 5.000 mq le aree verdi rientrano nel computo del tessuto urbanizzato), ottenendo quindi almeno 20.000 mq recuperati, cui si dovrebbero sommare quelli ricavati dalla trasformazione dell'area della torre.

È intenzione della Variante al PGT aumentare l'indice di permeabilità dei suoli in tutti i casi di trasformazione/riqualificazione.

19. FRAZIONI

19.1. Agliate

La frazione soffre della presenza della strada di attraversamento (Via Cavour) stretta e trafficata, a fianco della basilica: proposta di controllo del traffico da concordare con la Provincia, come già esplicitato dalla A.C. nel corso delle assemblee pubbliche (ma si potrebbe provare a dichiarare la strada "traversa interna").

Sono valutate positivamente alcune richieste per integrazioni alla viabilità locale:

- strada che scende da Briosco (Viale Monte Nero/SP 155), realizzare un innesto diverso in Via Monte Baldo per sicurezza alla viabilità (alternativa alla curva a gomito esistente);
- parcheggio in Via Porenzella, come punto di accesso alla basilica tramite un attraversamento pedonale del Lambro;
- parcheggio per le scuole (o regolamentare il traffico in orario di entrata);

- riutilizzo del campo di calcio rientrato in proprietà del comune, da valutare se è opportuno un parcheggio in alternativa a quello proposto di Via Porenzella.
- per la trasformazione delle aree Pozzi e Villa e la conseguenze dalla trasformazione si veda il capitolo relativo e quanto ricordato più sotto.

Per quanto riguarda le cave, l'interlocuzione con la Provincia e il Parco Lambro può essere rafforzata per proporre interventi di recupero concertati, sia per le questioni di sicurezza idrogeologica che di qualità paesaggistica, nonché per il transito dei mezzi di lavoro in vie non adeguate.

Per le aree industriali dismesse come detto si prevede la demolizione della quota Villa sul Lambro e trasformazione della Pozzi al 50% in loco e al 50% in decollo, con le indicazioni sopradate, la formazione di un giardino pubblico, di un edificio centro di frazione con sede per cooperativa di consumo e relativo parcheggio anche a servizio della basilica.

19.2. Costa Lambro

I residenti chiedono di non avere altra residenza: richiesta accolta con la cancellazione dell'ambito di trasformazione previsto, e senza altre aree di espansione in considerazione obiettiva della condizioni fisico-morfologiche del territorio

Richieste di razionalizzare la viabilità locale: da valutare la fattibilità sia con l'A.C. che con il Parco Lambro, per alcune nuove strade interzonali, che comunque andrebbero ad incidere notevolmente anche sugli spazi aperti della frazione.

Come già detto, ***per la mancanza di servizi commerciali i cittadini hanno avanzato la proposta di creare una cooperativa di consumo*** con edicola (cui bisognerebbe aggiungere un armadio farmaceutico con presidio – anche un'ora al giorno- gestito con convenzione da una farmacia esistente): La problematica si è risolta come detto sopra più volte con l'apertura di un esercizio commerciale multi genere.

19.3. Realdino

La Variante PGT su indicazione della amministrazione si è posto l'obiettivo di una qualificazione dell'abitato effettuando un'analisi puntuale degli edifici, uguale a quella svolta per i NAF, per valutare possibilità di miglioramento qualitativo dell'edilizia. Inoltre si prevede la connessione con i parchi, in particolare a nord La Fossa e quindi con il nuovo giardino pubblico previsto fino alle scuole (oltre a quello che si prevede nella Mobilform). La riqualificazione della Valle del Lambro migliorerà di certo le condizioni delle aree vicinali e la fruibilità per gli abitanti di Realdino che è contiguo alla valle.

20. ORGANIZZAZIONE E PROCEDURA

Il comune, mentre definisce al proprio interno quanto riguarda il Naf, il Tuc, e i servizi, intende procedere alla concertazione con la Provincia per le aree di Interesse provinciale prima per il complesso di quelle est Valassina e quindi per quelle ovest Valassina al fine di classificare le

aree di trasformazione produttiva e residenziale, nonché tutte le aree libere, le aree agricole strategiche, e convenzionare il conseguente consumo di suolo.

