

Provincia di Lecco

**Comune di Lomagna**

**P.G.T.**

**Piano di Governo del Territorio**

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Documento di Piano

**Documento programmatico**

Gennaio 2024



Il Sindaco

Dott.sa Cristina Maria Citterio.....

L'Assessore all'Urbanistica

Stefano Fumagalli.....

Il Segretario generale

Dott. Giovanni Balestra.....

Il RUP

Arch. Carmelo Martuffo.....

Adottato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Publicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Publicato sul BURL n°.....del.....

## Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole

Arch. Alessio Pennè

## Sommario

1. DEFINIZIONE DELLE SIGLE.....	2
2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI.....	3
3. PREMessa.....	4
4. SINTESI DELLO STATO DI FATTO.....	6
5. CRITERI GENERALI.....	8
6. ANALISI SWOT.....	10
7. OBIETTIVI STRATEGICI.....	12
8. AZIONI.....	14
9. AGRICOLTURA.....	18
10. AT, PDCC, PA.....	19
11. PAESAGGIO.....	19
12. SOSTENIBILITA'.....	19
13. SERVIZI.....	20
14. TRAFFICO/INFRASTRUTTURE.....	20
15. ARREDO URBANO/QUALITA'.....	21
16. RISORSE.....	21
17. PUBBLICO/PRIVATO.....	21
18. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE.....	22
19. CONFORMITA' AL PTCP.....	22
20. INIZIATIVE DI ACCOMPAGNAMENTO.....	23
21. GESTIONE.....	23
22. VERIFICHE.....	23
23. PIANI ATTUATIVI.....	24
24. CONSUMO DI SUOLO.....	25
ALLEGATO 1 – SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1.....	26

## 1. DEFINIZIONE DELLE SIGLE

PGT – Piano di governo del territorio

PTCP – Piano territoriale di coordinamento provinciale

NAF – Nucleo di antica formazione

TUC – Tessuto urbano consolidato

DDP – Documento di Piano

PDR – Piano delle regole

PDS – Piano dei Servizi

AT – Ambiti di trasformazione

PA – Piani attuativi

PDC – Permesso di costruire

PDCC – Permesso di costruire convenzionato

GSV – Grandi strutture di vendita

MSV – Medie strutture di vendita

REC- Rete ecologica comunale

## 2. CONSIDERAZIONI PRELIMINARI

Il DDP è il vertice nel triangolo degli strumenti del PGT, più la VAS che ne è il baricentro, perché dà indicazioni programmatiche non conformative di valori immobiliari

Il DDP, programmatico, è il documento che deve superare la rigidità tradizionale (fissata dal Movimento Moderno) basata su tre pilastri: funzione -azzonamento rigido, tecnica, norme precise, anche nel dettaglio- e società -l'urbanistica genera comportamenti sociali-, introducendo una prospettiva dinamica, quindi adattativa, anche utopica (in senso positivo), non essendo conformativo, in cui si esercita il Governo del territorio, per questo collegato (almeno per principio) alla durata di una amministrazione, e quindi di durata corrispondente, cinque anni.

Il PGT prevede un "governo" della AC, quindi flessibile e adattativo ai tempi e alla gestione, a differenza dei PRG che prevedendo norme definite richiedeva un ruolo di controllo. Si esercita, nel tempo, a titolo di esempio, come scelta di servizi oltre o diversi da quelli standard primari residenziali, scelta di servizi da concedere a privati con gestione convenzionata, definizione di oneri aggiuntivi per i PA, definizione degli ambiti di rigenerazione e di agevolazioni e premialità connesse, e delle aree in cui è possibile o meno il recupero di sottotetti e seminterrati, organizzazione di concorsi di architettura, gestione di diritti volumetrici della perequazione e compensazione, convenzionamento per edilizia sociale,.... Il PGT quindi può diventare uno strumento di proposte e progetti, non solo di norme.

*Il PDS e il PDR sono documenti conformativi, quindi gestiscono regole, non hanno scadenza, e per adattarli richiedono variante. Quindi rispetto al DDP sono il primo uno "strumento di stile" e il secondo uno "strumento d'opera"; un po' semplificando, il primo prevede iniziativa pubblica con possibilità per i privati e controllo partecipativo, il secondo prevede iniziativa privata con controllo pubblico.*

### PTP DELLA REGIONE LOMBARDIA

Lomagna è compresa nell'ATO (ambito territoriale omogeneo) della Brianza orientale con questa descrizione:

*Territorio ricompreso tra il Lambro, l'Adda, i monti della Valassina, e le ultime ondulazioni delle Prealpi che muoiono a Usmate. L'estensione dell'area ha fatto accostare al termine proprio (Brianza) la specificazione delle zone di relativa influenza: Brianza monzese (Monza, Vimercate), Brianza lecchese (Oggiono).*

*L'ambito della Brianza e della Brianza orientale è di carattere interprovinciale e una parte insiste sul territorio della provincia di Monza e Brianza.*

*L'indice di urbanizzazione della porzione d'ambito ricadente nella Provincia di Lecco è del 35,0%, largamente superiore all'indice provinciale (15,8%). Esso descrive i caratteri di forte urbanizzazione che caratterizzano il sistema della Brianza Lecchese. Il sistema insediativo, infatti, è distribuito uniformemente su tutto il territorio dell'ambito, con conurbazioni più consolidate lungo le direttrici della SS Valassina e della SP Briantea. Fanno eccezione gli ambiti collinari di Montevicchia e le pendici del Monte San Genesio, ove si registrano tassi di urbanizzazione inferiori. 117*

Lungo le direttrici di principale conurbazione, il sistema urbano è anche denso di episodi produttivi (manifatturieri e commerciali).

Ad eccezione degli areali di Montevecchia e del San Genesio, il suolo libero, di qualità alta o media, assume un carattere di elevata residualità e frammentazione. Il sistema rurale è di tipo periurbano e la qualità dei suoli assume un precipuo valore in relazione alla loro rarità. Nell'areale di Montevecchia permane, con caratteri di rilevanza, la coltivazione di pregio della vite.

Descrizione in cui si riconosce solo in parte Lomagna, che ha un tasso di urbanizzazione basso, un paesaggio dell'ultima pendice morenica tra due valli, Curone e Molgora, con molti boschi e aree aperte, ed è esterno alle urbanizzazioni lungo la provinciale 342

## HI-LIGHTS STRATEGIE OPERATIVE

L'Amministrazione comunale di Lomagna intende procedere nella direzione di un consolidamento dello stato di fatto operando per miglioramenti funzionali e qualitativi, senza prevedere ulteriori ampliamenti. Le strategie operative della Variante generale si possono così riassumere:

