



**CONCOREZZO**

PIAZZA DELLA PACE, 2

Piano di Governo del Territorio

**RR01**

Piano delle Regole

# Relazione generale

Data Febbraio 2021

**ELABORATO MODIFICATO A SEGUITO DELLE CONTRODEDUZIONI**



# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione

## Sommario

INTRODUZIONE .....	4
1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO.....	7
1.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ .....	10
1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO .....	16
1.2.1 La città storica: approfondimenti .....	16
1.2.2 Metodologia di definizione delle modalità d'intervento per gli edifici del NAF .....	38
1.2.3 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale .....	40
1.2.4 Le cascine: approfondimenti .....	53
1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA.....	56
2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....	59
2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO .....	62
2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo .....	62
2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE .....	63
2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ.....	66
2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo .....	66
2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali .....	67
2.2.3 Assetto della città consolidata .....	69
2.2.4 Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico .....	71
2.2.5 Vincoli e tutele.....	71
2.2.6 Sensibilità paesistica.....	73
2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO .....	74
2.3.1 Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo .....	75
2.3.2 Calcolo della riduzione di consumo di suolo .....	76
2.3.3 Verifica del rispetto della riduzione di consumo di suolo .....	77

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

2.3.4	Verifica del Bilancio Ecologico .....	77
2.3.5	Analisi della qualità dei suoli .....	79

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### INTRODUZIONE

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio e, insieme al Piano dei servizi, interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto nella definizione delle azioni legate alle strategie e obiettivi prefigurati in quest'ultimo.

Allo stesso tempo le azioni, all'interno del Piano delle Regole, trovano fondamento in relazione alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e alla tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5). Più in particolare, il Piano delle Regole:

- definisce, all'interno dell'intero territorio comunale gli ambiti del tessuto urbano consolidato (TUC), quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b) della legge regionale, nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino per queste componenti;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP);
- individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTCP;
- individua le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle aree consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguardi l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di rilievo ambientale, da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

Il Piano delle Regole concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi, le connessioni ecologiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Piano delle Regole definisce sia i criteri per il mantenimento e la valorizzazione dell'esistente, che le modalità insediative per gli interventi edilizi di nuova costruzione, mentre nella classificazione del territorio comunale, individua anche gli elementi fisici esistenti legati alla rete infrastrutturale, alla rete di mobilità, alla rete del verde e al reticolo idrico minore.

Sulla base del lavoro di approfondimento, sia documentale che di consultazione pubblica, elaborato all'interno del Documento di Piano e finalizzato ad evidenziare gli aspetti peculiari della struttura urbana di Concorezzo, il Piano delle Regole, disponendo del quadro informativo necessario, può affrontare coerentemente la parte progettuale di individuazione delle diverse parti di cui è fatta la città e, conseguentemente prevederne una normativa idonea.

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO**

Relazione



# **1. INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO**

# **PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO**

Relazione generale

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Lo scopo della fase relativa al quadro conoscitivo è di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale. Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### 1.1 SINTESI DELL'EVOLUZIONE STORICA DELLA CITTÀ

L'analisi dello sviluppo insediativo storico del territorio rappresenta un elemento di fondamentale importanza per comprendere i processi di trasformazione territoriale che nel tempo si sono susseguiti.

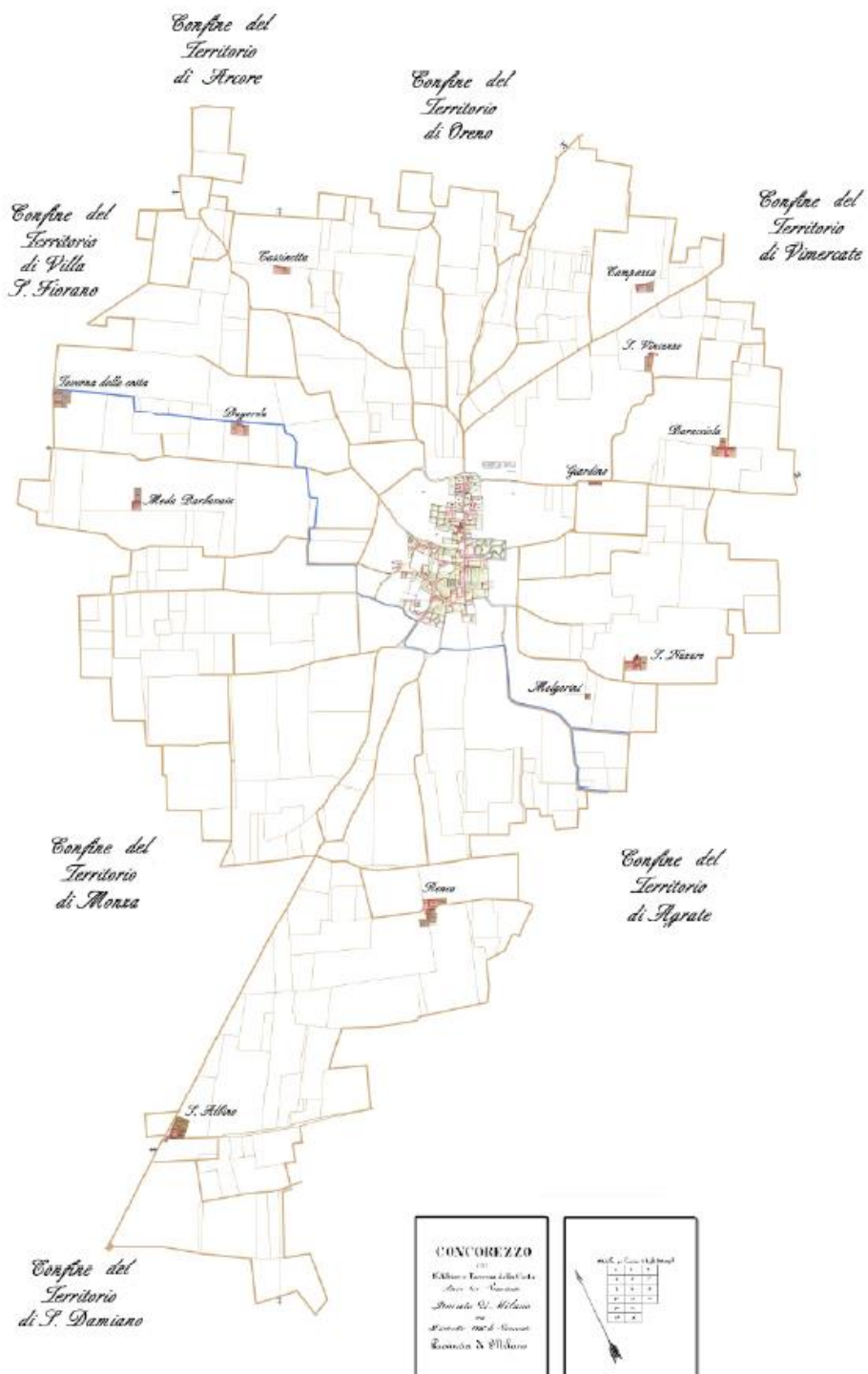
L'abitato si è sviluppato fundamentalmente secondo un asse nord-sud, ai lati dell'attuale via Libertà - l'antica direttrice che lo univa con la pieve di Vimercate e, proseguendo, con Lecco - un tempo detta "Corsia del Borgo".

Lo studio dello sviluppo storico di un territorio rappresenta un elemento di fondamentale importanza per comprendere i processi di trasformazione territoriale che nel tempo si sono susseguiti. Al fine della ricostruzione del processo evolutivo del territorio si analizza e interpreta il lavoro di analisi della cartografia storica eseguito durante la redazione del PGT previgente.

Le soglie storiche oggetto di analisi sono state: 1721, 1888, 1931 (indispensabili per la definizione successiva del NAF all'interno del Piano delle Regole), 1954, 1980, 2007, 2015.

Di seguito viene riproposta la cartografia storica datata 1721 e alcune cartografie storiche relative al centro di Concorezzo.

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.1 Immagine - assetto insediativo di Concorezzo al 1721  
Fonte: PGT 2012

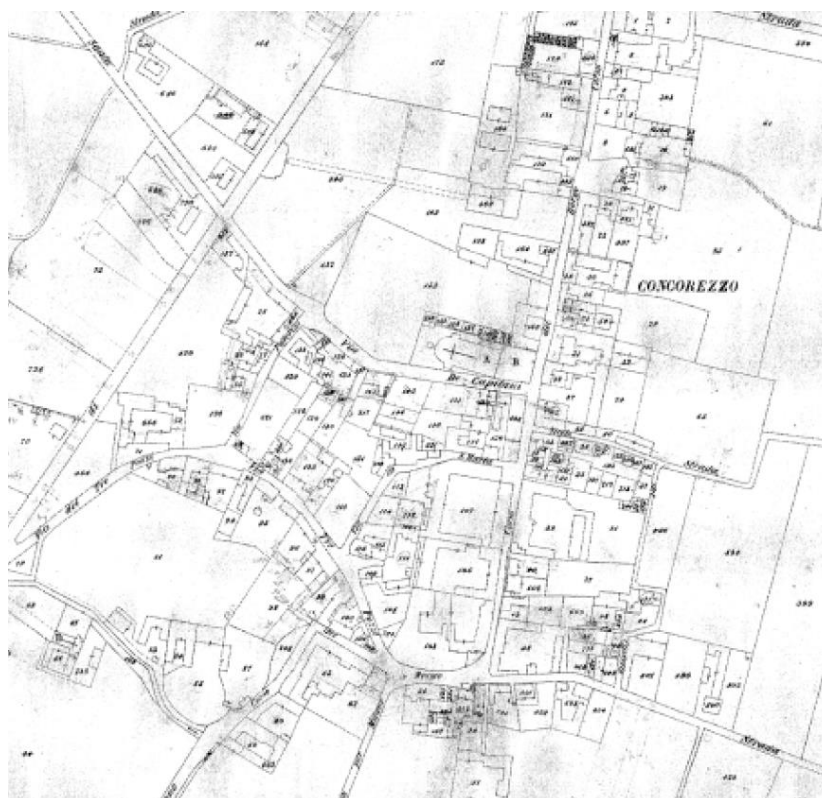
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione



1.2 Immagine - assetto insediativo di Concorezzo 1888

Fonte: PGT 2012



1.3 Immagine - assetto insediativo di Concorezzo 1902

Fonte: PGT 2012

## INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

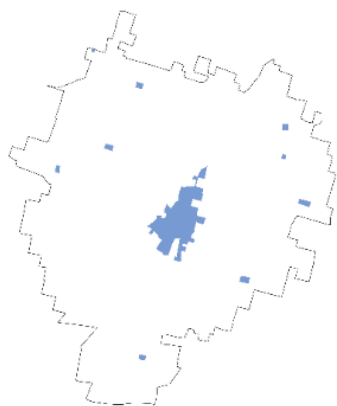
L'evoluzione del nucleo storico dall'epoca ottocentesca ai primi decenni del novecento vede una prima limitata espansione del nucleo originale soprattutto verso nord-est, sud-est e in parte ovest dell'abitato. La grande espansione della città, invece, comincia negli anni del dopo guerra e vede un veloce accrescimento già a partire dagli anni '50 per poi raggiungere un elevato stadio di urbanizzazione negli anni '80. Questa espansione riguarda tessuti produttivi e, in gran parte, tessuti residenziali; è l'area a sud-est del centro storico la superficie maggiormente coinvolta da questo processo. In questo periodo è possibile rilevare l'assenza di un urbanizzato compatto (con un perimetro fortemente frastagliato) ed alcune realizzazioni staccate dal nucleo centrale e diffuse nel territorio agricolo. Analizzando la soglia successiva del 2007 è possibile evidenziare come l'espansione sia continuata massicciamente anche nei (quasi) trent'anni successivi ma con differentemente andamento: tale espansione ha riempito i vasti spazi vuoti tra le estensioni urbanizzate createsi nei decenni precedenti e riconfigurato il tessuto urbano. Emergono soprattutto due espansioni: a nord-est e a sud-ovest. Queste vaste espansioni riguardano, rispettivamente, un tessuto prettamente residenziale e un tessuto esclusivamente produttivo, segno di una specializzazione accelerata delle varie zone della città. Queste ultime espansioni hanno ridefinito il perimetro dell'abitato includendo e ricollegando le aree marginali.

Fortunatamente l'espansione radiale della città, che ha permesso la crescita dell'urbanizzato verso tutte le direzioni, ha contribuito ad evitare la saldatura con gli spazi fortemente urbanizzati lungo il confine sud ed ovest della città. Attualmente la presenza di aree agricole con alcune rilevanti parti all'interno del Parco della Valle del Lambro costituisce l'elemento di difesa dalla progressiva erosione insediativa.

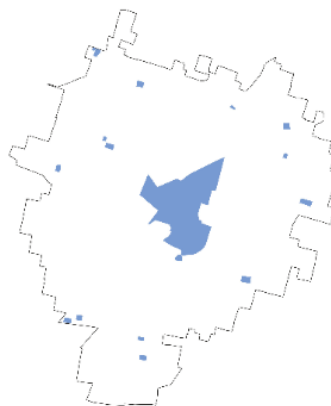
L'ultima soglia riportata (2015) evidenzia alcuni ridotti completamenti del tessuto urbanizzato già presente e, in particolare, l'espansione del comparto produttivo lungo il lato ovest. Le soglie rilevate costituiscono una base di analisi dei momenti particolarmente rilevanti nella realizzazione della città attuale: nell'elaborazione dei dati si è provveduto sia a rilevare le singole soglie, sia a sovrapporre tra loro tali aree per restituire una lettura più diretta delle espansioni succedutesi nei decenni.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

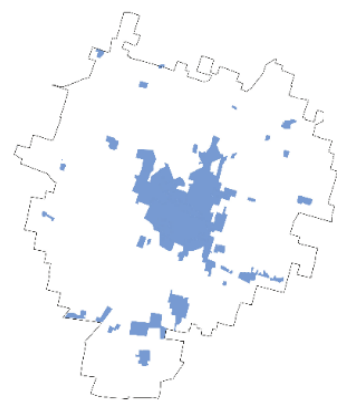
Relazione



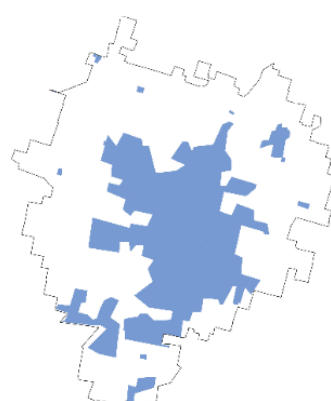
Tessuti urbanizzati alla soglia del 1888



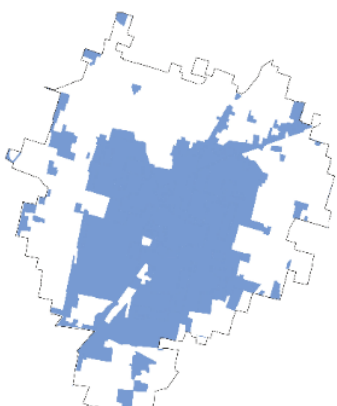
Tessuti urbanizzati alla soglia del 1931



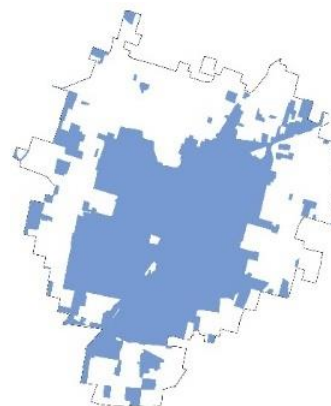
Tessuti urbanizzati alla soglia del 1954