Il Comune dovrà pensare alla gestione delle scelte della Variante al PGT, impiegando le risorse interne per:

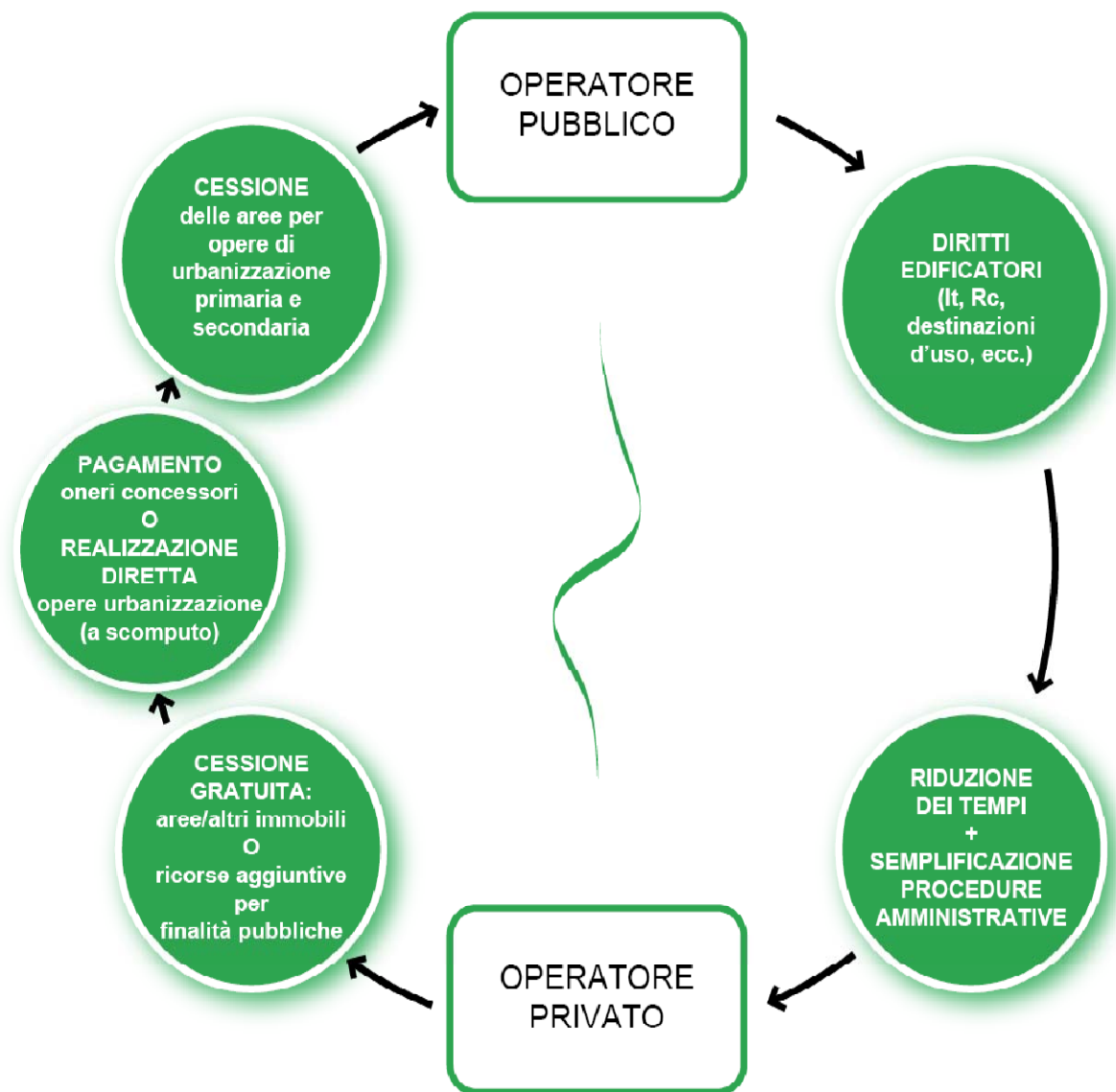
- la gestione dei diritti volumetrici, per i quali su richiesta sarà fornito il **“Regolamento per la compravendita dei diritti edificatori”**;
- la redazione del “Regolamento degli ambiti PIP”, ovvero venisse concretizzati dal Piano;
- la redazione del “Regolamento per la definizione di start-up” cui possono essere assegnati spazi del Comune con modalità agevolate;
- la redazione del “Regolamento per la acquisizione di negozi e la loro attribuzione convenzionata”.

