

Comune di Carnate



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE



DOCUMENTO di PIANO | PIANO delle
REGOLE | PIANO dei SERVIZI
RELAZIONE

agosto 2021

COMUNE DI CARNATE

Egidio Passoni [Assessore Pianificazione e Territorio, Lavori Pubblici, Ecologia, Viabilità]

ing. **Pia Romagnano** [Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata]
geom. **Fabrizio Gherardi** [Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata fino al 30/11/2020]

CENTRO STUDI
CENTRO STUDI PIM 

dott. **Franco Sacchi** [Direttore responsabile]

| PGT |

arch. **Fabio Bianchini** [capo progetto], arch. **Cristina Alinovi, Alma Grieco** [Staff PIM]
dott. **Mauro Cavicchini**, ing. **Luca Alessio** [consulenti esterni]

| VAS |

ing. **Francesca Boeri**, ing. **Evelina Saracchi** [staff PIM]

Sommario

01 PERCHÈ UNA VARIANTE AL PGT	5
02 TERRITORIO, POPOLAZIONE E ATTIVITÀ ECONOMICHE	7
2.1 IL CONTESTO TERRITORIALE.....	8
2.2 IL CONTESTO SOCIO-ECONOMICO.....	9
3.1 LE LINEE GUIDA DELLA VARIANTE AL PGT	20
3.2 IL RUOLO DEI DOCUMENTI DEL PGT.....	22
04 DALLE LINEE GUIDA ALLE STRATEGIE DI PIANO	23
<i>Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata</i>	24
ADEGUATO ALLA LEGISLAZIONE NAZIONALE E REGIONALE IN MATERIA DI EDILIZIA E URBANISTICA.....	25
COORDINAMENTO CON LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA	25
AGGIORNAMENTO COMPONENTE GEOLOGICA E SISMICA	27
PROPOSTA DI MODIFICA DEGLI ELEMENTI GEOMORFOLOGICI TUTELATI DAL PTCP	27
<i>Limitazione del nuovo consumo di suolo e rigenerazione degli spazi urbani</i>	29
BLOCCARE L'ULTERIORE CONSUMO DI SUOLO.....	30
INDIVIDUARE AMBITI CARATTERIZZATI DA DEGRADO E DISMISSIONE	31
RIGENERAZIONE DELLE AREE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE.....	32
ATTIVARE OPERAZIONI DI RICOMPOSIZIONE URBANA	32
CONSENTIRE AGLI SPAZI INTERCLUSI DI RICOMPORRE IL TESSUTO MORFOLOGICO	32
SOSTENERE GLI INTERVENTI EDILIZI DI ADEGUAMENTO E RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	33
<i>Rilancio delle attività produttive e commerciali</i>	35
MANTENERE E RILANCIARE IL TESSUTO PRODUTTIVO ESISTENTE	36
PROMUOVERE L'INTRODUZIONE DI MAGGIORE FLESSIBILITÀ PER L'AMPLIAMENTO E L'UTILIZZO DEGLI IMMOBILI CON VOCAZIONE PRODUTTIVA	36
VALORIZZARE I SISTEMI COMMERCIALI NATURALI DI QUARTIERE	37
<i>Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive</i>	39
POTENZIARE/CONFERMARE LA DOTAZIONE DI SERVIZI	40
RAZIONALIZZARE E MIGLIORARE LA MESSA IN RETE DEL SISTEMA DEI SERVIZI LOCALI.	41
CONFERMARE L'INDIVIDUAZIONE DI UNA CENTRALITÀ PUBBLICA NEL NODO DELLA FERMATA FERROVIARIA	41
RIQUALIFICAZIONE DEGLI SPAZI PUBBLICI COME STRATEGIA PER RICUCIRE LE DIVERSE PARTI DI CITTÀ.	41
CONIUGARE L'ESIGENZA DI UNA MOBILITÀ SOSTENIBILE CON LA DIMENSIONALE SOCIALE DEGLI SPAZI	42
VALUTARE LA POSSIBILITÀ DI INTEGRARE L'OFFERTA DI EDILIZIA CHE TENGA CONTO ANCHE DELLA MUTATA STRUTTURA SOCIALE	42
<i>obiettivo 5</i>	43



<i>Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio storico-architettonico</i>	43
MANTENERE UNA CINTURA VERDE ATTORNO AL CENTRO ABITATO.....	44
PROMUOVERE E VALORIZZARE IL TERRITORIO DEL PARCO AGRICOLO NORD EST	44
CONCORRERE ALLA REALIZZAZIONE DELLA RETE VERDE PROVINCIALE.....	45
COMPLETARE IL SISTEMA DEL VERDE A SCALA URBANA	45
05 LE STRATEGIE DI PIANO E LE TRASFORMAZIONI POSSIBILI	47
4.1 AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO	51
4.2 AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE.....	52
4.3 PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI.....	53
4.4 QUANTITÀ COMPLESSIVE DI PIANO	56
4.5 PROPOSTA DI MODIFICA DEGLI AMBITI ASSOGGETTATI A SPECIFICA TUTELA DALLA PIANIFICAZIONE PAESAGGISTICA PROVINCIALE.....	60

Elaborati cartografici

- tav. **01 dp** - Strategie di Piano
- tav. **02 dp** - Caratteri del paesaggio
- tav. **03 dp** - Sensibilità paesistica
- tav. **04 dp** - Proposta di modifica degli ambiti assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale

- tav. **01 pr** - Classificazione in ambiti territoriali omogenei
- tav. **02 pr** - Vincoli di difesa del suolo
- tav. **03 pr** - Vincoli e tutele paesistico-ambientali
- tav. **04 pr** - Nuclei di antica formazione
- tav. **05 pr** - Consumo di suolo

- tav. **01 ps** - Previsioni del Piano dei Servizi
- tav. **02 ps** - Rete Ecologica Comunale



Comune di
Carnate



01

Perché una Variante al PGT



Il Comune di Carnate è dotato di Piano di Governo del Territorio (PGT) approvato con Deliberazione del Consiglio Comunale n° 3P del 28/06/2010, ai sensi dell'articolo 13 della LR 12/2005 e s.m.i.

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 62 del 15/06/2016 l'Amministrazione Comunale di Carnate ha deciso di intraprendere il percorso per la redazione della Variante parziale al Piano di Governo del Territorio vigente, con l'obiettivo di **rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili**, oltre che di specificare o adeguare rispetto all'esperienza maturata nel quinquennio trascorso dall'approvazione del PGT gli strumenti che lo compongono e di ridefinire le strategie complessive di governo del territorio.

Da un lato, la sopravvenuta approvazione nel 2013 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e della Brianza e la più recente entrata in vigore dell'Integrazione al PTR in tema di consumo di suolo, dall'altro la necessità di intervenire sui documenti di PGT, a fronte della decadenza dei titoli giuridici relativi alle aree soggette a trasformazione urbanistica per le quali non sia stata sottoscritta la convenzione urbanistica del Piano attuativo o di altro atto di programmazione entro tre anni dall'approvazione definitiva del PGT Vigente¹.

In tal senso, i caratteri territoriali, la crisi economica e le conseguenti diverse condizioni sociali ed economiche di Carnate, come emerse dalla verifica e dall'aggiornamento del quadro conoscitivo, dalle nuove istanze dei cittadini, dal sistema dei vincoli e dello stato di diritto vigente, insieme ai mutati indirizzi dell'Amministrazione comunale, hanno posto le basi per la definizione della Variante al Piano di Governo del Territorio.



¹ DelCC n° 50 dell'8 novembre 2013

02

Territorio, popolazione e attività economiche



2.1 Il contesto territoriale

Inserita nel contesto insediativo della Brianza Orientale, Carnate si trova al centro di un territorio costituito da **una fitta rete di centri urbani**, differenti per dimensioni e importanza territoriale, disposti secondo **una maglia reticolare** ben strutturata che converge in maniera appena accennata su Trezzo d'Adda, addensandosi con lievi fenomeni conurbativi nella porzione sud-occidentale. I centri urbani hanno generalmente mantenuto la loro **individualità e riconoscibilità**, nonostante alcune saldature, soprattutto lungo le strade con orientamento nord-sud, col progressivo formarsi della nuova conurbazione Agrate-Vimercate.

Anche **lo spazio aperto**, perlopiù utilizzato a fini agricoli, **ha conservato una chiara riconoscibilità e integrità**, con ampi orizzonti ancora liberi e una densità abitativa che si avvicina al valore medio provinciale.

I dati relativi all'**uso del suolo**, riferiti alla classificazione Dusaf 5 (2015), forniscono per questo territorio la conferma di un livello di urbanizzazione mediamente critico, con **quasi il 55% della superficie provinciale occupata**, a fronte del 33,3% di aree agricole e del 11,7% di aree naturali. Tale valore è secondo, in tutta la Regione, solo a quello dell'Ambito di Milano della Cintura Metropolitana, di cui costituisce la naturale prosecuzione verso nord. Per Carnate, l'indice di urbanizzazione si posiziona al 53%, con il 37% di aree agricole e il 10% di aree naturali.

Rispetto ai dati del rilievo del 1999 (Dusaf 1) a Carnate assistiamo a un incremento complessivo della superficie urbanizzata del 7,7% (a fronte di un dato provinciale del +11%, con punte significative a Vimercate (+16%) e, soprattutto, Bernareggio (+28%). A loro volta, le aree agricole hanno perso oltre 21 ha (-14,23%), mentre le aree naturali hanno registrato un incremento di oltre 8 ha (+29,29%).



L'origine rurale ha lasciato in eredità una struttura insediativa definitasi nel tempo a partire dalla presenza dei due nuclei principali di Carnate Superiore e Inferiore e di alcuni nuclei rurali posti sul ciglio della valle del Molgora.

Oggi il territorio risulta ipoteticamente suddiviso in tre macro-zone: Carnate

Superiore nella quale prevalgono i caratteri residenziali e di servizio, in connessione con l'importante snodo ferroviario, la zona di sviluppo, più recentemente denominata "Carnate Inferiore", caratterizzata dalla presenza di attività residenziali e produttive, mentre a sud della SP 177 Passirano si caratterizza per la prevalenza di insediamenti residenziali a bassa densità abitativa.

L'espansione del secondo dopoguerra ha comportato la saldatura degli antichi nuclei determinando prima un sostanziale addensamento edilizio in valle intorno alla stazione e alla linea ferroviaria, punto nel quale si addensano anche i principali insediamenti produttivi, e poi è proseguita con l'occupazione delle aree sul terrazzo che individua l'ambito vallivo principale.

Carnate Superiore si è sviluppata intorno a uno dei nuclei storici che caratterizzano il territorio, a partire dal complesso di villa Banfi che fa da fulcro a un importante sistema di edifici sorti a corona, principalmente durante gli anni '60 e '70.

L'area a ovest della ferrovia, quasi indipendente dal resto dell'edificato a causa della cesura data dalla costruzione dell'infrastruttura, è sorta interamente verso gli anni '70, lungo il tracciato di una delle vie che strutturavano un tempo il territorio agricolo, conservando scarse testimonianze di un territorio un tempo agricolo.

A sua volta, Carnate Inferiore risulta oggi sensibilmente alterato dagli interventi di ristrutturazione edilizia succedutisi a partire dagli anni '60 del Novecento. Il suo impianto originario appare tuttavia ancora riconoscibile nei tracciati viari che si sviluppano attorno alla chiesa parrocchiale. Particolarmente evidenti sono anche i resti del complesso tessile costruito all'inizio del Novecento dalla famiglia Banfi ai marginali meridionali dell'abitato.

Attraverso l'asse rappresentato da via IV Novembre ci si connette al nucleo storico di origine rurale di Passirano, attorno al quale, già a partire dagli anni '30, si è strutturato un solido tessuto a carattere prevalentemente residenziale.

Prevalgono le tipologie a carattere unifamiliare, in cui i rapporti con il verde sono curati attraverso giardini e orti privati che ne caratterizzano il contesto.

2.2 Il contesto socio-economico

Dinamiche demografiche e struttura della popolazione

Con 7.336 abitanti al 2018, Carnate presenta una **densità di popolazione** (2.112 ab./kmq) **maggiore rispetto alla media dei comuni limitrofi** e vicina ai 2.150 della media provinciale.

Tra 2011 e 2017 l'andamento della popolazione residente è stato alquanto discontinuo, ben lontano dai valori di alcuni comuni limitrofi, Bernareggio in primis (+33,5%), ma anche di Lomagna e Usmate e dalla media provinciale (+9,6%). A sua volta, il saldo naturale ha avuto un andamento discontinuo negli anni e comunque negativo a partire dal 2010, a fronte di un dato provinciale negativo solo a partire dal 2015.

La fascia d'età prevalente è quella tra i 30 e i 59 anni (40%), mentre il 17% dei residenti è over 69 anni e il 32% over 60, in significativo aumento rispetto al 22% del 2001.

Da segnalare anche il **sempre maggior numero d'individui non autonomi**: al lieve



aumento della popolazione in età scolastica (+3%), fa riscontro un indice di vecchiaia che sale da 74,6 del 1991 a 159,1 del 2011, mentre l'incidenza di popolazione over 75 passa da 4,4 a 9,2, valore di poco inferiore al dato regionale e nazionale.

È, invece, **in crescita l'indice di ricambio della popolazione attiva** (159,5), rapporto percentuale tra la popolazione tra 60-64 anni (potenzialmente in uscita dal mondo del lavoro) e quella fra 15-19 anni (potenzialmente in entrata), a riprova di una difficoltà a mantenere costante la capacità lavorativa del paese.

Le classi di età scolastica rappresentano il 17,4% della popolazione (1.196), con una perdita maggiore nella fascia 0-2 anni (-16%) e **il 31% della popolazione straniera è in età scolastica** (291 persone), con un significativo incremento rispetto ai 78 ragazzi nel 2004 (22,6%).

Popolazione straniera

Gli stranieri residenti a Carnate al 1° gennaio 2018 sono 913 e **rappresentano il 12,5% della popolazione residente**. Sebbene l'incidenza sul totale degli abitanti sia relativamente bassa, la popolazione straniera residente a Carnate risulta più che raddoppiata a partire dai 345 cittadini stranieri nel 2003, con un andamento in crescita costante e quasi lineare fino al 2013 (936) e più stabile negli anni successivi e una ripresa a partire dal 2017, riscontrabile anche nei comuni limitrofi.

L'incidenza di residenti stranieri è passata da 8,1 abitanti ogni 1.000 residenti italiani del 1991 ai 31,6 del 2001 fino ai 96,3 del 2011, contro 70,3 in provincia di Monza, 97,6 in Lombardia.

La popolazione straniera è prevalentemente originaria dall'Europa orientale e centro-orientale con quasi il 50% sul totale, con un'articolazione che si è modificata nel tempo, basti pensare che nel 2004 quasi il 22% dell'immigrazione proveniva dall'Africa e circa il 13% dall' America centro-meridionale.

La comunità straniera più numerosa è quella proveniente dalla Romania con il 31,8%, seguita dall'Albania (11,1%) e dal Perù (6,0%).

Si tratta di **una popolazione in maggioranza in età lavorativa**, in particolare nella fascia d'età compresa tra i 25 e i 55 anni, mentre la componente femminile risulta superiore alla maschile (474 contro 439), in linea con le dinamiche nazionali.

Famiglie e istruzione

I nuclei familiari sono 3.138, con una media di 2,33 componenti, valore allineato ai comuni limitrofi e all'ambito provinciale, esito di una **diminuzione del numero di componenti per nucleo familiare e un conseguente aumento delle famiglie avvenuto negli ultimi vent'anni**. A questo fa riscontro un **aumento dell'incidenza delle famiglie costituite da un solo componente** che rappresentano il 13% del totale, di cui il 3% è costituito da padri con figli.

