



Comune di
Carpiano

Città metropolitana
di Milano

PGT
Piano di Governo
del Territorio

VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ai sensi dell'art. 13 della LR 12/2005

Relazione illustrativa della Variante al PGT

APPROVAZIONE con Delibera del Consiglio Comunale n. 46 del 14/12/2017

Il documento è stato aggiornato dal Centro Studi PIM [IST_06_17] nel mese di febbraio 2018 a seguito dell'**approvazione delle Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e valutazione dei pareri**, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 14 dicembre 2017.



CENTRO STUDI



IST_06_17

febbraio 2018

Relazione illustrativa **Variante al PGT**

Il documento è stato aggiornato dal Centro Studi PIM [IST_06_17] nel mese di febbraio 2018 a seguito dell'approvazione delle **Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e valutazione dei pareri**, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 14 dicembre 2017.

Febbraio 2018

Il presente documento è stato redatto dal Centro Studi PIM nel quadro della "Collaborazione all'aggiornamento degli elaborati alla Variante al PGT del Comune di Carpiano e alla connessa verifica di assoggettabilità alla VAS", che è compresa nel Programma di Attività istituzionali a favore del Comune Carpiano per l'anno 2016 (IST_06_16).

Il documento è stato aggiornato dal Centro Studi PIM, nel quadro della "Collaborazione e supporto tecnico alla redazione degli atti costituenti Variante al PGT del Comune di Carpiano - Fase 2 [IST_06_17]", nel mese di febbraio 2018 a seguito dell'approvazione delle Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e valutazione dei pareri, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 14 dicembre 2017.

Il gruppo di lavoro che ha curato le presenti attività è composto da:

Centro Studi PIM

Franco Sacchi (Direttore Responsabile), Angelo Armentano (capo progetto), Pierluigi Nobile, Francesca Boeri, Alma Grieco (staff PIM)

Referenti per il Comune di Carpiano

Sindaco Paolo Branca, ViceSindaco Gaetano Tosi,
arch. Mauro Brocca, geom. Gianluca Grupelli



Il Progettista

arch. Mauro Brocca

INDICE

Premessa	4
Contenuti e consistenza della Variante al PGT	6
Gli elaborati della Variante 2016	10

Temi della Variante al PGT del Comune di Carpiano

Premessa

La Variante al PGT in oggetto è di entità limitata. Gli obiettivi e la struttura del Piano restano immutati e le modifiche hanno origine dall'esigenza di consentire una più efficace ed efficiente attuazione e gestione delle sue previsioni.

A tale proposito è utile ripercorre il percorso che ha preceduto la formulazione di questa variante, in particolare va ricordato che l'avvio è avvenuto con la Deliberazione della Giunta Comunale n. 83 in data 16/09/2013, cui era seguita il 26/09/2013 la Deliberazione n. 85, da parte della stessa Giunta Comunale, relativa all'attivazione del procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS della medesima Variante al PGT. A seguito di tali delibere veniva svolto il procedimento di Verifica di assoggettabilità alla VAS, che si concludeva con il Decreto di non assoggettabilità alla procedura di VAS (Decreto prot. n. 733 del 30.01.2014 dell'Autorità competente per la VAS), accogliendo i pareri pervenuti durante il deposito del Rapporto preliminare con il conseguente adeguamento degli elaborati della proposta di variante al PGT. Il decreto veniva pubblicato sul sito regionale SIVAS e all'Albo Pretorio online del Comune di Carpiano.

Dopo tale provvedimento il percorso per l'adozione della variante al PGT veniva sospeso in vista delle elezioni per il rinnovo del mandato amministrativo del Sindaco. Successivamente all'elezione e all'insediamento della nuova Amministrazione è trascorsa una fase nella quale si sono sottoposte a verifica le esigenze che avevano supportato la predisposizione della proposta di variante al PGT. E' quindi emersa la necessità di apportare modeste correzioni ai contenuti della stessa proposta di variante, anche in ragione del mutamento di alcune condizioni di contesto. A conseguenza di ciò si è pertanto ritenuto opportuno dare corso a una nuova procedura di verifica di assoggettabilità alla VAS della Variante al PGT, ufficialmente attivata mediante Deliberazione GC n. 58 del 02.05.2016.