- Consolidamento del tessuto esistente, con completamenti, quindi nessun consumo di suolo, ma valorizzazione delle caratteristiche fisiche, sociali, economiche, naturali. Coniugando crescita con sostenibilità. Obiettivi conformi al PTCP della Provincia di Lecco;
- Tutela del NAF;
- Completamenti nelle aree libere nella frazione Fornace, con implementazione di alberature;
- Non utilizzare la trasformazione del 5% dell'agricolo strategico come ammissibile nel PTCP, mantenendo le aree agricole come patrimonio territoriale;
- Prevedere un collegamento con corridoi alberati, tra le valli est e ovest, parte della rete ecologica comunale, come unicità di Lomagna;
- Normative per miglioramenti funzionali agli importanti insediamenti produttivi;
- Applicazione della indifferenza della destinazione per macro-aree funzionali, che facilita gli interventi in particolare quelli di recupero;
- Trasformazione possibile in residenza di piccoli insediamenti produttivi inseriti nella fascia residenziale ovest;
- Molteplicità di possibili destinazioni per l'area dismessa e abbandonata ex RDB;
- Acquisizione tramite cessione del 20% della Superficie territoriale delle aree per cui è previsto un PDCC o un PA, come patrimonio comunale, da utilizzare per compensazioni, insediamenti sociali, aree standard, ecc;
- Valorizzazione del commercio al dettaglio indicato come servizio civico non standard, eventuale acquisizione in cambio di diritti volumetrici di sedi dismesse, riutilizzo con assegnazione convenzionata a nuove attività o come spazi sociali per co-working;
- Semplificazione delle procedure, nessun nuovo Ambito di trasformazione, ove possibile utilizzo di PDCC invece di PA, facilità nel cambio di destinazione d'uso;
- Interventi per il cambiamento climatico, quelli possibili alla scala di un piccolo comune: alberature, risparmio energetico per attività produttive, green-street, miglioramento di superfici filtranti, applicazione dell'invarianza idraulica;
- Proposta di PA in via Marconi, per la trasformazione area produttiva in residenza, miglioramento di parcheggi e viabilità, rispondendo alla richiesta dei titolari di attività produttive insediate;
- Partecipazione degli abitanti, associazioni, categorie produttive e commercianti alle scelte di piano.

## 3. PREMESSA

La **condizione culturale** diffusa sembra avere alcune caratteristiche:

- *la diffusione degli strumenti di informazione digitale, che permettono la circolazione in tempo reale e senza limiti delle notizie (vere o false), delle info di qualsiasi tipo, delle notizie su persone, luoghi, attività, .... Condizioni che contengono la inevitabile globalizzazione che supera linguaggi o limiti locali, dispersi nell'infinità delle info possibili, salvo magari esaltare alcuni dettagli che diventano virali (per motivi magari ignoti),*

condizioni che possono agire positivamente sulla attuazione del PGT, rendendo note nel web le caratteristiche del comune, la possibilità di accoglienza, l'offerta commerciale, la accessibilità, i percorsi, le qualità dei luoghi, ecc

- *la non rigida definizione di perimetri e scelte, per cui si parla di cultura liquida (Baumann), di fluidità, come coordinata caratteristica del contemporaneo;*

per il PGT significa una indifferenza delle destinazioni d'uso per macro-categorie, una semplificazione delle normative e delle procedure, per favorire le iniziative, rendere possibili i cambiamenti d'uso nel tempo in funzione dell'evolversi dei mercati e delle esigenze, producendo un mix funzionale nel tessuto edificato, certamente più apprezzabile nel tempo, e nei centri abitati di piccole-medie dimensioni.

- *la condizione economica che ha subito molte crisi, da quella strettamente economica iniziata nel 2008, e non ancora completamente assorbita, a quella pandemica che ha prodotto forti rallentamenti nelle attività di ogni genere, da cui il sistema si sta riprendendo solo in parte e per alcuni settori, alla guerra in Ucraina, con pesanti conseguenze sui costi delle fonti energetiche e delle materie prime, e non solo.*

per i comuni la necessità di favorire tutte le iniziative che possono produrre lavoro, soprattutto per l'economia locale, che il PGT può prevedere, come destinazioni e come nuove normative, rispondendo anche alle istanze e proposte ricevute

**Periodo di cambiamento generale**, allungamento della vita, spostamento dell'età giovanile in avanti (e rinvio dell'età in cui fare figli, soprattutto al nord Italia), istruzione superiore e lauree molto cresciute, modifica di molte tipologie di lavoro verso il terziario e quaternario, con calo del secondario e quasi annullamento del primario, globalizzazione e informatizzazione diffusa, che ha cambiato i modi di lavoro, di informazione e conoscenza, maggior utilizzo dei servizi civici

- *bisogna aggiungere **il cambiamento climatico**, che è diventato una emergenza di cui si valutano solo le conseguenze, i fenomeni macroscopici, quando avvengono (bombe d'acqua, alluvioni, tornado, siccità, ....) ma che possono suggerire scelte di contenuti importanti anche nella pianificazione.*

Per i comuni, pure alla loro scala, prendere iniziative per favorire il risparmio energetico, una maggiore quantità di alberi, anche in un contesto già molto verde, i rain-garden, premiare chi autoproduce energia, ...

Indicazioni che si declinano:

- in modo materiale: come polifunzionalità, a tutte le scale, come fluidità delle destinazioni (entro bande definite), come previsione di nuove attività (startup e non solo), come maggior considerazione degli spazi aperti, rete ecologica diffusa, sistema di connessioni, semplificazioni procedurali;

- in modo immateriale, nella elaborazione e applicazione del piano come metodo di informazione dei soggetti interessati (input e output) e quindi come monitoraggio e partecipazione continua.

Fenomeni cui la pianificazione può cercare di rispondere per quanto nelle possibilità di un ente locale.

Anche solo per titoli ci sembra opportuno richiamare alcune tendenze attuali della cultura urbanistica, cui il PGT può rispondere.

- Cultura del “consumo zero di suolo” (cioè riduzione delle previsioni) con legislazioni diverse nelle regioni, ma con obiettivi simili, per la Lombardia la LR 31/2014 con integrazioni e modifiche, cui attenersi; il PTCP di Lecco richiede la riduzione del 23% di aree per residenze e 20% per altre funzioni urbane, rispetto agli ambiti di trasformazione del PGT vigente al 2 dicembre 2014. È possibile ricorrere al meccanismo di trasferimento della quota di consumo di suolo con altri comuni, come previsto dall’A.r.t. 69;  
Il PTCP di Lecco ammette la trasformazione del 5% dell’agricolo strategico in aree edificabili se contigue all’edificato esistente (“accessibilità sostenibile”).
- La cultura del risparmio energetico, del miglioramento prestazionale degli edifici;
- Le risorse che si possono generare con le norme per PA, PDCC, e standard utili per la gestione e attuazione del PGT;
- La diffusione della cultura del paesaggio, delle reti ecologiche, dell’attenzione alla natura nel senso più ampio, “il piano urbanistico come progetto di paesaggio”;
- L’attenzione per la qualità degli spazi pubblici;
- La necessità di procedure semplificate, efficienti (all’interno) e chiare ed efficaci (verso l’esterno);
- La definizione di norme al fine di migliorare la qualità della vita negli edifici privati, che si traduce nel favorire la realizzazione di spazi aperti per gli alloggi (balconi o logge), depositi collettivi, deposito biciclette e locali per il co-working negli edifici (plurifamiliari) a destinazione residenziale. Durante il lungo lockdown dovuto all’emergenza sanitaria legata a Covid 19, molte persone sono state costrette a vivere nelle proprie case senza sbocchi esterni o non adatti al lavoro: norme specifiche possono favorire la nascita di luoghi adatti a diverse attività o ospitali per la vita quotidiana.