Per far ciò, sarebbe opportuno che l'organizzazione degli uffici comunali competenti prevedesse assegnazioni specifiche di personale per la gestione/attuazione della Variante PGT, ivi compreso un **“Registro incassi e spese dall'attuazione della Variante PGT”**.

21. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE, INCENTIVAZIONE e ALTRI MECCANISMI ATTUATIVI DEL PGT

La perequazione e la compensazione sono meccanismi attuativi del Piano che affiancano e/o sostituiscono il tradizionale approccio espropriativo, soprattutto nei casi ove questo non sia perseguibile dal Comune in termini di “peso economico”, e quindi l'attuazione degli interventi di riqualificazione/trasformazione urbana mira a far partecipare gli operatori privati alla distribuzione degli oneri e dei vantaggi derivanti dalla pianificazione, **permettendo al soggetto pubblico di acquisire gratuitamente aree, edifici o opere di urbanizzazioni**, a seconda delle necessità.

Il quadro programmatico della Variante al PGT impiegherà, in base alle specificità di contesto e agli obiettivi dichiarati, diversi meccanismi attuativi (modelli di perequazione, compensazione, incentivazione, già ampiamente sperimentati in molti altri piani) di seguito brevemente descritti.



21.1. La perequazione urbanistica “classica”

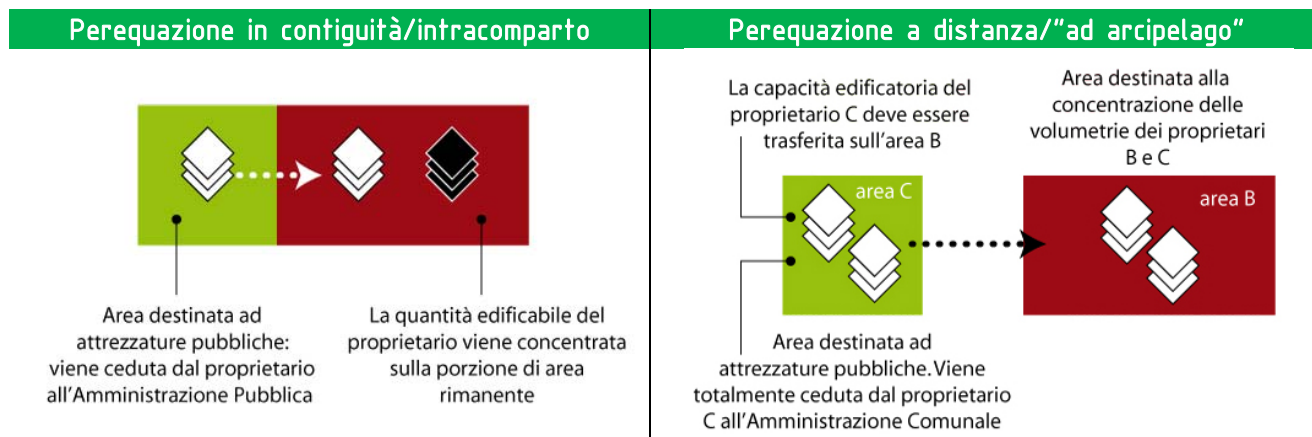
L’impiego che possiamo ormai definire “classico” della Perequazione Urbanistica, prevede che questa possa essere:

- **generalizzata**, se è applicata alla totalità degli ambiti di riqualificazione/trasformazione del territorio comunale;
- **parziale**, quando è implementata su specifici ambiti di riqualificazione/ trasformazione, opportunamente selezionati per risolvere situazioni complesse, mentre per le altre aree di trasformazione si procede con altre modalità (più o meno “tradizionali”).

La Variante al PGT utilizzerà *la perequazione urbanistica “classica”, secondo i modelli “intracomparto” o “a distanza”, laddove la previsione di aree edificabili mira ad ottenere un insieme di aree per servizi (finalità pubblica).*

In tal caso all’attribuzione di un indice edificatorio per tutte le aree coinvolte si abbina il trasferimento di tutta la capacità edificatoria in un’area (o più aree) di concentrazione volumetrica, rispondendo ai **principi**:

- di riduzione del consumo di suolo, privilegiando interventi in aree intercluse nell'urbanizzato o dismesse e da riqualificare);
- di miglioramento della città pubblica, attraverso tutti gli interventi che in particolare contribuiscono alla cessione di aree per servizi, alla mobilità integrata sul territorio e all'arricchimento della rete ecologica locale.