Questa nota ha lo scopo di illustrare, in sintesi, i principali temi e i contenuti delle modifiche che si intendono apportare al PGT vigente del Comune di Carpiano.

Il Comune di Carpiano è dotato di un PGT approvato con delibera del Consiglio Comunale n° 14 del 15 luglio 2009 entrato in vigore a seguito della pubblicazione sul BURL n. 41 in data 14 ottobre 2009.

Con riferimento al Documento di Piano del PGT, si sono determinate differenti condizioni circa l'attuabilità per due Ambiti di Trasformazione, dei sei in complesso previsti, inoltre, in tema di politiche per il commercio, si sono manifestate condizioni che richiedono un differente assetto localizzativo per quanto riguarda la previsione delle medie strutture di vendita.

In particolare le questioni di maggiore rilievo riguardano:

- da un lato il non avvio degli interventi attuativi per l'ambito di trasformazione "ATR 1 di Cascina Castello", motivati, in parte da una più generale crisi del settore edilizio che incide ancor più in ragione della complessità della prevista opera di recupero, oltre alle difficoltà ad accogliere alcune funzioni proposte nella scheda d'ambito, più nello specifico quella di una media struttura di vendita alimentare;
- da un altro lato, il non accoglimento dell'opportunità di promuovere l'intervento per l'ambito di trasformazione (ATR 5) per la parte riguardante la località Francolino da chi stava operando sull'ambito stesso, che ha preferito dare continuità alle previsioni del Piano attuativo allora vigente (Convenzione del 25/09/2002 rep. 271277);
- connessa al non avvio di tale porzione dell'ambito di trasformazione (ATR 5) si determina l'impossibilità di attuare la previsione dello spazio a verde lungo il Lisone, con l'acquisizione, attraverso lo strumento della compensazione urbanistica, dell'area e la realizzazione dell'attrezzatura verde.

Sul tema della funzione commerciale, viene richiesta una nuova definizione delle funzioni commerciali previste per l'area interessata dal Piano di Lottizzazione "PEDTC3-5" (stipulato in data 18/07/2007 rep. 28251/7886), posta in affaccio della Sp. 40 Binasco- Melegnano, che in parte risulta attuato per la quota produttiva.

A fronte delle situazioni rilevate, per consentire l'attuazione degli interventi, garantendo comunque azioni che operino all'interno del quadro degli obiettivi generali fissati dal PGT vigente, si rende necessario un intervento di adeguamento delle previsioni del Documento di Piano, intervenendo limitatamente sulle stesse previsioni del Piano per i due ambiti sopra citati (ATR 1 ATR 5).

Riguardo al tema del Commercio si è proceduto a predisporre uno specifico studio su tale funzione (Valutazione di impatto commerciale) per definire la possibile consistenza delle medie strutture di vendita per il territorio del Comune di Carpiano e di conseguenza ridefinire la possibile localizzazione, avendo cura che non vengano a determinarsi condizioni tali da fare configurare la presenza di impianti commerciali oltre la dimensione della media struttura di vendita.

Accanto alle modifiche del Documento di Piano, la variante al PGT interessa anche il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi. Per questi due atti si prevede di apportare correzioni e precisazioni finalizzate: a conservare funzioni economiche già presenti, a rendere possibile il completamento edilizio di piccoli lotti di terreno compresi del tessuto consolidato, a consentire per gli ambiti residenziali un lieve incremento una tantum per soddisfare esigenze degli stessi residenti, nell'ottica di evitare spreco di nuovo suolo, e con ciò un adeguamento della misura dell'altezza degli edifici, alla messa a coerenza delle tavole a seguito delle modifiche riguardanti il Documento di Piano (ridefinizione degli Ambiti di trasformazione ATR1 e ATR5 e correzione all'ATR6 relativa all'area a servizi da parcheggio a piazzola ecologica).