Tessuti urbanizzati alla soglia del 1980



Tessuti urbanizzati alla soglia del 2007



Tessuti urbanizzati alla soglia del 2015

*1.4 Immagine -comparazione del perimetro urbanizzato, singole epoche*

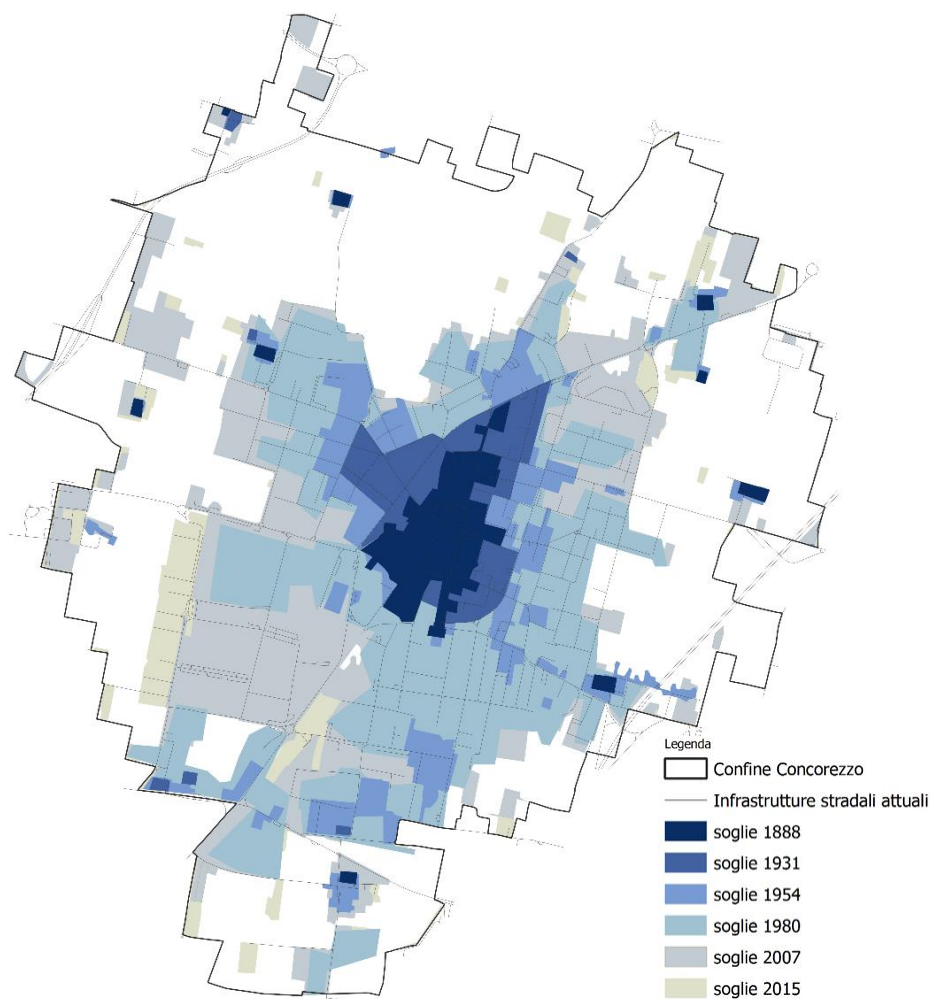


# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

Le aree a est, nord e nord-ovest dell'abitato sono risultate quelle meno soggette al fenomeno di espansione urbana: grazie a tali aree è possibile, oggi, rintracciare un nucleo urbano alquanto denso e separato dalle zone urbanizzate degli altri comuni limitrofi.

Tali aree agricole sono inserite, parzialmente, nell'Ex P.L.I.S Cavallera (ora verso l'annessione al Parco Valle del Lambro).

Analizzando la superficie urbanizzata è possibile riscontrare grandi aumenti percentuali soprattutto tra gli anni 50 e 80 e tra gli anni 80 e 2007. Riguardando i vari aumenti secondo le soglie identificate si rileva: da 2.82% (1888) al 5.38% (1931), al 12.37% (1954), al 31.17% (1980), al 47.53% (2007) al 51.41% (2015) dell'intero territorio comunale. La situazione attuale vede, quindi, circa metà del territorio comunale urbanizzato.



1.5 Immagine - identificazione del sistema urbano generale attraverso sovrapposizione soglie storiche

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### 1.2 APPROFONDIMENTI SUL SISTEMA URBANO

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze di Concorezzo sono stati effettuati, durante le analisi conoscitive, una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui tre principali macrosistemi oggetto del Piano delle Regole: città storica, città consolidata e territori agricoli.

Per quanto riguarda la città storica, le analisi si sono rivolte all'approfondimento delle tematiche relative all'individuazione puntuale delle destinazioni funzionali e dello stato conservativo nonché del disegno morfo-tipologico degli insediamenti, al fine di illustrare le decisioni in merito alla possibile ridefinizione del perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

Per la città consolidata è stata svolta un'analisi urbanistica, interna al Documento di Piano, relativa ai tessuti urbani, all'evoluzione storica e agli elementi di interesse storico, architettonico ambientale e paesaggistico.

Per il territorio agricolo, oltre all'analisi ecosistemica di tali aree, sono stati analizzati, in parte all'interno del Documento di Piano, in parte all'interno del Piano del Regole, gli edifici e i nuclei rurali di interesse storico collocati nelle aree sopraindicate, unitamente all'evidenziazione degli elementi dei valori naturali, ambientali, paesaggistici e produttivi del territorio agricolo.

Lo svolgimento di queste analisi ha permesso di realizzare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, in aderenza alla concezione della legge regionale.

#### 1.2.1 La città storica: approfondimenti

Alla città storica partecipano non solo i tessuti del centro storico del capoluogo ma anche tutti quei nuclei urbani o rurali, caratterizzati da una matrice insediativa storica. Sono inclusi pertanto in questa categoria: i centri storici; gli ambiti di valore storico monumentale; gli immobili di valore storico monumentale; le ville e i giardini storici di pregio; le testimonianze agricole da conservare.

##### 1.2.1.1 La perimetrazione dei Nuclei di Antica Formazione

Il centro storico di Concorezzo preesistente alla data di prima levata dell'IGM 1888 si presenta alquanto compatto con uno sviluppo prevalente in direzione nord-sud: oltre al capoluogo, le carte storiche individuano ambiti puntuali diffusi nel territorio e corrispondenti a strutture agricole ancora oggi presenti. Il PTCP individua in via preliminare il Nucleo di Antica Formazione definendolo primariamente sulla base dell'IGM del 1888.

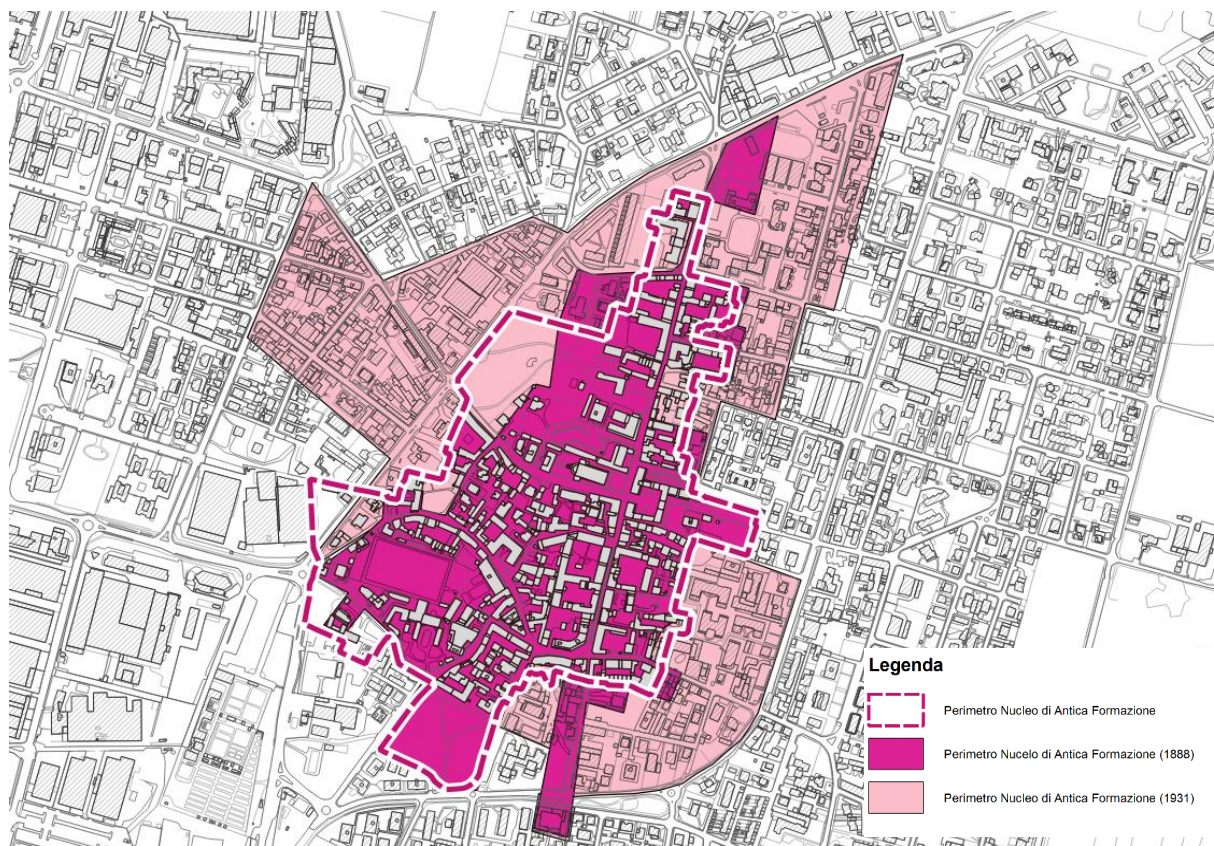
# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

In questo paragrafo viene esaminato il perimetro del NAF esistente, riguardando le modalità definite dal Piano paesaggistico regionale e dal PTCP, (con particolare riferimento alla cartografia IGM di prima levata 1888 e all'IGM del 1931) ed esplicitando i risultati di questo processo.

Dall'analisi delle due cartografie storiche, punto di riferimento per la determinazione dei perimetri del Nucleo di Antica Formazione, si è notato il processo di consolidamento dell'insediamento originario. L'analisi ha altresì rilevato come la città storica abbia subito nel corso del tempo (anche in tempi recenti) alcune variazioni sia all'interno sia lungo i confini: i tessuti esterni, privi di caratteristiche storiche sono stati esclusi dal perimetro di NAF.

Il procedimento di eliminazione e inclusione di tessuti rispetto al NAF ha riconfermato l'attuale perimetro del NAF definito dal precedente Piano di Governo del Territorio.

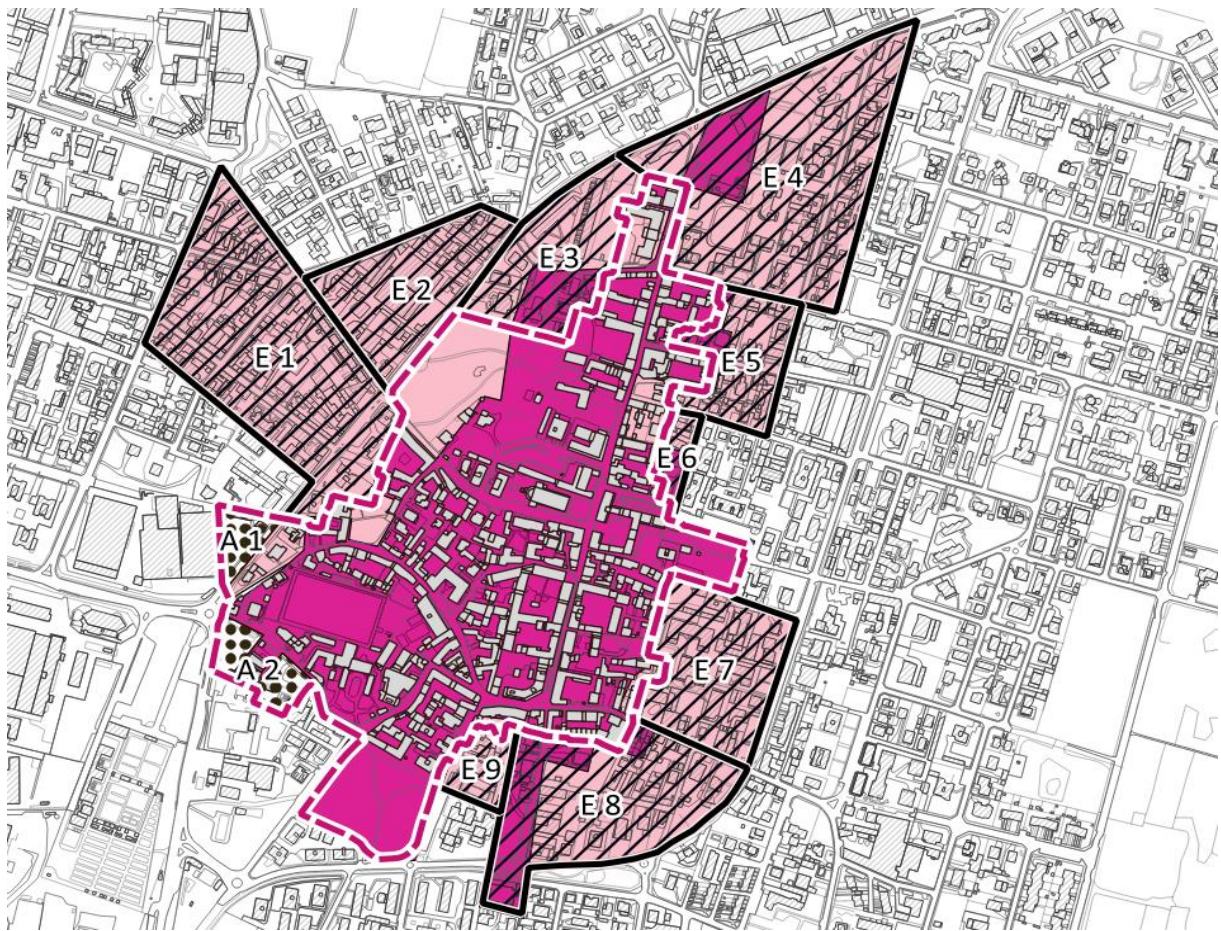
Si riportano di seguito i tessuti esclusi dal Nucleo di antica formazione e i tessuti inclusi.