Fra il 2011 e il 2017 la popolazione in età scolastica è scesa leggermente da 1.232 a 1.196 unità a fronte di un **aumento degli studenti stranieri dal 15% a quasi il 19%**. **L'incidenza di adulti con titolo di studio superiore o laurea è di 63,6**, valore alquanto superiore al 56,4 della Lombardia, che evidenzia un significativo incremento

rispetto al 52.9 del 2001. Risulta, invece, in linea con il dato regionale il valore relativo all'uscita precoce dal sistema di istruzione e formazione pari a 13.4.

Consistenza del patrimonio residenziale

Il patrimonio edificato presenta una netta prevalenza della residenza rispetto ad altri usi, con oltre il 91%, in linea con i comuni limitrofi.

L'età media del patrimonio abitativo recente (606 unità) è pari a poco meno di 31 anni, rispetto ai circa 23 anni del 2001, sostanzialmente in linea con i dati regionale e nazionale.

La maggioranza delle abitazioni risulta di proprietà (85,7 %) e quasi tutto il patrimonio residenziale risulta occupato, con un indice di potenzialità d'uso degli edifici, rapporto percentuale degli edifici non utilizzati sul totale degli edifici, dell'1,4. Le abitazioni si aggirano in media sui 100 mq, rispetto ai 95,6 mq del 2001, e ogni occupante ha a disposizione circa 41 mq (37 mq nel 2001), a conferma di un innalzamento dello standard abitativo.

L'incidenza degli edifici in buono stato di conservazione è pari al 98,1%, con solo lo 0,3% degli edifici che presenta un pessimo stato di conservazione. Si tratta di un dato superiore a quello regionale (87,2%), con un significativo incremento rispetto all'89,8% del 2001.

I decenni a maggior attività edilizia sono stati gli anni '80 e '60, rispettivamente con 177 (24%) e 170 abitazioni costruite (23%), su un totale di 725 abitazioni.

L'indice di espansione edilizia nei centri abitati è pari a 4.7, significativamente più basso rispetto al valore regionale (10.7) e a quello nazionale (7.8).

Prevalgono le tipologie edilizie a sviluppo orizzontale con la maggioranza degli edifici di 2 piani e un numero medio di 4 stanze per abitazione, a seguire vi sono poi abitazioni con 5 stanze e poi 3 stanze.

L'indice sintetico complessivo di fabbisogno abitativo presenta valori nella media, mentre, si segnala un'evidente difficoltà nell'accesso al bene casa, pur in assenza di una significativa domanda di sostegno pubblico alla condizione abitativa, anche per la buona disponibilità di risorse economiche.



CARNATE OGGI **3,47 kmq** di estensione

Popolazione residente **7.327**
(al 2017)

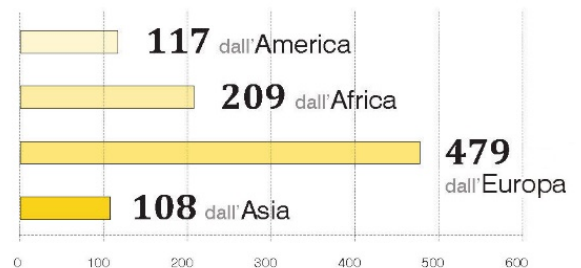


Densità di popolazione **2.112 kmq**
(al 2017)

Coppie di giovani con figli **6%** (8,6% al 2001)
(al 2011)

Popolazione straniera **913** (345 al 2003) **12,5 %**
della popolazione residente
(al 2017)

Popolazione straniera per
continente di provenienza
residente a Carnate (al 2017)

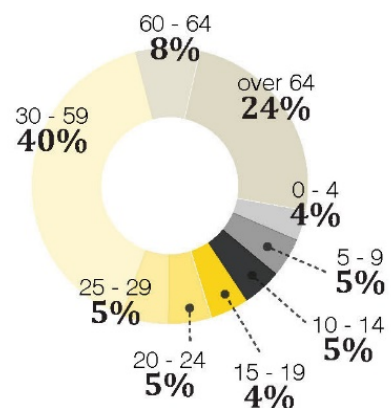


Indice di vecchiaia (al 2011) **159,1** (105,5 al 2001)



Indice di anziani soli (al 2011) **24,8** (27,6 al 2001)

Distribuzione della
popolazione di
Carnate per classi di
età (al 2017)



La struttura economico-produttiva

Gli occupati sono 3.047, di cui il 35% nell'industria, il 14% nel commercio, il 23% in altre attività e il 19% in attività finanziarie, assicurative, servizi d'informazione e solo l'1% nell'attività agricola.

Il tasso di occupazione relativo al 2011 è sceso di 2,9 punti rispetto al 2001, nella media dei comuni contermini, mentre quello di disoccupazione è cresciuto di 2,8 punti superando di poco il valore provinciale e regionale (6.8) mantenendosi però sotto la media nazionale.

L'indice di ricambio occupazionale è quasi raddoppiato rispetto al 2001, a conferma del sensibile invecchiamento avvenuto nel mondo dell'occupazione, passando da 17.1 a 304.4.

L'incidenza delle famiglie con potenziale disagio economico è passata dallo 0,5% del 2001 allo 0,8% del 2011 (1,2% regionale), mentre l'incidenza delle famiglie in potenziale disagio di assistenza è salita al 2,6%, un punto in più rispetto al 2001 simile alla percentuale regionale e poco inferiore a quella nazionale (3%).

L'indice di vulnerabilità sociale e materiale è pari al 97.4, simile a quello regionale (97.9), inferiore a quello nazionale 99.3.

L'incidenza di giovani fuori dal mercato del lavoro e dalla formazione risulta salita da 4.2 del 2001 a 6.4, contro 8.1 regionale e 12.3 nazionale, così come il tasso di disoccupazione giovanile pari a 28.2 è più che raddoppiato rispetto al 12.1 del 2001 e superiore a quello regionale (23.7) e nazionale (34.7).

Il tasso di occupazione straniera è sceso da 65.6 del 2001 a 59.4 del 2011, con un rapporto occupazione italiana/straniera salito da 78.4 a 80.6 nello stesso periodo, a esprimere una maggiore incidenza degli stranieri occupati rispetto agli italiani.

In significativa diminuzione è il rapporto disoccupazione italiana/straniera che è passato da 60.6 a 44.3, esprimendo una maggiore offerta di lavoro della componente straniera rispetto a quella italiana.



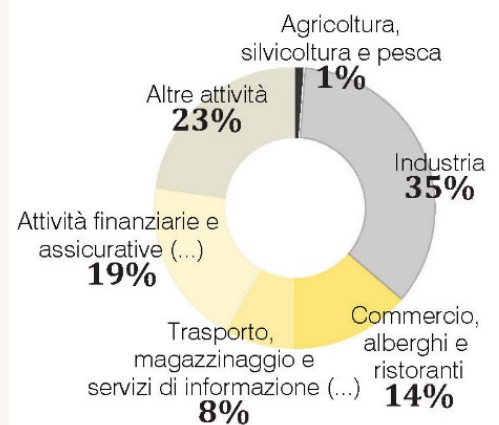
Tasso di occupazione **48,9** (51,8 al 2001)
(al 2011)
Tasso di disoccupazione **4,3** (7,1 al 2001)
(al 2011)



Indice di ricambio
occupazionale **157,1** (304,4 al 2001)
(al 2011)

Incidenza di famiglie con
potenziale disagio
economico (al 2011) **0,8** (0,5 al 2001)

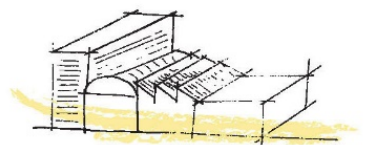
Occupati per sezioni di
attività economica (al 2011)



Potenziale d'uso degli edifici
(al 2011) **1,4** (2,3 al 2001)

Abitazioni occupate
dai residenti (al 2011) **2930**

Edifici residenziali
(al 2011) **725**



Superficie per occupante (al 2011) **41 mq** (37,1 al 2001)

2.3 Valutazioni in merito al fabbisogno insediativo

Per una prima valutazione in merito al fabbisogno della diverse componenti del sistema insediativo, e in particolare di quella residenziale, occorre evidenziare alcuni elementi:

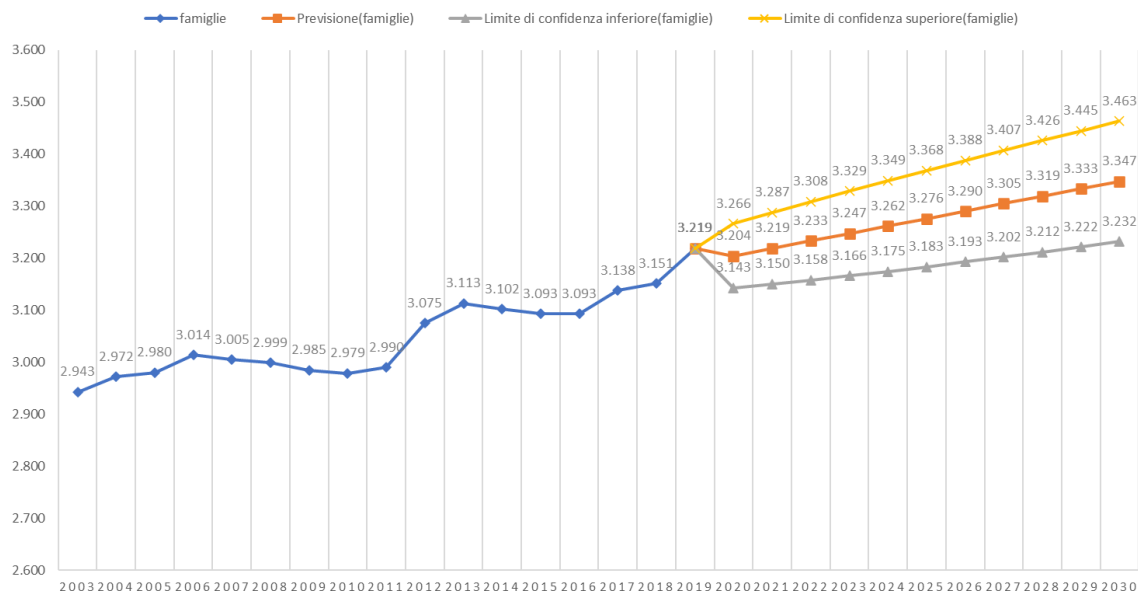
- una parziale attuazione del Piano vigente;
- la popolazione residente, pari a 7.336 abitanti al 2019, sostanzialmente corrispondenti alla popolazione all'epoca dell'approvazione del Piano Vigente (2010);
- le proiezioni al 2030, che confermano l'attuale trend che vede un aumento del numero delle famiglie a fronte di una riduzione della loro dimensione;
- le delle perduranti criticità in campo socio-economico, acuite dall'attuale crisi sanitaria dovuta al Covid19.

A sua volta, il dato di Regione Lombardia al 2014 relativo al **fabbisogno abitativo** nei comuni evidenzia per Carnate un valore **nella media** dell'indice sintetico complessivo.

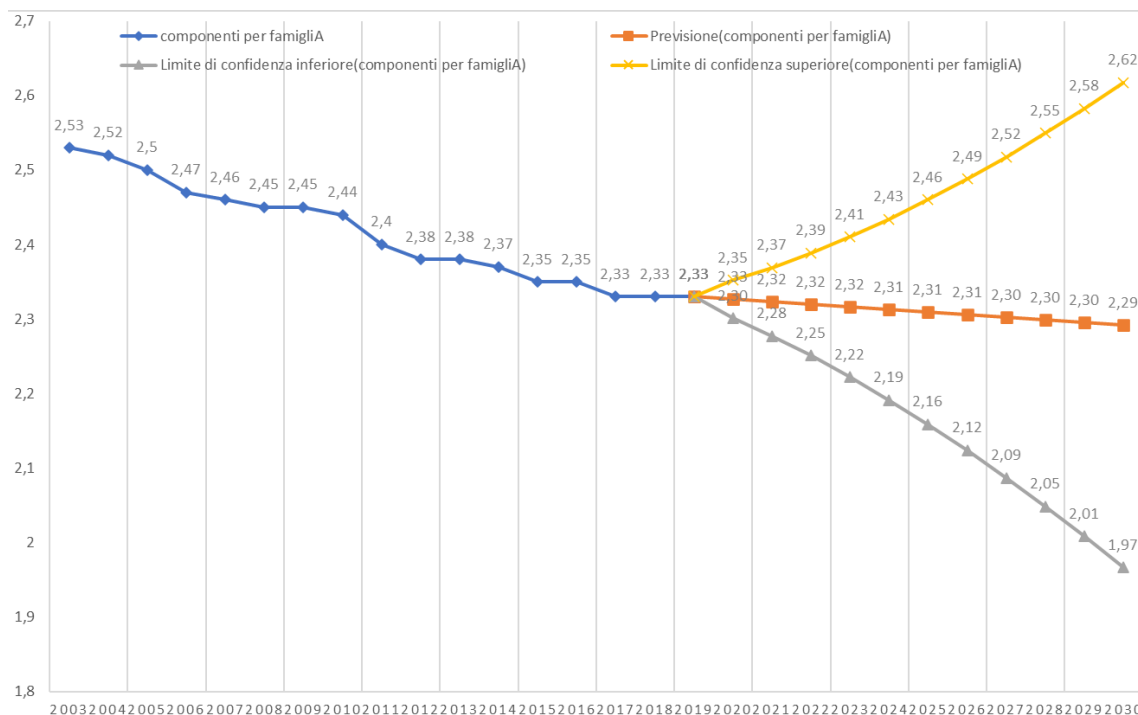
Significative appaiono, in tal senso, le proiezioni relative al numero delle famiglie e alla loro dimensione al 2030 che confermano non tanto un **crescente fabbisogno residenziale in relazione** a un aumento del numero di abitanti quanto **a un aumento del numero delle famiglie** conseguente loro dimensione sempre più ridotta: 2,44 componenti nel 2010, 2,33 oggi, 2,29 previsti nel 2030

anno	n° famiglie	componenti per famiglia
2003	2.943	2,53
2004	2.972	2,52
2005	2.980	2,5
2006	3.014	2,47
2007	3.005	2,46
2008	2.999	2,45
2009	2.985	2,45
2010	2.979	2,44
2011	2.990	2,4
2012	3.075	2,38
2013	3.113	2,38
2014	3.102	2,37
2015	3.093	2,35
2016	3.093	2,35
2017	3.138	2,33
2018	3.151	2,33
2019	3.219	2,33

Numero delle famiglie e componenti per famiglia 2003-2019



Proiezione relative al numero delle famiglie al 2030



Proiezione relative al numero di componenti per famiglia al 2030

Sebbene al momento ci si trovi ancora in mezzo alla crisi pandemica, è necessario operare un ragionamento rispetto agli esiti che questa potrebbe generare sulle scelte di vita rispetto ad una ri-localizzazione delle persone, in particolare nella relazione tra Milano e i comuni della regione urbana, anche a partire dalle prime

tendenze rilevate dagli osservatori del settore immobiliare. In particolare le rilevazioni effettuate negli ultimi mesi parlano di una tendenza alla ricerca di abitazioni più grandi e possibilmente con aree esterne e verdi. In questo senso, i piccoli centri, a maggior ragione se dotati di buone connessioni del TPL con Milano, potrebbero costituire una valida alternativa per garantirsi un ambiente di elevato standard di vivibilità grazie a spazi ampi e aperti, a prezzi decisamente più contenuti delle grandi città.

Per una valutazione in merito al fabbisogno per le altre funzioni urbane occorre evidenziare alcuni fattori:

- una parziale attuazione del Piano vigente;
- il tendenziale ridimensionamento a partire dagli inizi 2000 dei vari settori produttivi (produzione, terziario, commercio e turistico/ricettivo), acuite dall'attuale crisi sanitaria dovuta al Covid19;
- la complessità della valutazione per le svariate variabili coinvolte nel processo di determinazione delle richieste nei vari settori coinvolti;
- la presenza di una fase di transizione verso modalità di produzione e di lavoro differenti;
- lo stock esistente inutilizzato e sottoutilizzato;
- la scarsa domanda "endogena" ed "esogena".