## 4. SINTESI DELLO STATO DI FATTO

**Territorio e centro abitato.** La caratteristica strutturale di Lomagna è essere inerita in un contesto territoriale di ambiente-paesaggio di grande qualità, che circonda l’abitato che si presenta come un’isola delimitata fisicamente da due cigli di terrazzo circondata da spazi verdi, delle due valli a est e ovest, con una prevalenza per densità di alberature, conservazione, caratteristiche morfologiche, dimensioni e continuità della valle ovest. Un territorio composto da due macro-ambienti quello urbano compatto e quello naturale, altrettanto compatto, anche se con diverse inclusioni, che però non la alterano. Con grandi valori conseguenti. L’abitato ha –sinteticamente- la qualità dell’abitare, che ha a disposizione tutti servizi nei classici 15 minuti da casa, quella della vicinanza alle infrastrutture di mobilità, e quella dei grandi insediamenti produttivi, che generano molti posti di lavoro e attrattività, motori dell’economia locale. Gli spazi aperti, grandi spazi di paesaggio che sono luogo vasto di interesse intercomunale, di godimento delle radure, delle piane e delle aree boscate, frequentate con attrattività regionale, un “secondo mondo” di Lomagna, con cui sembra difficile, fisicamente e strutturalmente una integrazione oltre la contiguità.

La posizione fisica isola Lomagna anche dai comuni vicini, per cui non c’è continuità territoriale, nemmeno con Osnago che è il più vicino a monte. Con altri comuni vengono solo condivisi dei servizi.

Il **PGT** recepisce tutte le prescrizioni degli strumenti sovraordinati: è stata eseguita una analisi dello stato di fatto, da cui si desumono “**invarianti**” del territorio da tutelare, che sono il **risultato di scelte** a lungo termine, oggettive, urbane, culturali, ambientali, storiche, cioè elementi imm modificabili del territorio, come il NAF, le cascate storiche, gli elementi di rilevanza naturalistica e paesaggistica, le infrastrutture primarie, i servizi di ogni

grado e le aree agricole strategiche, invariante per le quali sono necessarie norme di conservazione, di tutela, di integrazioni, di ripristino e di compensazione nel caso di deroghe.

Si riportano in sintesi i dati della relazione del quadro conoscitivo, utili alla definizione delle strategie operative.

**Popolazione:** 5.000 abitanti censiti, con classi quinquennali 0-30 quasi uniformi tra 100 e 300 soggetti, molto inferiori alle classi 30-70, che contano 300-450, e con classi sopra i 65 anni pari a circa il 20%. Quindi possibile lento calo della popolazione in un futuro decennale. Problemi conseguenti per residenza e servizi da adeguare.

**Edifici residenziali:** 2.580 unità per oltre 10.150 vani, quindi una media di oltre 2,00 vani/ab. superiore alla media regionale che è di 1,5-1,7 vani, con una disponibilità di 1,18 alloggi/famiglia, che non rileva fabbisogni arretrati, emergendo una disponibilità che può recepire cambi di alloggi, ricerca di alloggi per affitto, residenze –magari di media durata- per addetti alle fabbriche locali,.....

**Attività produttive:** circa 340 imprese locali, molte piccole o unipersonali, ma un gruppo di importanti imprese produttive, localizzate in tre distinte aree, con oltre 1.800 addetti, molti concentrati in poche unità, di cui circa 1.300 provenienti da fuori comune. Le classi attive sono il 50% della popolazione, 2.500 soggetti, dato allineato con le medie regionali.

Il sistema produttivo a Lomagna è composto da alcune ampie aree con industrie importanti, comprese nel tessuto consolidato, e da altre isolate lungo la strada di valle del Curone, è una componente fondamentale del tessuto urbano e di quello economico, da valutare con molta attenzione nel PGT.

**Commercio:** computa due MSV non alimentari per 500mq. gli esercizi di vicinato computano 790mq con un assortimento vario, che non rileva segni emergenti di crisi. Quantità cmq basse, ma dare importanza al commercio locale che costituisce un servizio agli abitanti –sempre più importante con l'invecchiamento della popolazione- è un tema che il PGT deve valorizzare.

**Servizi:** i servizi residenziali primari computano oltre 120.000mq con uno standard di 24 mq/ab, superiore al minimo regionale che è 18mq/ab.

Nel computo non sono considerati gli alloggi di proprietà pubblica, Comune e Aler, che sono 68, di cui 36 di proprietà comunale.

I **vincoli** sono indicati nella relazione conoscitiva e nel Piano delle regole.

**Attuazione del PGT vigente:** il PGT vigente prevede un AT a destinazione residenziale, attuato, nessuno a destinazione produttiva, e un AT a destinazione servizi, previsto per l'eventuale ampliamento di una unità sanitaria al confine, in territorio di Usmate, non attuato.

La riduzione del consumo di suolo richiesta dal PTCP si dovrà fare su questo nella misura minima del 23% .

Un vincolo, inevitabile, è il **consolidato** della città costruita, risultato di stagioni molto diverse, con la commistione di tessuti urbani disparati, e di molte trasformazioni.

Caratteristica di Lomagna è la promiscuità tra ampie zone produttive e le zone residenziali, risultato di insediamenti che sono arrivati con i contributi delle zone depresse. Le residenze e i servizi sono sorti nelle aree libere. Le industrie occupano prevalentemente aree nella fascia verso il terrazzo est, un settore a sud dell'abitato e solo un gruppo è a ovest di via Milano, per cui la contiguità non sembra creare criticità, di ogni genere (trasporti, rumori,...).

Questa condizione e il frazionamento di proprietà rendono più difficili i procedimenti attuativi. La variante deve tenere conto di questa condizione, cercando di coinvolgere il tessuto costruito con il nuovo, indicando criteri e



metodi di qualificazione, e semplificando le possibilità di intervento dove si fossero presentati dei blocchi dovuti a pluriproprietà.

Sono in corso la trasformazione di un edificio esistente in nuova unità residenziale in via Donatori del Sangue, sulla ripa verso la valle del Molgora; è prevista la trasformazione in residenza della unità produttiva all'ingresso di via Valletta.

## 5. CRITERI GENERALI

Introduciamo alcuni titoli programmatici, che costituiscono obiettivi da raggiungere:

**Liberare le energie** - generare lavoro - semplificare le procedure - produrre attrattività - applicare l'equità tra i cittadini –facilitare le attività richieste e compatibili, comprese quelle innovative

Liberare le energie vuol dire valutare la fattibilità di ogni iniziativa che viene proposta, per ampliamenti produttivi, iniziative culturali, nuove attività (terziario avanzato, start-up, ...), servizi privati convenzionati, ..., che vuol dire prevedere norme flessibili, mix funzionale, disponibilità amministrativa, che nel PGT si declina con una impostazione della normativa che riguarda sia il TUC che gli AT (che a Lomagna non ci saranno).

Si tratta di semplificare le procedure di intervento, di rendere più dirette le normative e più flessibili le destinazioni d'uso, nell'ambito delle diverse macro-categorie: residenza, produttivo, ....., più aperta la partnership pubblico-privato, e l'accoglienza anche di nuove iniziative come le start-up. Contemporaneamente tenere monitorate le nuove proposte che possono intervenire, per cui le NTA prevedono margini di flessibilità per accogliere nuove indicazioni senza ricorrere a varianti dello strumento generale, assimilandole alle categorie previste.

