

Relazione di accompagnamento alla prima proposta di Variante del PGT di Novate Milanese.

La presente relazione mostra di seguito le principali varianti apportate al PGT di Novate Milanese, con una numerazione che trova riscontro nell'allegato "Tavole di confronto PGT-Variante".

Tali varianti nascono da elaborazioni proprie dell'Amministrazione comunale o da contributi trasmessi dopo l'avvio del procedimento da differenti soggetti privati (allegato "Istanze presentate").

Tra le varianti non numerate e non ancora definite nei dettagli, ma non rilevanti ai fini della procedura di non assoggettabilità alla Vas si segnala l'idea di realizzare un percorso vita e culturale teso a valorizzare l'eccezionale comparto di servizi esistente tra il centro sportivo di via Torriani e il parco di via Bertola, con al centro la riconversione dell'esistente palazzetto dello sport a centro per la musica, la danza ed il teatro ovvero a struttura d'interesse pubblico da definire con puntuale progetto di opera pubblica.

Di rilevante interesse pubblico le varianti n. 16 e n. 21.

Sono inoltre definite tutte le varianti alle NdA che fanno parte integrante di questa prima variante di PGT, come gli allegati modificati A, B, C e D – schede degli ambiti di trasformazione.

Infine da un punto di vista quantitativo tutti i dati relativi alle trasformazioni indotte dalla variante sono inseriti nell'allegato "Tabella di confronto PGT-Variante" e "Tabella di confronto degli standard PGT-Variante".

VARIANTE 1

Scorporo piccola area di proprietà privata da Piano attuativo AT.P01 per la restante parte tutto di proprietà pubblica.

L'area stralciata viene classificata nell'Ambito produttivo P3 (NdA.bis art.41) e assoggettata a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **c** nell'elaborato PdR.T03.bis.

VARIANTE 2

Il piano attuativo AT.P01 viene soppresso per la parte rimanente dallo scorporo di cui alla variante 1 tutta di proprietà pubblica e destinato a verde e parcheggi in prossimità della rotatoria, a verde urbano (NdA.bis art.98) nelle fasce di rispetto autostradale già acquisite dalla società Autostrade e ad ambito P3 (NdA.bis art.41) per la parte restante. Si noti che l'area di rispetto cimiteriale desunta dal Piano cimiteriale definisce le aree realmente edificabili. Tale ambito dopo che sia stato alienato a privati è soggetto a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **d** nell'elaborato PdR.T03.bis.

VARIANTE 3

Per l'ambito ATE.P03 vengono dimezzati la capacità edificatoria e i relativi servizi.

VARIANTE 4

Si trasla, riducendola, la superficie fondiaria residenziale sul fronte Nord, nell'ambito del medesimo perimetro dell'ambito AT.R1.01 a margine di via Di Vittorio mantenendo la medesima SIp prevista dal PGT vigente incrementando l'area destinata a servizi che da Attrezzatura scolastica (NdA art.94) viene modificata in verde urbano (NdA.bis art.98).

VARIANTE 5

Variazione della destinazione d'uso da Servizi a Produttivo P3 (NdA.bis art. 41) con indicazione della capacità edificatoria totale data in volume assegnato. Gli interventi sono assoggettati al Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **a** nell'elaborato PdR.T03.bis con obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziate nel piano dei servizi PdS.T02.bis comprese nel perimetro del permesso

di costruire convenzionato. All'interno del permesso di costruire convenzionato esiste una fascia individuata come ambito dei corsi d'acqua per la quale vanno rispettate le prescrizioni dell'art. 59 (NdA.bis).

VARIANTE 6

Il piano attuativo ATE.P01 viene separato nei due distinti piani attuativi ATE.P01a e ATE.P01b suddividendo proporzionalmente gli indici e parametri dettati dalla scheda tecnica tenendo conto anche della prevista viabilità.