Contenuti e consistenza della Variante al PGT

La Variante al PGT, come descritto nella premessa, riguarda principalmente alcune correzioni al Documento di Piano, che hanno conseguenti ricadute sugli altri due atti del PGT: Piano delle Regole e Piano dei Servizi, oltre a specifiche modifiche, adeguamenti e correzioni riguardanti questi stessi due atti. Di seguito vengono indicate le modifiche proposte dalla Variante, con riferimento ai diversi atti del PGT.

DOCUMENTO DI PIANO

ATR1 Cascina Castello: si propone una correzione al perimetro dell'ambito di trasformazione con l'esclusione delle case dei "salariati", a nord (dalla quale dipende una rimodulazione, in rapporto alla riduzione dell'ambito da 42.900 mq a 38.810 mq, delle volumetrie previste dalla scheda d'ambito, con diminuzione del carico insediativo previsto del numero di abitanti teorici, che passano da min.154-max.206 a min.116-max.163.), ridefinizione dello schema planimetrico, ridefinizione delle prescrizioni della scheda, ridefinizione delle cessioni pubbliche adeguandole alle nuove esigenze del Comune, flessibilità delle destinazioni d'uso, stralcio della previsione di "medie strutture di vendita", aggiornamento dei riferimenti al PTCP della Città Metropolitana di Milano.

ATR 5 Lisone: dall'ambito si stralcia l'area in località Francolino, in quanto si è operato con lo strumento attuativo vigente con dimensioni più contenute rispetto alla scheda del Documento di Piano. L'ambito ATR5 si riduce alle aree poste lungo il Cavo Lisone. Si tratta di un ambito di trasformazione con vocazione residenziale e pubblica; posto ai margini del tessuto urbano consolidato, assume una posizione strategica finalizzata alla costituzione di un'area pubblica attrezzata, con percorsi ciclopedonali e piantumazioni, lungo il cavo Lisone. L'area del futuro Parco del Lisone sarà ceduta al Comune. La Variante propone una diversa articolazione delle vocazioni funzionali previste, ammettendo la destinazione residenziale come prevalente e le sole destinazioni commerciali e pubbliche ad essa compatibili. La nuova definizione dell'ambito comporta un carico insediativo, in termini di abitanti teorici insediabili, pari a 27 abitanti.

Le modifiche apportate con la Variante comportano, nel complesso, una diminuzione del numero massimo di abitanti teorici previsti pari a 16 unità.

Tabella di confronto PGT vigente – Variante PGT 2016

PGT vigente					Variante 2016			
Ambito di Trasformazione	Superficie Territoriale	Vocazione funzionale prevalente	Abitanti teorici		Superficie Territoriale	Vocazione funzionale prevalente	Abitanti teorici	
			Min	Max			Min	Max
ATR1 Cascina Castello	42.900	Residenza, commercio	154	206	38.812	Residenza, terziario, ricettivo	116	163
ATR2 via M. Biagi	4.285	Residenza	29	29	4.285	Residenza	29	29
ATR3 via Veneto	7.166	Residenza	50	55	7.166	Residenza	50	55
ATR4 via Marche	4.377	Residenza	27	30	4.377	Residenza	27	30
ATR5 Lisone	49.880	Commerciale, terziario			10.405	residenza	27	27
ATR6 Cascina Francolino	24.230	industriale			23.059	industriale		
TOTALE	132.838		260	320	88.104		249	304

PIANO DELLE REGOLE

La ridefinizione degli Ambiti di trasformazione ATR1 e ATR5 comportano un adeguamento del Piano delle Regole che consiste nell'inserimento dell'area in località Francolino ex ATR5 all'interno del Tessuto consolidato, in quanto ambito su cui è già avvenuta l'edificazione, con destinazione d'uso in parte per "attività terziarie e ricettive", in parte per "attività commerciali e terziarie".

Tale destinazione viene introdotta "ex novo" dalla Variante con l'art. 21bis AMBITO 7bis - Attività commerciale e terziarie nelle norme del Piano delle Regole.

Le destinazioni d'uso principali di questo ambito sono le attività commerciali e terziarie (C1.1, C1.2, C2 e T1), già disciplinate nel PGT vigente, con possibilità di insediamento di MSV alimentari e non alimentari ammesse esclusivamente se indicate con simbolo nelle tavole del Piano delle Regole.