Nella **perequazione intracomparto** il trasferimento dei diritti edificatori avviene fra aree contigue. Ciò significa che le aree di atterraggio sono ricomprese nel perimetro del comparto perequativo. Questa soluzione è percorribile allorché il comparto ha una dimensione tale che ne consente la suddivisione in due parti.

Nella **perequazione a distanza**, i diritti edificatori generati dal dispositivo perequativo attivato su un determinato comparto, sono trasferiti su un'area di atterraggio esterna al perimetro del comparto.

Altro aspetto da specificare è il modo in cui gli indici e i parametri di trasformabilità vanno determinati: si terrà conto dei profitti di costruzione, dei prezzi di vendita, delle tipologie edilizie, di oneri e vantaggi da negoziare. Criteri di determinazione che terranno a riferimento **il principio estimativo dell'ordinarietà**, che soddisfa più finalità:

- calibrare il meccanismo su un livello medio di convenienze alla trasformazione, rendendo più ampia possibile la partecipazione dei soggetti presenti sul mercato,
- agevolare la fattibilità del piano urbanistico in generale,
- permettere margini di contrattazione sui parametri di trasformabilità.

Le conclusioni sugli indici, sui parametri di progetto e sugli obblighi delle parti saranno raccolte per ciascun ambito di intervento in **schede normative**, miranti a fissare le prescrizioni che dovranno essere rispettate nelle realizzazioni. Gli operatori pubblico e privato, mediante la contrattazione, dovranno definire gli aspetti di dettaglio della soluzione migliore per gli impegni da assumere e iscrivere nella convenzione.

La finalità è di **incentivare con forme di premialità** la disponibilità del privato a realizzare aliquote consistenti della parte pubblica dell'intervento.

L'operatore pubblico potrà concedere al privato **diritti edificatori aggiuntivi** a fronte di impegni del soggetto privato a cedere gratuitamente maggiori aliquote di suoli e di risorse, ovvero a provvedere alla realizzazione diretta di opere ed alla cessione di standard.

21.2. La perequazione tra tessuti urbani storici e tessuti urbani recenti

Alcune nostre proposte progettuali hanno impiegato con successo un modello particolare di perequazione urbanistica, che con riferimento alla terminologia lombarda chiamiamo **“perequazione tra NAF e TUC”**, fondata sul criterio che **“gli interventi migliorativi nel NAF sono incentivati attraverso l’attribuzione o il trasferimento di diritti edificatori”** (definiti dalle regole):

- utilizzati in luogo, laddove un “Piano di dettaglio” del NAF (o simile, come PA previsto internamente al NAF) lo ammetta, il trasferimento di diritti edificatori può avvenire internamente al NAF stesso, per lotti con le adeguate caratteristiche (rispetto della trama urbanistica storica, necessità di miglioramenti architettonici e percettivi, ecc.) e appartenenti ad aree/ambiti disciplinati attraverso un unico meccanismo perequativo;
- “in decollo” verso:
 - gli ambiti di trasformazione e/o riqualificazione urbanistica (se previsto),
 - il tessuto urbano consolidato, ad es. diritti edificatori “in decollo” per gli interventi migliorativi (restauri, demolizioni di edifici incongrui, ecc.), che “atterrano” nel tessuto consolidato, a cui è applicato un doppio indice (pertinenziale e massimo), per cui la realizzazione del volume ammesso tra primo e secondo avviene solo acquisendo diritti “in atterraggio” dal centro storico;
 - in similitudine al tessuto di “centro storico”, nel caso di ville/villini storici (senza apposizione di vincolo monumentale), per casi singoli, con attribuzione di un indice fondiario “virtuale”, premiale nel caso di contestuale restauro (senza modificazioni radicali), che va ad atterrare (vendita) nel tessuto urbano consolidato.

21.3. La commercializzazione di diritti edificatori tra privati

Nel tessuto urbano consolidato (TUC), esclusi i NAF, può essere impiegato un **meccanismo urbanistico fondato su un principio perequativo** (quindi non una perequazione “vera e propria”, come da modello “classico”), per cui:

- sulla base di un indice pertinenziale e di un indice massimo previsto per il TUC,
- i proprietari possono commercializzare (vendere) il volume non realizzato nel lotto di proprietà, sulla base della differenza tra l’indice esistente (attuato) e il pertinenziale (assegnato),
- o realizzare l’indice massimo consentito solo comprando diritti edificatori da coloro che possono venderlo (perché non lo hanno realizzato sul proprio lotto).