1.6 Confronto perimetri NAF

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione



1.7 Eliminazione e aggiunta al perimetro del NAF (rispettivamente Aree E e aree A)

## RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E1

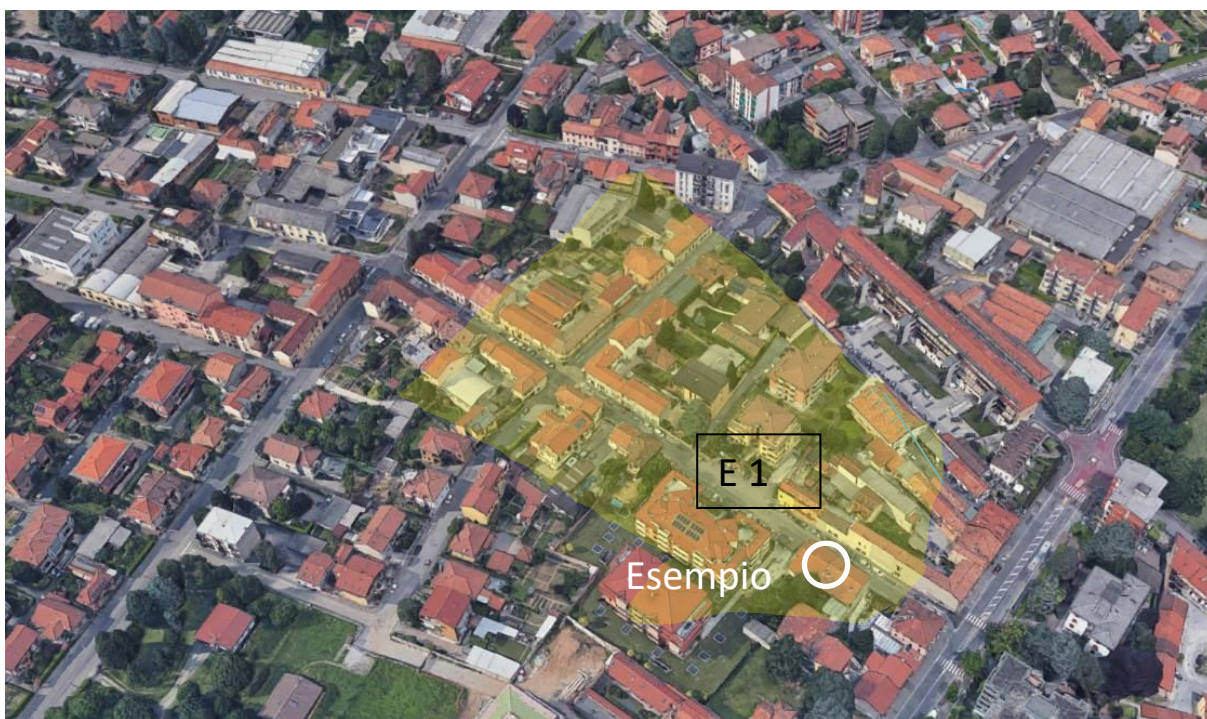


1.8 Identificazione cartografica area da escludere E1

L'area ad ovest, compresa tra via Monte San Michele, via Dante, via San Rainaldo e denominata E1, presente nella cartografia del 1931, si caratterizza per una elevata presenza di edifici contemporanei o moderni e una sostituzione edilizia elevata. Buona parte degli interventi residenziali presenti si caratterizza per l'arretramento rispetto al filo stradale e per edifici isolati senza continuità dei fronti. In questi isolati tipologie e altezze non risultano uniformi. L'incoerenza rispetto alle tipologie tradizionali e l'assenza di una riconoscibilità d'insieme degli isolati permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione



1.9 Identificazione fotografica stralcio area da escludere E1

Fonte: Google maps

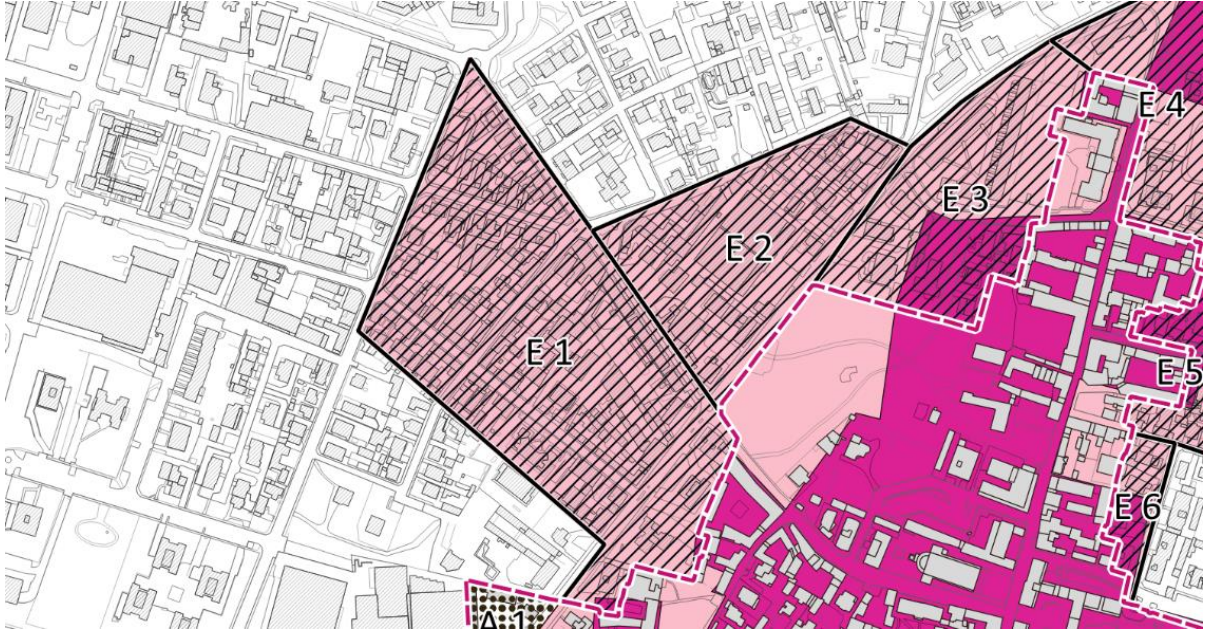


1.10 Esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E1

Fonte: Google maps street view

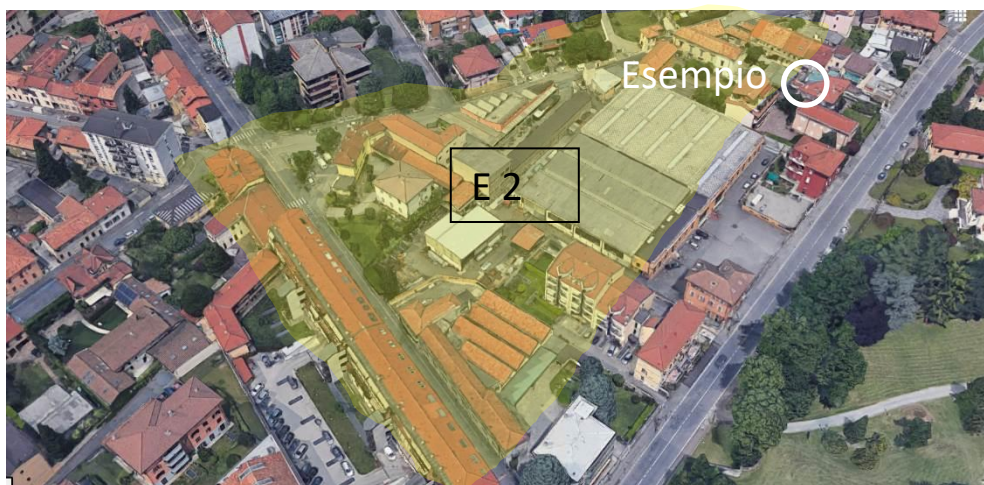
# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

## RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E2



1.11 Immagine identificazione cartografica area da escludere E2

L'area ad ovest, compresa tra via via San Rainaldo, via Dante e via Garibaldi e denominata E2, presente nella cartografia del 1931, si caratterizza per una elevata presenza di edifici residenziali isolati su lotto e di un insediamento produttivo particolarmente esteso. Buona parte degli interventi residenziali presenti si caratterizza per l'arretramento rispetto al filo stradale e per edifici isolati senza continuità dei fronti. L'assenza di una riconoscibilità d'insieme degli isolati permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



1.12 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E2

Fonte: Google maps

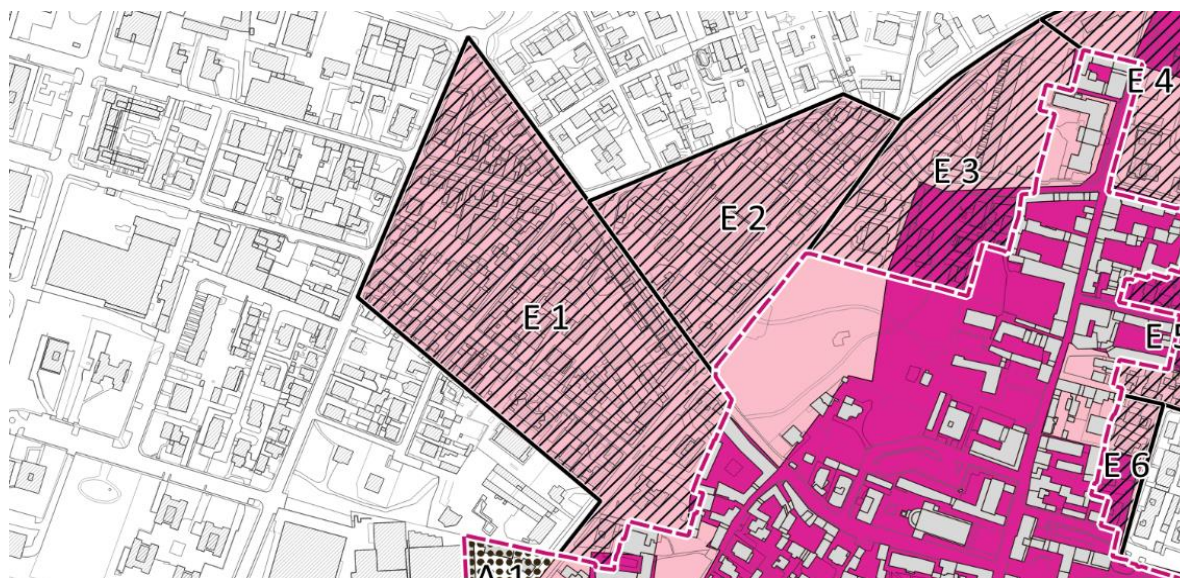
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione



1.13 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E2  
Fonte: Google maps street view

### RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E3

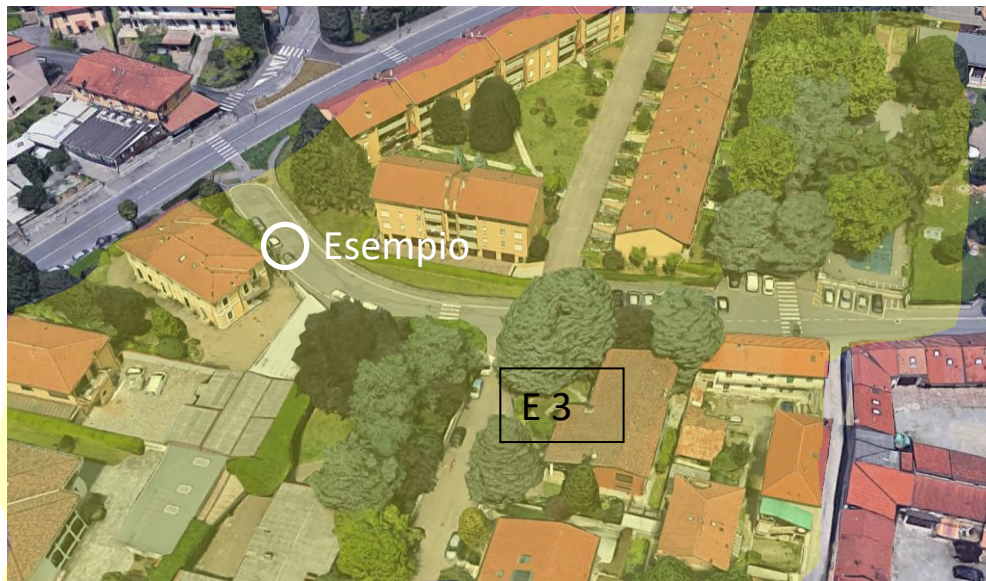


1.14 Immagine identificazione cartografica area da escludere E3

L'area a nord-ovest, compresa tra una parte di via XXV Aprile, via Dante e denominata E3, presente nella cartografia, parzialmente del 1888 e totalmente del 1931, si caratterizza per una elevata presenza di edifici residenziali isolati su lotto, di realizzazione recente e da alcuni insediamenti residenziali sparsi prevalentemente novecenteschi. Buona parte degli interventi residenziali presenti si caratterizza per l'arretramento rispetto al filo stradale e per edifici isolati senza continuità dei fronti. L'assenza di una riconoscibilità d'insieme degli isolati e della presenza di edifici storici permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.15 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E3  
Fonte: Google maps



1.16 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E3  
Fonte: Google maps street view

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E4

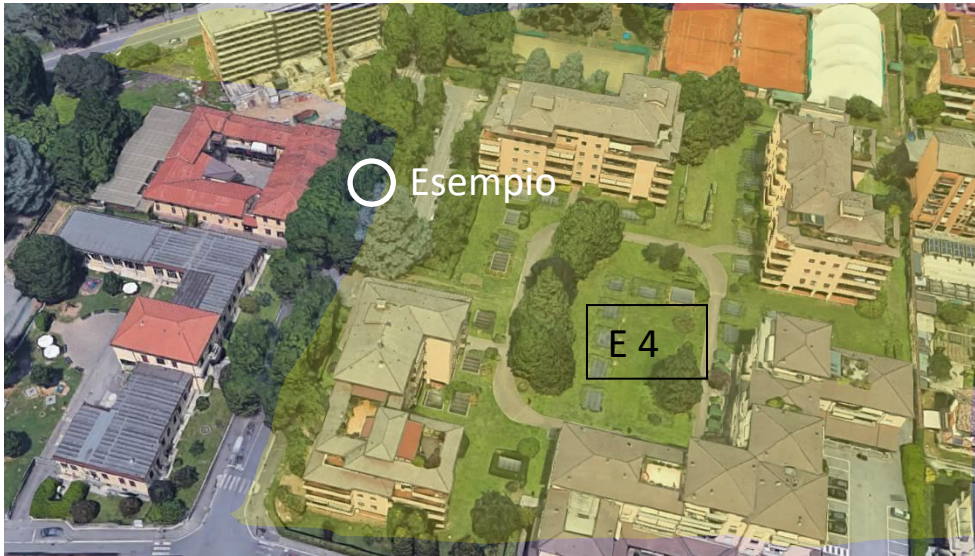


1.17 Immagine identificazione cartografica area da escludere E4

L'area a nord-est, compresa tra una parte di via XXV Aprile, via Dante, via Libertà e denominata E4, presente nella cartografia, parzialmente del 1888 e totalmente del 1931, si caratterizza per una elevata presenza di edifici residenziali isolati su lotto, di realizzazione recente e da alcuni insediamenti residenziali sparsi prevalentemente tardo-novecenteschi. Buona parte degli interventi residenziali presenti si caratterizza per l'arretramento rispetto al filo stradale e per edifici isolati senza continuità dei fronti.

L'assenza di una riconoscibilità d'insieme degli isolati e la mancanza di un nucleo rilevante di edifici storici permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.18 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E4  
Fonte: Google maps



1.19 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E4  
Fonte: Google maps street view

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E5



1.20 Immagine identificazione cartografica area da escludere E5

L'area a nord-est, compresa tra via XXV Aprile, via Carducci, De Amicis e denominata E5, presente nella cartografia, parzialmente del 1888 e totalmente del 1931, si caratterizza per una mixitè di edifici residenziali isolati su lotto e alcuni edifici a cortina; taluni di realizzazione recente altri di realizzazione tardo-novecentesca.

L'assenza di una riconoscibilità d'insieme degli isolati e la mancanza di edifici storici permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



1.21 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E5

Fonte: Google maps



1.22 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E5  
Fonte: Google maps street view

## RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E6



1.23 Immagine identificazione cartografica area da escludere E6

L'area a est, compresa tra via Repubblica, via Carducci, via Varisco e denominata E6, presente nella cartografia parzialmente del 1888 e totalmente del 1931, si caratterizza per una presenza di edifici residenziali isolati su lotto di realizzazione post-bellica.

Altezze, tipologie e morfologie risultano estranee rispetto al tessuto medio del nucleo di antica formazione. L'assenza di una riconoscibilità d'insieme degli isolati e la mancanza di edifici storici permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione



1.24 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E6  
Fonte: Google maps



1.25 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E6  
Fonte: Google maps street view

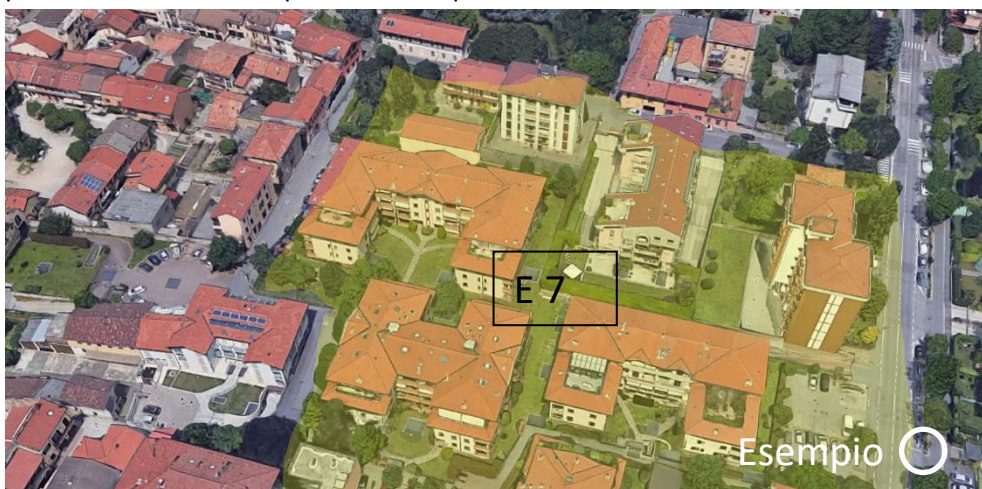
## RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E7



1.26 Immagine identificazione cartografica area da escludere E7

L'area a est, compresa tra via Battisti, via Valagussa, via Volta e denominata E7, presente nella cartografia del 1931, si caratterizza per una elevata presenza di edifici residenziali isolati su lotto, taluni di realizzazione recente, altri di realizzazione post-bellica. Buona parte degli interventi residenziali presenti si caratterizza per l'arretramento rispetto al filo stradale e per edifici isolati senza continuità dei fronti con altezze dei singoli edifici assai diversificate.