Le destinazioni nella zona "prevalentemente residenziale" ammesse sono quindi ricettivo, terziario direzionale, commercio al dettaglio (esercizi di vicinato), servizi convenzionati, artigianato compatibile, somministrazioni, co-working, start-up, servizi alla persona, con possibilità di valutare nuove future proposte, senza limiti percentuali e con possibilità di cambio con minimi vincoli o senza (salvo adeguamento oneri e standard).

Per le zone produttive sono previste più tipologie di possibili insediamenti, individuate in base a richieste, alla considerazione delle attività esistenti, a possibili sviluppi, agli edifici dismessi da riutilizzare, a possibili accorpamenti o frazionamenti. Ciascuna definita con propri parametri, oneri e standard. Per facilitare le attività i parametri saranno sufficientemente ampi con alcune facilitazioni (soppalchi, interrati, commercializzazioni, ...). Si porrà attenzione alle richieste pervenute, per favorire il miglioramento operativo delle industrie presenti.

A questo si deve affiancare una semplificazione delle procedure, valutando con la AC e gli uffici l'utilizzo del PDCC invece di PA, e/o la dotazione di format unificati, e per il centro storico la certezza del tipo di intervento fattibile, per singole unità, precisamente identificato in azzonamento, come indicato successivamente trattando delle normative.

**Gestire la transizione:** ogni PGT è un progetto di transizione, che deve essere conosciuta e gestita. Quindi definiti gli obiettivi alle diverse scale, il PGT può stabilire tempi e fasi delle operazioni che intende attuare.

È un obiettivo strategico, legato a quello precedente. I tempi sono mutati e in rapido cambiamento come pure le esigenze dei cittadini e degli operatori. La flessibilità delle destinazioni d'uso già indicata, ma nella stessa direzione vanno i diversi indici per le zone residenziali, sulla base dei vigenti, per dare continuità alla normativa a vantaggio degli operatori del settore e degli uffici.

Lo stesso si può dire per la possibilità di adattare eventuali Piani Attuativi alla situazione reale delle proprietà per poterli rendere operativi, prevedendo un frazionamento attuativo compreso in una unica previsione strategica come peraltro indirettamente indicato dall'art 93 della LR 12 per i piani decaduti e non ultimati.

Si possono indicare alcuni temi come chiavi di lettura:

- Lomagna città con centro storico;
- Lomagna piccolo distretto commerciale naturale;
- Lomagna territorio di parchi regionali;
- Lomagna territorio della sentieristica;
- Lomagna città di produzione industriale;
- Lomagna città di qualità della vita;
- Lomagna città con buona dotazione di servizi

**Generare lavoro:** ammettere in tutte le zone quelle attività compatibili che possono generare lavoro, e nelle zone produttive, allargare le destinazioni ammissibili e rendere possibili ampliamenti nell'esistente; in genere favorire sia in modo indiretto (normative, fiscalità, ...) che diretto, tutte le iniziative che possono produrre economia positiva e posti di lavoro, tradizionali o innovativi, materiali o immateriali, del primario, secondario, terziario, e del quaternario (servizi di ordine superiore, tecnologie avanzate, istruzione superiore,...). Affermare come positivi e potenzialmente generatori di nuove opportunità di lavoro, in questa direzione, le attività legate a sviluppo sostenibile, città ecologica, difesa del paesaggio, risparmio energetico.

**Semplificare le procedure,** nel piano delle regole, per sburocratizzare gli interventi, valutando se predisporre format, indicando tipi di interventi attuabili in modo diretto, PDCC invece di PA (ormai di prassi per il TUC, salvo qualche limitazione della Regione Lombardia), indifferenza alle destinazioni per macro-aree di azionamento. Ammettere semplificati cambi di destinazione d'uso, ridurre la cessione di standard residenziali (con monetizzazioni per quelli non ceduti) e ridurre al minimo la cessione di standard per le zone produttive, per le quali riteniamo sufficiente il 10% della ST. Nelle norme del PGT vigente sono stati tolti i complessi calcoli del carico urbanistico, che non sembrano più corrispondere alla flessibilità richiesta dalle nuove norme.

A questo fine opera anche la continuità delle norme con quelle vigenti.

**Migliorare la qualità urbana:** considerato lo stato di fatto, tema che si pone limitatamente solo come miglioramento puntuale, qualche arredo urbano, qualche mitigazione di zone produttive, qualche depavimentazione, qualche implementazione del verde alberato. Le norme prevedono per ogni intervento privato anche un miglioramento pubblico (verde di arredo, parcheggi), filari alberati lungo alcune strade e ove possibile nuove piste ciclabili (utilizzando al meglio il nuovo PG MC, 2022-2024), l'obbligo di alberature nelle aree libere, il potenziamento delle alberature nelle aree pubbliche e nei parchi naturali, ecc.

Valutare la possibilità di creare dei corridoi verdi, anche con interventi di piccola scala, che colleghino la valle est con quella ovest, opportunità unica per Lomagna, segno della posizione paesaggisticamente strategica. Obbligo di margini verdi in tutte le aree di frangia al confine con aree agricole, soprattutto a Fornace, che gode di un contesto di pregio, ma potrebbe essere migliorata. È da valutare con indicazioni puntuali il possibile miglioramento degli spazi pubblici, che comunque costituiscono già un patrimonio di qualità.

Il miglioramento qualitativo deve riguardare anche l'architettura: al fine di migliorare la qualità senza limitare esigenze private puntuali e tradizionali, per es. la realizzazione di boxauto per gli edifici nuovi deve avvenire accorpata agli edifici principali o in interrato, evitando boxauto isolati; e nei casi di accessori per edifici esistenti la possibilità di realizzarli contro le recinzioni con precise condizioni sui rapporti di vicinato. Le NTA indicheranno anche regole per i volumi tecnici, i portici, e tutti quegli elementi che incidono sul disegno e la percezione della

città. È prevista la possibilità di attivare con piccole premialità concorsi di architettura, con il patrocinio del comune, di ogni tipo (a inviti, per tipi, di progetto, di idee, ...).

Il PGT prevede che alla commissione paesaggistica delegata, possa essere attribuita la valutazione dei piani attuativi, dei dehors, degli interventi sugli edifici tutelati, di quelli nel NAF, e delle cascine. La previsione delle sensibilità paesaggistica di riferimento deve essere analitica e con norme precise per i vari settori. Si suggerisce di indicare che per gli edifici vincolati il nulla osta della Soprintendenza competente possa valere come deroga a eventuali contrasti con le norme (secondo il DL 42/2004).

**Aumentare l'attrattività**, discende dalla qualità urbana, dal paesaggio, dalle opportunità di lavoro e dalla buona accessibilità – stazione di Carnate a circa 2km, e strada provinciale 342, che collega alle autostrade, a Milano, a Linate. L'attrattività è fondamentale per mantenere il livello demografico e contenere o contrastare il possibile calo.

## 6. ANALISI SWOT

Una analisi *swot* (Strength, Weakness, Opportunities, Threats) è una valutazione che rappresenta le caratteristiche positive e negative, in modo interpretativo, non scientifico, restituendo una lettura dei luoghi, e indicando possibili indirizzi operativi.