Una soluzione che garantisce al Comune il volume totale realizzabile (indice pertinenziale), funzionando secondo il principio dei “vasi comunicanti”: i diritti edificatori commercializzati non potranno più essere realizzati nel lotto “di decollo” (il lotto di partenza che li ha venduti). Viene istituito un “Registro comunale dei diritti edificatori”, relazionato eventualmente a un SIT di Piano. È lasciata libertà di attuazione ai singoli, una flessibilità operativa molto gradita a tutti i proprietari (criterio adottato in diversi comuni nei nostri piani). Inoltre si incentiva lo sviluppo (a livello locale) di nuove competenze per le agenzie immobiliari e di possibili conseguenti nuovi posti di lavoro.

21.4. La compensazione e la valorizzazione di aree comunali inutilizzate

Come già anticipato, la Variante PGT potrà ricorrere a misure di compensazione nelle seguenti forme:

- la valorizzazione di proprietà comunali inutilizzate (es. Via Foppe), rendendole edificabili (solo se inserite nel tessuto urbano consolidato), secondo varie modalità, per cui il Comune attribuisce volumi reali a chi:
 - restaura nel NAF (in sostituzione al “decollo” di diritti volumetrici già descritto);
 - cede aree/edifici per servizi, al di fuori di altri e eventuali meccanismi perequativi previsti;
 - fa interventi di rilievo e utilità sociale su spazi pubblici, anche tramite convenzionamento con il Comune;
 - nei terreni agricoli fa interventi complessi di qualificazione del paesaggio (costituzione/arricchimento siepi e filari, cura e qualificazione naturalistica del reticolo idrico minore, percorsi fruitivi degli spazi aperti, ...);
 - cede in cambio locali dismessi, adibiti a esercizi di vicinato, da gestire o dare in gestione agevolata da parte del Comune;
- la compensazione classica, laddove (soprattutto per ambiti di trasformazione o di riqualificazione) richiediamo maggiori cessioni di aree (o anche edifici) per servizi pubblici o comunque d’interesse generale rispetto a quanto previsto dalla normativa: l’attuazione di interventi con forti ritorni economici per i privati viene “mitigata” con maggiori vantaggi pubblici (soprattutto per miglioramenti al sistema ambientale e/o al sistema della mobilità).

21.5. Le misure di incentivazione e premialità

Le nostre proposte progettuali, attraverso una dettagliata normativa urbanistica (NtA del Piano delle Regole, normative attuative del Piano dei Servizi coordinate alle NtA), sviluppano l’incentivazione urbanistica sotto forma di **premierità volumetriche** nei seguenti casi.

Nei contesti residenziali:

- Norme incentivanti previsti dalla L.r. 31/2014
- Piccoli incrementi di SIp per efficientamento energetico, utilizzo di sistemi bioclimatici (es. recupero acque meteoriche, serre bioclimatiche, ecc.)
- Incrementi fino al 15% nei casi di concorsi di architettura per la progettazione di qualità.

Per attività produttive (artigianali o industriali):

- obbligo di pannelli fotovoltaici per interventi di ampliamento o ristrutturazione, con incentivo del 1% di SIp in più per ogni 10% di risparmio sul fabbisogno energetico calcolato
- con il frazionamento di capannoni esistenti, per ospitare nuove attività;
- per interventi volti alla complementarietà tra attività esistenti e nuove attività “start up”.

22. PIANIFICAZIONE COMUNALE COMPLEMENTARE

Il Comune potrà considerare l’importanza di supportare la Variante al PGT con alcuni contributi, analitici e regolamentativi, quali: Piano urbano del traffico (PUT); Regolamento del verde comunale; Regolamento dell’arredo urbano.

Nell’immediato il comune attiverà per le aree di interesse provinciale poste a sud, a est ed ovest della Valassina, un tavolo di copianificazione.