L'assenza di una riconoscibilità storica d'insieme degli isolati e la mancanza di singoli edifici storici permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



1.27 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E7

Fonte: Google maps

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione



1.28 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E7  
Fonte: Google maps

### RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E8



1.29 Immagine identificazione cartografica area da escludere E8

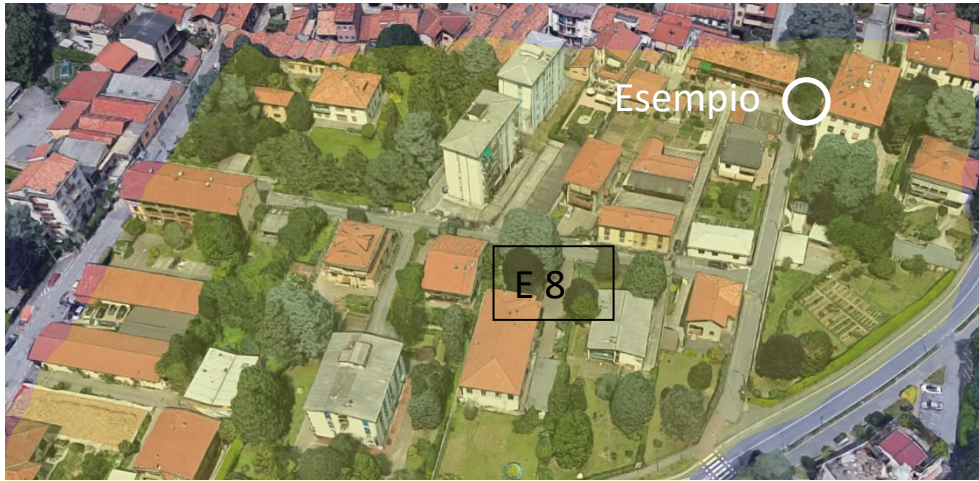
L'area a sud-est, compresa tra via Battisti, via La Malfa, via Toti e denominata E8, presente nella cartografia del 1888 e del 1931, si caratterizza per una elevata presenza di edifici residenziali isolati su lotto, taluni di realizzazione recente, altri di realizzazione post-bellica, e alcuni edifici storici a corte e a cortina. Tra gli edifici storici si rilevano importanti testimonianze costituite da insediamenti cascinali, tali insediamenti, (già inseriti nel catalogo degli insediamenti rurali di interesse storico) si presentano, allo stato attuale, isolati nel tessuto urbano rispetto al nucleo di antica formazione.

L'assenza di una riconoscibilità storica d'insieme degli isolati e la mancanza di un nucleo continuo di



# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

edifici storici permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



1.30 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E8

Fonte: Google maps



1.31 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E8

Fonte: Google maps street view

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

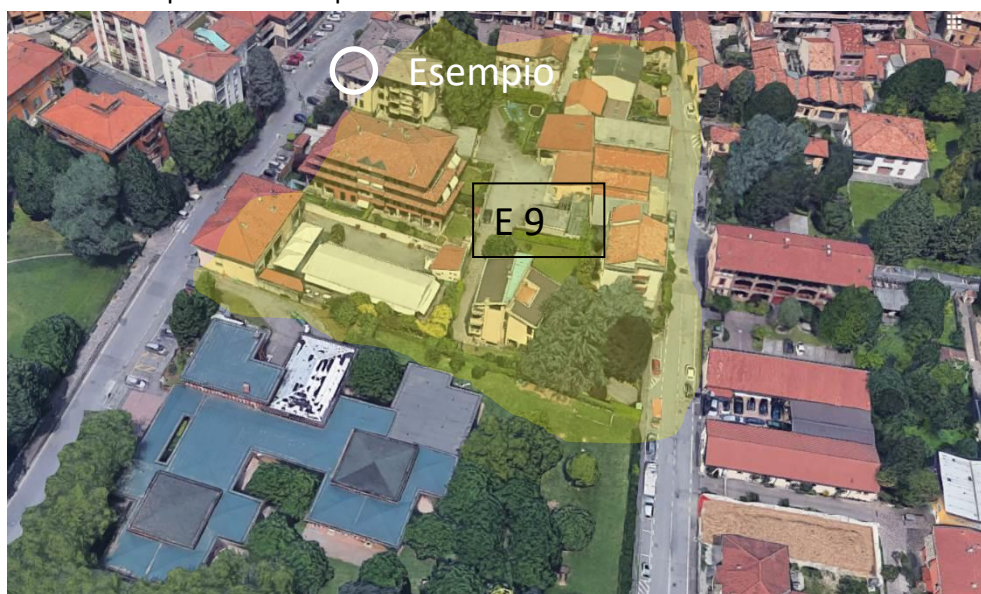
### RIDUZIONE DEI PERIMETRI IGM 1888 – 1931 AREA E9



1.32 Immagine identificazione cartografica area da escludere E9

L'area a sud-est, compresa tra via Verdi, via De Giorgi, via Toti e denominata E9, presente nella cartografia del 1931, si caratterizza per una elevata presenza di edifici residenziali isolati su lotto, taluni di realizzazione recente, altri di realizzazione post-bellica. Buona parte degli interventi residenziali presenti si caratterizza per l'arretramento rispetto al filo stradale e per edifici isolati senza continuità dei fronti con altezze dei singoli edifici assai diversificate.

L'assenza di una riconoscibilità storica d'insieme degli isolati e la mancanza di edifici storici permette di escludere quest'area dal perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



1.33 Immagine identificazione fotografica stralcio area da escludere E9

Fonte: Google maps

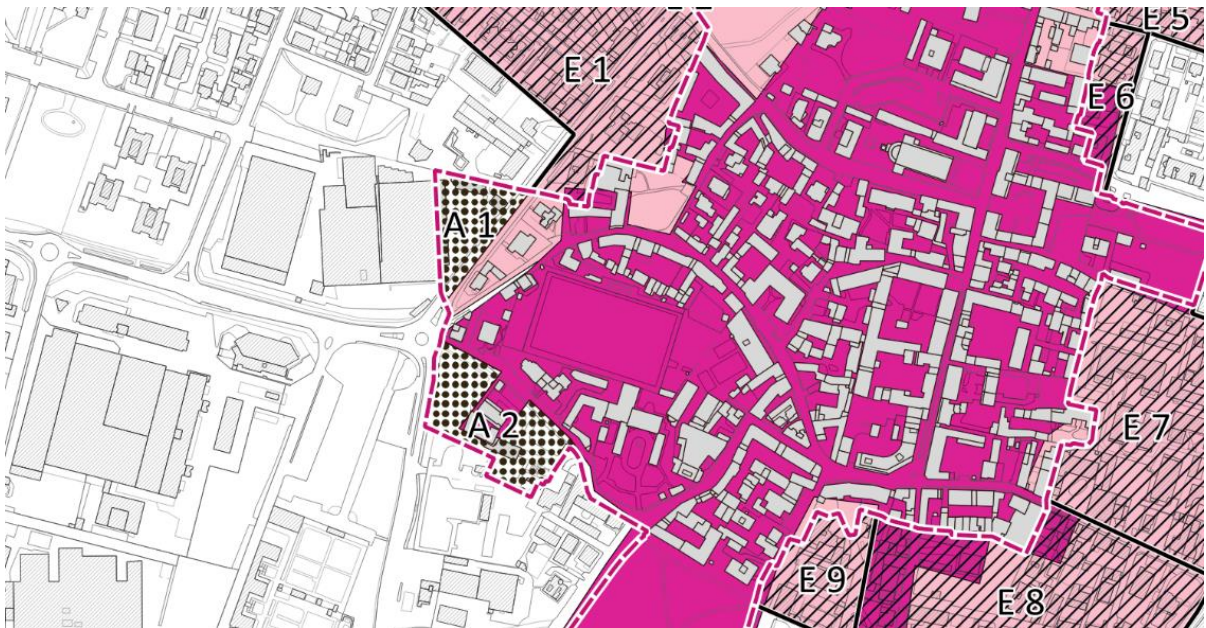
# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



1.34 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da escludere E9

Fonte: Google maps street view

## AGGIUNTE AL PERIMETRO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE AREA A1



1.35 Immagine identificazione cartografica area da includere A1

L'area a sud-ovest, compresa tra via Dante, via De Giorgi, via Toti e denominata A1, non presente nella cartografia del 1888 né del 1931, si caratterizza per la presenza di edifici produttivi novecenteschi di rilevante interesse architettonico e come importante testimonianza simbolica. Gli edifici, posti sul perimetro dell'area di forma triangolare, in piena sinergia con lo spazio aperto pertinenziale costituiscono un complesso rilevante.

La presenza di una riconoscibilità del complesso e la sua importanza architettonica e testimoniale permettono di includere quest'area nel perimetro del Nucleo di Antica Formazione.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione



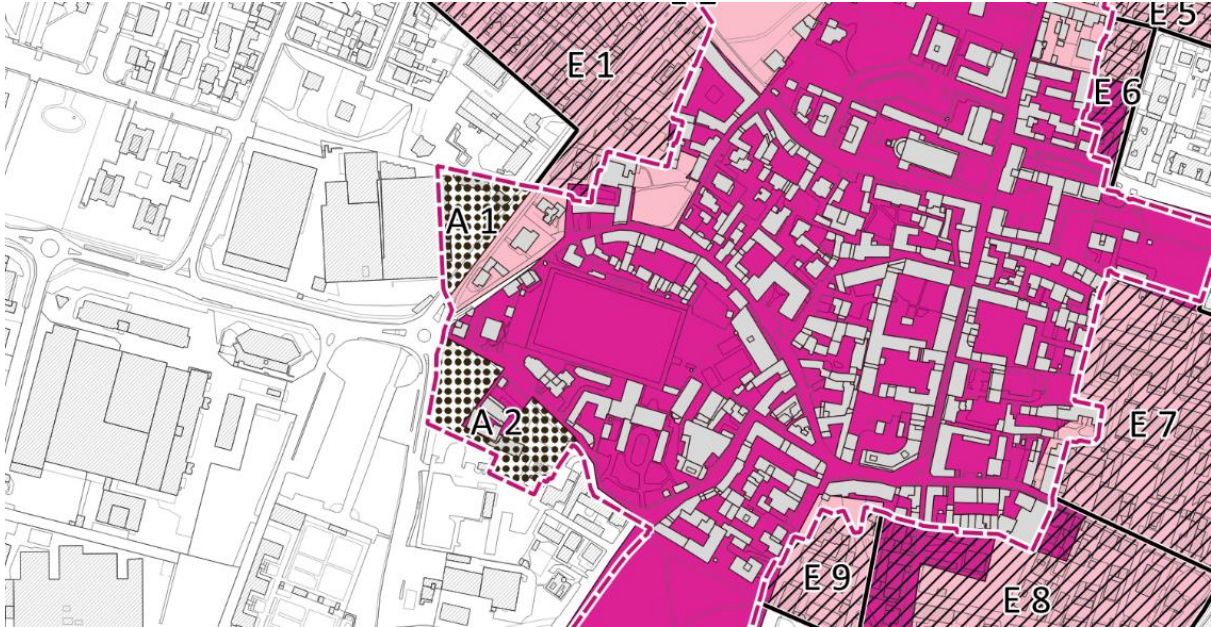
1.36 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da includere A1  
Fonte: Google maps street view



1.37 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da includere A1  
Fonte: Google maps street view

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

## AGGIUNTE AL PERIMETRO DEL NUCLEO DI ANTICA FORMAZIONE AREA A2



1.38 Immagine identificazione cartografica area da includere A2

L'area a sud-ovest, compresa tra via Meda, via Milano e denominata A2, non presente nella cartografia del 1888 né del 1931, si caratterizza per la presenza di edifici religiosi di rilevante interesse architettonico in quanto strettamente legati alla chiesa e agli edifici religiosi di rilevante interesse simbolico, storico e architettonico e già inseriti nei perimetri del 1888 e del 1931. Gli edifici e lo spazio aperto pertinenziale costituiscono un complesso rilevante.

La presenza di una riconoscibilità del complesso e la sua importanza architettonica e testimoniale permettono di includere quest'area nel perimetro del Nucleo di Antica Formazione.



1.39 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da includere A2

Fonte: Google maps street view

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione



1.40 Immagine esempio stralcio del tessuto urbano dell'area da includere A2

Fonte: Google maps street view

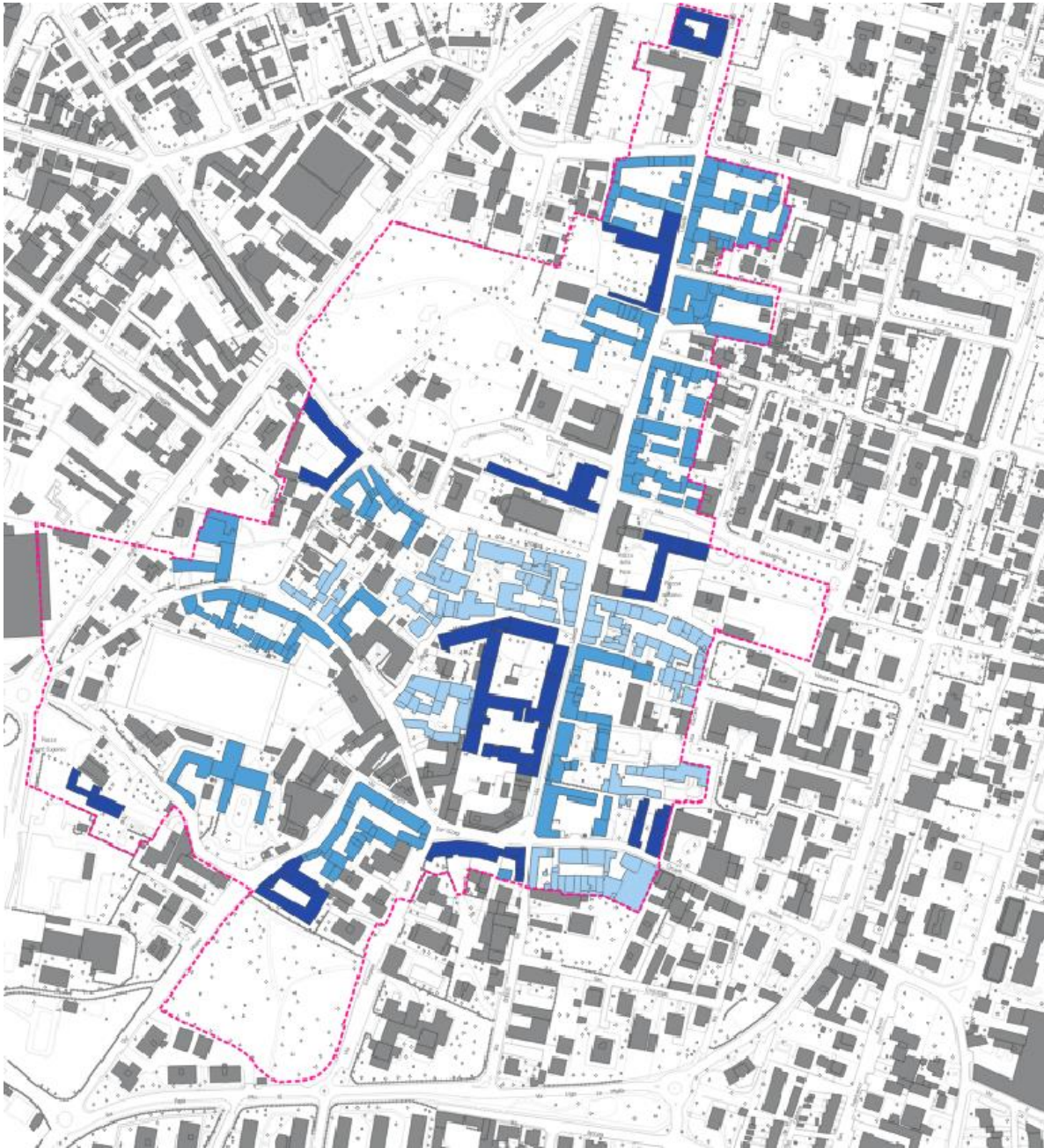
### 1.2.1.2 Analisi degli aggregati storici

Il Piano delle Regole rileva le aggregazioni degli edifici storici in fronti e spazi urbani classificandoli secondo omogeneità tipologica e morfologica e integrità delle connotazioni originali, così come previsto dal PTCP di Monza e della Brianza.