Medesima classificazione viene assegnata all'area già interessata dal Piano di Lottizzazione "PEDTC3-5" (stipulato in data 18/07/2007 rep. 28251/7886), per la porzione non ancora edificata ad uso produttivo, per la quale si assegna la classificazione attività produttive. A seguito di questa classificazione viene soppresso all'art. 23 Ambito 9 - Piani attuativi in esecuzione il punto b) del comma 3 (23.3 Prescrizioni particolari).

La Variante, oltre al nuovo articolo 21bis, introduce integrazioni alle norme del Piano delle Regole nei seguenti articoli:

- art. 9 in tema di parcheggi per la destinazione ad attività commerciale C1.1 (esercizi di vicinato) si propone una dotazione a parcheggio pari a 1 posto macchina ogni 100 mq in riduzione rispetto alla precedente indicazione (1 posto macchina ogni 50 mq); nell'ottica di favorire le attività commerciali di prossimità;
- art. 17 Ambito 3 - Residenziale saturo a bassa densità edilizia; per consentire "il completamento del tessuto edilizio con tipologia analoga a quella che caratterizza l'ambito stesso", già contemplato dal PGT vigente, ma non correttamente regolato dalla norme del Piano delle Regole, si apporta un'integrazione con la definizione degli indici urbanistici (1,2 mc/mq), per gli interventi di nuova edificazione nei casi di completamento;
- art. 16 e 17, relativi agli Ambiti 2 e 3 residenziali saturi a media e a bassa densità edilizia; viene consentita la possibilità, previo interventi di miglioramento dell'efficienza energetica, di ampliamenti, una tantum, nella misura massima del 10%, da attuarsi anche per fasi successive. Ciò risponde all'obiettivo di un più razionale ed efficiente utilizzo del patrimonio esistente, senza prevedere nuovo consumo di suolo libero. Inoltre, in conseguenza dell'ammesso aumento volumetrico una tantum, ma soprattutto, in ragione della bassa soggiacenza della falda acquifera nel territorio comunale di Carpiano, che non permette di ricavare piani di servizio interrati o seminterrati si correggono le altezze ed il numero di piani previsti nelle seguenti dimensioni:
 - ✓ altezza HA varia da 12 a 14 m;
 - ✓ altezza HC varia da 8,5 a 11,50 metri, o pari all'esistente se superiore;
 - ✓ la definizione di HE diventa pari a tre piani abitabili più un piano di servizio;

Si prevedono, inoltre, alcuni adeguamenti, correzioni e rettifiche di imprecisioni che riguardano:

- modifica/correzione della striscia di territorio di pertinenza dei lotti edificati lungo la via Omero e compresa tra l'Ambito 3 - Residenziale saturo a bassa densità edilizia e il perimetro che delimita il Parco Agricolo Sud Milano. Per tale limitata porzione di territorio, erroneamente classificata nel PGT vigente quale "Ambito 11 - Agricolo di valore paesaggistico ed ecologico" si prevede l'attribuzione della classe "Ambito 3 - Residenziale saturo a bassa densità edilizia";
- attribuzione della classe "Strade" per la limitata porzione di territorio occupato dalla via esistente, laterale alla via Monsignor Perini, attualmente classificata per una parte a "Ambito 2 - Residenziale saturo a media densità edilizia" e per altra parte a "Servizi";
- attribuzione della classe "Ambito 3 - Residenziale saturo a bassa densità edilizia" al comparto con edificato completato attualmente classificato "Ambito 9 - Piani attuativi in esecuzione - PEC 5", posto in adiacenza alla via Melegnano, nella parte orientale del nucleo urbano di Carpiano. La classificazione ratifica di quanto già previsto dal PGT vigente all'art. 23;

- attribuzione della classe "Ambito 2 - Residenziale saturo a media densità edilizia" all'area occupata dalle case dei "salariati" conseguente alla ridefinizione dell'Ambito di trasformazione ATR1.