23. HIGHLIGHTS

- ✎ Carate : città del verde e città del lavoro e città della salute;
- ✎ Slogan Liberare le energie, Gestire il cambiamento, Migliorare la qualità urbana;
- ✎ NAF e TUC mantenuti circa come da PGT vigente ma con destinazioni più libere per terziario, commercio al dettaglio, ricettivo, artigianato di servizio, somministrazioni;
- ✎ Servizi implementati per quanto richiesto dai gestori, e previsione di centri di frazione o di località
- ✎ Nuovo parco pubblico da Cusani, alle scuole, a parte della Fossa, a parte della Mobilform con belvedere sulla valle e connessione con Realdino;
- ✎ Cintura verde sud-sudest, con penetrazione nell'ambito residenziale sud-est fino alle scuole, attuata con convenzione con i soggetti confinanti che edificano, ampliano, ecc per forestazione + pronto effetto;
- ✎ Realizzazione graduale di sistema verde urbano nelle fasce libere lungo le strade.
- ✎ Trasformazione delle aree industriali dismesse nel TUC e frazioni, a parità di slp (e non volume) ridotta del 30%;
- ✎ Trasformazione delle aree dismesse in Agliate, la grande in parte in loco e in parte in decollo, con realizzazione di centro civico, parco e residenza. Per la parte dismessa lungo il Lambro, demolizione (secondo il criterio della valle Lambro) e trasferimento della slp con perequazione, commercializzazione o atterraggio in altra area;
- ✎ Trasformazione dell' area ex-nove piani come proposto;
- ✎ Trasformazione dell'area dismessa davanti all'ospedale parte edilizia libera parte per social housing;
- ✎ Formenti mantenimento con miglioramenti per attività del terziario e del quaternario.
- ✎ Commercio al dettaglio come servizio e provvedimenti possibili conseguenti nelle frazioni – sede di proprietà comunale per cooperative di consumo a canone convenzionato- o nei distretti commerciali. Soluzione di problemi di dettaglio, per parcheggi, disco orario, parcheggio al cimitero a servizio del mercato ambulante con bus navetta;
- ✎ Nessuna media struttura di vendita nel TUC, solo ampliamenti delle esistenti, eventuali nuove all'esterno;
- ✎ Terziario per start-up da localizzare nelle medie strutture di vendita in ampliamento o nuove (10% della slp gratis al Comune), eventualmente nel recupero delle aree dismesse, in negozi inutilizzati che il Comune può acquisire in cambio di diritti volumetrici;

- ✎ Produttivo sud: nuovi indici, con oneri aggiuntivi per superamento di una soglia o dell'esistente fino ad un massimo. Possibilità di slp pari alla ST, commercializzazione dei prodotti, soppalchi e doppi piani;
- ✎ Lambro: demolizione Bernini e di altri edifici dismessi (uno ad Agliate) con perequazione o compensazione
- ✎ Per le piccole unità offrire possibilità di dismissione o trasferimento con sede alternativa all'ex cava. Rinaturalizzazione aree demolite. Per edifici restanti possibilità di attività di somministrazione, ludiche, o complementari al parco.
- ✎ Premialità volumetriche per chi in attuazione del PGT demolisce anticipatamente
- ✎ Qualità: premialità per concorsi di progettazione cogestiti con il comune.
- ✎ Valutare se prevedere un ufficio di gestione/attuazione del PGT.

IN SINTESI

Città del verde:

- ✎ qualificazione della valle del Lambro con demolizione degli immobili abbandonati e rinaturalizzazione;
- ✎ parco di cintura sud-sudest dal Plis di Seregno al parco della valle del Lambro;
- ✎ corridoio verde lungo la Valassina e sullo svincolo;
- ✎ giardini ricavati da tutte le aree di trasformazione;
- ✎ nuovo parco tra le parti edificabili negli ex AT 2,3,4 e nell'area libera a sud della scuola Lodi;
- ✎ piantumazione delle strade e obbligo di piantumazione nelle aree libere pubbliche e private;

Città del lavoro

- ✎ nuovi indici per le attività esistenti e possibilità di integrazione delle attività con uffici e vendita dei prodotti;
- ✎ nuove aree di espansione industriale nella fascia sud con nuovi AT;
- ✎ sedi per start-up comunali cedute dalle medie strutture di vendita nuove o ampliate;
- ✎ sedi per start-up da normare al pt di edifici residenziali;
- ✎ commercio al dettaglio classificato come servizio e quindi interventi di valorizzazione, e protetto dall'esclusione di nuove medie strutture nel TUC;
- ✎ destinazioni d'uso libere per gli edifici nel nucleo urbano oltre la residenza: uffici, ricettivo, commercio al dettaglio, artigianato compatibile, somministrazioni;