Nello specifico l'analisi individua tre differenti tipologie di aggregati storici:

- **Aggregato omogeneo di edifici storici con struttura ben definita**, allineamenti dei fronti e altezze coerenti tra edifici, l'aggregato presenta spazi aperti regolari di medie o grandi dimensioni. Tali aggregati definiscono l'impianto fondamentale degli isolati anche nel rapporto con gli spazi aperti (creando, al loro interno corti, cortili di dimensioni significative o giardini).
- **Aggregato parzialmente omogeneo di edifici storici con struttura morfologica e tipologica parzialmente definita e con inserimento occasionale di edifici con difformità tipologiche e morfologiche**, l'aggregato presenta spazi aperti regolari e irregolari di varie dimensioni. Le aggregazioni di tali edifici creano corti e cortili di dimensioni medio-piccole, spesso anch'esse irregolari; anche questi tessuti contribuiscono alla forma e alla riconoscibilità del tessuto e della maglia stradale storica.
- **Aggregato altamente disomogeneo di edifici storici con struttura morfologica e tipologica mista e con spazi aperti irregolari e di ridotta dimensione.**




# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



## Legenda

-  Perimetro nucleo di antica formazione
-  Edifici non facenti parte di aggregazioni di edifici storici (edifici storici isolati o aggregati non storici)

## Aggregazione tipologica e morfologica degli edifici storici

-  Aggregato altamente omogeneo di edifici storici con struttura ben definita, allineamenti dei fronti e altezze coerenti tra edifici, spazi aperti regolari di medie e grandi dimensioni
-  Aggregato parzialmente omogeneo di edifici storici con struttura morfologica e tipologica parzialmente definita e con inserimento occasionale di edifici con difformità tipologiche e morfologiche, spazi aperti regolari ed irregolari di medie dimensioni
-  Aggregato altamente disomogeneo di edifici storici con struttura morfologica e tipologica mista, spazi aperti irregolari e di ridotta dimensione

1.41 Immagine e legenda nucleo di Antica Formazione – aggregati storici

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### 1.2.2 Metodologia di definizione delle modalità d'intervento per gli edifici del NAF

Il Piano delle regole individua come "Ambiti storico-testimoniali" le parti di territorio interessate da edifici e complessi di edifici aventi rilevante valore storico, monumentale, architettonico e documentale, in cui il carattere unitario dell'organizzazione edilizia viene espresso sia dal valore tipologico del singolo edificio, sia dal valore morfologico urbano dell'insieme di edifici aggregati.

Il Piano delle Regole, classifica gli edifici interni al NAF in **quattro classi** (Tavola RT01 – Nuclei di antica formazione: modalità di intervento), le quali rispecchiano tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate:

- T 1 Edifici di interesse storico ed architettonico;
- T 1\* Edifici di interesse storico ed architettonico (vincolati ai sensi del D.Lgs. n°42/2004);
- T 2 Edifici di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale;
- T 3 Edifici di interesse ambientale;
- T 4 Edifici di epoca contemporanea.

In base alla classe dell'edificio sono definite differenti modalità di intervento.

#### **EDIFICI IN CLASSE T1 e T1\***

Tale classe comprende sia gli edifici vincolati ai sensi del D.lgs. n° 42/2004 (T1\*) sia gli organismi edilizi e gli edifici che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto dei centri storici il cui fronte principale, generalmente prospettante su spazi pubblici, si distingue per uso di materiali e decorazioni.

Le modalità di intervento previste sono orientate all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio. Gli interventi sugli edifici dovranno pertanto rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico, nonché tutte le partiture decorative, assicurando al contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.



# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

## EDIFICI IN CLASSE T2

Rientrano in questa classe edifici e tessuti storici stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale i nuclei storici. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere al tessuto storico il suo specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

Gli interventi previsti per tali edifici sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto dei nuclei di antica formazione, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.

## EDIFICI IN CLASSE T3

Una particolare categoria di edifici, denominata appunto T3 è concepita per tutti quei fabbricati che per caratteristiche soprattutto ambientali e solamente in via secondaria per qualità architettoniche intrinseche, sono in grado di conferire al centro storico caratteri di omogeneità e riconoscibilità. Si tratta di edifici civili, i quali mantengono la cortina edilizia tradizionale, le altezze e spesso i materiali costruttivi tradizionali. Sono edifici che acquistano risalto poiché messi in relazione con altri aventi medesime caratteristiche e che solo se concepiti unitariamente acquistano valore.

Gli interventi previsti per tale classe sono finalizzati al mantenimento dei caratteri morfo-tipologici tradizionali e che prioritariamente consentono al singolo fabbricato di porsi in relazione con il contesto.

## EDIFICI IN CLASSE T4

Tale categoria comprende gli edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia del nucleo antico, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia di impianto storico, costruiti o profondamente trasformati in epoca recen-

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

te, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici.

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazioni complessive, dovrà essere valutata la possibilità del completamento di cortine e l'allineamento alle altezze di gronda prevalenti compatibilmente con la volumetria da realizzare. Tali scelte sono quindi prescrittive qualora la situazione ne evidenzi la facilità di attuazione.

### **1.2.3 Beni vincolati e edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale**

Il Nucleo Storico di Concorezzo, unitamente al tessuto consolidato, presentano valori storico-architettonici e ambientali di elevata qualità, che costituiscono valore testimoniale e documentario da rilevare, censire e, conseguentemente, salvaguardare.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente vincolato e di valore storico, architettonico, ambientale, dovranno raggiungere i seguenti principali obiettivi:

- ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione al loro contesto;
- tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
- promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
- tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.).

## 1.2.3.1 Gli edifici vincolati

Sono sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004 artt. 10,12, 116, i seguenti edifici:

### Chiesa dei Ss. Cosma e Damiano



Localizzazione: via Libertà

Tipologia: chiesa

Epoca di costruzione: sec. XIX

Morfologia: edificio a blocco

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

La chiesa dei Ss. Cosma e Damiano, situata nel centro abitato di Concorezzo, si colloca nel centro della città e, sia per dimensione, sia per la localizzazione, sia per relazione con gli spazi aperti pubblici e privati, costituisce uno degli elementi principali di interesse nel nucleo storico.

L'edificio sorge nel 1821 ed è costituito da un edificio maestoso con colonne joniche di stucco sia all'esterno lungo l'ingresso della chiesa, sia all'interno lungo l'abside.

Nel 1894 si avvia il progetto di ampliamento della Chiesa, su disegno dell'architetto Virginio Muzio. Infatti il parroco Don Gerolamo Bonomi decise che, accresciuto considerevolmente il numero dei parrocchiani, era divenuto necessario ingrandire il Tempio, come era altrettanto indispensabile togliere dalla piazza del paese il misero spettacolo delle colonne del pronao, troncate a poca altezza dal suolo.

Il progetto del Muzio rispettava l'originale architettura del Cagnola, prolungando con un vestibolo interno lo spazio prima occupato dal portico esterno, ed ingrandendo così la superficie della chiesa di 130 m<sup>2</sup>, dove troveranno posto oltre trecento persone. La facciata, con le sue 6 colonne ioniche, rimase quella che il Cagnola compose e disegnò, tranne per il fatto che la profondità del pronao si ridusse da 8 a 5 metri, eliminando così le due colonne laterali. Dal 1988 al 1991 vennero intrapresi i lavori di ristrutturazione interna ed esterna dell'edificio sacro, al fine di presentarlo nel migliore stato in vista delle celebrazioni del centenario.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### Villa De Capitani Val di Scalve



Localizzazione: via Libertà

Tipologia: villa

Epoca di costruzione: secolo XVII

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico:  
alta

Stato di conservazione: ottimo

Il palazzo denominato De Capitani si sviluppa su tre piani con un disegno morfologico a corte, negli anni '70 del XX secolo, a seguito di un crollo che ha interessato la parte centrale e sinistra, gran parte del complesso è stato sostituito con nuove strutture. La parte centrale ospita un portico con una grande arcata che si eleva per due piani e occupa tutto lo spessore del fabbricato. Attualmente il complesso ospita, in gran parte la sede del municipio.

L'utilizzo è misto e prevede sia gli uffici comunali, sia terziario, sia commerciale al piano terra.

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

## Villa Zoja e parco



Localizzazione: via Libertà

Tipologia: villa

Epoca di costruzione: secolo XIX

Morfologia: complesso di edifici a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: buono

Il complesso, circondato da uno splendido parco (anch'esso sottoposto a vincolo) di carattere paesaggistico, si sviluppa secondo uno schema ad L su due piani. Il braccio piú corto, che è quello peraltro che presenta uno spessore maggiore, è aperto in modo asimmetrico da un portico a tre fornici architravati retti da colonne tuscaniche. Sotto il portico è ripetuto lo stemma con l'aquila inquartata, antica insegna dei Melzi, cui la villa, costruita probabilmente intorno alla metà dell'800, passò in proprietà nel 1870. Il complesso risulta, al momento, parzialmente utilizzato e versa in buono stato.



Tipologia area verde: parco pubblico recintato

Epoca di costruzione: contestuale alla villa

Morfologia: area di grandi dimensioni con elevata presenza di alberature e spazi aperti

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

Il parco ha una dimensione rilevante ed è accessibile sia da ovest, sia da est. L'area è pubblica ma recintata sia con muri pieni, sia attraverso una cancellata che permette la visibilità dall'esterno. L'area verde prevede spazi alberati e spazi a prato.

### Casa delle vergini



Localizzazione: via Libertà  
Tipologia: palazzo  
Epoca di costruzione: secolo XX  
Morfologia: edificio in linea  
Rilevanza contesto paesaggistico: medio/alta  
Stato di conservazione: sufficiente

L'edificio denominato Casa delle vergini fa parte di un insieme di edifici nel passato adibiti ad oratorio femminile gestito dalla comunità delle vergini di Sant'Orsola. L'edificio si compone di un fabbricato in linea di due piani con archi e profili filo facciata in laterizio. Il complesso risulta al momento non utilizzato.

### Villa Teruzzi con parco



Tipologia: villa con parco storico  
Epoca di costruzione: XVIII  
Morfologia: edificio a corte  
Rilevanza contesto paesaggistico: alta  
Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come un complesso a corte con un edificio centrale dominante di tre piani e due ali costituite da fabbricati di due piani. La presenza di un ampio parco, l'altezza dell'edificio, la sua posizione e la definizione degli spazi stradali limitrofi rendono considerevole la sua rile-

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

vanza nel contesto paesaggistico. Attualmente ospita una R.S.A.



Tipologia area verde: parco privato recintato

Epoca di costruzione: contestuale alla villa

Morfologia: area di medie dimensioni con elevata presenza di alberature

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

Il parco è privato e recintato ma è parzialmente visibile anche dall'esterno della proprietà.

Oltre a questi edifici vincolati troviamo, all'interno del PTCP, il Repertorio degli altri "beni storico-architettonici" non sottoposti a vincolo D.Lgs. n° 42/2004, dal quale viene estrapolato un elenco delle architetture presenti a Concorezzo (cascine escluse):

- VILLA PERNICE
- VILLA SCACCABAROZZI
- VILLA VISCONTI
- VILLINO LIBERTY
- CASA DI VIA LIBERTA'
- CASA A CORTE DETTA IL CASTELLO
- CASA VICOLO SANTA MARTA
- CASA VIA DE CAPITANI
- CASA A CORTE VIA PATERINI
- CASA VIA BATTISTI
- CASA A CORTE VIA SAURO
- PARCO DI VILLA ZOJA
- GIARDINO DI VILLA VISCONTI
- IMPIANTO DI PRODUZIONE TESSILE FRETTE
- CHIESA DI SANT ANTONIO
- CHIESA DI SAN LUIGI GONZAGA
- CHIESA DI SANT EUGENIO
- EX ORATORIO DI SANTA MARTA
- CAPPELLA DELLA MADONNA DEL ROSARIO
- CAPPELLETTA DI MORTI
- CASCINA MALCANTONE

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

- CASCINA RANCATE
- CASCINA MEDA
- CASCINA SALA
- CASCINA CASSINETTA
- CASCINA SAN VINCENZO
- CASCINA BARAGGIOLA
- SCUOLA MUNICIPALE
- ASILO INFANTILE PRINCIPESSA PIEMONTE
- CIMITERO
- NUCLEO STORICO

Tra queste alcune sono classificate come “architetture civili residenziale di interesse provinciale” – ville e giardini, dalla provincia di Monza e della Brianza.

Si riporta di seguito una breve analisi delle “architetture civili residenziali di interesse provinciale” (relativamente a villa Zoja, il suo parco e Villa De Capitani, identificate anche come architetture civili residenziali di interesse provinciale si evidenziano le analisi già riportate nel precedente paragrafo).

### Villa Pernice



Tipologia: villa

Epoca di costruzione: XVI

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come un complesso a corte con un edificio centrale dominante di tre piani e due ali non molto estese di due piani. L’edificio centrale presenta elementi architettonici di rilievo tra cui un piano terra con porticato (attualmente tamponato con vetrate) sorretto da colonne in pietra. Il complesso è stato completamente riqualificato. La sua localizzazione e la definizione degli spazi stradali e pedonali limitrofi rendono considerevole la sua rilevanza nel contesto paesaggistico. L’utilizzo



# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

attuale è misto residenziale/servizi.

## Villa Visconti con parco



Tipologia: villa con parco storico

Epoca di costruzione: XVIII

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come un complesso a corte con un edificio centrale dominante di tre piani e due ali costituite da fabbricati di due piani. L'edificio centrale presenta elementi architettonici di rilievo tra cui un porticato che si apre verso l'interno del complesso. La presenza di un ampio parco, l'altezza dell'edificio, la sua posizione e la definizione degli spazi stradali limitrofi rendono considerevole la sua rilevanza nel contesto paesaggistico. L'utilizzo attuale è residenziale.



Tipologia area verde: parco privato recintato

Epoca di costruzione: contestuale alla villa

Morfologia: area di medie dimensioni con elevata presenza di alberature

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### Villa liberty



- Tipologia: villa con giardino
- Epoca di costruzione: secolo XIX
- Morfologia: edificio isolato
- Rilevanza contesto paesaggistico: medio-alta
- Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come un edificio unico di due piani con un'ampia area verde privata intorno; l'utilizzo della struttura è di tipo residenziale.

### Villa Scaccabarozzi



- Tipologia: villa con parco storico
- Epoca di costruzione: XVIII
- Morfologia: edificio a corte
- Rilevanza contesto paesaggistico: medio-alta
- Stato di conservazione: ottimo

La villa si presenta come un complesso a corte con un edificio centrale dominante di tre piani e due ali costituite da fabbricati di due piani. La presenza di un ampio parco, l'altezza dell'edificio, la sua posizione e la definizione degli spazi stradali limitrofi rendono considerevole la sua rilevanza nel contesto paesaggistico. Attualmente ospita una R.S.A.