PIANO DEI SERVIZI

Le modifiche al Piano dei Servizi riguardano la messa a coerenza delle tavole e delle previsioni con le modifiche apportate in variante al Documento di Piano (ridefinizione degli Ambiti di trasformazione ATR1 e ATR5), con la non conferma di alcune previsioni connesse all'attuazione degli interventi. Inoltre va modificata la nota relativa all'area identificata con il Codice S6 della "Tabella 1 - Dotazione dei servizi" compresa nella relazione del Piano dei Servizi, cambiando l'indicazione "parcheggi" con "Piazzola ecologica".

Rimane confermata la classificazione "ad impianti e attrezzature tecnologiche" dell'area indentificataT1, nella sopracitata tabella di dotazione dei servizi, già occupata dal depuratore oggetto ora di interventi di qualificazione connessi alla formazione di una vasca volano.

NORMATIVA - TITOLO VII – STUDIO GEOLOGICO A SUPPORTO DEL PGT. NORME E PRESCRIZIONI

Con riferimento al Titolo VII della normativa di PGT è stato introdotto l'art. 5 riguardante il tema del rispetto del principio dell'invarianza idraulica e idrologica per tutti gli interventi che comportano una riduzione della permeabilità del suolo rispetto alla sua condizione preesistente all'urbanizzazione. Ciò, in adeguamento alla LR n.4 del 2016 e in accoglimento dell'annotazione contenuta nella lettera dell'ATO, che non avanzava particolari osservazioni di competenza, inviata nell'ambito del processo di verifica di esclusione della VAS dopo la pubblicazione del "Rapporto preliminare".

Gli elaborati della Variante 2016

Gli elaborati che costituiscono la proposta di Variante sono di seguito elencati:

RELAZIONE illustrativa Variante al PGT - pp 11

NORMATIVA del PGT - pp. 178

- **DOCUMENTO DI PIANO**

TAVOLE [formato A0]

DP1. Quadro delle iniziative sovralocali	1:6.000
DP2. Individuazione delle istanze pervenute	1:6.000
DP3. Rappresentazione sintetica delle previsioni urbanistiche comunali	1:27.000
DP4. Tessuti urbani e tipologie edilizie	1:6.000
DP5. Evoluzione storica degli insediamenti	1:6.000
DP6. Stato di attuazione delle pianificazione comunale	1:6.000
DP7. Stato di attuazione del sistema dei servizi	1:6.000
DP8. Destinazione degli usi del suolo	1:6.000
DP9. Carta dei vincoli	1:6.000
DP10. Tavola delle Previsioni di Piano	1:6.000
DP11. <i>Elaborato cartografico eliminato a seguito dell'approvazione delle Controdeduzioni alle osservazioni pervenute e valutazione dei pareri, con Deliberazione del Consiglio Comunale n.46 del 14 dicembre 2017.</i>	
DP12. Sensibilità paesaggistica	1:6.000
DP13. Sovrapposizione delle Previsioni di Piano al PTCP	1:30.000

- **PIANO DELLE REGOLE**

TAVOLE [formato A0]

PR1 Azionamento Piano delle Regole	1:6.000
PR2.1, 2.2, 2.3, 2.4, 2.5, 2.6, 2.7, 2.8 Azionamento Piano delle Regole	1:2.000

- **PIANO DEI SERVIZI**

TAVOLE [formato A0]

PS1 Servizi pubblici esistenti	1:6.000
PS2 Aree destinate a servizi e regime di proprietà	1:6.000

VERIFICA DI ASSOGGETTABILITA' ALLA VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA

RELAZIONE

Rapporto preliminare

Non fanno parte dell'elenco degli elaborati le relazioni del Documento di Piano e del Piano dei Servizi, che non sono state modificate rispetto al PGT vigente, questo perché le variazioni apportate al Piano sono di entità limitata e tali da non incidere in modo significativo sui contenuti del Piano stesso. Si è pertanto scelto di restituire nella presente nota gli elementi che costituiscono la Variante, in modo da rendere più evidenti e di più immediata lettura i contenuti oggetto di modifica, che altrimenti risulterebbero dispersi all'interno delle relazioni generali del PGT.