

Adottato con delibera C.C. n. 33 del 21/09/2021

Approvato con delibera C.C. n. 5 del 03/03/2022

BUSSERO 2030

VARIANTE 1

Relazione

Variante 1

Adottato con delibera C.C. n. ___ del _____

Approvato con delibera C.C. n. ___ del _____

Variante generale al
Piano di Governo del Territorio



Comune di Bussero

CREDITS

SINDACO

Curzio Aimò Rusnati

VICESINDACO E ASSESSORE ALL'URBANISTICA ED EDILIZIA PRIVATA

Massimo Vadori

ASSESSORE ALLA VIABILITÀ, TRASPORTI E PGT

Paolo Crippa

UFFICIO DI PIANO

Maria Prinsi [Responsabile settore tecnico]

Andrea Calvi [Servizio edilizia privata SUAP - Urbanistica]

Roberto Gimigliano [Ufficio Ambiente]

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla

Elena Corsi, Marco Norcaro, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli [Consulenti esterni]

Valutazione Ambientale Strategica [VAS]:

Francesca Boeri, Evelina Saracchi

Xavier Ceconello [Consulente esterno]

VARIANTE 1

SINDACO

Massimo Vadori

UFFICIO DI PIANO

Francesca Ingrosso [Responsabile Settore Governo e Opere per il Territorio]

Andrea Calvi [Servizio edilizia privata SUAP - Urbanistica]

GRUPPO DI PROGETTAZIONE - CENTRO STUDI PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto]

Valutazione Ambientale Strategica [VAS]

Francesca Boeri

IST_29_23_ELA_TE04

Variante parziale al PGT

Il Piano di Governo del Territorio Vigente, articolato nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole e nella componente geologica, idrogeologica e sismica è stato approvato dal Consiglio Comunale con deliberazione del 3 marzo 2022, n. 5, ai sensi dell'art. 13 della Legge regionale 11.3.2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" e s.m.i., e pubblicato sul BURL n. 26 del 29 giugno 2022.

Con Delibera di Giunta Comunale n. 48 del 08/06/2023 si è avviato il procedimento di Variante al PGT vigente relativamente al Piano delle Regole e al Piano dei Servizi, oltre alla relativa Valutazione Ambientale Strategica.

Con avviso del Responsabile del settore 5 Governo e opere del territorio datato 8 giugno 2023 si è aperta la possibilità di presentazione di istanze fino alla data del 7 luglio 2023.

Con successiva Delibera di Giunta Comunale n. 81 del 05/10/2023 si è rettificata la Delibera n. 48, prevedendo di avviare la sola esclusione della Valutazione Ambientale Strategica della Variante, ai sensi dell'art. 13, commi da 4 a 12 della L.R. 12/2005 s.m.i., individuando le autorità procedente e competente del procedimento.

Con determinazione n. 484 del 16/11/2023 avente ad oggetto "Integrazione all'avvio del procedimento relativo alla variante al P.G.T." si è esteso l'oggetto della Variante al Documento di Piano, in un primo tempo escluso, riaprendo i termini di presentazione delle istanze.

Oggetto della Variante

Oggetto della presente Variante è la normativa, in particolare del Piano delle Regole, unitamente alla ridefinizione dei parametri di un Ambito di Trasformazione del Documento di Piano.

La Variante si è ritenuta necessaria in ragione del fatto che nel corso dell'applicazione della disciplina del vigente Piano delle Regole sono emersi alcuni elementi che si è valutato di poter meglio specificare, introducendo altresì degli aggiornamenti ai dispositivi normativi, sempre con l'obiettivo di migliorare le possibilità e modalità di attuazione del PGT.

Istanze

A seguito dell'avviso di pubblicazione dell'avvio del procedimento di Variante e fino al 7 luglio 2023, cui si aggiunge una riapertura dei termini a seguito dell'ampliamento dell'oggetto della Variante al Documento di Piano con determina del 16 novembre 2023, è pervenuta un'unica istanza al protocollo.

Quattro i suggerimenti avanzati. I primi due sono relativi alle definizioni di Superficie Permeabile e di altezza degli edifici, chiedendo di modificare tali definizioni; il terzo punto riguarda il cambio d'uso urbanisticamente rilevante, chiedendo di eliminare la necessità di rispetto di indici e parametri di zona in caso di cambio d'uso urbanisticamente rilevante; il quarto punto chiede di introdurre la possibilità di recupero sottotetto contestuale alla realizzazione del fabbricato residenziale.