Questi elementi avranno sicuramente un impatto importante più che sulle quantità, sulle forme e le attività di un prossimo fabbisogno, rendendo necessario concentrare l'attenzione su alcuni temi:

- conciliare esigenza tra servizi di prossimità e servizi di portata sovralocale
- ripensamento relazione territorio/servizi socio sanitari
- riorganizzazione del lavoro e utilizzo massiccio dello *smartworking* (con conseguenti dismissioni di sedi operative)
- si rileva un effetto di "filiera spezzata": mancano commesse da parte delle imprese finali della filiera produttiva che non hanno a loro volta ordinativi o hanno re-internalizzato le fasi del processo produttivo precedentemente affidate alla sub-fornitura
- domanda di nuovi spazi di lavoro (più ampi, più flessibili ...)
- impatto della digitalizzazione
- tutela e valorizzazione dell'ambiente, della salute e della sicurezza.



Comune di
Carnate



03

Gli obiettivi della Variante al PGT: le Linee Guida



I rinnovati obiettivi politici dell'Amministrazione comunale e la necessità di rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili per Carnate ha spinto l'Amministrazione stessa a dare il via alla predisposizione della Variante parziale al PGT.

Tale Variante non potrà prescindere da alcune questioni fondamentali:

- **l'adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni ha registrato una serie considerevole di cambiamenti, a partire dall'approvazione nel 2013 del PTCP, per finire con la recente entrata in vigore dell'integrazione al PTR. Temi a carattere universale che ormai fanno parte di un sentire comune come la crescente sensibilizzazione verso le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la riqualificazione e rigenerazione delle numerose aree dismesse, il sostegno all'attività produttive, ecc.
- **la mancata attuazione del Piano vigente**, individuandone le motivazioni e di conseguenza identificare politiche e azioni che possano dare una risposta corretta ed efficace ai mutamenti socio-economici e istituzionali avvenuti negli ultimi anni, con particolare attenzione al mondo del lavoro e alle sue nuove forme.

Indubbiamente, per rendere conforme la strumentazione urbanistica ai nuovi indirizzi risulta necessario intervenire da un lato a scala generale dall'altro andando a individuare interventi mirati la cui risoluzione possa produrre effetti positivi su parti di città se non sull'intero territorio comunale.

Il Documento di Piano, che rappresenta la componente strategica e strutturale del PGT, dovrà pertanto avviare una riconfigurazione basata su **una visione strategica alla scala sovracomunale**, a partire dalle necessità del territorio carnatese, in maniera tale che tutto ciò, poi, possa confluire all'interno di una visione comune di lungo periodo, garantendo la coerenza degli obiettivi e ampliando i benefici attesi per la città.

Infine, ma non certo ultimo per importanza, la Variante al PGT, e in particolare il Documento di Piano, dovrà attentamente valutare i **nuovi scenari istituzionali e socio-economici**. L'ipotesi di uscita dalla fase più dura della crisi economica, che ha fortemente condizionato il mercato negli ultimi anni, deve essere valutata con la giusta prudenza e le dovute avvertenze, ipotizzando scenari variabili che tengano conto delle innumerevoli implicazioni sul settore edilizio, sulla programmazione dei servizi e delle opere pubbliche, sul mercato della casa (housing sociale), sulla domanda di mobilità, ecc.

3.1 Le Linee Guida della Variante al PGT

La Variante al PGT dovrà definire una visione capace di integrare trasversalmente politiche, azioni e strumenti a disposizione per promuovere processi virtuosi nei prossimi anni.

In particolare, alla luce delle premesse fatte e degli esiti delle analisi del Quadro conoscitivo, è possibile ipotizzare l'opportunità di concentrare l'attenzione sulla ridefinizione dei contenuti strategici del Documento di Piano e delle previsioni per

gli Ambiti di Trasformazione. Tali modifiche comportano la revisione e messa a coerenza, in particolar modo, del Piano dei Servizi per quanto concerne le previsioni e la sostenibilità economica dei servizi. A sua volta, per il Piano delle Regole, oltre alla messa a coerenza con gli altri due atti che costituiscono il PGT, si potrà procedere alla verifica delle previsioni di completamento incluse al suo interno.

L'obiettivo generale della Variante dovrà essere, allora, quello di individuare un'idea condivisa di città: ricomporre la città come unica identità di luoghi diversi, sempre tenendo in considerazione l'opportunità di rappresentare un tassello fondamentale del "fare rete" a livello territoriale, in prima istanza per l'alto livello di accessibilità infrastrutturale, sia viabilistico (Tangenziale Est e, in prospettiva, Pedemontana) che del trasporto pubblico su ferro.

A partire dai mutati scenari di riferimento, il necessario rilancio dello sviluppo urbano e territoriale dovrà partire dalla riqualificazione e ricomposizione urbana della città esistente rispondendo anche a un sentire comune su temi come l'attenzione al consumo di suolo e la crescente sensibilizzazione verso le questioni ambientali. La rigenerazione dovrà essere considerata come occasione non solo per trasformare aree e quartieri irrisolti, degradati e dismessi ma riverberare delle ricadute su parti di città anche dal punto di vista sociale, delle pratiche d'uso e infrastrutturali.

La visione futura che la Variante al PGT deve delineare può partire, allora, dai principali elementi di valore già presenti e dalle opportunità che è possibile sviluppare in questo territorio, a partire dal migliore utilizzo delle parti già edificate e dalla riqualificazione delle aree dismesse contenendo, in questo modo, il consumo di nuovo suolo. È, innanzitutto, dalla città costruita e dalle sue porosità che la Variante dovrà operare, attraverso un approccio rigoroso e "sobrio" che punti a "rammendare" le diverse parti di città evitando consumo di suolo e mirando a uno sviluppo equilibrato e sostenibile. Ma non possiamo dimenticare alcuni progetti di rigenerazione urbana, *in primis* quello che interessa l'ambito dell'ex Scatolificio, che potranno rappresentare quella scintilla in grado di rappresentare un vero e proprio "volano" per Carnate.

Infine, i recenti mutamenti della società urbana impongono motivi di riflessione generale verso la pratica del risiedere, che va oltre il concetto tradizionale dell'abitare e del lavorare, in un'ottica di maggior qualità della vita.

Nello specifico, il processo di redazione della Variante al PGT, avviato dall'Amministrazione comunale con l'obiettivo di ridefinire le strategie complessive di governo del territorio, agisce a partire dai seguenti **macro-obiettivi** attraverso i quali viene costruita la Variante al PGT:

- **O1** - Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata;
- **O2** - Limitazione del nuovo consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani;
- **O3** - Rilancio delle attività produttive e commerciali;
- **O4** - Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive;
- **O5** - Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio



storico-architettonico.

3.2 il ruolo dei documenti del PGT

In attuazione degli obiettivi approvati dall'Amministrazione comunale, si è proceduto a riconoscere i diversi ruoli all'interno del progetto dei tre atti:

- il **Documento di Piano [DP]**, unico atto di pianificazione con una scadenza relativamente breve (5 anni), che non produce effetti sul regime dei suoli, qualificandosi come la sede per definire le diverse vocazioni del territorio e di parti di città;
- il **Piano delle Regole [PR]**, strumento di pianificazione non soggetto a scadenza, regolativo del costruito e dell'agricolo;
- il **Piano dei Servizi [PS]**, anch'esso senza termine e cogente, con carattere previsionale e regolatorio, nonché di programmazione della città pubblica.

In tale ottica, la Variante affida al **Documento di Piano** la **visione strategica e strutturale** del PGT in un'ottica di riduzione e contenimento di consumo di suolo, di cui una componente essenziale sono gli Ambiti di Trasformazione.

Il **Piano delle Regole**, invece, è lo strumento di pianificazione principale di **governo delle trasformazioni sul consolidato e sull'agricolo**. Da un lato il Piano, riconoscendo la dinamicità della realtà e definendo le gerarchie degli impatti della diversa tipologia di interventi edilizi, deve tendere alla semplicità e flessibilità nella normativa inerente le trasformazioni ordinarie e non significative dal punto di vista dell'incremento del peso insediativo; dall'altro, per gli interventi edilizi rilevanti, deve avere la capacità di individuare pochi elementi ma necessari e invariati per regolare le trasformazioni e compensare il loro impatto sulla città.

Infine, il **Piano dei Servizi** è lo strumento che non solo deve occuparsi dei servizi esistenti, ma al tempo stesso è dove viene sviluppata ed evidenziata la componente di **progetto delle attrezzature pubbliche e dello spazio aperto urbano**. Spazio aperto urbano, pubblico o di uso pubblico, inteso come "elemento connettivo della città" dove si ritrova la qualità urbana, che accoglie in sé sia gli aspetti di socialità e senso di appartenenza al luogo sia le questioni ecologiche, ambientali e di sicurezza. Ritrovare una dimensione progettuale del Piano dei Servizi, anche se di scala urbana, vuol dire realizzare una sorta di catalogo gerarchizzato di opere utile per la programmazione dei lavori pubblici e per possibili richieste di finanziamenti.

04

Dalle Linee Guida alle strategie di Piano



obiettivo 1

Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata

La proposta di variante non potrà prescindere dal recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente.

In particolare, la Variante dovrà garantire l'**adeguamento alla normativa e alla programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni hanno registrato una serie considerevole di cambiamenti, a partire dall'approvazione nel 2013 del PTCP, per finire con la recente entrata in vigore dell'integrazione del PTR alla LR 31/2014.

Gli atti di Piano dovranno recepire gli indirizzi e le prescrizioni prevalenti relative al sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo del PTCP vigente.

Rispetto al sistema geologico e idrogeologico, la **componente geologica, idrogeologica e sismica** del PGT verrà adeguata alle disposizioni regionali vigenti attraverso analisi di approfondimento per la determinazione del rischio sismico del territorio comunale, a seguito della sua riclassificazione introdotta dalla LR 33/2015 e dalla DelGR n° 5001/2016.

Inoltre, la Variante dovrà incaricarsi di **adeguare il nuovo impianto normativo alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica** intervenuta successivamente all'approvazione del vigente PGT e in particolare alla L 98/2013, alla L 164/2014, al DLgs 222/2016, alla LR 4/2016, alla LR 16/2016, alla LR 15/2017, oltre all'allineamento delle previsioni di piano agli adempimenti previsti dalla LR 7/2017 circa il recupero dei locali posti nei piani seminterrati con particolare attenzione alle limitazioni dovute agli esiti riscontrabili nello Studio della componente geologica del PGT.

Per quanto riguarda, infine, il Piano dai Servizi, la Variante al PGT interesserà l'**aggiornamento dell'offerta di servizi presenti sul territorio comunale** e la messa in coerenza dei contenuti progettuali con le previsioni del Documento di Piano.

I temi della Variante di Piano

- **Adeguate alla legislazione nazionale e regionale** in materia di edilizia e urbanistica.
- **Coordinamento con la pianificazione sovraordinata.**
- **Aggiornamento componente geologica e sismica.**
- **Proposta di modifica degli elementi geomorfologici tutelati dal PTCP (art. 11),** per meglio governarli con una specifica normativa del PGT.

Adeguate alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica

Negli ultimi anni molte sono state le **modifiche alla normativa edilizia e urbanistica a livello nazionale e regionale** a cui il PGT ha l'occasione e l'obbligo di adeguarsi. Molte sono anche le tematiche trattate: nuove definizioni in materia edilizia e urbanistica di livello nazionale, la revisione delle procedure edilizie (PdCC e SCIA), la prevenzione dal dissesto idrogeologico, i principi di invarianza idraulica, il recupero dei locali posti nei piani interrati, ecc.

Di sicuro impatto per i Comuni e i relativi territori è il **recepimento del Regolamento Edilizio Tipo (RET)**, definito dall'intesa tra Stato e Regioni e recepito con DelGR n° XI/695 del 24/10/2018, e che rappresenta un'importante tessera del mosaico delle azioni di semplificazione e unificazione in materie edilizia.

Le definizioni tecniche uniformi del RET che hanno incidenza sulle previsioni dimensionali urbanistiche (esplicitamente individuate nell'Allegato B alla delibera) avranno efficacia solo a partire dal primo aggiornamento complessivo di tutti gli atti del Piano di Governo del Territorio.

Per tale motivo già in questa variante, seppure il procedimento sia stato avviato prima del 31/10/2018 (data della pubblicazione della delibera di recepimento del RET) e dunque non sia obbligatorio l'adeguamento, l'Amministrazione comunale ha manifestato la volontà di procedere all'adeguamento, riconoscendo così il vantaggio di semplificazione della normativa, la certezza dei riferimenti e delle interpretazioni, nonché l'uniformità che il RET permette.

Coordinamento con la pianificazione sovraordinata

Alla scala regionale e provinciale, il Piano Territoriale Regionale e il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sono gli strumenti che, in coerenza con i principi di coordinamento e differenziazione, orientano il governo del territorio verso il raggiungimento di un equilibrio ambientale e paesaggistico, previa adeguata valutazione dei fabbisogni insediativi.

Il **Piano Territoriale Regionale (PTR)**, approvato dal Consiglio Regionale con Delibera n° 8/951 del 19/01/2010 e successivamente aggiornato con cadenza annuale, costituisce lo strumento di supporto all'attività di *governance* territoriale della Regione, al fine di rendere coerente la visione strategica della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale,



economico e sociale. Il PTR rappresenta il punto di riferimento rispetto al quale le azioni sul territorio possono trovare un efficace coordinamento, ponendosi non solo come strumento "ordinatore", ovvero con il fine di regolare le funzioni sul territorio, ma anche come strumento che consenta di incidere su una nuova qualità complessiva del territorio, orientando e indirizzando le condizioni di trasformazione in termini di compatibilità e di migliore valorizzazione delle risorse. Il PTR assume duplice valenza: da un lato è lo strumento di conoscenza di caratteristiche, potenzialità e dinamiche regionali e, dall'altro, è il mezzo di orientamento e cooperazione per realizzare la coesione delle proposte maturate ai diversi livelli territoriali e tra i molteplici interessi in gioco.

I tre macro-obiettivi individuati quali basi delle politiche territoriali regionali per il perseguimento dello sviluppo sostenibile sono:

- rafforzare la competitività, cioè la capacità di migliorare la produttività incrementando anche gli standard di qualità di vita dei cittadini;
- riequilibrare il territorio cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale, favorire il superamento delle debolezze e mirare a un "equilibrio" inteso come sviluppo di un sistema policentrico;
- proteggere e valorizzare le risorse regionali, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d'impresa).

Il PTR vigente è sottoposto a revisione così da tenere conto delle nuove esigenze emerse negli ultimi anni, aggiornando e meglio specificando i 3 macro-obiettivi, anche in coerenza con i programmi europei e nazionali, così da concretizzare il tema della sostenibilità ambientale, sociale ed economica delle trasformazioni e dello sviluppo regionali. Vengono quindi identificati tre scenari di riferimento per la Lombardia (multipolare, integrata e resiliente), per ciascuno dei quali viene proposto un set di obiettivi specifici (risparmio di suolo, rigenerazione multidimensionale, riciclo, strutturazione o riorganizzazione insediativa, qualità e sicurezza territoriale, coesione territoriale) a cui ogni singolo intervento di trasformazione deve conformarsi per essere considerato sinergico al raggiungimento degli obiettivi.

Da ultimo, ai sensi della LR 31/2014, il PTR è stato oggetto di una specifica integrazione che ha acquistato efficacia il 13/03/2019, per cui i PGT e relative varianti adottati successivamente a tale data devono risultare coerenti con criteri e indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo:

- i criteri di qualità (cap. 3);
- i criteri per la redazione della carta del consumo di suolo del PGT (cap. 4).

A seguito dell'approvazione dell'Integrazione del PTR, i Comuni possono:

- approvare alcune fattispecie di variante PGT in coerenza con i Criteri dell'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 LR 31/2014);
- adeguare il PGT all'Integrazione PTR (art. 5 comma 4 LR 31/2014)
- adeguare il PGT in occasione della prima scadenza del Documento di Piano successiva all'adeguamento del PTCP/PTM (art. 5 comma 3 LR 31/2014).