### FORZA

- Qualità del paesaggio, vicinanza al parco regionale, ripe alberate, pianalto agricolo, valle ovest di grande qualità di paesaggio tra boschi e piane
- Piccolo centro storico
- Quantità/qualità dei servizi
- Rete commerciale al dettaglio diffusa e attiva
- Compattezza del centro abitato (una sola frazione lontana, che gode della tipologia delle residenze)
- Sentieristica nei boschi e nella valle del Molgora, estesa a molti comuni contigui
- Presenza di una sviluppata presenza di importanti industrie sia nel centro abitato che in valle, quindi molti posti di lavoro in comune e vicini alle residenze.
- Presenza di molte associazioni di volontariato e culturali, attive nel territorio

### DEBOLEZZE / CRITICITA'

- Possibile calo demografico nel prossimo decennio, come in Lombardia e in tutta Italia
- Diminuzione della popolazione scolastica, che potrebbe liberare nel tempo delle aule, da riutilizzare nell'ambito di una riorganizzazione del distretto scolastico o per altre attività per cui le norme sono aperte.
- Mancanza di nuove aree a destinazione produttiva, cui si contrasta con miglioramenti normativi per le attività presenti.
- Mancanza di un collegamento ferroviario, ma la stazione di Carnate è molto vicina, che potrebbe richiedere un miglioramento dei servizi di collegamento.

### OPPORTUNITA'

- Incremento con normative e provvedimenti finalizzati, delle attività produttive, attrattive di posti di lavoro e potenzialmente di nuovi abitanti
- Tutela della rete commerciale al dettaglio del TUC e centro storico.
- Possibilità di edilizia convenzionata, ammettendo la previsione in tutte le zone prevalentemente residenziali

- Miglioramento normativo per SL condominiali che possono non computare
- Formazione di corridoi verdi est-ovest di collegamento tra le due valli, specificità di Lomagna, con miglioramento della qualità urbana, della vivibilità, delle alberature

### MINACCE

Non si intravedono possibili minacce, se non quelle di ordine generale esterno, che non dipendono dal comune e dalla pianificazione

### MATRICE OPERATIVITÀ

Dalle considerazioni generali, dalla analisi conoscitiva, ricaviamo una sintetica matrice di riferimento, da implementare, che rappresenta gli interventi Strutturali –non modificabili-, Strategici –attuabili a tempo medio- e Operativi –attuabili nel breve periodo, rispetto a tre categorie: Urbano, Aree aperte e Infrastrutture.

	<b>Strutturale</b>	<b>Strategico</b>	<b>Operativo</b>
<b>Urbano</b>	NAF Spazi pubblici Edifici vincolati o tutelati di interesse storico Servizi esistenti e previsti Cascine attive Grandi industrie	AT/PA residenziali PA produttivi Residenza sociale	Margini verdi di Piani attuativi e PDCC, edifici ai margini dell'agricolo Alberature varie e rete ecologica nell'urbano Nuove norme per TUC, indifferenza destinazioni Ambiti di rigenerazione Valorizzazione commercio al dettaglio Concorsi di architettura Efficientamento energetico
<b>Aree aperte</b>	Aree boscate Reticolo idrico Agricolo strategico	Previsione di fasce di rispetto alberate lungo le strade principali, ove possibile Mitigazioni verdi di depositi/distributori/aree produttive	Identificazione di aree per nuove piantumazioni
<b>Infrastrutture</b>	Esistenti, non sono previste nuove	Percorsi pedonali e/o ciclabili Sentieristica Interventi minori di razionalizzazione	Nuovi parcheggi bici

## 7. OBIETTIVI STRATEGICI

**Flessibilità e indifferenza alla destinazione** nel NAF e nel TUC le zone hanno flessibilità di destinazione per residenza e tutte le ammissibili: ricettivo, terziario, commercio al dettaglio, somministrazioni, artigianato compatibile, servizi convenzionati, ... Questo permette una maggiore libertà di progettazione e/o di recupero, non vincolata rigidamente ad una funzione, per contenere sempre un margine per altre utilizzazioni. La flessibilità favorisce le realizzazioni e ovviamente i recuperi e le rigenerazioni.

### **Nuove tipologie residenziali:**

Le NTA favoriscono che nei nuovi edifici residenziali siano previsti spazi aperti, logge, terrazze praticabili, giardinetti, tutto quanto è richiesto dopo il periodo del lockdown.

E' prevista la possibilità in tutto il TUC di realizzare (con premialità) edilizia convenzionata: se in proprietà con premialità del 10%, se in affitto premialità del 20%.

**Semplificazioni procedurali:** utilizzo di PDCC invece di PA, possibilità di attuazione per stralci funzionali dei PA; facilitazioni per i cambi di destinazione, predisposizione di format per le convenzioni tipo.

**Semplificazioni normative** Per facilitarne l'attuazione, l'azzonamento e le norme prevedono:

- A. La possibilità di attuare i Piani attuativi per parti in risposta a esigenze espresse (per es. multiproprietà delle aree), come stralci di un masterplan unitario.
- B. Le destinazioni d'uso per macro-aree sono flessibili. I cambi di destinazione d'uso tra le funzioni compatibili sono sempre possibili, eventualmente con l'adeguamento di standard e oneri.
- C. Uso estensivo e propositivo della norma dell'art 93 c. 1 ter della LR 12 per i piani decaduti e non ultimati
- D. Possibilità di cambio di destinazione in modo semplificato e dove possibile diretto
- E. Utilizzo di PDCC invece che PA

**Standard residenziali** di PDCC e PA, in loco contenuti a 12mq/ab e monetizzazione della differenza allo standard virtuale di 24mq/ab (definito in base all'esistente comunale). Obiettivo la non dispersione di aree a servizi, l'equità tra i nuovi insediati e i cittadini censiti che negli anni hanno pagato le aree per standard, con attivazione di risorse che devono essere utilizzate per opere pubbliche identificate anche non contigue all'area interessata.

Si prevede anche l'obbligo di parcheggi anche per interventi edilizi residenziali di oltre 500mq. di SL, per alleggerire la necessità di parcheggi. Per il recupero di sottotetti chi non dispone di parcheggi può monetizzarli. Per tutti gli interventi il numero dei posti auto pertinenziali da prevedere secondo la 122/1989 è incrementato del 50% (15mq ogni 100mc) con un minimo di uno stallo per alloggio realizzato.

Per le aree produttive industriali lo standard è contenuto nel 10% della ST; per le altre destinazioni è definito specificatamente.

Per tutti gli altri tipi di attività produttive, commerciali e terziarie, le norme indicano gli standard da prevedere che devono essere necessariamente reperite in loco, monetizzabili fino ad un massimo del 20%.

Il PGT non prevede Ambiti di Trasformazione.

**Cessione al comune** del 20% della ST di tutte le aree con interventi convenzionati (PDCC e PA), salvo quelle di piccole dimensioni (che in cambio monetizzano), affinché il comune disponga di aree per perequazione e compensazione, eventualmente per incentivi e commercializzazione.

**Verde diffuso**, Rete Ecologica Comunale, ad integrazione di quelle regionale e provinciale, diffusa dalle aree vaste al tessuto costruito con previsione di corridoi verdi lungo strade extraurbane principali, lungo le strade dove possibile, mitigazioni per depositi all'aperto, piantumazioni nelle aree libere, ecc. Il PGT prevede corridoi verdi di collegamento tra i margini verdi est e ovest, che diventano una vera specificità di Lomagna, altrove impossibile, pervasivi nell'urbano.

**Commercio al dettaglio**, tutela e valorizzazione, interpretato come servizio di interesse civico. Ammettere anche ai primi piani, sia integrato che autonomo dal piano terreno.