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO



Tipologia area verde: parco pubblico recintato

Epoca di costruzione: contestuale alla villa

Morfologia: area di grandi dimensioni con elevata presenza di alberature e spazi aperti a prato

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: ottimo

Il parco ha una dimensione rilevante ed è accessibile sia da ovest, sia da est. L'area è pubblica ma recintata attraverso una cancellata che permette la visibilità dall'esterno. L'area verde prevede spazi alberati e spazi a prato.

## Casa Santa Marta



Tipologia: edificio a corte

Epoca di costruzione: XVI

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: buono

La struttura si presenta come un complesso a corte; ex edificio religioso ospitava, un tempo, l'oratorio. Presenta alcuni elementi architettonici interessanti quali l'ingresso ad arco, le decorazioni sottogronda e le riquadrature in pietra attorno alle finestre. Attualmente è sede di associazioni e servizi di interesse comune.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### Casa a corte nota come “il castello”



Tipologia: edificio a corte

Epoca di costruzione: XII

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: buono

Il complesso si presenta come parte di una cortina lungo la via principale e parte di una struttura a corte lungo il lato interno. Presenta alcuni elementi architettonici interessanti quali l'ingresso ad arco, la bifora, il rivestimento e le decorazioni in pietra della facciata. Attualmente è ad uso residenziale.

### Casa a corte via Sauro



Tipologia: palazzina

Epoca di costruzione: XIX

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: media

Stato di conservazione: ottimo

Il complesso è stato oggetto di una sostituzione edilizia completa. La morfologia del complesso riprende parzialmente la forma originaria ma materiali finiture e spazi pertinenziali si discostano dalla struttura originaria.

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

## Casa a corte via Paterini



Tipologia: edificio a corte

Epoca di costruzione: XV

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: media

Stato di conservazione: sufficiente

Il complesso fa parte di una struttura a corte.

## Casa a corte via Libertà



Tipologia: edificio a corte

Epoca di costruzione: XV

Morfologia: edificio a corte

Rilevanza contesto paesaggistico: media

Stato di conservazione: sufficiente

Il complesso fa parte di una struttura a corte.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### Casa d'abitazione e ex fabbrica nastri



Tipologia: palazzina  
Epoca di costruzione: XX  
Morfologia: palazzina  
Rilevanza contesto paesaggistico: media  
Stato di conservazione: sufficiente

Il complesso fa parte di un complesso residenziale/ex industriale.

In sede di controdeduzioni su proposta di alcuni cittadini l'Amministrazione Comunale ha deciso di introdurre un nuovo elenco di edifici che pur non avendo caratteristiche per essere vincolati dal punto di vista storico artistico o documentale concorrono all'identità del paesaggio urbano e della memoria storica locale di Concorezzo.

### Palazzina Dogana



Localizzazione: via M. Rosa/via  
Piave

Tipologia: edificio industriale

Epoca di costruzione: sec. XX

Morfologia: edificio a blocco

Rilevanza contesto paesaggistico: alta

Stato di conservazione: scarso

# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

## Torre Schindler



Localizzazione: via Monza  
Tipologia: edificio industriale  
Epoca di costruzione: sec. XX  
Morfologia: torre  
Rilevanza contesto paesaggistico: alta  
Stato di conservazione: buono

## Capannoni Frette



Localizzazione: via Dante  
Tipologia: edificio industriale  
Epoca di costruzione: sec. XIX  
Morfologia: stecca  
Rilevanza contesto paesaggistico: alta  
Stato di conservazione: sufficiente

### 1.2.4 Le cascine: approfondimenti

Nel territorio agricolo di Concorezzo, si collocano i principali nuclei rurali con origine agricola.

Il valore di molti di queste cascine è dimostrato, anche, dal loro inserimento all'interno della carta IGM del 1888, da cartografie storiche risalenti al 1700 circa, dal catalogo dei beni culturali di regione Lombardia e dall'inserimento nelle cartografie del PTCP.

Nell'ambito del paesaggio molte di queste cascine, a seguito del ruolo marginale svolto attualmente dall'attività agricola, sono state trasformate in ambiti residenziali; anche nell'ambito urbanizzato, all'interno della città consolidata, si ritrovano, seppur in numero limitato, alcune architetture rurali storiche, meritevoli di interesse. Tali insediamenti costituiscono allo stato attuale insediamenti urbani ma per le loro importanti caratteristiche morfo tipologiche rurali sono stati inclusi nell'analisi.

Partendo dal censimento delle cascine effettuato nel PGT del 2012, sono stati analizzati gli insediamenti rurali, allora individuati e confermati all'interno del Piano delle Regole, e quelli che, ancora oggi, mantengono i caratteri storici che li contraddistinguono. L'analisi delle singole cascine è avvenuta

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

mediante l'elaborazione di un documento specifico denominato "RR 03 Catalogo degli insediamenti rurali di interesse storico e modalità d'intervento". Il sistema delle "cascine" e dei percorsi interpoderali, costituiscono memoria storica collettiva e rappresentano non solo un elemento dalla significativa valenza ambientale ma soprattutto culturale. Il Piano delle Regole, individua a tal fine tali ambiti come "A2 – Ambiti del patrimonio rurale e A3 – Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale" disciplinandone gli interventi.

Gli interventi previsti, definiti all'interno del documento "RR 03 Catalogo degli insediamenti rurali di interesse storico e modalità di intervento" e della normativa del Piano delle Regole, seguono l'obiettivo della conservazione dei caratteri peculiari di ogni singolo edificio, delle idee progettuali originarie relative allo specifico impianto architettonico, anche desumendolo da documentazione d'archivio, della conservazione e del ripristino dei caratteri originari degli edifici, in particolare rispetto all'integrità dei volumi, al trattamento dei fronti, ai particolari costruttivi e agli impianti distributivi. Pertanto, gli interventi dovranno tendere alla valorizzazione degli aspetti di interesse e valore non solo storico e testimoniale relativo ai manufatti, ma anche e soprattutto ecologico-ambientale, relativo agli spazi verdi di pertinenza, attraverso interventi di conservazione e di incremento del verde esistente. Si dovrà altresì porre attenzione al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso rispetto a quello originario, ma comunque compatibile.

Il Piano delle Regole, classifica gli insediamenti rurali in **quattro classi** (Documento RR 03 – Catalogo degli insediamenti rurali di interesse storico e modalità di intervento), le quali rispecchiano tipologie, caratteri architettonici, urbanistici di intervento e di trasformazione differenziate:

- T 1 Edifici rurali di interesse storico ed architettonico;
- T 2 Edifici rurali di interesse tipologico, planimetrico ed ambientale;
- T 3 Edifici rurali di interesse ambientale;
- T 4 Edifici rurali di epoca moderna o contemporanea.

In base alla classe dell'edificio sono definite differenti modalità di intervento.

### **EDIFICI IN CLASSE T1**

Tale classe comprende gli organismi edilizi e gli edifici rurali che per le loro caratteristiche tipologiche e architettoniche, per il loro valore storico, per il significato simbolico che hanno assunto per la comunità, devono essere essenzialmente conservati, recuperando il loro stato originale con tutti i suoi



# INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

caratteri planivolumetrici, formali e strutturali, valorizzando gli elementi architettonici e decorativi e ripristinando le parti alterate. Si tratta di edifici coerenti con l'impianto storico delle cascine.

Le modalità di intervento previste sono orientate all'utilizzo e alla valorizzazione con l'obiettivo della conservazione, del recupero e della trasmissione degli elementi artistici, storici e documentari significativi dell'edificio. Gli interventi sugli edifici dovranno pertanto rispettare l'aspetto esterno, l'impianto strutturale, tipologico, architettonico, nonché tutte le partiture decorative, assicurando al contempo la funzionalità dell'organismo edilizio in relazione alle destinazioni d'uso ammesse e compatibili con le sue caratteristiche e la sua qualità complessiva.

## **EDIFICI IN CLASSE T2**

Rientrano in questa classe edifici rurali stratificati su impianti originari, che connotano per le loro caratteristiche di riconoscibilità testimoniale le cascine. Comprende edifici di conformazione tradizionale che esprimono le qualità insediative e architettoniche più tipiche della tradizione abitativa locale e che contribuiscono nel loro complesso ad imprimere uno specifico volto, non monumentale, ma propriamente civile. Si tratta di edifici interessanti sia singolarmente, sia per il rapporto che instaurano con l'ambiente e con i nuclei di antica formazione.

Gli interventi previsti per tali edifici sono finalizzati a garantire il recupero e la riqualificazione degli edifici esistenti, assicurandone la conservazione dell'impianto tipologico e morfologico esistente. Tutti gli interventi dovranno essere attuati al fine di perseguire la ricomposizione dei caratteri stilistici dei fabbricati ed il loro migliore inserimento nel contesto rurale, anche mediante l'utilizzo di materiali e tecniche costruttive di tipo tradizionale. Il criterio è quello del recupero volumetrico e funzionale. Tale criterio è particolarmente auspicato per ciò che riguarda gli edifici, o parti di edifici, aventi destinazione fienili, magazzini e depositi.

## **EDIFICI IN CLASSE T3**

Una particolare categoria di edifici, denominata appunto T3 è concepita per tutti quei fabbricati rurali che per caratteristiche soprattutto ambientali e solamente in via secondaria per qualità architettoniche intrinseche, sono in grado di conferire all'insediamento rurale caratteri di omogeneità e riconoscibilità. Si tratta di edifici civili, i quali mantengono una morfologia e tipologia edilizia tradizionale, oltre ad altezze e, spesso, materiali costruttivi tradizionali. Sono edifici che acquistano risalto poiché messi in relazione con altri aventi medesime caratteristiche e che solo se concepiti unitariamente acquistano valore.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

Gli interventi previsti per tale classe sono finalizzati al mantenimento dei caratteri morfo-tipologici tradizionali e che prioritariamente consentono al singolo fabbricato di porsi in relazione con il contesto della cascina.

### **EDIFICI IN CLASSE T4**

Tale categoria comprende gli edifici costruiti, ricostruiti, o profondamente trasformati in epoca recente, più o meno correttamente inseriti nella morfologia dell'insediamento rurale, privi pertanto di valore storico-architettonico, la cui presenza nella zona di interesse ambientale richiede tuttavia attenzione al rapporto con gli elementi della tradizione, soprattutto nel caso di interventi di una certa rilevanza. Sono edifici generalmente in buono stato, con caratteristiche tipologiche ed architettoniche assai differenti rispetto all'edilizia tradizionale, costruiti o profondamente trasformati in epoca recente, che si presentano per caratteristiche costruttive, materiali ed in alcuni casi anche per le altezze, non integrati e non omogenei ai caratteri morfologici e tipologici dei nuclei storici.

Gli interventi, in ordine alla loro estensione e tipologia, devono quindi essere contestualizzati per quanto attiene a rapporti proporzionali, materiali, colori e particolari architettonici, qualora facciano complessivamente riferimento ai tipi della tradizione. Nel caso di interventi di demolizione e ricostruzione, o di ristrutturazioni complessive, dovrà essere valutata la possibilità di ridefinizione degli allineamenti con gli altri fabbricati adiacenti e adeguamenti delle altezze di gronda prevalenti compatibilmente con la volumetria da realizzare. Tali scelte sono quindi prescrittive qualora la situazione ne evidenzia la facilità di attuazione.

### **1.3 GLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA**

L'analisi condotta ai fini della costruzione del quadro conoscitivo della città esistente è stata completata attraverso una lettura e un'interpretazione della forma della città, con la finalità di costruire la base per la nuova classificazione superando la lettura funzionale, legata alla zonizzazione del piano tradizionale. Tale analisi riporta una rinnovata lettura del sistema insediativo attraverso l'individuazione morfo-tipologica e funzionale dei tessuti che lo compongono distinguendo tra quelli appartenenti alla città storica (tessuto storico consolidato, tessuto dei nuclei storici rurali e ville con parco), quelli della città per aggiunta.

Essa riveste una funzione fondamentale in relazione alla definizione dei principi e delle regole di gestione dei futuri interventi sulla città esistente, che costituiranno i contenuti specifici del Piano delle Regole. È stata quindi svolta un'attenta lettura finalizzata, da un lato a cogliere le differenze tra i di-

## INTERPRETAZIONE DEL SISTEMA URBANO

versi ambienti insediativi di Concorezzo e dall'altro a evidenziare le note comuni, i caratteri ripetutamente rintracciabili, stabilendo delle regole nei modi insediativi. Per individuare le diverse parti di città sono stati utilizzati più livelli di analisi che si sono nel corso della lettura incrociati e sovrapposti: un approccio di tipo morfologico, un approccio spaziale e percettivo, un'analisi del trattamento dello spazio pubblico. Altro elemento interessante da sottolineare sono gli edifici dismessi o non completamente utilizzati: queste tessere costituiscono una potenziale risorsa, ma allo stato attuale una criticità ridotta ma presente.

Il sistema della residenza e dei servizi è rappresentato da un lato dai luoghi dell'abitare, vale a dire gli edifici, gli spazi scoperti e la viabilità di servizio dei quartieri e, dall'altro, dai luoghi di incontro collettivo, che attraggono flussi di persone, comprendendo con tale termine sia gli edifici, che gli spazi scoperti. I servizi, presentano una densità elevata nel centro della città e un livello qualitativo generalmente più che positivo; tale livello andrà comunque adeguato in relazione alle rinnovate esigenze della città e dei suoi abitanti.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione

# **2. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

Relazione

La proposta progettuale del Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di rileggere siti e contesti, di de-costruirli e interpretarli attribuendo a loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati. Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologica operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano, con il Piano delle Regole si passa ad una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, ai quali si potranno sovrapporre diversi elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura urbana, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

Ne consegue l'individuazione di parti di città i cui caratteri di omogeneità, sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie, sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### 2.1 STRATEGIE DI INTERVENTO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

La lettura ed interpretazione del tessuto urbano consolidato in tessuti omogenei dal punto di vista tipologico e morfologico, è finalizzato a sottolineare specifiche differenze, da cui discendono modalità di intervento differenziate (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate alla definizione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

All'interno del Piano delle Regole il territorio è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo sistemico, che considera il territorio nella sua totalità e complessità, come parte in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

#### 2.1.1 Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni e dall'altra nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano: struttura e forma urbana; rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare; aree di ridefinizione o recupero paesaggistico; aree interstiziali e aree libere da completare; tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..); spazi a verde o liberi da edificazione; spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per gli interventi all'interno del Sistema Insediativo sono i seguenti:

- **dare efficacia agli interventi di riqualificazione e rigenerazione urbana.** Si tratta di interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al miglioramento della qualità e delle prestazioni del patrimonio abitativo (in termini di prestazioni, di



risparmio energetico, di sostenibilità complessiva), al rimodellamento e alla qualificazione dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici ambientali;

- **massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente**, finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla riqualificazione del sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;
- **sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio**, con una normativa non restrittiva, ovvero che consenta recupero o la rifunzionalizzazione degli immobili a tale scopo;
- puntare sulla politica di **rigenerazione del tessuto urbano consolidato**, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi finalizzati a favorire la riqualificazione energetica del patrimonio edilizio esistente e la conseguente diminuzione delle emissioni sul territorio, attraverso l'utilizzo di aree pubbliche e private.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10.c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole individua i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi. L'obiettivo a cui tende il Piano delle Regole, ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi, è quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

## 2.1.2 LE AZIONI DEL PIANO DELLE REGOLE

L'obiettivo prioritario che il Piano delle Regole assume come elemento portante, dal quale ne scaturiscono tutte le azioni intraprese, è la rigenerazione urbana ad ampio spettro. Per giungere a questo obiettivo, il Piano delle Regole mette in campo un ventaglio di azioni, successivamente descritte.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

### *2.1.2.1 Individuazione del Nucleo di Antica Formazione e delle modalità di intervento per gli edifici del tessuto storico*

Una delle prime azioni necessarie per la corretta gestione degli interventi sul patrimonio edilizio esistente, è l'identificazione puntuale del perimetro del Nucleo di Antica Formazione (come esplicitata al capitolo precedente).