La presente proposta di Variante, in attesa della definizione della soglia di riduzione specificatamente attribuita al Comune (o all'ambito di riferimento) dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale attualmente in elaborazione, risulta quindi coerente con tali criteri (come meglio specificato nei paragrafi riguardanti il consumo di suolo), e non si configurerà come adeguamento diretto all'Integrazione del PTR, in particolare per quanto concerne la soglia di riduzione del consumo di suolo indicata per la Provincia di Monza per il 2020 (tra il 25% e il 30% per le destinazioni prevalentemente residenziali e 20% per le altre funzioni urbane), ma dovrà rispettare un valore di **Bilancio Ecologico del Suolo** non superiore a zero.

Il **Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale** ha introdotto un articolato sistema di tutele paesistico-ambientali e del suolo che si fondano su una strategia di natura qualitativa, i cui due pilastri sono il paesaggio, definito dagli spazi aperti, e gli ambiti agricoli.

Rispetto ai contenuti del PTCP che hanno valore prescrittivo e prevalente sulla pianificazione comunale - con particolare riferimento agli Ambiti Agricoli Strategici (art. 6), alla Rete verde di ricomposizione paesaggistica e corridoio trasversale della rete verde (artt. 31 e 32), agli Ambiti di Interesse Provinciale (art. 34) e agli Elementi geomorfologici (art.11) – oltre a effettuare un riappoggio geometrico al fine di rendere tali ambiti coerenti con la cartografia base comunale e con gli obiettivi e la disciplina della Sezione V – Sistemi di tutela paesaggistica delle Norme del PTCP, si è valutata necessità di meglio approfondire la perimetrazione di tali ambiti al fine di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti come previsto dalla normativa stessa.

Questo esteso sistema di tutele ha contribuito a orientare le scelte insediative della Variante, che sono orientate alla tutela della continuità dello spazio aperto e alla valorizzazione degli elementi di maggior valenza, con particolare riguardo agli ambiti che si sviluppano a corona dell'urbanizzato.

Aggiornamento componente geologica e sismica

A sua volta, l'**aggiornamento della componente geologica, idrogeologica e sismica**, ai sensi della DelGR VIII/7374 del 28/05/2008, secondo le direttive emanate con la DelGR IX/2616 del 30/11/2011, per la quale si rinvia alla relativa relazione allegata alla Variante del PGT, rappresenta un fondamentale supporto al PGT nell'ottica di una più attenta prevenzione del rischio attraverso una pianificazione territoriale compatibile con l'assetto geologico, geomorfologico e idrogeologico e con le condizioni di sismicità del territorio a scala comunale.

Proposta di modifica degli elementi geomorfologici tutelati dal PTCP

Infine, assume particolare rilievo per Carnate la proposta di **modifica degli elementi geomorfologici tutelati dal PTCP (art. 11)**, elaborata a partire da una loro verifica e individuazione puntuale e da una più attenta lettura a scala locale degli orli di terrazzo che segnano il sistema torrentizio che scende dai colli della Brianza,



finalizzata a meglio governare gli Ambiti vallivi individuati dal PTCP lungo il Molgora. In particolare, le problematiche legate a tali ambiti, per i quali, ai sensi dell'art. 11 comma 4, lett. a), non sono ammesse nuove edificazioni, secondo una logica che appare poco flessibile e penalizzante, sia per l'Amministrazione che per i cittadini ed eventuali operatori, ha portato a individuare una differente perimetrazione, escludendo le aree edificate dell'ambito vallivo (già compromesse da un punto di vista paesistico-ambientale) non soggette a pericolosità idraulica. A loro volta, le aree esterne all'edificato, in cui predominano ancora le valenze paesistico-ambientali e geomorfologiche, sono state mantenute indipendentemente dalla presenza o assenza del PGR al fine di mantenerne la tutela paesaggistica.

obiettivo 2

Limitazione del nuovo consumo di suolo e rigenerazione degli spazi urbani

Evitare nuovo consumo di suolo è l'unica per perseguire uno sviluppo sostenibile che faccia leva sul migliore utilizzo delle parti già edificate, sullo sviluppo mirato del tessuto edilizio esistente e sull'insediamento di nuove funzioni nelle realtà oggi non più congruenti con l'intorno.

Gli orientamenti forniti per la pianificazione dall'analisi condotte sul consumo di suolo dal PTCP Vigente e, più recentemente, dall'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 mettono in luce la necessità di attivare politiche di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo. In quest'ottica, appare importante definire con precisione il fabbisogno residenziale, in modo da poter valutare attentamente la quantità complessiva di nuove previsioni residenziali che i progetti di recupero o di nuova edificazione dovranno complessivamente registrare.

In tale ottica, l'impegno dell'Amministrazione comunale, come evidenziato dalla Delibera di avvio del procedimento di Variante al PGT, è quello di **non introdurre modifiche delle destinazioni d'uso di aree a fini edificatori e di consumo di suolo**.

Sarà quindi dalla città costruita e dalle sue porosità che la Variante dovrà operare, non per grandi progetti di rigenerazione urbana, che non appartengono alla scala di Carnate ma attraverso un approccio rigoroso e "sobrio" che punti a "rammendare" le diverse parti di città evitando consumo di suolo e mirando a uno sviluppo equilibrato e sostenibile. Tuttavia, alcuni ambiti, ex Scatolificio ed ex Mellin *in primis*, possono rappresentare importanti opportunità per un territorio più ampio. Si dovrà cioè attivare un'operazione di ricucitura e ricomposizione urbana partendo dalle aree dismesse, che possono riservare un'opportunità di riqualificazione e ridisegno di porzioni significative di città rimaste irrisolte, ma considerando la città esistente nel suo insieme, oggetto di leggeri interventi di rigenerazione e valorizzazione, in particolare dei nuclei di antica formazione, che risentono di un sempre maggiore degrado sia fisico che sociale, per incentivare i quali appare



opportuno promuovere la semplificazione e valutare l'opportunità di ridurre gli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione.

Una **riflessione specifica sarà destinata**, come già scritto, **all'area dell'ex Scatolificio**, il cui recupero può risolvere una situazione problematica per Carnate che si è protratta da lungo tempo e che può contribuire a una ricomposizione di questa parte di città, fino al **quartiere Stazione**, anche dal punto di vista sociale e delle pratiche d'uso

Infine, coerentemente con le disposizioni introdotte dalla LR 31/2014 e ss.mm.ii., le previsioni del Documento di Piano oggetto della Variante al PGT sono impostate a partire dalla Carta del consumo di suolo comunale e integrate nel Bilancio ecologico del suolo, in modo da verificare che le trasformazioni introdotte o modificate dalla Variante possano garantire un **consumo di suolo pari o inferiore a zero**.

I temi della Variante di Piano

- **Bloccare l'ulteriore consumo di suolo**, individuando in alternativa il recupero degli immobili dismessi o sottoutilizzati, anche in coerenza con l'Obiettivo 3.1 (Contenimento del consumo di suolo) del PTCP;
- **Individuare ambiti caratterizzati da degrado e dismissione** da assoggettare a interventi di rigenerazione urbana.
- **Rigenerazione delle aree dismesse o sottoutilizzate**, anche valutando la possibilità di attivare modalità di intervento semplificate.
- **Attivare operazioni di ricomposizione urbana** capaci di individuare per Carnate un'unica identità di luoghi diversi.
- Valutare la possibilità di consentire agli spazi interclusi di **ricomporre il tessuto morfologico** con un disegno riconoscibile.
- **Sostenere gli interventi edilizi di adeguamento e recupero del patrimonio edilizio esistente**, incentivando processi di riqualificazione energetica degli edifici e delle fonti di approvvigionamento energetico.

Bloccare l'ulteriore consumo di suolo

In attuazione all'obiettivo dell'Amministrazione Comunale di **ridurre il consumo di suolo** e ridimensionare la capacità insediativa prevista dal PGT, rispetto anche a quanto evidenziato dal Quadro conoscitivo relativamente alla mancata attuazione delle previsioni, si è proceduto con un approccio generale e uniforme per selezionare e regolare le trasformazioni urbanistiche, attento a non produrre disequilibri di trattamento.

Le analisi effettuate nel Quadro conoscitivo sulle cause che hanno condizionato l'attuazione della pianificazione attuativa evidenziano:

- il frazionamento fondiario delle aree;
- il perdurare di una situazione critica del mercato immobiliare;
- la difficoltà nel reperimento delle risorse finanziarie e nella programmazione degli investimenti;

- lo squilibrio economico di alcuni ambiti attuativi;
- la generalizzata complessità nell'iter procedimentale;
- la presenza di forti elementi di tutela paesistica del PTCP.

Nonostante la Regione Lombardia consideri consumo di suolo la trasformazione, per la prima volta, di una superficie destinata ad attività agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, l'adempimento della verifica e del calcolo del Bilancio Ecologico del Suolo rimane obbligatorio, soprattutto dal punto di vista della sostenibilità delle trasformazioni previste, dunque dell'attuabilità del Piano stesso. Ciò si rende ancor più indispensabile anche in considerazione della mancata attuazione delle previsioni trasformatrici individuate dal previgente PGT.

A partire dalle considerazioni legate al contenimento del consumo di suolo (LR 31/2014) la Variante ridisegna e riclassifica gli ambiti destinati a pianificazione attuativa e a permessi di costruire convenzionati dal previgente Piano a partire dagli esiti dell'analisi dell'incidenza dei vincoli, della coerenza morfologica, dell'accessibilità, oltre che del rischio idraulico legato al torrente Molgora e dell'invarianza idraulica, per i quali si rinvia alla Componente geologica, idrogeologica, sismica allegata alla Proposta di Variante del PGT. La Variante stessa si adopera per definire le riduzioni e il ridimensionamento delle trasformazioni previste (con particolare riguardo alle superfici territoriali) secondo criteri di equo trattamento, compensazione, perequazione, in base alla presenza di vincoli all'edificabilità, nonché di tutela paesistico-ambientale.

Le maggiori riduzioni di consumo di suolo sono applicate ai vigenti Ambiti di Trasformazione (AT) del Documento di Piano, anche in coerenza con il previsto ampliamento del PLIS Parco Agricolo Nord Est che ne riconosce il valore di spazio aperto agricolo e di corridoio ecologico a scala territoriale.

All'interno del tessuto urbano consolidato, invece, il puntuale ridisegno e la riclassificazione degli ambiti a pianificazione attuativa (PA) derivano non solo dall'applicazione dei criteri sopra evidenziati, ma anche da un'analisi dettagliata svolta sulle possibili motivazioni della mancata attuazione in termini procedurali, pluralità di proprietari, di coerenza con il contesto e di accessibilità.

Individuare ambiti caratterizzati da degrado e dismissione

La Proposta di Variante, oltre a **individuare alcuni ambiti caratterizzati da degrado e dismissione** da assoggettare a interventi di riqualificazione, quali il complesso dismesso dell'ex Scatolificio e l'area sottoutilizzata dell'ex Mellin, definisce il quartiere Stazione come **Ambito di Rigenerazione Urbana**, centrale nei processi di costruzione dei valori urbani di Carnate.

La riqualificazione di tali ambiti va colta come opportunità dalle implicazioni più estese e deve, dunque, riguardare parti di città da riqualificare sul lungo periodo. In questo modo è stato possibile definire l'assetto urbano che configura la città, attribuendo a ogni parte uno specifico ruolo, in ragione della propria identità.



Rigenerazione delle aree dismesse o sottoutilizzate

Le aree dismesse o sottoutilizzate, insieme all'Ambito di Rigenerazione Urbana, individuate dal Piano si pongono al centro della strategia di **rigenerazione delle aree di scarso profilo qualitativo**, costituite da parti di città incoerenti ma strategiche, anche valutando la possibilità di attivare modalità di intervento semplificate.

Attraverso il concetto di "rigenerazione urbana", la Proposta di Variante tenta di sviluppare uno strumento adeguato a far sì che la riqualificazione di una singola area non si limiti al proprio "recinto fisico" ma abbia delle ricadute sul contesto urbano circostante.

In tale ottica, un'importante opportunità viene fornita dalla LR 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione", che modifica la LR 12/2005, approvata lo scorso 12 novembre dal Consiglio Regionale a completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo.

Attivare operazioni di ricomposizione urbana

La definizione dello scenario strategico di sviluppo e della trasformazione della città è stata messa a punto a partire dal riconoscimento dei caratteri e della natura della struttura urbana, oltretutto delle invarianti infrastrutturali, territoriali, paesistico-ambientali e, in particolare, geo-morfologiche che rappresentano il punto di partenza.

In tal senso, la Variante persegue l'obiettivo generale di **ricomporre le diverse parti di città** attraverso l'utilizzo contestuale di differenti leve in grado di agire non solo sulle trasformazioni urbanistiche più significative ma anche sugli interventi di edilizia ordinaria, fondamentali per la costruzione di una struttura urbana di elevata qualità. In questo quadro si inserisce la proposta di riordino morfologico dell'ambito ex Fornace che coinvolge gli ambiti C3, C4 e PA4a-b, finalizzata a compattare il tessuto edificato e razionalizzare l'accessibilità ai singoli comparti rispetto alla viabilità principale.

Consentire agli spazi interclusi di ricomporre il tessuto morfologico

Il principio alla base del progetto di Piano è stato quello di **ricomposizione delle diverse parti del costruito a partire dal disegno di città pubblica**, con riferimento ad elementi verdi di mitigazione ambientale e fruizione, spazi per la sosta, connessioni di mobilità lenta nonché spazi aperti urbani e a una possibile rinascita delle attività commerciali di vicinato.

Si è applicata, pertanto, una logica generale consistente nel:

- utilizzare una volumetria assegnata specifica in alternativa a indici di edificabilità territoriale (IT) differenti per ogni ambito in relazione alle sue caratteristiche e alla localizzazione;
- richiedere la stessa dotazione di servizi per gli ambiti oggetto di pianificazione attuativa;

- ridefinire i perimetri degli Ambiti con riferimento alla presenza di vincoli e all'attuale contesto socio-economico.

Sostenere gli interventi edilizi di adeguamento e recupero del patrimonio edilizio esistente

Le politiche di Piano prevedono l'**individuazione di strumenti che agevolino e incentivino i processi di rigenerazione urbana diffusa**, al fine di dare nuova linfa alle piccole trasformazioni che non necessitano di procedure complesse e strumenti di pianificazione attuativa, ma consentano di adeguare e recuperare il patrimonio edilizio esistente.

Il raggiungimento di questo obiettivo può avvenire a partire dall'introduzione di norme incentivanti nel Piano delle Regole in grado di contribuire a **promuovere la semplificazione** per interventi di ristrutturazione.

obiettivo 3

Rilancio delle attività produttive e commerciali

Il tema della produzione industriale e artigianale e del commercio è un tema non marginale per il governo delle trasformazioni territoriali di Carnate, da affrontare a partire dai complessi problemi di **riconversione di alcuni significativi impianti industriali oggi non più utilizzati** (ex Mellin, ex Scatolificio Lombardo), insieme alla valorizzazione delle altre attività produttive presenti.

Compito essenziale sarà quello di garantire le migliori condizioni per lo sviluppo e il rilancio del tessuto economico esistente, favorendo l'insediamento di nuove imprese sul territorio di Carnate e il mantenimento di quelle esistenti e, di conseguenza, di lavoro e occupazione. Per il rilancio e la rigenerazione degli ambiti produttivi dismessi o sottoutilizzati dovrà essere garantita la definizione di regole e procedure di semplificazione dei procedimenti autorizzativi in grado di garantire, al tempo stesso, una maggior flessibilità funzionale e previste le forme di incentivazione per l'insediamento e la trasformazione delle attività economiche, valutando la possibilità di utilizzare modelli innovativi nell'ottica di uno sviluppo economico sostenibile, quali le Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate (APEA). In quest'ottica, i cambiamenti legati al tema del lavoro e della produzione, che hanno interessato anche Carnate, richiedono condizioni di insediamento che privilegino i settori della regione urbana dove sono più concentrate le relazioni con le altre funzioni in grado di fare rete e dove vi sono alti livelli di accessibilità, caratteristiche in parte già presenti in Carnate, con particolare riferimento all'accessibilità di livello territoriale.