VARIANTE 7

Il perimetro del piano attuativo AT.R1.03 viene modificato mediante l'annessione di nuove aree che saranno cedute come verde urbano (NdA.bis art.98) (decurtate le parti espropriate da Autostrade per l'Italia) con la prescrizione di realizzare parcheggi d'uso pubblico sul fronte nord della superficie fondiaria in continuità di quelli che l'Amministrazione farà realizzare sull'area ceduta di cui sopra. Dal nuovo ambito vengono stralciate le aree in cui ricadono gli edifici esistenti (AT.R1.03b - AT.R1.03c) che vengono riclassificate come ambito residenziale diffuso R3 (NdA.bis art.36). Con obbligo di riservare all'interno della slp residenziale il 20% per housing sociale.

VARIANTE 8

Si elimina la previsione del piano attuativo ATE.P04 e si classifica l'ambito come Produttivo P2 (NdA.bis art.40) assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **b** nell'elaborato PdR.T03.bis, con obbligo di cessione gratuita area a parcheggio come evidenziato anche nel piano dei servizi PdS.T02.bis comprese nel perimetro del permesso di costruire convenzionato.

VARIANTE 9

Si modifica la classificazione urbanistica da Produttivo P2 (Nda art.40) a Residenziale diffuso R3 (NdA.bis art.36), assoggettato a Permesso di Costruire convenzionato indicato con la lettera **f** nell'elaborato PdR.T03.bis, con obbligo di destinare parte della Slp ad housing sociale.

VARIANTE 10

Il perimetro del Piano Attuativo AT.P03 viene ampliato consentendo l'allineamento della strada con il sedime sottostante e la costituzione di una interessante fascia di verde urbano (NdA.bis art.98) connessa con la sottostante fascia alberata del Piano Attuativo ATP.04. L'aumento di superficie fondiaria non comporta variazioni alla volumetria consentita già assegnata.

VARIANTE 11

Viene eliminata la previsione del piano attuativo ARU.C02 e individuati due nuovi ambiti distinti: Ambito produttivo P2 (NdA.bis art. 40) e Ambito direzionale commerciale V1 (NdA.bis art. 45).

VARIANTE 12

L'ARU.R04 passa ad ambito produttivo P2 (NdA.bis art. 40) come evidenziato nell'elaborato PdR.T03.bis.

VARIANTE 13

In riferimento all'area tra Via Bollate e la ferrovia, l'area destinata a servizi nell'elaborato PdR.T03 è trasformata nella variante, per la metà a sud in ambito residenziale R1 (NdA.bis art. 35) e nella parte a nord in ambito per servizi S (NdA.bis art.48) come indicato nell'elaborato PdR.T03.bis e più precisamente in verde urbano (NdA.bis art.98) come indicato nell'elaborato PdS.T02.bis. Tutta l'area è assoggettata a permesso di costruire convenzionato indicato con la lettera **e** nell'elaborato PdR.T03.bis, con obbligo di cessione gratuita delle aree a verde urbano.

VARIANTE 14

La classificazione urbanistica dei lotti indicati con le lettere **x** vengono variate da Ambito non soggetto a

trasformazione urbanistica (NdA art.61) ad ambito produttivo P2 (NdA.bis art. 40). I lotti indicati sono caratterizzati dal fatto di non dar luogo ad incremento volumetrico, consentendo l'allineamento dei fronti tra i due lotti contigui.

VARIANTE 15

Il Piano Attuativo AT.P02 viene ampliato e la superficie fondiaria viene traslata più a nord. Dal medesimo piano viene scorporato l'ambito produttivo P3 (NdA.bis art. 41) che rimane in aderenza con l'ambito produttivo a sud-est dell'area. La superficie rimanente ricompresa nel piano è classificata come ambito a verde di compensazione (NdA.bis art.104) con obbligo di cessione gratuita.

VARIANTE 16

Viene sostituita l'AT.S01 nel PGT vigente con una nuova regolamentazione dell'area tutta di proprietà pubblica collocata nel PdR.T03.bis come servizi e nel PdS.T02.bis rispettivamente come verde urbano (NdA.bis art. 98) per una fascia di rispetto a sud della Rho-Monza, come Attrezzatura sportiva (NdA.bis Art. 95) nella maggior parte dell'area e come parcheggi lungo via Torriani e ad accrescere lo spazio di sosta dei veicoli a ridosso delle tribune del centro sportivo.