Città della salute

- ✎ possibilità per tutte le numerose strutture sanitarie pubbliche e private esistenti di ampliare, ristrutturare, ecc, che nel loro insieme fanno di Carate un comune unico per quantità e qualità di attrezzature;
 - ✎ possibilità di residenza sanitaria vicino all'ospedale;
- e quindi **Città da vivere**

- ↳ norme di qualificazione per interventi puntuali nel centro storico, norme puntuali per gli edifici di Realdino;
 - ↳ centro civico ad Agliate;
 - ↳ miglioramento dei servizi come richiesto;
 - ↳ strade alberate;
 - ↳ zone 30;
 - ↳ rete ciclabile;
 - ↳ più parcheggi;
 - ↳ gestione del PGT in collaborazione tra comune e privati come nella migliore tradizione della Brianza;
- per cui **Carate città attrattiva**.

24. RAFFRONTO QUANTITATIVO PGT VIGENTE/VARIANTE PGT riguardo le AT-AC-AR

AT+AC+AR DEL PGT VIGENTE - Dati arrotondati				
Ambito	ST (mq)	Slp (mq)	Sup. Copribile (mq)	Aree a Servizi di Cessione
Totale AT	770.000	260.000	250.000	132.500 (di cui Verde Pubblico 33.000 mq)
Totale AC+AR	330.000	155.000	75.000	125.500 (di cui Verde Pubblico 45.000 mq)
TOTALE	1.100.000	415.000	325.000	258.000 (di cui Verde Pubblico 78.000 mq)

Dati relativi alla ST, Slp e Sup. copribile al netto degli ambiti AR4-5-9-13-14-16-19-20-22-24-25-26-27 in quanto non specificati e quantificati all'interno delle relative schede del PGT previgente

AT+AC+AR della nuova VARIANTE PGT - Dati arrotondati				
Ambito	ST (mq)	Slp (mq)	Sup. Copribile (mq)	Aree a Servizi di Cessione
Totale Nuove AT	580.000	160.000	170.000	323.000 (di cui Verde pubblico 300.000 mq)
Totale Nuovi AC + AR	180.000	57.000	45.000	44.000 (di cui Verde Pubblico 25.000 mq)
TOTALE	760.000	217.000	215.000	367.000 (di cui Verde Pubblico 325.000 mq)

Δ riferito a AT+AC+AR tra PGT VIGENTE e VARIANTE PGT - Dati arrotondati				
Ambito	ST (mq)	Slp (mq)	Sup. Copribile (mq)	Aree a Servizi di Cessione
Δ AT PGT Vigente/Variante PGT	-190.000	-100.000	-80.000 mq	<p>+109.000 mq <i>(Si evidenziano i +247.000 mq di aree a Verde Pubblico di previsione della Variante PGT rispetto al PGT vigente)</i></p>
Δ AC+AR PGT Vigente/Variante PGT	-150.000	-98.000	-30.000 mq	
Totale Δ PGT Vigente/Variante PGT	-340.000	-198.000	-110.000	

25. RAFFRONTO QUANTITATIVO PGT VIGENTE/VARIANTE PGT riguardo la previsione di nuovi abitanti

- ↘ Previsione nuovi abitanti insediabili PGT Vigente, calcolata la Slp al 100% come residenziale: 3.800 ab. (dato arrotondato).
- ↘ Previsione nuovi abitanti insediabili Variante PGT, calcolata la Slp al 100% come residenziale: 1.650 ab. (dato arrotondato)
- ↘ **Δ previsione nuovi abitanti insediabili PGT Vigente/Variante PGT: -2.150 ab. a favore della Variante PGT (dato arrotondato).**

Il PGT vigente stima il 50% della Slp in attuazione con altre destinazioni differenti dal residenziale: quindi riporta come incremento teorico residenziale il valore pari a 1937 ab.. Se utilizziamo lo stesso criterio per la Variante PGT, la capacità teorica residenziale di quest'ultima assumerebbe il valore di 825 ab. (valore arrotondato).

26. ALTRI DATI SIGNIFICATIVI DI CONFRONTO

La Variante PGT, con la previsione di ridestinazione agricola circa gli ex A13-A14-A11-A19-A20-A5, **implementa la superficie territoriale destinata a nuove zone agricole strategiche/comunali di circa +230.000 mq**