Il commercio al dettaglio sito nel NAF è esentato dalla previsione obbligatoria di parcheggi.

**Contenimento** delle aree di espansione residenziale a favore di densificazione del TUC (per quanto possibile) e recupero dell'esistente.

**Territorio agricolo** con tutele, gestito secondo la LR 12/2005; possibilità di demolizione compensata di eventuali edifici dismessi, con recupero di terreno agricolo

**Utilizzo di perequazione**, compensazione, incentivi e premialità per favorire le iniziative edilizie e la attuazione.

**Sostenibilità:** per gli interventi la VAS valuterà la "compatibilità", cioè l'accettabilità nel presente, e la "sostenibilità" che è la proiezione della compatibilità nel futuro.

### **Percorso partecipativo**

La redazione del PGT è accompagnata da un percorso partecipativo, iniziato con il recepimento, localizzazione e classificazione delle istanze pervenute dopo l'avvio del procedimento, classificate nel documento conoscitivo. In prima fase si sono svolti quattro incontri pubblici, il 22 e 26 maggio, come momento di ascolto e raccolta di proposte ed esigenze con associazioni, categorie produttive, commercianti, professionisti e imprese del settore edile, cittadini.

Lo stesso procedimento sarà seguito come momento di confronto sulle scelte, per la presentazione del progetto di variante generale del PGT.

### **Sostenibilità e Transizione ecologica**

Sostenibilità è la proiezione nel tempo della compatibilità nel presente

Azioni di contrasto al cambiamento climatico, quelle possibili alla scala locale, cui anche un piccolo comune può (potremo dire deve) contribuire.

Rain-garden, rain-roads: le parti "grigie" di strade, parcheggi, rotatorie, .... che percolano nelle aree verdi o direttamente o con cordoli filtranti

Strade e parcheggi verdi, mitigazioni, ricuciture dei verdi.

Obbligo di alberi nei parcheggi, in aree libere, ecc.

Tutela dei verdi privati di interesse generale.

Zone 30, dove non si possono fare ciclabili, per regolamentare il traffico veicolare.

Aumento della superficie filtrante nel PDR e nel RE.

Premialità per le attività produttive che installano pannelli solari sulle coperture con risparmio energetico

Per l'efficientamento energetico degli edifici è applicata la legge regionale.

Ammissibilità di tetti verdi, senza premialità, perché spazi non di uso pubblico e a gestione privata non controllabile.

### **Vasche di laminazione**

La Tavola PdR.01 – Azzonamento (Piano delle Regole) individua un'area in cui è possibile realizzare una vasca di laminazione per la raccolta delle acque piovane, in modo che in caso di piogge improvvise l'acqua non vada subito in fogna (sistema in uso nei paesi nordici).. Oltre a questa, si possono studiare anche altre vasche di laminazione sotto campi gioco, piazzette, ecc. Per un attento inserimento all'interno del paesaggio, si rimanda a quanto indicato nel Capitolo 11.

## **8. AZIONI**

Di seguito vengono richiamati i principali riferimenti normativi regionali:

### **PTR 2022**

#### **Criteri e indirizzi per la pianificazione**

Lomagna appartiene all'ATO della Brianza Orientale.

I criteri per l'applicazione della riduzione del consumo di suolo recitano "La riduzione del consumo di suolo, in applicazione della soglia di riduzione, deve essere finalizzata alla strutturazione della rete di connessione ambientale per il collegamento tra gli elementi di valore ambientale presenti (Parco dell'Adda Nord, Parco di Montevecchia e della Valle del Curone, Parco della Valle del Lambro, SIC e ZPS), attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra sistema della protezione e sistema insediativo (tavola PT10.2).

Pertanto, la riduzione del consumo di suolo deve essere significativa laddove le aree di trasformazione appaiano più rilevanti o dove tendano ad occludere le residue direttrici di connessione ambientale".

La compatibilità con il PTCP è valutata in un successivo capitolo.

### **LR 31/2014**

Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato dà indicazioni affinché il PGT nel rispetto dei criteri di sostenibilità e minimizzazione del consumo di suolo orientino gli interventi edilizi prioritariamente verso le aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare anche al fine di promuovere e non compromettere l'ambiente, il paesaggio nonché l'attività agricola.

### **LR 18/2019**

È necessario premettere le indicazioni della Legge regionale n. 18 del 6 novembre 2019 che ha apportato modifiche alle Leggi regionali n. 31/2004 e 12/2005, per i limiti che pone alle scelte operative. Scopo del legislatore per tali modifiche, come da titolo, era: fornire una nuova definizione di rigenerazione urbana, modificando integralmente quella contenuta all'interno della L.R. 31/2004, fornire una definizione di rigenerazione territoriale, tematica quindi separate dalla rigenerazione urbana, l'inclusione delle bonifiche nelle opere di urbanizzazioni secondarie e l'individuazione di "aree di rigenerazione", all'interno del territorio comunale, ad opera delle Amministrazioni locali con apposita Delibera di Consiglio comunale, in cui possono

essere previste misure di semplificazione amministrativa, incentivi volumetrici e riduzione del contributo di costruzione. Inoltre la legge regionale 18/2019 ha previsto misure per l'incentivazione del patrimonio edilizio esistente, per la semplificazione, in determinati casi, del cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale e la possibilità di utilizzare temporaneamente aree ed edifici dismessi.

### **Abitare Lomagna: obiettivi operativi:**

#### **- Residenza:**

considerato il quadro conoscitivo, che non denuncia fabbisogni arretrati né crescita demografica, sembra non ci sia necessità di molte nuove aree di espansione in considerazione del rapporto vani/abitanti, e alloggi/famiglie; resta utile edilizia sociale, per offerta affitti e nuovi residenti.

Non sono quantificabili le SL/Volumi per ampliamento di edifici esistenti, che comunque corrispondono prevalentemente a esigenze delle proprietà (salvo qualche frazionamento)

Sono previste solo alcune aree di completamento residenziale in continuità o all'interno del TUC esistente, prevalentemente derivate dalle previsioni del PGT vigente, che vanno incontro a operatori locali, a richieste di nuove aree edificabili con destinazione flessibile (residenza e ammissibili, sociale).

PA, PDCC residenziali devono cedere in loco standard pari a 12mq/ab; la differenza con lo standard comunale -stabilito virtualmente in 24mq/ab- è obbligatoriamente monetizzata. Criterio: non avere aree standard disperse difficilmente gestibili, ma solo quanto è necessario in loco per parcheggi e verde di arredo ed equiparazione allo standard comunale per equità tra i residenti che li hanno pagati nel tempo e i nuovi residenti.

Le altre funzioni cedono aree standard secondo le NTA, in loco per almeno l'80% del fabbisogno.

Interventi diretti, e PDCC solo per aree superiori a 1.000mq. Al fine di evitare abusi, non sono riconosciuti frazionamenti posteriori al 1 gennaio 2022.

Edilizia sociale: in ogni area è possibile realizzare residenza convenzionata con premialità in SL del 10% se viene convenzionata la vendita, del 20% se viene convenzionato l'affitto. La convenzione ad affitto deve durare nel tempo per un periodo minimo di 10 anni: oltre questo se la proprietà volesse cambiare in edilizia libera, dovrà pagare oneri di urbanizzazione doppi rispetto a quelli vigenti al momento.