VARIANTE 17

L'ARU.R05 dell'elaborato PdR.T04 viene eliminato, sopravvive e si estende al fabbricato già compreso nella citata ARU la modalità di intervento della Ristrutturazione edilizia (NdA.bis art.32), eliminando ogni incremento volumetrico previsto nel PGT vigente. Inserimento di nuovi passaggi pedonali di concerto con le varianti 18 e 19.

VARIANTE 18

La variante di Piano prende atto della scadenza del Piano Attuativo Vigente (PAV) isolato 14A e riclassifica nell'elaborato PdR.T04.bis aree ed edifici interessati nel modo seguente: l'edificio a corte all'angolo tra Via della Repubblica e Via Bertola viene riclassificato con la modalità d'intervento della ristrutturazione edilizia con vincolo parziale (NdA.bis art.32), l'edificio attualmente e provvisoriamente destinato a circolo viene indicato con la nuova modalità della demolizione senza ricostruzione (NdA.bis art.32) con ripristino del sedime di risulta. Realizzazione del nuovo circolo su Via Bertola con introduzione di una nuova modalità di intervento definita "Nuova costruzione" e indicazione di nuovi passaggi pedonali di concerto con le varianti 17 e 19.

VARIANTE 19

L'elaborato PdR.T04.bis di variante viene così modificato rispetto il piano vigente nell'area ex Circolo Bonfanti isolato 12D a seguito della decadenza del PAV. Inserimento di una nuova modalità definita "Demolizione e ricostruzione con sopraelevazione" e indicazione di nuovi passaggi pedonali di concerto con le varianti 17 e 18.

VARIANTE 20

L'area definita nel PdR.T03 vigente come produttiva tra il confine con Milano e il torrente Pudiga attualmente ineditata, viene riclassificata nella variante nell'elaborato PdR.T03.bis come ambito per servizi (NdA.bis art.48) in armonia con le destinazioni circostanti e nel PdS.T02.bis come verde urbano (NdA.bis art.98).

VARIANTE 21

Viene ridotto l'Ambito di Riqualificazione Urbana ARU.S01 stralciando il verde esistente che rimane a verde nel tessuto consolidato.

L'ambito è soggetto alla preventiva approvazione di piano particolareggiato (PPE) dovrà garantire l'accessibilità pedonale, ciclabile e veicolare alla stazione ferroviaria e contribuire alla estensione del centro commerciale naturale con la predisposizione di spazi attrezzati lungo il passaggio

pedonale/ciclabile che costeggia la ferrovia sino al sottopasso che si collega con Via della Repubblica. In questo senso il PPE darà indicazioni extracomparto sulle aree pubbliche che costeggiano la ferrovia.

Il piano attuativo di iniziativa pubblica, su aree tutte di proprietà pubblica, dovrà essere supportato da uno studio relativo alle specifiche esigenze funzionali, con particolare riferimento agli spazi da destinare a parcheggio d'interscambio e alle modalità di accesso ciclopedonale. In sede di redazione del piano attuativo di iniziativa pubblica saranno valutati eventuali contributi al sistema dei servizi nonché le cessioni delle aree e ogni altro obbligo da trascrivere in convenzione.

Il piano può essere realizzato secondo due diverse soluzioni che si articolano sulle due aree ARU.S01a e ARU.S01b.

L'ipotesi 1 prevede il trasferimento del Palazzo Municipale dalla sede di Via Vittorio Veneto a Piazza Testori:

- in Piazza Testori si concentreranno la sede del nuovo Municipio, esercizi di vicinato e tutte le destinazioni polifunzionali esclusa la residenza e il nuovo ufficio postale.
- in Via Vittorio Veneto nuova residenza su parte del sedime del palazzo municipale mentre la restante parte è destinata a verde urbano.

L'ipotesi 2 prevede la ristrutturazione del palazzo municipale di Via Vittorio Veneto.

- in Piazza Testori esercizi di vicinato e tutte le destinazioni polifunzionali compresa la residenza e il nuovo ufficio postale.
- in Via Vittorio Veneto permangono tutti i servizi annessi al municipio.

La slp edificabile massima complessiva rimane inalterata nelle due ipotesi ma nella ipotesi 1 vi sarà una maggiore presenza di residenza.