Infine, il rilancio delle attività commerciali deve prendere avvio dal contrasto dell'espulsione delle funzioni commerciali esistenti, attraverso il contenimento all'insediamento di medie e grandi strutture di vendita e centri commerciali.

Al contempo, in una prospettiva di **implementazione della qualità urbana e di ricomposizione delle principali centralità cittadine**, si evidenziano le ricadute positive della presenza di attività commerciali di vicinato al piede degli edifici, per



contrastare un fenomeno di desertificazione della città e per le quali occorre individuare azioni incentivanti.

In tale ottica, le strategie dell'Amministrazione comunale dovranno incaricarsi di **valorizzare i sistemi commerciali naturali di quartiere** composti dagli esercizi di vicinato e dalle botteghe storiche per garantire il corretto mix funzionale della città costruita.

I temi della Variante di Piano

- **Mantenere il tessuto produttivo esistente e rilanciarlo attraverso** la definizione di regole e procedure di semplificazione dei procedimenti.
- **Promuovere l'introduzione di maggiore flessibilità per l'ampliamento e l'utilizzo degli immobili con vocazione produttiva** con lo scopo di incrementare l'offerta di lavoro.
- **Valorizzare i sistemi commerciali naturali di quartiere** composti dagli esercizi di vicinato e dalle botteghe storiche per garantire il mix funzionale nella città costruita, al fine di contrastare il fenomeno di espulsione delle funzioni commerciali esistenti.

Mantenere e rilanciare il tessuto produttivo esistente

A fronte di un relativo dinamismo a livello territoriale, la fase recente vede difficoltà nell'**attuazione di processi in grado di rilanciare il tessuto produttivo esistente a livello locale**. In quest'ottica, uno degli obiettivi prioritari della Variante è quello di favorire il miglioramento della qualità del tessuto economico esistente, favorendo il ricambio e la valorizzazione degli insediamenti produttivi oggi dismessi o sottoutilizzati, attraverso l'introduzione di maggiore flessibilità per l'ampliamento e l'utilizzo degli immobili con vocazione produttiva, mantenendo così attività economiche e lavoro.

La proposta di Piano si incarica altresì di favorire il miglioramento della qualità degli immobili con vocazione produttiva, individuando meccanismi di sostegno e incentivo all'insediamento di tipologie sostenibili di produzione di beni e servizi.

Promuovere l'introduzione di maggiore flessibilità per l'ampliamento e l'utilizzo degli immobili con vocazione produttiva

Per favorire il miglioramento della qualità degli immobili con vocazione produttiva, in particolare di quello produttivo appare fondamentale liberalizzare le opportunità localizzative anche in termini di destinazioni d'uso, nella direzione di una sostanziale equiparazione delle funzioni che interessano le attività economiche, semplificando in particolare, il cambio d'uso tra produttivo e terziario.

La proposta di Piano si pone l'obiettivo di incrementare l'offerta di lavoro attraverso la definizione di regole e procedure di semplificazione delle modalità di attuazione, in particolare per i procedimenti riguardanti gli ambiti di trasformazione, al fine di

limitare le complicazioni dettate dalla sovrapposizione di strumenti differenti e ridurre di conseguenza i tempi dei procedimenti.

Valorizzare i sistemi commerciali naturali di quartiere

I caratteri insediativi e socio-economici di Carnate confermano l'importanza di attivare politiche di valorizzazione dei sistemi commerciali naturali di quartiere composti dagli esercizi di vicinato e dalle botteghe storiche per garantire il mix funzionale nella città costruita, al fine di contrastare il fenomeno di espulsione delle funzioni commerciali esistenti.

obiettivo 4

Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive

La definizione degli obiettivi della Variante al PGT conferma il presupposto fondativo di elaborare strategie finalizzate in primo luogo a riconoscere e valorizzare il ruolo e l'identità delle centralità riconosciute, con l'obiettivo di mettere in rete, in particolare, le **“polarità della città pubblica”**, riferibili ai tre “centri”: il nucleo di Carnate, il quartiere Stazione e Passirano. A questo scopo, il Documento di Piano, lavorando in sinergia con il Piano dei Servizi, riconoscerà i poli di concentrazione dell'offerta di servizi, articolando le proprie proposte nell'ottica di valorizzazione e messa a sistema di queste polarità rispetto alla struttura insediativa di Carnate. Particolare attenzione dovrà essere dedicata a Villa Banfi che può costituire il fulcro, anche di rappresentanza, della città pubblica.

Ricomporre la città come insieme di diverse identità vuol significare, anche, limitare il più possibile disequilibri tra le diverse parti di essa dando risalto alla qualità dei servizi, della rete verde e della mobilità sostenibile.

Poiché la lettura quantitativa dell'offerta di servizi esistenti evidenzia una situazione nel suo complesso relativamente soddisfacente, la Variante al PGT mirerà al mantenimento e potenziamento di tale dotazione, a partire dalla verifica dei servizi non attuati, dal miglioramento dell'accessibilità a quelle esistenti e dei collegamenti tra di essi e, soprattutto, dall'adeguamento della dotazione di servizi per la fascia di popolazione più anziana.

Per quanto riguarda, invece, il sistema dei percorsi ciclabili, bisognerà lavorare per il potenziamento della rete della mobilità lenta di scala locale e per la sua connessione con la rete a scala territoriale, quella lungo il Molgora *in primis*, oltre che per l'integrazione con il servizio ferroviario.

Infine, le politiche di espansione edilizia che hanno caratterizzato i decenni pre-crisi hanno accentuato il ruolo residenziale di Carnate, determinando un **effetto “città dormitorio”**, soprattutto in alcuni ambiti come il quartiere Stazione, aggravato dalla



crescente **domanda abitativa delle fasce deboli**, che non trova riscontro né da parte del mercato immobiliare privato né dall'offerta pubblica.

I temi della Variante di Piano

- **Potenziare/confermare la dotazione di servizi** esistenti, al fine di renderla sempre più rispondente alle reali necessità della città e funzionale al perseguimento degli obiettivi della città pubblica, agevolmente gestibili dall'Amministrazione comunale e fruibili dai cittadini.
- Razionalizzare e **migliorare la messa in rete del sistema dei servizi locali**.
- Confermare l'individuazione di **una centralità pubblica nel nodo della fermata ferroviaria** intesa come luogo per eccellenza della mobilità sostenibile.
- Definire un sistema di azioni mirato alla **riqualificazione degli spazi pubblici come strategia per ricucire le diverse parti di città** e implementare la qualità urbana sia dal punto di vista del verde che della mobilità lenta.
- **Coniugare l'esigenza di una mobilità sostenibile con la dimensionale sociale degli spazi** con particolare riferimento alla connessione di Passirano col nucleo di Carnate e il quartiere Stazione.
- **Valutare la possibilità di integrare** i nuovi insediamenti residenziali con l'**offerta di edilizia che tenga conto anche della mutata struttura sociale** e dell'aumento della "fragilità" sociale (persone divorate, persone sole, ecc.).

Potenziare/confermare la dotazione di servizi

L'obiettivo di aumentare la qualità urbana, sempre in chiave di sostenibilità delle trasformazioni, passa attraverso il tema del **potenziamento/conferma della dotazione di servizi di interesse generale**. Alla data della presente relazione, la dotazione complessiva di servizi risulta essere pari a 384.200 mq, corrispondenti a 52 mq/abitante, ben superiore al minimo di 18 mq/ab. previsto dalla LR 12/2005.

La proposta di Piano intende confermare, se non leggermente migliorare, questo parametro agendo anche su tutti gli ambiti di trasformazione, al fine di mantenere un rapporto invariato tra superfici per servizi e popolazione, pur nella consapevolezza che il solo dato numerico non rappresenta, di per sé, indice di qualità e che la dotazione fisica dovrà essere integrata con politiche di valorizzazione, riqualificazione e manutenzione al fine di migliorare concretamente la qualità della città pubblica, che saranno dettagliati nel Piano dei Servizi.

L'offerta dei servizi è, a sua volta, correlata ai temi legati allo sviluppo del settore commerciale; a questo riguardo l'obiettivo è quello di limitare l'insediamento di nuove grandi e medie strutture di vendita favorendo, invece, il commercio al dettaglio che diventerà una funzione compatibile, fino al 30% della superficie realizzabile, nei tessuti prevalentemente residenziali.

Razionalizzare e migliorare la messa in rete del sistema dei servizi locali.

La proposta di Variante compone in una visione sistemica la programmazione prevista dall'Amministrazione comunale, con particolare riferimento al Piano Triennale delle Opere Pubbliche, con l'obiettivo di contribuire alla ricomposizione e qualificazione delle diverse parti di città, a partire dal recupero di Villa Banfi che può costituire il fulcro, anche di rappresentanza, della città pubblica, anche in relazione alla connessa razionalizzazione degli Uffici comunali.

La razionalizzazione e riorganizzazione di alcuni servizi e delle attrezzature pubbliche/private di uso pubblico verranno sviluppati in studi di settore specifici e poi integrati nel Piano dei Servizi, a partire dal Piano regolatore Cimiteriale per la pianificazione, programmazione e gestione delle attrezzature cimiteriali esistenti.

Confermare l'individuazione di una centralità pubblica nel nodo della fermata ferroviaria

Il **nodo della fermata ferroviaria** viene individuato come **una fondamentale centralità pubblica** intesa come luogo per eccellenza della mobilità sostenibile e nodo di interscambio multimodale verso l'area metropolitana, non solo per Carnate ma anche per il territorio limitrofo.

La sua realizzazione dovrà, comunque, tenere conto delle criticità legate alla mobilità e alla sosta, anche di concerto con i gestori del servizio e della rete ferroviaria, i Comuni limitrofi e l'Amministrazione provinciale nel quadro del Piano Urbano della Mobilità sostenibile recentemente avviato.

Riqualificazione degli spazi pubblici come strategia per ricucire le diverse parti di città

A partire dall'assunto della rete degli spazi pubblici come tessuto connettivo della città, la Variante considera la **rete degli spazi pubblici come un tessuto connettivo** su cui poter individuare progettualità utili all'implementazione della qualità urbana. Questo, in particolare, nel quartiere Stazione che, individuato come ambito di rigenerazione urbana per l'incoerenza del tessuto urbano, la vocazione pedonale degli spazi urbani, la crescente domanda abitativa delle fasce deboli, può costituire un capitolo fondamentale per la costruzione della città pubblica e la ricucitura delle diverse parti di città.

Nel Piano dei Servizi, il completamento della rete di spazi pubblici, verdi attrezzati nonché spazi per la sosta e del sistema della ciclabilità contribuisce a comporre e completare il tessuto connettivo pubblico che compartecipa alla ricomposizione delle diverse parti di città e a strutturare le parti di tessuto urbano incongruo.



Coniugare l'esigenza di una mobilità sostenibile con la dimensionale sociale degli spazi

La costruzione della struttura degli elementi fondativi del territorio si accompagna alla definizione di alcuni temi progettuali strettamente interrelati con l'attuazione del Piano dei Servizi. In questa direzione una parte consistente della sua componente progettuale è costituita dalle proposte di articolazione della maglia dei percorsi ciclabili e pedonali, che si dettaglia a partire da una sostanziale riconferma dello schema di piste ciclo-pedonali già in previsione al PGT Vigente.

Tale previsione si incentra sull'individuazione di una serie di **percorsi ciclo-pedonali inserite nel sistema di relazioni territoriali a scala comunale e sovralocale**, affiancate da **percorsi di interesse e fruizione paesistico-ambientale esterni al tessuto consolidato**, con valore di elementi di valorizzazione delle aree agricole e di valenza ambientale.

Inoltre, per i nuovi ambiti di trasformazione nelle aree di nuova trasformazione a carattere prevalentemente residenziale è prevista, oltre alla dotazione minima di parcheggi, la realizzazione, ove necessario, di una viabilità minima necessaria in connessione con la viabilità esistente.

Valutare la possibilità di integrare l'offerta di edilizia che tenga conto anche della mutata struttura sociale

Carnate si è trovato negli ultimi anni a confrontarsi con un deciso cambiamento dello scenario socio-economico all'interno di uno scenario territoriale caratterizzato da livelli di accessibilità molto buoni.

Dai dati relativi alla composizione demografica, si può rilevare come il trend in atto dal 2002 veda la fascia di popolazione over 65 in significativo aumento, a fronte di una diminuzione della fascia in età scolastica, confermando la necessità di un'attenta valutazione di tali indicatori ai fini della definizione delle politiche territoriali.

In particolare, anche alla luce della diminuzione dell'ampiezza delle famiglie, uno dei temi cruciali per invertire questo trend, oltre a quello del sistema dei servizi di interesse pubblico è quello della residenza, finalizzato a offrire soluzioni abitative più adatte all'attuale struttura sociale.

obiettivo 5

Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale e del patrimonio storico- architettonico

I recenti mutamenti della società urbana impongono motivi di riflessione generale verso la pratica del risiedere, che va oltre il concetto tradizionale dell'abitare e del lavorare, in un'ottica di maggior qualità della vita, parte di un sentire comune basato sulla crescente sensibilizzazione verso le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la riqualificazione e rigenerazione delle aree dismesse, ecc.

La collocazione geografica della città, inserita in un contesto paesistico-ambientale di buona segnatura dal corso del Molgora e dai pianalti agricoli fra Passirano e Villanova (Bernareggio), pone il tema della conservazione e valorizzazione degli ecosistemi e della rete ecologica a scala sovralocale attraverso la conservazione e il miglioramento ambientale dei varchi ancora liberi.

Particolare attenzione rivestono le aree agricole poste a corona dell'abitato nella zona est, votate a un **possibile ampliamento del PLIS**, aree strategiche che potranno essere messe in relazione con le altre significative aree verdi presenti nei comuni limitrofi e che costituiscono fondamentali elementi di in grado di **contribuire alla realizzazione della Rete verde provinciale**.

Questi interventi di valorizzazione del patrimonio paesistico-ambientale dovranno essere coordinati con quelli relativi alla mobilità dolce, attraverso l'incentivazione degli interventi in grado di migliorare l'accessibilità pedonale e ciclabile agli edifici pubblici e la connessione tra le diverse polarità urbane che compongono Carnate.

I temi della Variante di Piano

- Preservare le aree verdi e le zone agricole con la finalità di **mantenere una cintura verde attorno al centro abitato**;
- Promuovere e valorizzare il territorio del Parco Agricolo Nord Est, preservando



l'integrità degli ambiti a maggiore valenza naturalistica, riqualificando gli ambiti degradati, anche attraverso la partecipazione a bandi di finanziamento, e valutandone le opportunità di ampliamento;

- **Concorrere alla realizzazione della Rete verde provinciale**, a partire dalla Rete Ecologica Comunale, valorizzando il sistema dell'accessibilità e della fruibilità del territorio e migliorando la dotazione naturalistica del Molgora.
- **Completare, a scala urbana, il sistema del verde** partendo dalle aree non attuate del PRG Vigente in stretta correlazione col sistema dei servizi e delle attrezzature collettive nel suo complesso.

Mantenere una cintura verde attorno al centro abitato

L'idea di sviluppo della Variante al Piano è legata, in particolar modo, alla consapevolezza che il verde (nella sua accezione più ampia) rappresenta una risorsa fondamentale per il territorio di Carnate. Tale sviluppo non può, ovviamente, prescindere dalla questione del contenimento del consumo di suolo inteso, ormai anche nella legislazione regionale, come bene non riproducibile da preservare e tutelare.

Di conseguenza vengono quindi definite le politiche e le azioni di tutela, eco-sostenibilità degli interventi e di valorizzazione ambientale, nonché di **mantenimento di una cintura verde attorno al centro abitato** e di connessione della rete verde urbana con il sistema paesistico-ambientale della valle del Molgora.