La AC si può riservare sempre di prevedere aree di EEP, o di individuare aree per social housing (normato a parte): considerando che il SH può prevedere molte tipologie diverse (non solo quelle della EEP) e include sempre servizi di territorio, non solo per gli assegnatari.

Posti auto. la scarsità suggerisce di prevedere che la superficie per i posti auto pertinenziali sia maggiorata del 50% di quanto previsto dalla 122/1989, quindi 1,5mq ogni 10mc di residenza (o funzioni ammissibili). Proibire l'accesso ai boxauto con basculante affacciato su strada.

#### **Frazione Fornace**

Composta da un tessuto recente, prevalentemente a case unifamiliari, singole, doppie o a schiera, derivato da previsioni urbanistiche di cui non è nota la motivazione, in area separata dal centro principale, e senza servizi. La presenza di alcuni lotti interclusi può far prevedere la possibilità di completamenti residenziali, ammissibili con qualche incentivo qualitativo (alberature, recinzioni verdi, posti auto pubblici in tasche della recinzione, ....). Sembra necessario prevedere filari alberati come segno di confine tra zone residenziali e zone agricole con funzione anche di mitigazione percettiva.



- Attività produttive:

Non c'è spazio per nuove aree a destinazione produttiva.

L'aumento o il miglioramento funzionale delle attività produttive può portare posti di lavoro e qualche possibile incremento abitativo (e qualche introito comunale).

Il PGT intende offrire norme che possano migliorare gli insediamenti. Soppalchi entro limiti definiti, non computati; interrati anche con permanenza di persone, se autorizzati dall' autorità sanitaria, computati al 50%, installazione di pannelli solari in copertura con premialità in SL non onerosa, possibilità di commercializzazione dei prodotti in luogo con limite della superficie vendita. Riduzione degli standard al minimo, 10% della ST.

Il comune valuta la richiesta di un magazzino informatizzato richiesto dalla Elemaster con sovrapposto un parcheggio per 300 auto, considerando anche le mitigazioni necessarie, oltre a alberatura e eventuale depavimentazione del parcheggio a raso esistente.

Si studierà anche la necessità di parcheggi posta dalle industrie site in via Marconi. La possibile trasformazione a residenza dell'ultimo edificio produttivo in fondo a via Marconi potrebbe permettere la realizzazione di un parcheggio ulteriore e di uno spazio per toma-indietro.

Le aree a destinazione produttiva in valle, per il contesto di rilevanza paesaggistica, richiederanno di affiancare agli interventi di miglior funzionalizzazione come previsto dalle norme, interventi di mitigazione (in coerenza con art.40.1, c 3 c, del PVP 2022)

E' possibile se fosse necessario e utile, il recupero a fini produttivi –gestione comunale o in concessione- di aree standard già cedute e non utilizzate.

E' possibile come per le zone residenziali prevedere una indifferenza di destinazione per attività ammissibili, entro coordinate da definire. Quindi ammissibilità anche di sedi terziarie integrate.

Non sono ammesse sedi per logistica, se non quelle di piccole dimensioni (per es. ST max 1.000mq) che interessa il servizio locale o di area.

Indicazioni per capannoni dismessi: possibilità di frazionamento, accorpamento, eventuale uso, temporaneo, per locali di intrattenimento, palestra, spa, .... Regole per trasformazioni in residenza, che non incentivi la trasformazione e abbandono di attività produttive.

La AC ha indicato di prevedere la possibilità di trasformare in residenziali alcune piccole aree oggi produttive, incluse nel TUC, nella parte ovest dell'abitato.

Salvaguardare le attività presenti nel TUC, salvo evidenti incompatibilità.

- Abitanti:

La popolazione risulta stabile negli ultimi anni; solo da un anno i decessi hanno superato le nascite.

Salvo quanto detto sulle possibili previsioni a medio-lungo termine, il riferimento del PGT è alla situazione attuale.

Il saldo migratorio è oscillante, e la presenza di stranieri è limitata all'11% quindi non incidente in modo significativo. L'immigrazione risulta prevalentemente da altri comuni lombardi.

Capacità residenziale

Non sono previste aree di espansione, solo aree di completamento, alcune, aree libere nel TUC, la potenziale sostituzione di quattro piccoli insediamenti produttivi nel TUC –uno dismesso-, e alcuni lotti liberi nella frazione Fornace: un totale stimato in 20.000mq, per una capacità massima di 20.000mq di SL, quindi 60.000mc, pari a 400 abitanti teorici, con attuazione sicuramente in tempi lunghi. 400 abitanti sono l'8% degli attuali residenti. Quantità compatibile con il fabbisogno derivante dall'ulteriore diminuzione dei componenti per famiglia, dalla attrattività che il comune esercita per il numero di posti di lavoro offerti in loco e per la accessibilità viabilistica e ferroviaria, la qualità e diffusione dei servizi, per la qualità del contesto ambientale paesaggistico e naturale.

Il PGT deve tenere conto dei dati reali e del trend conseguente. A questo corrisponde una modifica nella esigenza di servizi: per le classi in età scolare sono quelli previsti dalle norme, ma le richieste sono molto aumentate in termini di assortimento qualitativo oltre il tempo scolastico; per le classi intermedie si pone la richiesta di altri tipi di servizi (sportivi, culturali,...) mentre gli anziani richiedono un maggior utilizzo quotidiano del comune e necessità di servizi molto varia (circoli, case dedicate, day hospital, RSA, cui si deve rispondere talora con una gestione intercomunale, ma anche una rete commerciale al dettaglio che essendo lungo le strade diventa luogo di incontro, ..).

I servizi esistenti sono sufficienti anche per l'eventuale aumento degli abitanti.

#### - Assetto urbano:

La conformazione del comune è definita dalle ripe delle valli del Curone e del Molgora, che lo definiscono come se fosse un muro all'inverso, per cui il territorio comunale è come un'isola alta sulle valli. All'interno per dimensione e distribuzione delle polarità attrattive (municipio, biblioteca, scuola, cimitero, centro sportivo parco,...), c'è una buona frequentazione di tutto il tessuto consolidato, un buon equilibrio tra l'edificato e il vissuto, come si suol dire tra la *ville* e la *cit *.

NAF: di piccole dimensioni, la qualit  edilizia   buona. Prevedere indicazioni analitiche edificio per edificio degli interventi edilizi ammissibili. Solo in casi particolari per recupero di corti o rustici valutare se prevedere la necessit  di piani attuativi.

TUC: prevedere ricucitura delle aree libere interstiziali, con indice unificato;

Per edifici residenziali   utilizzabile un bonus unificato (densificazione - costruire sul costruito), da coerenzare con la possibilit  di ampliamento prevista dall'art 11 c 5 della LR 12/2005.

Per NAF, TUC e aree di completamento, indifferenza alla destinazione nelle zone prevalentemente residenziali, che facilita sia le nuove edificazioni che il recupero e il mix delle funzioni, con arricchimento del tessuto costruito. Quindi ammissibili, oltre residenza, residenza convenzionata, residenza speciale (case per anziani, ma non RSA, studentati, ...), esercizi commerciali di vicinato, servizi convenzionati, ricettivo, terziario direzionale, artigianato compatibile con la residenza, somministrazioni.

#### - Rigenerazione

Il comune non ha adottato una delibera sulla rigenerazione, quindi tutti gli edifici dismessi da oltre un anno possono usufruire di incentivi di legge.