Tale passaggio ha permesso di prevedere idonee modalità di intervento per quegli ambiti edificati che costituiscono la formazione storica della città e mantengono, ancora oggi, quelle caratteristiche morfo-tipologiche ed identitarie del patrimonio storico locale. Queste modalità non mirano ad essere eccessivamente limitative e vincolanti, bensì tendono a stimolare la trasformazione e il recupero di parti di città, nel rispetto delle peculiarità esistenti.

### *2.1.2.2 riconoscimento dei caratteri ambientali e paesaggistici degli ambiti urbani*

Il territorio urbanizzato di Concorezzo presenta alcuni caratteri paesaggistici e ambientali che il Piano riconosce e tutela. Nello specifico, nella definizione del quadro conoscitivo, sono stati identificati ambiti di particolare interesse, i quali vengono trattati e normati all'interno del Piano delle Regole.

Tali ambiti, che saranno illustrati dettagliatamente al capitolo successivo dedicato, oltre al Nucleo di Antica Formazione, sono: gli Ambiti del Patrimonio Rurale – A2; gli Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale – A3.

### *2.1.2.3 Incentivi all'interno del piano delle regole per il recupero aree dismesse*

Il quadro conoscitivo ha portato all'identificazione di un patrimonio edilizio esistente in stato di dismissione o sottoutilizzo (si veda tavola DT 06 – Carta delle strategie di Piano) e aree di rigenerazione (si veda tavola DT 07 – Carta della rigenerazione) per il quale si ritiene importante attivare azioni che facilitino un processo di rinnovamento e riutilizzo di tali spazi, anche con funzioni diverse.

Per tale ragione, per le aree dismesse non interessate da trasformazioni del Documento di Piano, all'interno della normativa del Piano del Regole si prevede, a fronte della demolizione ed eventuale bonifica dell'area, la possibilità di mantenere tutti i diritti edificatori utilizzabili, in un secondo momento, dai proprietari.

### *2.1.2.4 Revisione normativa che non limiti le attività esistenti*

Le attività lavorative, nelle loro diverse forme, rivestono un ruolo centrale nella vita e nella società di Concorezzo: il mondo delle imprese, delle attività commerciali e terziarie deve essere supportato an-

che da azioni urbanistiche che sappiamo intercettare le mutevoli esigenze. Per tale ragione il Piano non vincola gli interventi edilizi nei comparti produttivi, terziari e commerciali, a proporzioni tra destinazioni principali e destinazioni ammesse, ma si “limita” ad escludere le attività non compatibili. Inoltre, al fine di non ostacolare le piccole trasformazioni, ampliamenti e riorganizzazioni interne delle attività, dovute a nuove esigenze lavorative, non attribuisce un indice fondiario alle proprietà e pertanto, all’interno di ogni singola proprietà esistente sarà possibile qualsivoglia intervento, nel solo rispetto delle norme ambientali (Rapporto di Copertura, superficie drenante), igienico-sanitarie e di sicurezza.

#### *2.1.2.5 Rivitalizzazione attraverso la definizione di nuove regole le attività commerciali e para-commerciali*

L’elemento innovativo di questa variante sta, anche, nell’occuparsi di tutte le attività “affini” al commercio, ma ad esso non del tutto assimilabili. Il Piano pertanto norma tali attività in modo da favorire un loro ruolo attivo nel mix di servizi urbani, senza confonderli né con il commercio “tout court” né con l’artigianato, ma elaborando delle norme di localizzazione che tengono conto della loro specificità funzionale e di integrazione nell’ambiente.

#### *2.1.2.6 azioni di incentivi per la riqualificazione dell’asse centrale*

Appare importante prevedere azioni che tendano a ricucire i tessuti urbani divisi dall’asse centrale “diagonal” attraverso connessioni e longitudinali e trasversali. A tal fine, le azioni previste dal Piano delle Regole sono: impiego di prescrizioni per un’omogeneizzazione dell’arredo urbano al fine di dare riconoscibilità al luogo e per il mantenimento delle aree a verde che vi si affacciano.

#### *2.1.2.7 Prescrizioni per le trasformazioni di definizione di principi di invarianza idraulica (normativa CAP)*

Il PGT nel suo complesso definisce i principi di invarianza idraulica e idrogeologica che gli interventi nella città devono rispettare. Tale principio, entro il Piano delle Regole, trova applicazione all’interno della normativa riguardante il tessuto consolidato, la quale prevede il rispetto di tale principio nel caso di interventi edilizi su aree già urbanizzate del territorio comunale.

#### *2.1.2.8 Definizione del progetto di rete ecologica comunale*

Il PGT, al fine del raggiungimento degli obiettivi di Piano, individua all’interno del territorio di Concozzo gli ambiti destinati alla rete ecologica comunale.

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

Per far ciò, oltre a quanto previsto nel Documento di Piano all'interno delle schede e delle norme degli ambiti di trasformazione e nel Piano dei Servizi (acquisizione al patrimonio pubblico di alcune aree per garantirne la tutela e per aumentarne progressivamente la valenza ecosistemica), il Piano delle Regole, al fine di attuare la strategia esplicitata alla tavola "ST 02 – strategia per la realizzazione della rete ecologica comunale", individua le aree di proprietà privata che contribuiscono alla creazione della Rete Ecologica Comunale. Tali ambiti vengono evidenziati all'interno dell'azonamento del Piano delle Regole prescrivendone il mantenimento allo stato attuale ed evitandone la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà altresì essere evitato l'aumento dell'impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

## 2.2 COMPOSIZIONE DEL PROGETTO: GLI ASSETTI DELLA CITTÀ

### 2.2.1 Impostazione e articolazione dell'impianto normativo

Le norme del Piano delle Regole sono suddivise in cinque parti:

- Titolo I. Disposizioni generali, definizione degli obiettivi, effetti e validità, elaborati costitutivi, definizioni, indici, parametri, distanze e destinazioni d'uso;
- Titolo II. Attuazione del Piano delle Regole, individuazione degli strumenti per l'attuazione degli interventi e per situazioni particolari (parcheggi, cambi di destinazione d'uso, sottotetti);
- Titolo III. Azonamento del Piano, classificazione del territorio e fornitura delle relative prescrizioni per i nuclei di antica formazione, per gli ambiti del tessuto consolidato, per le zone agricole e ambientali, per le aree speciali, vincolate e di rispetto;
- Titolo IV. Piano Paesaggistico Comunale, definizione degli ambiti ed elementi di rilevanza ambientale e paesaggistica, individuando le relative norme;
- Titolo V. Norme per il commercio, definizione delle norme specifiche in materia rispetto alle tipologie di strutture commerciali ed alla loro localizzazione sul territorio comunale.

Da segnalare l'articolo 6 che disciplina le destinazioni d'uso, definite nei diversi usi e rispetto all'utilizzo nel tessuto consolidato, in una tabella di sintesi che definisce, per ciascuna zona di classificazione del territorio, le destinazioni d'uso non ammesse e, conseguentemente quelle ammesse.

L'argomento viene poi affrontato in modo specifico all'interno del Titolo III – Azionamento del Piano, dove per ciascuna delle zone e/o ambiti in cui è suddiviso il territorio comunale, vengono individuate la destinazione principale, la destinazione secondaria e, di conseguenza quella non consentita.

L'articolo 10 disciplina in modo innovativo la dotazione dei parcheggi privati pertinenziali che vengono determinati in relazione alla destinazione d'uso, considerando l'apporto di due elementi: gli abitanti e/o addetti e gli utenti e/o visitatori specificati per le diverse destinazioni funzionali previsti dal piano, che concorrono alla determinazione della superficie minima di parcheggi privati pertinenziali che deve essere realizzata per ogni intervento di nuova costruzione, di demolizione e ricostruzione e di cambio di destinazione d'uso, oltre a tutti gli interventi interessati da pianificazione attuativa.

Infine, si evidenzia come all'interno del Titolo II – Attuazione Piano delle Regole, per quanto riguarda le modalità di intervento è stata inserita una tabella di correlazione tra il parametro dimensionale di riferimento e lo strumento di attuazione:

- nei nuclei di antica formazione per una superficie lorda di pavimento fino a 500 mq è previsto il permesso di costruire o titolo equipollente, per interventi fino a 1.500 mq di Slp è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo e per interventi oltre 1.500 mq di Slp è previsto il piano attuativo;
- negli ambiti della città consolidata per una superficie territoriale fino a 1.500 mq è previsto il titolo abilitativo semplice, per interventi da 1.500 fino a 5.000 mq di superficie territoriale è previsto il permesso di costruire convenzionato/atto d'obbligo e per interventi oltre 5.000 mq è previsto il piano attuativo con la cessione delle aree di interesse pubblico all'interno del perimetro.

Questa suddivisione consente di utilizzare il fabbisogno indotto dall'intervento di aree di interesse pubblico, quale strumento per dimensionare correttamente la capacità edificatoria degli interventi soggetti a pianificazione attuativa: la necessità di individuare e cedere aree pubbliche all'interno del perimetro, consentirà quindi occasione per ridurre la capacità insediativa dell'intervento.

## **2.2.2 Assetto della città storica – ambiti storici testimoniali**

Il Titolo IIIA (ambiti storici testimoniali) delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina gli obiettivi e le finalità degli interventi in questi tessuti.

Rientrano in tale categoria i seguenti ambiti: Nuclei di Antica Formazione (A1); Ambiti del patrimonio rurale (A2); Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale (A3).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

A differenza della città consolidata, per l'assetto della città storica si procederà nella definizione delle norme in maniera puntuale, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza.

Per tali città il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che le città storiche devono avere all'interno della città contemporanea. In questa logica, l'attuazione degli interventi dovrà fare i conti con i processi che hanno interessato non solo la formazione sociale locale, ma anche con l'utilizzo del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni, attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Le norme del Piano delle Regole, all'interno del Titolo IIIA – Ambiti storici testimoniali, forniscono obiettivi e finalità di carattere generale da raggiungere con gli interventi da eseguire sugli edifici, classificati secondo le seguenti tipologie: Nuclei di Antica Formazione (A1); Ambiti del patrimonio rurale (A2); Ambiti di interesse storico, architettonico e ambientale (A3).

La Tavola RT 01 - **NAF - Modalità di intervento**, rimanda alla normativa del Piano delle Regole l'indicazione puntuale di intervento, definisce, per ogni singolo edificio, le modalità e le forme di intervento, individuando, per gli edifici di tipo "T1", "T2", "T3" e "T4", le seguenti modalità di intervento: Restauro – Rs; Risanamento conservativo – Rc; Ristrutturazione edilizia parziale – Rp; Ristrutturazione edilizia – Re; Demolizione e ricostruzione – Dr.

Tale articolo normativo costituisce approfondimento dei contenuti della tavola.

Le norme contengono indicazioni rispetto alle destinazioni d'uso ed alle modalità di intervento.

All'interno degli ambiti e delle aree di interesse storico, architettonico ed ambientale – A3, il piano riconosce alcuni edifici come elementi di valore testimoniale, storico e culturale. Le finalità degli interventi consentiti sono mirati al mantenimento ed alla salvaguardia dei caratteri tipologici, architettonici e morfologici dei fabbricati edilizi, e in particolare del rapporto fra singolo edificio e spazio libero circostante, consentendo un utilizzo diverso da quello originario, ma comunque compatibile con la tipologia e con l'assetto planimetrico degli edifici esistenti. Pertanto, le modalità di intervento sono orientate a garantire la conservazione e la valorizzazione delle caratteristiche morfologiche e tipologiche degli edifici esistenti e le destinazioni d'uso consentite sono finalizzate a garantire un utilizzo,

permettendo l'insediamento di una vasta gamma di funzioni, simile a quella prevista per il tessuto urbano consolidato.

### 2.2.3 Assetto della città consolidata

La città consolidata è il negativo della città storica: Sono i tessuti più recenti, dove i valori in gioco non spingono a necessità di interventi di tutela, ma è necessario creare le condizioni affinché si possano attuare interventi di riorganizzazione e rinnovo del tessuto edilizio, soprattutto finalizzati a migliorare le prestazioni e il comfort degli edifici esistenti, preservando e valorizzando le caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto esistente. Tuttavia è riduttivo ritenerla soltanto una parte residuale o meno degna di attenzione. In primo luogo perché costituisce la maggior parte del tessuto edificato, in secondo luogo perché questa costituisce la città della produzione, dell'artigianato e di un commercio in parte minuto e legato alle attività di vicinato, fortemente integrate con la funzione residenziale.

La città consolidata si definisce tale in quanto il suo assetto ormai è stabile e definito al di là di ogni valore storico e, come la città storica, porta con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare. Il PGT previgente, anche in questo caso, costituisce la base da cui partire, tuttavia la città consolidata costituisce una realtà maggiormente dinamica rispetto alla città storica e perciò si è proceduto con la raccolta di molte informazioni attraverso rilievi.

Il progetto per la città consolidata conclude il processo di analisi e conoscenza del tessuto urbano, che ha portato ad una classificazione del tessuto consolidato edificato, esterno alle città storiche, articolata come segue.

#### Ambiti residenziali

- **ambiti residenziali ad elevata densità (B1).** Sono porzioni del tessuto urbano eterogenei per destinazione, per densità e per tipologia edilizia. Gli interventi edilizi devono essere volti verso una configurazione omogenea degli isolati. La finalità degli interventi è l'evoluzione della configurazione attuale, caratterizzata dall'alta frammistione di tipologie, verso un sistema più omogeneo.
- **ambiti residenziali densi (B2).** Sono porzioni del tessuto urbano di Concorezzo che allo stato di fatto risultano preservare l'omogeneità dell'isolato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato; l'obiettivo della disciplina è efficientare energeticamente gli edifici e, al contempo, preservare l'omogeneità del comparto, evitando trasformazioni che possano creare interferenze funzionali o di carattere edilizio all'interno del si-

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

stema consolidato. Le trasformazioni puntuali dovranno quindi preservare l'omogeneità dell'isolato (comprese le trasformazioni ricomprese nella strategia definita "Concorezzo+1"; la modifica morfo-tipologica degli edifici esistenti è subordinata ad un Piano Attuativo che interessi una porzione significativa dell'intero isolato limitando così la presenza di edifici in contrasto ambientale con l'intorno.

- **ambiti residenziali radi (B3).** Le zone B3 rappresentano ambiti con una specifica fisionomia urbanistica ed edilizia e si configurano come sistemi radi, in cui prevale l'edificazione singola ed indipendente. La finalità degli interventi è volta alla conservazione della configurazione attuale, caratterizzata da un sistema omogeneo di destinazione residenziale.

### Ambiti produttivi

I comparti produttivi, nel territorio di Concorezzo, rientrano tutti in un'unica categoria: **ambiti produttivi (D1)**. Sono porzioni del tessuto urbano di carattere produttivo, in parte edificato e, in parte, in fase di completamento. In tali ambiti sono consentiti insediamenti produttivi di qualsiasi natura. Per tali comparti vengono esplicitate le destinazioni d'uso non ammesse e, al fine di incentivare l'evoluzione delle attività, non si definisce un Indice fondiario ma, solamente, l'altezza massima da rispettare, il rapporto di copertura, il verde filtrante e il verde privato.

### Ambiti terziari e commerciali

I comparti terziari e commerciali rientrano tutti in un'unica categoria: **Ambiti terziari e commerciali (D2)**. Sono ambiti a forte integrazione funzionale, risultato di processi di stratificazione edilizia e funzionale che hanno determinato un tessuto misto terziario e commerciale. Le porzioni facenti parte dell'ambito sono vocate alla localizzazione e destinazioni d'uso che permettano il completamento del sistema urbano e delle attività lavorative, con l'insediamento di uffici, attività terziarie in genere e attività commerciali. Pertanto le destinazioni d'uso ammesse sono: terziaria, direzionale e commerciale.

È data facoltà che in tutto o in parte le superfici a parcheggio pubblico indotte dagli insediamenti terziario-direzionali e commerciali siano garantite, anziché in cessione di area, in costruzioni a più piani dentro e fuori terra (anche all'interno delle stesse costruzioni terziario-direzionali-commerciali), come opera pubblica o d'uso pubblico, e quindi senza che ciò si traduca in un incremento della volumetria. Un'analogha facoltà è concessa al fine di garantire all'interno delle costruzioni terziario-direzionali-commerciali la realizzazione di attrezzature pubbliche di interesse comune.