Tali strategie potranno trovare la loro realizzazione nella costruzione di un progetto territoriale capace di integrare gli spazi pubblici della città con la previsione di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est che si configura come tutela degli spazi aperti nella porzione orientale del territorio comunale. La messa a rete degli ambiti di valenza paesistico-ambientale è, in tale ottica, fondamentale per garantire una gestione sostenibile dello sviluppo insediativo e una progressiva integrazione tra spazi aperti e aree occupate dall'urbanizzazione.

Promuovere e valorizzare il territorio del Parco Agricolo Nord Est

La proposta di Piano intende favorire, incrementare e **valorizzare gli interventi di riqualificazione paesistico-ambientale per l'attuazione e l'ampliamento del Parco Locale Agricolo Nord Est**, nonché quelli per la tutela e la salvaguardia idrogeologica, con particolare attenzione al sistema del verde di connessione tra territorio rurale e quello edificato.

In tema di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est, l'Amministrazione comunale condivide gli obiettivi generali del Parco che **prevede un consistente ampliamento** che interessa sostanzialmente tre aree per un totale di 84,5 ha.

La proposta di Piano, tuttavia, ha preferito limitare tale ampliamento a quasi 63 ha, anche in relazione a una prossima ridefinizione del ruolo del Consorzio CTL3 a seguito del suo scioglimento per obbligo di legge e del destino delle aree di pertinenza.

Concorrere alla realizzazione della Rete verde provinciale

La Rete Ecologica Comunale trova la sua condizione di realizzazione nel Piano dei Servizi, fornendo gli elementi per il governo ecosostenibile delle frange connettive dei centri abitati, per costruire corridoi ecologici locali, per individuare i siti entro cui collocare unità ecosistemiche polivalenti, oltre che nella prospettiva di inserimento ambientale dei percorsi ciclopedonali e di realizzazione delle *greenways*, contribuendo anche all'attuazione della strategia paesaggistica identificata dal Documento di Piano, in coerenza con la disciplina e i criteri identificati nel Piano delle Regole.

La proposta di Variante al PGT si incarica di recepire la Rete Ecologica Regionale, e **concorre alla realizzazione della Rete verde provinciale** (con valenza di Rete ecologica) a partire dalla declinazione della Rete Ecologica Comunale (REC).

In questo senso, il Parco Locale Agricolo Nord Est si configura, all'interno del PTCP, come un tassello di particolare rilievo della Rete verde provinciale che interessa il Vimercatese, permettendo non solo di operare lungo la valle del Molgora ma anche di rafforzare i corridoi trasversali fra il Lambro e l'Adda, interessanti ai fini di un potenziamento dei collegamenti tra le aree di maggiore interesse forestale e faunistico.

La realizzazione di un progetto di rete ecologica a livello locale (REC) deve prevedere:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto a un regime di tutela o comunque a una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificandone dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la possibilità di precisare gli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convezioni per la realizzazione di interventi).

Completare il sistema del verde a scala urbana

A partire dai progetti di valenza territoriale, la proposta di Piano articola una trama verde più minuta e diffusa, con l'obiettivo di **riconnettere alla scala locale i numerosi spazi oggi non in rete e di migliorarne la qualità**, anche in relazione con il verde pubblico o di uso pubblico nei nuovi ambiti di trasformazione e con la rete della



Comune di
Carnate

mobilità dolce.

Questa impostazione determina l'esigenza di lavorare in continuo rimando fra la scala sovralocale e quella locale.

05

Le strategie di Piano e le trasformazioni possibili



Gli elementi territoriali esistenti che la proposta di Piano intende valorizzare e potenziare, nonché le mutate dinamiche del contesto economico e territoriale insieme all'analisi delle criticità che hanno condizionato l'attuazione del PGT Vigente sono gli elementi che hanno guidato l'elaborazione delle principali scelte strategiche di ordine generale della proposta di Variante di Piano di Governo del Territorio, in coerenza con le Linee guida elaborate dall'Amministrazione, portando alla definizione delle priorità e alla loro declinazione nell'assetto territoriale.

In particolare, l'**attenzione per i temi del contenimento del consumo di suolo e della valorizzazione del patrimonio paesistico-ambientale** non rappresentano solo una sollecitazione derivante da una nuova sensibilità su questi temi, ma trovano un fondamentale riferimento normativo nella LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e la riqualificazione del suolo degradato". La LR 31, infatti, fornisce indicazioni affinché i PGT "nel rispetto dei criteri di sostenibilità e di minimizzazione del consumo di suolo, orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse [...] sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio, nonché l'attività agricola" [art. 1], promuovendo processi di rigenerazione urbana che è definita come "l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica, ai sensi dell'articolo 11 della l.r. 12/2005, la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano" [art. 2].

La proposta di Variante, in questa fase di transizione e adeguamento multiscalare dei piani territoriali e comunali, si muove prevedendo rimodulazioni alle previsioni del PGT vigente nel rispetto dei criteri di riduzione del consumo di suolo definiti dal legislatore regionale nell'Integrazione al Piano Territoriale Regionale approvato dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19/12/2018, secondo i quali la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola costituisce consumo di suolo.

La proposta di Piano recepisce, inoltre, il sistema di tutele paesistico-ambientali introdotto dal PTCP, ricalibrando le potenzialità di trasformazione e dando la priorità a interventi di riqualificazione e di completamento all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato (6) rispetto a interventi che prevedono nuovo consumo di suolo (4).

La Carta dei Vincoli conferma le scelte effettuate per quanto concerne il rispetto delle fasce di salvaguardia dagli impianti tecnologici, pozzi e sistema fluviale, e altri vincoli (rispetto stradale, elettrodotti, rogge, cimiteri, ecc.). I nuovi Ambiti di trasformazione dovranno comunque prevedere nella loro attuazione opere di mitigazione e filtro rispetto a eventuali prossimità a tali elementi generatori di vincolo. Rispetto all'articolato sistema di tutele paesistico-ambientali introdotto dal PTCP, la scelta di individuare le aree dove non consentire la localizzazione di nuove

trasformazioni (Ambiti Agricoli Strategici) o dove consentirle solo a fronte di misure perequative/compensative (Rete verde e Ambiti di interesse provinciale) intende indirizzare le scelte di pianificazione locale, ponendo l'attenzione sugli impatti indotti dai processi di urbanizzazione.

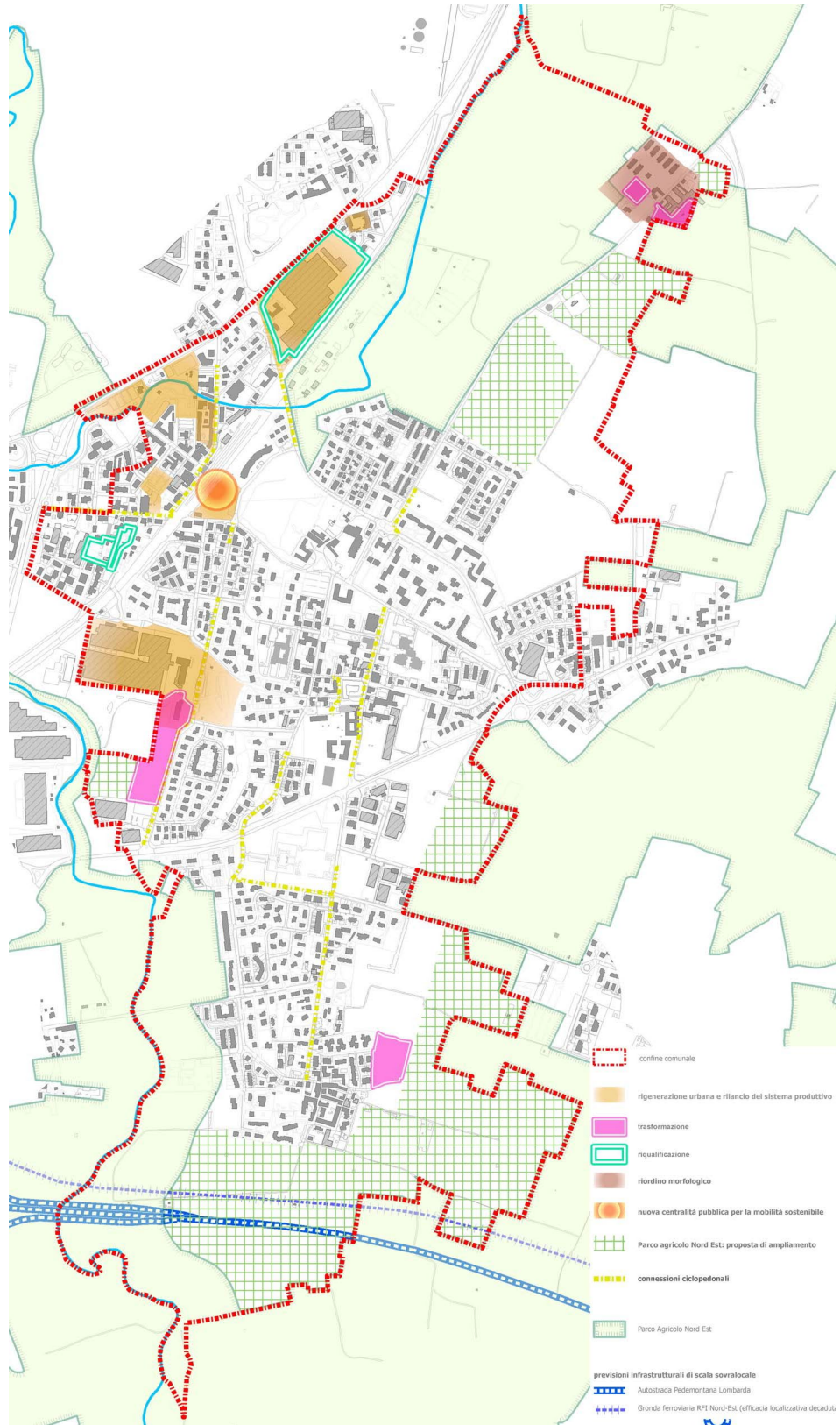
Rispetto al governo della città esistente, la proposta di Variante articola lo spazio costruito per ambiti, attraverso una classificazione fatta sulla base di caratteristiche morfologiche, funzionali e tipologiche dell'edificato che consente di semplificare i contenuti normativi, incentivare la riqualificazione e il recupero edilizio, oltre che di promuovere un adeguato mix funzionale e aumentare la qualità urbana dei tessuti che presentano maggiori criticità sociali e funzionali.

Infine, l'individuazione degli **Ambiti di rigenerazione urbana** si declina all'interno della proposta di Variante in una porzione di città di dimensioni importanti individuata in relazione alla sua centralità rispetto alla città, alla presenza dei nodi di interscambio verso l'area metropolitana e Milano, nonché all'incoerenza del tessuto urbano, ma anche rispetto alla vocazione pedonale degli spazi urbani. Per essa si ritiene opportuno valutare l'applicazione di uno strumento nuovo di indirizzo e regolazione delle trasformazioni che, sul modello degli Schemi Urbanistici di Assetto previsti dalla normativa emiliano-romagnola, sia in grado di garantire una visione della città che consideri la qualità urbana come un obiettivo prioritario.

Da questa impostazione deriva un quadro progettuale coerente con gli aspetti vincolistici e di previsioni sovraordinati che mira a intervenire, anche nel medio-lungo termine, negli ambiti urbani incoerenti e nei margini fra edificato e spazi aperti, individuando **le strategie e le trasformazioni in grado di contribuire al disegno globale della città** e al suo complessivo riassetto urbano senza per altro dimenticare il riequilibrio ambientale:

- Riconversione ex Scatolificio;
- Riordino morfologico dell'ambito ex Fornace;
- Ampliamento del Parco Agricolo Nord Est;
- Villa Banfi, cuore della città pubblica;
- Rigenerazione del quartiere Stazione;
- Rilancio produttivo dell'ambito ex Mellin;
- Valorizzazione e connessione dei nuclei storici.

La strategia di Piano, anche in relazione allo sviluppo progettuale degli Ambiti di trasformazione e di riqualificazione, non guarda alle singole trasformazioni sottese a queste strategie come fattori indipendenti, ma le considera nel loro complesso, con l'obiettivo di coordinare gli interventi e valutarne i possibili effetti nell'insieme delle trasformazioni programmate. Diviene in tal modo concretamente possibile avere una visione organica dei processi di riorganizzazione urbana, potendo programmare con maggiore efficacia gli interventi per la città pubblica, entro un quadro maggiormente articolato e completo, facendo lavorare in sinergia le singole trasformazioni.



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
VARIANTE GENERALE
RELAZIONE

La proposta di Piano prevede una **sostanziale limitazione delle previsioni di Ambiti di trasformazione nel Documento di Piano**, mentre le operazioni di rigenerazione più consistenti interesseranno unicamente grandi comparti che per i loro intrinseci caratteri di complessità necessitano di essere attuati all'interno del Piano delle Regole per mezzo di pianificazione attuativa o Programma Integrato d'Intervento, a maggior ragione avendo come obiettivi anche processi di rigenerazione urbana e di ristrutturazione urbanistica.

AMBITI DI TRASFORMAZIONE DEL DOCUMENTO DI PIANO											
AT Variante PGT	AT PGT 2010	destinazioni principali	ST	IT		SF	IC	VT resid.	abitanti teorici	note	dotazioni territoriali
			mq	mq/mq	mc/mq	mq	% mq/mq	mc			mq
C1	C1-C2b	Residenziale	10.567	//	1	8.701	max 0,60	10.567	70		1.867
C3	C3	Residenziale	2.289	//	1	1.885	max 0,60	2.289	15		404
C4	PA3	Residenziale	3.943	//	//	3.545	max 0,40	2.250	15	Volumetria totale ammessa assegnata con DCC n. 4 del 08/01/2010, approvazione accordo sostitutivo di provvedimenti	398
D1	D2a	Produttiva direzionale; Commerciale; Turistico-ricettivo; Usi di interesse comune	20.859	0,5	//	16.424	max 0,60	521	3	Residenza di pertinenza alle attività produttive e commerciali, per una capacità edificatoria massima complessiva non superiore al 5%	4.435
totale AT			37.658					15.628	139		7.104

AMBITI DI RIQUALIFICAZIONE DEL PIANO DELLE REGOLE											
ambito Variante PGT	ambito PGT 2010	destinazioni principali	ST	IT		SF	IC	VT	abitanti teorici	note	dotazioni territoriali
			mq	mq/mq	mc/mq	mq	% mq/mq	mc			mq
PA1	PA1	Produttiva direzionale; Commerciale; Turistico-ricettivo; Usi di interesse comune	47.688	0,6	//		max 0,60	1.416	9	Residenza di pertinenza alle attività produttive e commerciali, per una capacità edificatoria massima complessiva non superiore al 5%	250
PA2a	PA2a	Residenziale; Usi di interesse comune assistenziali e sanitari	4.581	//	1	3.744	max 0,60	4.736	32		837
PA2b	PA2b	Residenziale; Usi di interesse comune assistenziali e sanitari	2.740	//	//	620	max 0,60	12.000	80	Volumetria totale ammessa assegnata con DCC n. 4 del 08/01/2010, approvazione accordo sostitutivo di provvedimenti	2.120
PCC 1		Residenziale	3.068	//	//			1.400	9	Volumetria totale ammessa	1.460
totale AR			58.077					19.552	130		3.207

PIANI ATTUATIVI PRE-VIGENTI DEL PIANO DELLE REGOLE											
PA4a-b	PA4a-b	Residenziale	6.386	//	//	5.626	max 0,60	4.300	29	Volumetria totale ammessa assegnata	760
ex Fornace		Residenziale	13.682								
C2a	C2a	Residenziale	13.337								
Passirano		Residenziale	14.845								
totale PA			48.250					4.300	29		760
totale			143.985					39.480	298		10.311

PIANI INTEGRATI DI INTERVENTO VIGENTI											
Villa Banfi		Residenziale	76.554							scadenza 02/2020 con richiesta di proroga. Procedimento di variante in corso	
ST Superficie Territoriale											
IT Indice di edificabilità Territoriale											
SF Superficie Fondiaria: ST al netto delle dotazioni territoriali											
IC Indice di Copertura											
VT Volumetria totale ammessa											

5.1 Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

La proposta di Documento di Piano **prevede Ambiti di trasformazione controllata residenziali prevalenti (C) e produttivi polifunzionali (D)**, soggetti a Piano attuativo a cui è demandata la conformazione dell'uso del suolo a tutti gli effetti e in cui sono già stabiliti i rispetti parametri edificatori predeterminati.