Proposte di modifica

Le proposte di modifica alle normative del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi risultano essere limitate e puntuali, non andando in alcun modo a modificare l'impianto degli articolati normativi. Trattasi pertanto essenzialmente di miglioramenti e integrazioni normative. Si elencano nello specifico le principali modifiche, cui sono da aggiungersi ulteriori precisazioni che non incidono sulla sostanza della normativa.

Piano delle Regole

Art. 4 Definizioni e parametri urbanistici

Al fine di meglio allinearsi allo schema di Regolamento Edilizio Tipo si rimanda alle Definizioni tecniche uniformi (DTU) come recepite da Regione Lombardia con DGR n. XI/695 del 24/10/2018. In questo modo saranno automaticamente recepite eventuali modifiche e aggiornamenti. Si introduce pertanto un nuovo comma di rimando alla DGR n. XI/69, sopprimendo tutte le definizioni, ad esclusione di quelle ulteriori introdotte che si mantengono.

Art.5 - Distanza tra fabbricati, dai confini e dalle strade

Al fine di rendere il testo più fluido e di più facile lettura, si eliminano i commi da 2 a 4, integrando il contenuto degli stessi nei successivi commi, senza alternarne il contenuto. Si tratta pertanto di una migliore riscrittura dell'articolo.

Art.10 Disciplina del recupero a fini abitativi dei sottotetti

Viene introdotto un nuovo articolo relativo alla disciplina del recupero dei sottotetti, che nella normativa vigente veniva rimandata integralmente alla normativa regionale. In particolare:

- il comma 2 individua le esclusioni per i beni culturali e di valore storico-architettonico;
- il comma 3 chiede il rispetto dei caratteri dell'ambito di riferimento;

- il comma 4 da delle specifiche per le nuove costruzioni e ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, specificando che i nuovi sottotetti dovranno essere realizzati con altezza media ponderale inferiore a 1,20 m. Viene consentita l'abitabilità dei nuovi sottotetti contestualmente realizzati a condizione che questi ultimi costituiscano comunque l'ultimo piano fuori terra e che vengano realizzati in modo tale da escludere in seguito ogni possibile ulteriore innalzamento o altro recupero a fini abitativi, anche se consentito da norme di legge, assoggettando il recupero degli stessi al regime contributivo delle nuove costruzioni.

- il comma 5 specifica che in caso di formazione di nuove unità immobiliari dovranno essere garantiti i parcheggi pertinenziali.

Art.11 Disciplina del recupero dei vani e locali seminterrati

Si introduce altresì un nuovo articolo che disciplina il recupero dei vani e locali seminterrati esistenti ai sensi della L.R. n. 7/2017 e ss.mm.ii. e secondo le limitazioni definite, ai sensi della medesima legge, dalla deliberazione di Consiglio Comunale n. 84 del 15/11/2017 alla quale si rimanda integralmente.

Si rinumerano gli articoli del Piano delle Regole e si aggiornano di conseguenza i rimandi.

Documento di Piano

Schede degli Ambiti di Trasformazione

AT-2 - Viale Europa

Al fine di migliorare la fattibilità dell'ambito AT-2 di via Europa, di proprietà pubblica, si sono modificati i parametri quantitativi. Nella sostanza il PGT Vigente prevede un IT- Indice di edificabilità Territoriale pari a 0,50 mq/mq, con la possibilità di realizzare 4.850 mq di SL.

Con la presente Variante si propone di inserire la possibilità di incrementare l'indice IT fino a 0,65 mq/mq, con una SL di progetto di 7.442 mq.

Tra le prescrizioni viene rimandato alla pianificazione attuativa la definizione delle indicazioni relative alla riqualificazione del comprensorio scolastico.

Dimensionamento del Piano

La modifica dei parametri dell'AT-2 comporta un aumento della popolazione rispetto al PGT vigente di 52 abitanti teorici, passando dai 773 previsti dal PGT vigente agli 825 della Variante. L'aumento di 52 abitanti rispetto agli 8.424 di partenza del PGT vigente non rappresenta lo 0,6% della popolazione, irrilevante rispetto alla necessità di dotazione di servizi, comunque prevista in aumento (da 2.425 mq a 3.721 mq).

Piano dei Servizi

Si aggiornano i rimandi alla Normativa del Piano delle Regole a seguito della rinumerazione degli articoli.