All'interno del Piano delle Regole viene altresì prevista una normativa specifica per il commercio, la quale ha validità in riferimento ad ogni edificio o area esistente a destinazione d'uso commerciale, costituisce recepimento della normativa nazionale e regionale in materia di commercio e contiene le disposizioni specifiche relative all'insediamento di attività commerciali e paracommerciali, nonché alla valutazione della compatibilità urbanistica ai fini commerciali.

## **2.2.4 Assetto delle aree agricole e di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico**

Nel territorio comunale di Concorezzo, le aree agricole e, pertanto, le parti del territorio utilizzate per attività agricole, sono di due tipologie: Ambiti agricoli (E1) e Ambiti agricoli di interesse strategico (E2). Entrambe le tipologie sono destinate al mantenimento dell'attività agricola ed alla tutela delle caratteristiche ambientali e paesaggistiche del territorio.

- **Ambiti agricoli E1.** Per gli ambiti agricoli E1 sono valide la disposizione dell'art. 59 comma 3 e articoli seguenti della LR 12/2005 e successive modifiche. Per gli edifici a destinazione residenziale non connessi all'attività agricola, presenti nell'ambito agricolo E1 sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, manutenzione straordinaria, restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia parziale e ristrutturazione edilizia; è inoltre consentito un ampliamento massimo pari a 20% della SLP esistente fino ad un massimo di 50 mq, per ciascuno dei fabbricati esistenti. È consentita la vendita e la somministrazione diretta dei prodotti delle aziende agricole, singole o associate, nonché di beni e prodotti affini che consentono un utilizzo completo dei beni prodotti. Per le aree ricadenti all'interno del Parco Valle del Lambro valgono le prescrizioni del Piano Territoriale di Coordinamento.

- **Ambiti agricoli E2.** Tali ambiti ricomprendono la totalità delle aree individuate dal PTCP come aree agricole strategiche. Il PGT, oltre alle prescrizioni per le aree agricole, stabilisce che vengano applicate le disposizioni del Piano Territoriale di Coordinamento della provincia di Monza e della Brianza.

## **2.2.5 Vincoli e tutele**

Il Piano delle Regole individua i vincoli e le tutele gravanti sul territorio comunale in virtù della legislazione nazionale, regionale ed alle prescrizioni derivanti da scelte del PGT. Oltre a questi vincoli sovraordinati il Piano ne identifica altri, a livello comunale e di dettaglio.

### **Zone destinate alla viabilità**

Il Piano delle Regole individua la rete della viabilità locale ove le indicazioni grafiche, nell'azonamento di Piano, hanno valore di salvaguardia per lo sviluppo dei tracciati e valore indicativo ai fini della progettazione esecutiva. Per quanto riguarda la rete principale dei percorsi ciclopedonali individuate nel Piano dei Servizi, le indicazioni grafiche hanno carattere di salvaguardia fino alla

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

redazione di progetti di dettaglio. Anche in questo caso si è trattato di configurare un sistema di collegamenti fra gli insediamenti residenziali e i principali poli di concentrazione dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

### Fasce di rispetto stradale

Il Documento di Piano individua le fasce di rispetto stradale entro le quali non è ammessa l'edificazione, ad esclusione di parcheggi, piste ciclopedonali, eventuali pensiline al servizio di fermate dei servizi di trasporto pubblico. Valgono inoltre le norme generali in materia di sicurezza stradale, soprattutto in riferimento agli incroci stradali, all'apertura di passi carrabili, ecc. Queste norme generali sono comunque applicabili lungo tutti gli assi stradali per i quali l'azzonamento non prevede fasce di rispetto.

### Fasce di rispetto cimiteriale

Negli ambiti di rispetto cimiteriale (F) il Piano non consente alcuna edificazione. Qualora vi fosse la presenza di qualche edificio esistente, alla data di adozione del PGT, in aree destinate a fascia di rispetto stradale, ferroviario, ambiti di rispetto cimiteriale e altri specifici utilizzi, sono consentiti solamente i lavori di manutenzione ordinaria e straordinaria e negli edifici a destinazione produttiva sono consentiti interventi di adeguamento igienico-sanitario ed impiantistico legato a sopravvenute normative.

### Alberi monumentali

Nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole sono individuati con apposita simbologia gli alberi monumentali. Non è ammesso l'abbattimento di tali specie arboree se non per estremi motivi di sicurezza e, comunque, di concerto con le autorità preposte alla loro tutela. Inoltre, per una fascia di 50 m intorno al fusto, è vietata la realizzazione di interventi edilizi che possano compromettere la percezione degli esemplari arborei.

### Rete ecologica comunale in aree private

Nelle tavole di azzonamento del Piano delle Regole sono individuati con apposito segno grafico gli ambiti di tutela dei corridoi ecologici che si sviluppano su aree di proprietà privata. Tali aree sono da mantenere allo stato attuale evitando la riduzione delle aree a verde e delle piantumazioni esistenti. Dovrà inoltre essere evitato l'aumento della impermeabilizzazione dei suoli realizzando pavimentazioni e strutture di qualsiasi tipo.

## 2.2.6 Sensibilità paesistica

Lo studio paesistico redatto a scala comunale ha inoltre individuato la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio: in accordo all'art. 24 del PTPR, infatti, il comune nell'ambito della redazione degli strumenti urbanistici con valenza paesistica, ha la facoltà di predeterminare la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di parti di esso.

La valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata effettuata in base alle caratteristiche del sito ed ai rapporti che esso intrattiene con il contesto, nonché sulla base dello studio agronomico, che ne definisce la sensibilità agronomica, allegato al Piano: un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente il grado di trasformazione recente o, inversamente, di relativa integrità del paesaggio, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica. Oltre a questo modo di valutazione, sono state considerate le condizioni di visibilità più o meno ampia, o meglio di co-visibilità, tra il luogo considerato e l'intorno. Infine è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala di sensibilità, articolata in differenti classi sottoelencate e riprese

L'intero territorio comunale è classificato nella "Tavola DT 09 – sensibilità paesistica" dal Documento di Piano in base della sensibilità paesistica dei luoghi.

Le categorie individuate sono:

1= sensibilità paesistica molto bassa;

2= sensibilità paesistica bassa;

3= sensibilità paesistica media;

4= sensibilità paesistica alta;

5= sensibilità paesistica molto alta.

Rispetto alla lettura dei paesaggi si rileva una sensibilità paesistica molto elevata nelle aree agricole residuali, nelle aree agricole intercluse, presso i nuclei cascinali in ambito agricolo, in alcune aree urbanizzate in strette relazioni con gli ambiti agricoli; in ambito urbanizzato la sensibilità paesistica più elevata si riscontra nel nucleo di antica formazione, nei parchi e i giardini storici, nonché negli ambiti

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

residenziali privati con verde di pregio. Tali elementi appaiono, infatti, particolarmente sensibili sotto l'aspetto paesaggistico.

Con un grado di sensibilità meno elevato, ma comunque alto, si rintracciano elementi quali: gli ambiti agricoli di grandi dimensioni (con l'esclusione delle aree agricole particolari, precedentemente individuate), alcune aree urbanizzate in relazione con gli ambiti agricoli, alcuni margini tra il tessuto residenziale omogeneo e l'ambito agricolo e, per finire, gli ambiti in relazione con l'asse viabilistico centrale. Questi ultimi ambiti assumono un valore alto di sensibilità paesistica in quanto l'asse è interessato da grandi flussi di attraversamento che percorrono tutto il tessuto urbanizzato di Concorezzo, attraversando molteplici paesaggi di Concorezzo.

Il grado di sensibilità meno elevato (sensibilità bassa e sensibilità molto bassa) riguarda principalmente gli ambiti residenziali eterogeni e gli ambiti produttivi sia omogenei, sia eterogeni.

I margini adiacenti agli ambiti produttivi assumono una classe di sensibilità più elevata rispetto a questi. Il tessuto residenziale omogeneo rileva, prevalentemente, una classe di sensibilità media insieme ad alcune infrastrutture sovralocali che compongono il panorama di Concorezzo.

La classificazione indica il livello minimo di sensibilità ambientale dell'ambito; tale classificazione non esime il progettista dall'indicare un eventuale maggiore sensibilità del sito cui è riferito un progetto nella relazione ambientale. Nelle zone classificate 4 e 5 (sensibilità alta e molto alta) sono esclusi nuovi edifici che per ubicazione possono compromettere la percezione delle qualità ambientali del contesto, i coni visuali e in generale le qualità paesistiche dei luoghi, e ridurre sensibilmente gli spazi a verde circostanti.

### 2.3 LA CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

A seguito della pubblicazione sul BURL, n. 11 Serie Avvisi e Concorsi del 13.03.2019, dell'*integrazione del PTR ai sensi della L.r. 31/2014*, il presente capitolo illustra i criteri di contenimento del consumo di suolo applicati nella variante di PGT in adozione che risultano compatibili con le disposizioni contenute nel PTR.

Tale capitolo integra la Carta del consumo di suolo e contiene:

- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 l.r. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della l.r. 12/05, necessario ai fini

dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della l.r. 12/05 (*Osservatorio permanente della programmazione territoriale*);

- il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della l.r.31/14 (2 dicembre 2014);
- la verifica del rispetto della soglia di riduzione del consumo di suolo;
- la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della l.r. 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

### 2.3.1 Calcolo della soglia comunale di consumo di suolo

**TAB. 1 - SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO**

<b>SUPERFICIE URBANIZZATA</b>		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a) superfici edificate (incluse strade interne al TUC)	3.838.050	3.838.050
(c/e) superficie stradale esterne al TUC e sedime infrastrutture sovracomunali	107.035	107.035
(d) aree verdi inferiori a 2.500 mq	39.187	39.187
(g) superfici edificate normate dal PdR	40.799	40.799
<b>totale</b>	<b>4.025.071</b>	<b>4.025.071</b>

<b>SUPERFICIE URBANIZZABILE</b>		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a) Ambiti di trasformazione su suolo libero	97.673	48.837
(d) Aree per nuovi servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata	3.745	3.745
(d) Aree per nuovi servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata superiore a 5.000 mq	27.552	27.552
<b>totale</b>	<b>128.970</b>	<b>80.134</b>

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

<b>SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE</b>		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
Superficie agricola o naturale	4.424.334	4.424.334
Superfici delle aree a verde pubbliche o di uso pubblico di superficie superiore ai 5.000 mq	84.583	84.583
<b>totale</b>	<b>4.508.917</b>	<b>4.508.917</b>

<b>AREE DELLA RIGENERAZIONE</b>		
	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
(a) Aree non residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono	60.675	60.675
(g) Ambiti di trasformazione su aree degradate	1.679	1.679
<b>totale</b>	<b>60.354</b>	<b>60.354</b>

### DEFINIZIONE DELLA SOGLIA COMUNALE DI CONSUMO DI SUOLO

Soglia comunale di consumo di suolo 48,22 %

#### 2.3.2 Calcolo della riduzione di consumo di suolo

TAB. 2 - SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

<b>PGT VIGENTE</b>		
previsioni residenziali su aree libere	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
PP 1	97.673	48.837
<b>totale</b>	<b>97.673</b>	<b>48.837</b>
previsioni non residenziali su aree libere	SUP. TOTALE (mq)	SUP. DA COMPUTARE (mq)
-	0	0
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

<b>VARIANTE PGT 2019</b>		
<b>previsioni residenziali su aree libere</b>	<b>SUP. TOTALE (mq)</b>	<b>SUP. DA COMPUTARE (mq)</b>
AT 2 (ex PP 1)	97.673	48.837
<b>totale</b>	<b>97.673</b>	<b>48.837</b>

<b>previsioni non residenziali su aree libere</b>	<b>SUP. TOTALE (mq)</b>	<b>SUP. DA COMPUTARE (mq)</b>
-	0	0
<b>totale</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

### 2.3.3 Verifica del rispetto della riduzione di consumo di suolo

**TAB. 3 - VERIFICA DEL RISPETTO DEL CRITERIO DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO**

soglia di riduzione residenziale da applicare (25%)	-12.209 mq
soglia di riduzione non residenziale da applicare (20%)	0 mq
<b>RIDUZIONE RESIDENZIALE EFFETTUATA</b>	0 mq
	<b>verifica: 0 &gt; 12.209 mq</b>
<b>RIDUZIONE NON RESIDENZIALE EFFETTUATA</b>	0 mq
	<b>verifica: 0 = 0 mq</b>
<b>SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO RESIDENZIALE</b>	<b>0%</b>
<b>SOGLIA COMUNALE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO NON RESIDENZIALE</b>	<b>0%</b>

### 2.3.4 Verifica del Bilancio Ecologico

Fino all'adeguamento degli strumenti urbanistici sovraordinati (PTR e PTCP) alla L.R. 31/2014 e, comunque, fino alla definizione nel PGT della soglia comunale del consumo di suolo, i comuni e pertanto Concorezzo, possono approvare varianti al documento, assicurando un bilancio ecologico del suolo non superiore a zero. Al fine di rispondere a tale indicazione viene computato il Bilancio ecologico delle previsioni del PGT, secondo quanto previsto dall'art. 2 della L.R. 31/2014 (si veda la tavola DT10 – Carta del Bilancio eco-logico).

# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO DI CONCOREZZO

## Relazione

Come precisato all'art. 2 della Legge Regionale 31/2014 il bilancio ecologico del suolo corrisponde alla differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata, nel medesimo strumento urbanistico, a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero.

Di seguito si riporta la tabella quantitativa allegata alla tavola DT 10 – Carta del Bilancio Ecologico.

### DATI TERRITORIALI

<i>Territorio comunale</i>	<i>8.513.312 mq.</i>
<i>Territorio urbanizzato</i>	<i>3.960.887 mq.</i>

### *AREE URBANIZZABILI*

*art. 2 comma 1.b L.R. 31/14* **129.736 mq.**

Area servizio progetto - PROG.01	32.063 mq.
Area di trasformazione - AT 02	97.673 mq.

### *AREE DI TRASFORMAZIONE GIA' URBANIZZATE*

*art. 2 comma 1.b L.R. 31/14* **10.102 mq.**

Area di trasformazione - AT 01	1.679 mq.
Area di trasformazione - AT 03	8.423 mq.

### **AREE CHE CONCORRONO AL BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE**

#### *AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO*

*art. 2 comma 1.c L.R. 31/14* **21.598 mq.**

Aree residenziali urbanizzate - B3 NORD	1.332 mq.
Aree residenziali e produtt. urbanizzate - B3 EST	13.152 mq.
Area terziaria speciale - D* (1)	4.303 mq.
Area terziaria speciale - D* (2)	2.811 mq.

#### *AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA*

*art. 2 comma 1.a L.R. 31/14* **50.905 mq.**

Servizi - Area per attrezzature tecnologiche - T10	5.419 mq.
Infrastrutture - Strada ST01	30.974 mq.
Infrastrutture - Strada ST02	9.724 mq.
Infrastrutture - strada ST03	2.681 mq.
Infrastrutture - strada ST04	2.107 mq.

### **BILANCIO ECOLOGICO COMUNALE**

**AREE CHE CONSUMANO SUOLO AGRICOLO** **21.598 mq.**

**AREE RETROCESSE ALLA DESTINAZIONE AGRICOLA** **50.905 mq.**

**TOTALE** **- 29.307 mq.**

*(bilancio ecologico conforme all'art.5 della L.R. 31/14)*



## **2.3.5 Analisi della qualità dei suoli**

L'analisi della qualità dei suoli liberi è utile nella restituzione del grado di utilizzo agricolo, della qualità ambientale e del valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei PGT, e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il fine di tale analisi è comporre una visione esaustiva dei rapporti tra i suoli liberi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale. Il tema è stato oggetto di uno specifico approfondimento (analisi agronomica dei suoli), parte integrante del Piano, al quale si rimanda per una trattazione approfondita.