Più in generale, la proposta di Piano prevede una **sostanziale limitazione delle previsioni di Ambiti di trasformazione** nel Documento di Piano. Complessivamente, vengono individuati 5 Ambiti di Trasformazione (AT), che interessano aree libere,



dalle dimensioni non particolarmente significative, ai margini del tessuto consolidato e che si differenziano per caratteristiche dimensionali, stato del suolo e localizzative, per le trasformazioni previste, per le modalità di intervento, per i caratteri di inserimento ambientale e paesaggistico, sempre in un'ottica di contribuire al disegno complessivo della città e al suo riequilibrio ambientale.

A tali Ambiti, che sono stati confermati, seppure con significative riduzioni rispetto alle previsioni vigenti, è stato riconosciuto un IT pari a 1 mq/mq per quelli a prevalente destinazione residenziale (C1, C3 e C4) e a 0,5 mq/mq per l'ambito produttivo polifunzionale D1.

Per quanto concerne l'**Ambito C1** (10.600 mq), la proposta di Piano dovrà rispettare le prescrizioni e gli obiettivi approvati con il Protocollo d'Intesa istituzionale ai sensi dell'art. 32 delle Norme del PTCP (Corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica) che tengono maggiormente conto della trama dei percorsi rurali e della ricomposizione del sistema agro-forestale.

Fra le altre previsioni, in gran parte di completamento del tessuto urbano, è possibile evidenziare il sistema urbano di ricomposizione e riordino morfologico del comparto storico dell'**ex Fornace dove gli Ambiti di trasformazione C3 e C4**, insieme agli Ambiti di riqualificazione PA4a-b, possono concorrere alla rigenerazione urbana da attuarsi nel medio-lungo periodo.

A sua volta, l'**Ambito produttivo polifunzionale D1** rappresenta l'esito di una significativa riduzione delle superfici a consumo di suolo del precedente ambito D2a, accompagnato dall'eliminazione del limitrofo ambito D2b e dall'individuazione di un'area a verde pubblico che si connette col limitrofo Parco Agricolo Nord Est.

Come nel PGT 2009 le zone produttive hanno una destinazione polifunzionale, comprendente, cioè, anche attività terziarie, in ragione dell'attuale dinamica produttiva.

Non sono, invece, previsti ambiti per la grande distribuzione commerciale, mentre le altre strutture di vendita possono essere ammesse negli ambiti individuati e nel tessuto edilizio consolidato, secondo le indicazioni date dai parametri urbanistici e dalla normativa del Piano delle Regole.

Con l'inserimento di nuove aree produttive a ridosso dell'attuale zona produttiva a ovest, si persegue l'obiettivo di polarizzare le attività produttive rispetto alle attuali zone, spesso inserite in ambito residenziale, e con il collegamento alla viabilità principale.

5.2 Ambiti di Riqualificazione del Piano delle Regole

Il Quadro conoscitivo ha posto in evidenza le caratteristiche di relativa compattezza e continuità del tessuto urbano di Carnate, cresciuto per lo più per aggregazione di isolati a partire dai nuclei centrale originari.

La sostanziale assenza di situazioni di sfrangiamento o di compromissione degli ambiti a prevalenza residenziale, unita alle considerazioni sulle condizioni di accessibilità, consentono di individuare con relativa chiarezza le opportunità di trasformazione presenti. La proposta di Piano delle Regole individua complessivamente 4 **Ambiti di riqualificazione del tessuto edilizio consolidato (PA)**,

confermati dal Piano vigente, seppure in riduzione rispetto alle sue previsioni, a partire dalle analisi svolte sui Piani attuativi vigenti.

Tali Ambiti di Riqualificazione, per i loro intrinseci caratteri di complessità, necessitano di essere attuati per mezzo di pianificazione attuativa, a maggior ragione avendo come obiettivi anche processi di rigenerazione urbana e di ristrutturazione urbanistica.

Gli Ambiti di riqualificazione sono valutati rispetto a suolo libero e suolo costruito e alla loro posizione e valenza strategica, attribuendo differenti indici di edificabilità territoriale o assegnando volumetrie totali ammesse.

Particolare rilievo assume, all'interno delle previsioni di completamento e trasformazione più consistenti del PdR, l'**Ambito PA1 (ex scatolificio Benedetti)** con una vocazione di livello strategico in virtù della sua natura di area industriale dismessa e degradata da lungo tempo, collocata in posizione strategica nell'ottica di una politica complessiva di ricomposizione urbana e di recupero ambientale all'interno del tessuto urbano consolidato. Tale Ambito è subordinato a pianificazione attuativa o Programma Integrato d'Intervento avente come finalità il recupero funzionale dell'area con delle destinazioni multi-funzionali di tipo produttivo, commerciale e terziario.

Fra le altre previsioni, in gran parte di completamento del tessuto urbano, è possibile evidenziare il sistema urbano di ricomposizione e riordino morfologico dell'**ambito ex Fornace (PA4a-b, oltre agli Ambiti di Trasformazione C3 e C4)** i cui elementi possono concorrere alla rigenerazione urbana da attuarsi nel medio-lungo periodo.

A sua volta, il **PA2** (in ambito A) viene sostanzialmente confermato, pur con una lieve diminuzione dimensionale, prevedendo il recupero di una porzione del nucleo di antica formazione nel quartiere Stazione.

A questi, si aggiunge un **ambito assoggettato a Permesso di costruire convenzionato (PCC 1)** sito in via Pace/via Italia, finalizzato al completamento dell'ambito limitrofo a nord oltre che alla realizzazione di un giardino pubblico e del collegamento pedonale tra via Pace e la dorsale verde.

Per l'intero comparto viene confermato l'atto di Asservimento di volumetria del 25/09/1989 rep. N. 2778/1185.

Infine, per il **PII vigente "Villa Banfi"**, parzialmente attuato e di prossima scadenza (02/2020), è in corso il procedimento di Variante con richiesta di proroga. Questo ambito, di 76.554 mq a prevalente destinazione residenziale, viene ricondotto anch'esso all'interno della disciplina del Piano delle Regole.

5.3 Previsioni del Piano dei Servizi

Recentemente il **Parco Agricolo Nord Est** ha avviato con le singole Amministrazioni locali la **verifica delle possibili aree di ampliamento**. In particolare, per Carnate il Parco prevede un consistente ampliamento (84,5 ha) che interessa sostanzialmente tre aree:

- l'area compresa nel perimetro del CTL3 che ospita il campo prova golf, il parco pubblico, aree agricole caratterizzate da sistemi di filari paesaggistici. Si tratta



- di un'area di grande potenziale fruitivo e di qualità paesaggistica (21 ha);
- la piana agricola fra Passirano e Villanova (Bernareggio), caratterizzata da filamenti boscati nord-sud che seguono l'antico paleoalveo, che costituisce un ambito essenziale per la connessione ecologica nord-sud (52,5 ha);
- le aree comprese fra il CTL3 e via Fornace, in parte agricole a sud, in parte boscate e a prati a nord attorno alla torre piezometrica e all'isola ecologica. In particolare, l'area agricola a sud con il filare di pioppi cipressini, la ciclabile lungo via Fornace, può divenire un ambito agricolo fruitivo che definisce il confine del Parco verso l'abitato (11 ha).

La proposta di Piano, pur condividendo gli obiettivi generali del Parco, limita l'ampliamento a 62,9 ha, ridisegnando il margine lungo l'abitato di Passirano a sud della Strada provinciale ed escludendo buona parte dell'ambito CTL3 in attesa di una ridefinizione del ruolo di quest'area a seguito dello scioglimento per obbligo di legge del Consorzio stesso. In tal modo, rispetto al tema degli spazi aperti, la proposta di Piano aumenta l'estensione delle aree di valore paesistico-ambientale del PLIS, che, in questo modo, assume le caratteristiche di una vera e propria cintura verde col ruolo di contenimento dell'edificato nei confronti di possibili processi di natura espansiva.

Il progetto di **Rete Ecologica Comunale** trova la sua condizione di realizzazione nel Piano dei Servizi, contribuendo anche all'attuazione della strategia paesaggistica identificata dal Documento di Piano, in coerenza con la disciplina e i criteri identificati nel Piano delle Regole. Nello specifico, gli obiettivi da perseguire da parte dell'Amministrazione comunale sono:

- rafforzare i corridoi orizzontali fra il Molgora e le aree agricole a confine con Bernareggio;
- garantire un'adeguata compensazione ambientale lungo il corridoio di rilevanza paesistico-territoriale sovralocale individuato dal tracciato della Pedemontana e della Gronda ferroviaria Nord-Est.

In particolare, il corridoio trasversale della rete verde di ricomposizione paesaggistica, di cui all'art. 32 delle Norme del PTCP, coincide con la porzione di rete verde contenuta entro una fascia di 1.000 m per lato dall'asse del tracciato principale e di 500 m per lato dall'asse delle opere connesse. Il corridoio ha rilevanza paesaggistico-territoriale sovralocale.

Gli elementi costitutivi della REC sono da individuare nei nodi, nei corridoi e nelle connessioni ecologiche, oltre che nelle aree di supporto, e si articolano in una serie di componenti attuative:

- corsi e specchi d'acqua;
- aree boscate;
- sistema degli spazi verdi interni al tessuto urbanizzato;
- sistema della mobilità lenta lungo il Molgora;
- sistema delle aree verdi e per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistente e in previsione;
- sistema delle aree di cessione negli AT e in tutti gli AR.

Tali componenti, in accordo con il Parco Agricolo Nord Est, saranno preordinate

alla realizzazione di interventi naturalistici a tutela e riqualificazione degli elementi rilevanti del paesaggio e dell'ambiente, nonché di spazi aperti permeabili. Contribuiscono, inoltre, a ridurre gli impatti e i fattori di inquinamento esistenti e/o futuri.

Non ultimo, la proposta di Variante ritiene opportuno, all'interno degli ambiti del Tessuto Urbano Consolidato interessati dagli elementi costitutivi della REC, conservare e incrementare la presenza e la diffusione di aree verdi esistenti, al fine di supportare in modo diffuso prestazioni di carattere ecologico.

Il progetto della rete ecologica del nuovo PGT recepisce, integrando e rafforzando, la rete ecologica, come individuata dagli strumenti di programmazione sovraordinati, razionalizzando e gerarchizzando gli elementi territoriali esistenti. In particolare, sono recepiti:

- il Corridoio trasversale della rete verde, che interessa la porzione meridionale del territorio comunale;
- la Rete verde di ricomposizione paesaggistica, che comprende gran parte del sistema degli spazi aperti periurbani a corona dell'edificato;
- il corridoio ecologico secondario, che comprende la valle del Molgora.

Il nuovo PGT prevede il mantenimento e progetta l'ampliamento di tali corridoi ecologici individuati a partire dalla Carta del paesaggio, concentrandosi, in particolare, sulla costruzione di elementi di secondo livello, connettendosi con la rete ecologica dei comuni confinanti all'interno di un sistema in continuità, che si dettaglia in :

- un corridoio nord-sud funzionale a riconnettere il Parco regionale di Montevecchia e della Valle del Curone con il Parco Agricolo Nord Est;
- un corridoio trasversale lungo il previsto tracciato di Pedemontana, prevedendo interventi di mitigazione per attenuare l'impatto delle nuove infrastrutture;
- verde di mitigazione ambientale per i previsti interventi infrastrutturali lungo la SP 177.

Tra i principali strumenti di riconnessione, la **rete della mobilità dolce** si articola a partire, oltre che dalla rete portante di rilevanza provinciale del Piano Strategico Provinciale della Mobilità Ciclistica, dall'individuazione di alcune dorsali come il percorso di interesse sovralocale individuato dal Parco Agricolo Nord Est lungo il Molgora e l'asse trasversale che mette in relazione la stazione con il polo di servizi presente nel centro di Carnate.

A questi assi esistenti, ma che necessitano di alcuni interventi di completamento, la proposta di Piano affianca l'individuazione di una dorsale nord-sud che, a completamento della ciclabile che scende dalla Fornace, prosegue fino a Passirano.

Fra le misure strutturali per l'attuazione delle politiche di invarianza idraulica e idrologica a scala comunale, lo studio del 2016 redatto dal Consorzio di Bonifica Est Ticino Villoresi indica lungo il torrente Molgora nel settore settentrionale del territorio comunale, la previsione di una **vasca di laminazione** caratterizzata da un aspetto naturaliforme sufficientemente integrato con il paesaggio circostante e la



cui collocazione all'interno del Parco Agricolo Nord Est dovrebbe garantire il mantenimento della funzionalità ambientale ed ecologica delle aree.

Una seconda vasca, di minori dimensioni è prevista cavallo del confine con Bernareggio nell'ambito ex CTL3.

5.4 Quantità complessive di Piano

Il PGT vigente prevede un consumo di suolo complessivo (ambiti di espansione + servizi + viabilità) pari a 85.919 mq, di cui 5.650 mq di superficie residenziale aggiuntiva rispetto al Piano precedente, per un numero massimo teorico di 1.461 abitanti insediabili che porterebbero la capacità insediativa totale a 8.898 persone. Oggi, a fronte della parziale attuazione del Piano vigente, dei 7.336 abitanti residenti al 2019, sostanzialmente corrispondenti alla popolazione all'epoca dell'approvazione del Piano Vigente (2010), e delle perduranti criticità in campo socio-economico, **la Variante al PGT** sceglie di limitare fortemente queste quantità fermandosi a una **capacità insediativa teorica massima di circa 300 abitanti**.

Tale scelta trova riscontro nel dato di Regione Lombardia al 2014 relativo al **fabbisogno abitativo** nei comuni che evidenzia per Carnate un valore **nella media** dell'indice sintetico complessivo.

Più in particolare, il **Documento di Piano prevede una capacità insediativa massima, pari a circa 140 abitanti teorici, leggermente inferiore al DdP vigente**.

A sua volta, il **Piano delle Regole prevede un significativo decremento della popolazione** in ragione della saturazione del tessuto urbano consolidato, oltre che della scelta di non prevedere più la residenza come destinazione principale per l'Ambito di Riqualificazione PA1, abbassando in tal modo da 540 a 9 gli abitanti teorici, per una **capacità insediativa teorica massima del Piano delle Regole pari a 160 abitanti teorici**. A questa quota devono essere sommati gli abitanti teorici derivanti dalla programmazione già approvata nel PGT vigente, che assommano a circa 90 abitanti.

	superficie territoriale [mq]	superficie urbanizzata [mq]	superficie urbanizzabile [mq]		superficie libera [mq]	indice urbanizzazione territoriale	indice consumo di suolo
			AT/PA	servizi			
PGT Vigente	3.519.355	1.739.129	75.144	10.775	1.694.307	49,42%	51,55%
		49,42%	2,44%		48,14%		
Variante PGT 2021	3.519.355	1.754.215	29.281	11.381	1.720.043	49,84%	50,68%
		49,84%	1,16%		48,87%		
BES			45.257		25.736		

Confronto tra previsioni PGT vigente e nuove previsioni

I **servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di nuova previsione** determinati dal Piano dei Servizi sono pari a 33.700 mq, cui si aggiungono quelli minimi richiesti all'interno delle trasformazioni individuate nella proposta di Variante, pari a 10.700 mq per un totale di **44.400 mq**.

La **dotazione di aree per servizi pubblici e di interesse generale** richiesta nel PGT per la destinazione d'uso residenziale è pari a 26,5 mq/ab, inferiore a quella

esistente ma complessivamente adeguata rispetto alla dotazione prevista complessivamente dal Piano dei Servizi, oltre che più facilmente gestibile dall'Amministrazione e di minor occupazione di suolo. Rispetto alla nuova programmazione del Piano, la dotazione derivante dagli Ambiti di Trasformazione e dagli Ambiti di Riqualificazione è di circa 13.830 mq.

Più in generale, le dotazioni territoriali per le altre destinazioni sono:

- Produttivo: 20% della ST determinata in proporzione alla capacità edificatoria prevista;
- Commerciale vicinale e media struttura di vendita: 100% della SLP di cui almeno la metà a parcheggi ad uso pubblico;
- Grandi strutture di vendita e parchi commerciali: 200% della SLP di cui almeno la metà a parcheggi ad uso pubblico;
- Turistico-ricettivo e usi di interesse comune: 100% della SLP di cui almeno la metà a parcheggi ad uso pubblico;
- Luoghi di culto: 200% della SLP di cui almeno la metà a parcheggi ad uso pubblico.

I servizi di nuova previsione vanno pertanto ad aggiungersi ai quasi oltre 390.000mq di servizi esistenti, determinando **una dotazione complessiva a livello comunale di circa 530.000 mq**. Di questi, circa 205.000 mq rappresentano servizi di livello sovracomunale (stazione e ex CTL3) che non concorrono alla dotazione dei servizi a livello locale.

Nel suo insieme la proposta di Piano prevede dunque una dotazione pro-capite di circa 43 mq/ab, leggermente migliorativa della dotazione esistente (pari a 40 mq/ab) e ampiamente superiore a quella minima richiesta per legge (pari a 18 mq/ab), volta a confermare la qualità degli insediamenti residenziali.

A questa dotazione si affiancano **3,9 km di nuove piste ciclo-pedonali** che si aggiungono ai 5,6 già esistenti, con una sostanziale riconferma delle quantità complessive dei precedenti strumenti di pianificazione.

La proposta di Variante al PGT opera alcune **significative riduzioni in tema di consumo di suolo**, a partire dall'**eliminazione dell'ambito D2b** (11.200 mq) e dalla **riorganizzazione dell'ambito D1 (ex D2a)**, per il quale viene ridotta di 13.600 mq circa la superficie a consumo di suolo (-52%), a favore di un incremento delle aree a destinazione agricola.

A sua volta, l'attività di ricomposizione e riordino morfologico del comparto dell'ex Fornace ha, invece, determinato una significativa riduzione del consumo di suolo dell'**ambito C3** pari a 3.095 mq.

Infine, la **riorganizzazione territoriale dell'ambito C1** del DdP, esito dell'azione di coordinamento Provincia-Comune, pur non modificando la superficie a consumo di suolo, comporta significativi ampliamenti degli ambiti soggetti a tutela dal PTCP. Gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (AAS) del PTCP sono ampliati di circa 3.000 mq che, aggiunti al saldo positivo di circa 1.000 mq in esito alla riorganizzazione territoriale, portano a un ampliamento complessivo degli AAS di 4.000 mq circa. A sua volta, la Rete Verde di ricomposizione paesaggistica del



PTCP è ampliata di circa 960 mq.

In sintesi, come evidenziato nella tav. 05pr del Piano delle Regole, la proposta di Variante di PGT, pur non configurandosi come adeguamento diretto al PTR, recepisce di fatto gli indirizzi volti alla revisione delle previsioni insediative, con **gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero ridotti complessivamente del 61% di superficie territoriale** (pari a 45.863 mq) rispetto alle previsioni insediative vigenti al 2 dicembre 2014, data di pubblicazione della LR 31/2014 e, più in particolare, nella misura del 56% per funzioni prevalentemente residenziali e del 64% per altre funzioni, prevalentemente produttive.

A partire dalla verifica della riduzione del consumo di suolo, **la stima del Bilancio Ecologico di Suolo (BES)** ai sensi dell'art. 2 comma 1 lett. d) della LR 31/2014, **evidenzia una condizione indubbiamente migliorativa**, in quanto la proposta di Piano riclassifica 12.326 mq di superficie urbanizzabile del PGT Vigente in aree a destinazione agricola, a fronte di nessuna superficie agricola/naturale trasformata per la prima volta.

AT e PA su suolo libero					
PGT 2014	Variante PGT	PGT 2014	Variante PGT		
		ST [mq]	ST [mq]	destinazioni principali	
C1-C2b	C1	10.745	10.567	residenziale	
C2a	C2a	13.337	0	residenziale	
C3	C3	5.385	2.289	residenziale	
D2a	D1	34.465	16.424	altre funzioni	
D2b	//	11.212	0	altre funzioni	
		ST [mq]	ST [mq]	differenza 2014-2021 [mq]	variazione 2014-2021
totale residenziale		29.467	12.857	-16.611	-56,37%
totale altre funzioni		45.677	16.424	-29.253	-64,04%
totale		75.144	29.281	-45.863	-61,03%

5.5. La determinazione del consumo di suolo ai sensi dell'art. 46 del PTCP

In considerazione della grande criticità, in particolare per la provincia di Monza e della Brianza, del fenomeno del consumo di suolo, l'Amministrazione provinciale ha ritenuto di tradurre il tema del "contenimento" del consumo di suolo in un obiettivo centrale e generale nella redazione del proprio Piano Territoriale di

Coordinamento.

Con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 13 del 27/04/2021 è stata adottata la **Varante del PTCP in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo** ai sensi della LR 31/2014.

La proposta è stata elaborata tenuto conto dei contenuti dell'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014, con particolare riguardo ai Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, e nel rispetto delle strategie generali, dell'impianto e della struttura progettuale del vigente Piano territoriale di coordinamento della Provincia di Monza e della Brianza.

La Variante elimina le "Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale" sostituite dal **nuovo Allegato B**, parte integrante dell'art. 46 delle Norme del piano, che dettaglia gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo, l'articolazione delle soglie di riduzione e i criteri per la determinazione e il recepimento delle soglie comunali di riduzione nei PGT.

L'Allegato B definisce gli obiettivi provinciali di riduzione del consumo di suolo - espressi in soglie di riduzione per arco temporale di riferimento -, l'articolazione delle soglie di riduzione tra i Comuni e i criteri per la determinazione e il recepimento delle soglie comunali di riduzione nei PGT.

Ai soli fini delle azioni di coordinamento di cui all'art. 34 e di quanto previsto al comma 6 dell'art.5bis, è considerata "superficie urbanizzabile" - in aggiunta a quanto specificato al punto 2 del paragrafo 4.2 dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo del PTR - ogni area edificabile non attuata, a prescindere dalla dimensione, dalla localizzazione e dalla modalità attuativa prevista.

Il territorio di Carnate è inserito nel QAP 8 che presenta un livello di criticità medio dell'indice di urbanizzazione territoriale per il quale è previsto un obiettivo di riduzione del 40% per la funzione residenziale e del 35% per altre funzioni.

Per la determinazione della soglia comunale di riduzione è prevista:

- 1) verifica della superficie a consumo di suolo da ridurre;
- 2) verifica del fabbisogno;
- 3) applicazione delle variabili di adattamento delle soglie alle specificità locali in relazione ai seguenti sistemi:
 - a. sistema insediativo
 - b. sistema di mobilità
 - c. sistema paesaggistico-ambientale.

Le variabili di adattamento sono espresse in termini di punti massimi di riduzione o di maggiorazione della soglia. Il Comune sceglie a quali delle soglie (residenziale/altro) applicare le variabili di adattamento; è possibile, in alternativa, applicarle a entrambe in quota parte.

La **tabella seguente evidenzia come la proposta di Variante al PGT operi alcune significative riduzioni in tema di consumo di suolo**, con **gli Ambiti di Trasformazione su suolo libero ridotti complessivamente del 61% di superficie territoriale** (pari a 45.863 mq) rispetto alle previsioni insediative vigenti al 2 dicembre 2014, data di



pubblicazione della LR 31/2014 e, più in particolare, nella misura del 56% per funzioni prevalentemente residenziali e del 65% per altre funzioni. A questi si aggiungono 6.357 mq come premialità esito delle riduzioni delle previsioni di AT su suolo libero localizzati in Rete Verde, determinando una riduzione complessiva di oltre il 69%.

		PGT 2014 ST [mq]	Variante PGT 2021 ST [mq]	differenza 2014-2021 [mq]	variazione 2014-2021
totale residenziale		29.467	12.857	-16.611	-56,37%
totale altre funzioni		45.677	16.424	-29.253	-64,04%
variabili di adattamento [+/-]	0				
premialità: riduzioni AT su suolo libero in RV	1 mq= 1,3 mq			-6.357	
totale		75.144	29.281	-52.220	-69,49%

variabili di adattamento		[+/-]
Comuni polo	no	0
incidenza AT 2014 su suolo libero	2,14%	0,5
potenzialità di rigenerazione	10,90%	1
sistema di mobilità	critico	1
incidenza valori paes-amb. su SUN	92,70%	-1,5
incidenza superfici incluse in Parchi regionali e PLIS	32,40%	-1
totale		0

5.6 Proposta di modifica degli ambiti assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale

La proposta di variante al PGT recepisce le previsioni a efficacia prescrittiva e prevalente previste dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale sopravvenute per effetto dell'approvazione dello stesso successivamente all'approvazione del PGT vigente, esplicitando le modalità di recepimento delle disposizioni e dando conto delle proposte di rettifiche, precisazioni e miglioramenti rispetto all'individuazione compiuta nello strumento di pianificazione provinciale. In tal senso, la tav. 05dp individua una serie di rettifiche, precisazioni e miglioramenti relative agli ambiti assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale, nello specifico gli **Ambiti Agricoli Strategici** (tav. 7b del PTCP), la **Rete Verde di ricomposizione paesaggistica** (tav. 6a), gli **Ambiti di Interesse Provinciale** (tav. 6d) e gli **Ambiti vallivi dei corsi d'acqua** (tav. 9).

In generale, la proposta di Variante prevede, quando consentito, rettifiche cartografiche di riappoggio geometrico, riguardanti prevalentemente aree periurbane localizzate in corrispondenza del limite tra il tessuto insediativo esistente e il sistema degli spazi aperti, per minimi disallineamenti, dovuti all'uso di una scala di rappresentazione di maggior dettaglio e all'aggiornamento della cartografia di base. Si tratta di rettifiche di modesta entità e non sempre visibili in cartografia che non comportano variante all'individuazione degli ambiti tutelati e sono diffuse su

tutto il territorio comunale.

Inoltre, la proposta di Variante prevede l'eliminazione di aree residuali degli **Ambiti di Interesse Provinciale**, generalmente esito dell'individuazione con procedimento automatico, così come degli Ambiti Agricoli Strategici.

In particolare, la ridefinizione degli AIP mantiene la rilevanza paesaggistico-territoriale di tali ambiti che risultano strategici alla scala sovralocale per la loro localizzazione "a cuscinetto" tra il tessuto urbanizzato e gli spazi aperti tutelati e per il ruolo che possono rivestire. Tale operazione non introduce discontinuità tra i sistemi di tutela del Piano, conservando la coerenza con il disegno del sistema delle tutele paesaggistico-territoriali definito dal PTCP.

Per quanto riguarda gli **Ambiti Agricoli Strategici**, vengono proposte limitate modifiche che riguardano, in particolare, aree periurbane localizzate in corrispondenza dei limiti tra il tessuto insediativo esistente e il sistema degli spazi aperti e tengono conto del loro rapporto con altri elementi di strutturazione del territorio, della situazione di urbanizzazione e del sistema delle previsioni di pianificazione comunale e che escludono aree che di fatto sono estranee al sistema rurale-paesistico-ambientale.

Il recepimento degli Ambiti Agricoli Strategici ha determinato anche la ridefinizione puntuale delle demarcazioni tra ambiti del tessuto urbano consolidato e di completamento con il sistema rurale-paesistico-ambientale.

Inoltre, la riorganizzazione territoriale dell'ambito C1 del DdP, esito dell'azione di coordinamento Provincia-Comune, comporta un significativo ampliamento degli AAS pari a circa 3.000 mq che, aggiunti al saldo positivo di circa 1.000 mq in esito alla riorganizzazione territoriale, portano a un ampliamento complessivo di 4.000 mq circa. A sua volta, la riduzione dell'ambito D1 (ex D2a) comporta un incremento di 12.150 mq degli AAS.

La riorganizzazione territoriale dell'ambito C1 del DdP comporta anche un ampliamento della **Rete Verde di ricomposizione paesaggistica**, pari a circa 960 mq. La stessa **Rete Verde** è stata riperimetrata, ai sensi dell'art. 31 comma 2 lett. a), escludendo i Piani Attuativi del Piano delle Regole e gli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano in quanto già previsti nel PGT Vigente del 2010, in riduzione con la nuova proposta di PGT. Fa eccezione l'Ambito di Trasformazione residenziale C1 per il quale sono rispettate le prescrizioni del già citato Protocollo d'Intesa istituzionale.

In ogni caso, le proposte di rettifica si preoccupano di non ridurre la connessione funzionale della rete ecologica, di non determinare la frammentazione degli ambienti naturali e seminaturali identificati dal PTCP, senza comportare, in concreto, una riduzione della superficie di habitat naturali.

A seguito di uno specifico rilievo geomorfologico, realizzato nell'ambito della Componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, è stata, invece, verificata nel dettaglio la definizione planimetrica degli **Orli di terrazzo** (art. 11, tav. 9 del PTCP). Sono escluse le ridotte modificazioni morfologiche, in parte a volte assorbite dalle modificazioni dell'uso del suolo locale a scopi agricoli. In ambito urbano, laddove gli orli di terrazzo mostrano ampi tratti rimaneggiati che hanno



compromesso la loro originale identità e continuità morfologica, se ne propone l'esclusione dalla salvaguardia di cui all'art. 11 del PTCP.

Infine, la Variante al PGT propone la **ridefinizione del perimetro dell'ambito vallivo del torrente Molgora individuato nella Tavola 9 del PTCP (art. 11)**, elaborata a partire da una più attenta lettura a scala locale degli orli di terrazzo che segnano il sistema torrentizio che scende dai colli della Brianza, finalizzata a meglio governare tale ambito.

Le analisi effettuate per la "Componente geologica, idrogeologica e sismica" hanno portato a individuare una differente perimetrazione (cfr. tav. 07), escludendo le aree edificate dell'ambito vallivo (già compromesse da un punto di vista paesistico-ambientale) non soggette a pericolosità idraulica. A loro volta, le aree esterne all'edificato, in cui predominano ancora le valenze paesistico-ambientali e geomorfologiche, sono state mantenute indipendentemente dalla presenza o assenza del PGRA al fine di mantenerne la tutela paesaggistica. La superficie di tali aree tutelate dal PTCP interessa complessivamente 524.079 mq.

Questa scelta è motivata dal fatto che all'interno degli Ambiti vallivi, ai sensi dell'art. 11 comma 4, lett. a) del PTCP, vi è una forte limitazione dei possibili interventi sul tessuto edificato, secondo una logica che appare poco flessibile e penalizzante, sia per l'Amministrazione che per i cittadini ed eventuali operatori.

Viceversa, questa nuova configurazione consente di operare con maggior incisività in quella porzione di territorio comunale che maggiormente necessita di attivare processi di rigenerazione urbana e di ristrutturazione urbanistica in grado di giungere a un significativo miglioramento della qualità complessiva di questa porzione di città.

Rettifiche, precisazioni e miglioramenti degli ambiti assoggettati a specifica tutela dal PTCP					
		PTCP	rev PGT	variazione	variazione
		mq	mq	mq	%
Ambiti Agricoli Strategici	art. 6 - tav. 7b	1.331.359	1.347.289	15.930	1,20%
Ambiti vallivi dei corsi d'acqua	art. 11 - tav. 9	1.159.746	524.079	-635.667	-54,81%
Rete Verde di ricomposizione paesaggistica	art. 31 - tav. 6a	1.810.751	1.683.207	-127.543	-7,04%
Ambiti di Interesse Provinciale	art. 34 - tav. 6d	141.598	5.690	-135.908	-95,98%