A Lomagna l'unico edificio dismesso in condizioni di abbandono che necessit  di un intervento di rigenerazione   l'ex RDB, posto nel parco di Montevecchia, per cui   vigente un piano di lottizzazione non attuato. Il presente PGT prevede ai fini di facilitare il recupero alternative di destinazione d'uso.

Richiede interventi di risanamento edilizio e recupero di caratteristiche morfologiche la cascina con pianta a H, in asse a via Magenta, con portici, simmetrie, e qualità compositive sufficientemente conservate per permettere un recupero, con le difficoltà di intervento dovute al frazionamento delle proprietà

Il comune ritiene di prevedere la rigenerazione della piccola area industriale in fondo a via Marconi, con trasformazione a destinazione residenziale, attribuendo un indice di edificabilità che permetta l'attuazione con a cessione di aree esterne per miglioramento della vivibilità.

- Spazi pubblici:

gli spazi pubblici sono già qualificati; alcuni parcheggi potrebbero essere migliorati con interposizione di aiuole e alberi agli stalli.

- Commercio

Impossibilità di ricavare altri parcheggi nel NAF; la pedonalizzazione forse a orario è un possibile provvedimento magari temporaneo (che sembra funzionalmente difficile). Il PGT favorisce il commercio al dettaglio, ammettendo la destinazione diffusa, l'utilizzo commerciale dei primi piani, l'esenzione dai parcheggi per gli esercizi nel NAF, non prevedendo altre MSV soprattutto (o solo) se alimentari.

Classificare gli esercizi al dettaglio come servizio civico non standard, permette al comune di intervenire quando necessario, con acquisizione dei dismessi (in cambio di diritti volumetrici/aree acquisiti) da riassegnare a condizioni di affitto politiche, per riaprire nuovi esercizi e riconnettere la continuità tra gli esistenti..

Come criterio di miglioramento del servizio si consiglia di dotarsi di un sito web coordinato dei negozi del comune (*modello Shopping Desio*) che dovrebbe offrire l'elenco degli esercizi esistenti, per tipologia e per tipo e qualità di servizi offerti.

## 9. AGRICOLTURA

Il confinamento dell'edificato, la riduzione del consumo di suolo, la individuazione delle aree di interesse strategico, tutelano di fatto l'agricoltura, che occupa tutta la piana, e costituisce non solo attività produttiva, ma anche tutela del paesaggio.

Non sono previste nuove attività, ma sono ammessi gli agriturismi secondo le leggi regionali. Il PGT non ammette il criterio della campagna abitata, ma solo agriturismi e edifici per agricoltori, secondo le leggi regionali. Gli edifici con altre destinazioni in atto contraddittorie, possono mantenerle fino alla dismissione, senza possibilità di sostituzione.

Gli edifici dismessi possono essere demoliti, a scelta della proprietà, con compensazione di crediti volumetrici, recuperando l'area all'agricoltura, in alternativa alle possibilità offerte dalla LR 18/2019.

Le norme ammettono la realizzazione di orti comunali in aree con destinazione standard, in funzione delle richieste che verranno, approvando un regolamento di gestione.

Gli eventuali allevamenti mantengono le distanze dalle residenze secondo le norme del Regolamento di Igiene.

E' possibile prevedere norme puntuali per florovivaismi.

## 10. AT, PDCC, PA

Tutti gli strumenti attuativi devono cedere una quota della ST -20%- al comune, concentrando l'edificazione sul restante 80%. Queste aree sono strategiche per la gestione del PGT, perché il comune le acquisisce senza oneri finanziari, e la AC le può utilizzare nei modi più diversi, secondo il "governo" del territorio. Si possono introdurre meccanismi normativi o fiscali che prevedano una premialità alle proprietà che cedono la S prevista entro un termine dalla approvazione del PGT, senza attendere l'attivazione del corrispondente PA attuativo.

Nella Variante generale è stato confermato, sebbene ridotto, l'Ambito di trasformazione posto nell'estremo sud con destinazione a servizi. Per la sua attuazione, oltre alle prescrizioni del presente capitolo e documento, indici e parametri saranno stabiliti in sede attuativa.

## 11. PAESAGGIO

I principi espressi dal PTCP sono importanti e obbligatori.

Lomagna gode di una situazione territoriale privilegiata per la presenza di ampie aree boscate e protette, e vaste zone agricole appartenenti a un sistema molto ampio intercomunale, di pregio paesaggistico; il centro abitato ha qualche strada alberata, e molti arbusti e alberi in aree private. Al fine di preservare il paesaggio, dovrà essere posta molta attenzione a:

- Prevedere mitigazioni alberate con filari nei confini tra urbanizzato e campagna, da valutare in funzione della continuità delle visuali paesaggistiche, e mitigazioni di tutte le zone produttive;
- Corretta progettazione dei margini tra zone a diversa destinazione, in particolare tra residenza e produttivo, per distanze, altezze, opere di mitigazione;
- Salvaguardia/implementazione del corredo vegetazionale lungo i corsi d'acqua;
- Alberature nei parcheggi e nelle aree libere (le NTA del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi ne prevedono l'obbligo).
- Corretta progettazione della vasca di laminazione, in modo da ben inserirla all'interno del contesto (agricolo) in cui essa viene realizzata.

La rete ecologica comunale può prevedere anche penetrazioni nel tessuto urbano, se possibili lungo le strade o in connessione di aree verdi pubbliche e private (es: via Volta, connessione tra parco comunale e fascia di rispetto cimiteriale, via Milano per almeno un tratto, ..... ) oltre agli eventuali corridoi verdi est-ovest. Altresì le rotonde lungo la viabilità principale possono essere alberate o inverdite, e rese filtranti.

## 12. SOSTENIBILITA'

La sostenibilità comprende: ecologia ambientale, risparmio di energia, cambiamento climatico.

Si danno per acquisite tutte le premialità previste dalle Leggi nazionali e regionali. Si introducono premialità per aumentare la superficie filtrante, possibilità di realizzare tetti verdi, norme per rain-street e rain-garden; nella

redazione potrà essere necessario valutare come introdurre azioni per la generazione di servizi ecosistemici, NBS (nature based solutions), l'obbligo di interventi con ingegneria naturalistica ovunque possibile (sponde, ripe, argini, rinaturalizzazioni, ...).

Obbligo con premialità di pannelli fotovoltaici in copertura per tutti i nuovi edifici destinati a produttivo, commercio, centri commerciali, edifici pubblici, cover car e parcheggi. Per gli edifici esistenti con le stesse destinazioni, sarà auspicato con premialità.

Nuovi alberi a implementazione di giardini e nelle strade in cui è possibile. Interventi di forestazione, se ci fossero aree disponibili, nelle previsioni del REC, nella fascia di rispetto cimiteriale.

Indicazioni normative in NTA e RE.

### 13. SERVIZI

La quantità di servizi standard è molto superiore al minimo richiesto. Si può prevedere di implementare le attrezzature sportive che hanno un forte richiamo.

Ogni soggetto privato può proporre di realizzare un servizio o una attrezzatura di interesse pubblico e generale, purché convenzionata con il comune, su aree di qualsiasi destinazione: la accettazione dipende dal potere di "governo" della AC.

I servizi di qualità e sovradimensionati rispetto alle esigenze degli abitanti richiedono una gestione diretta alla loro valorizzazione come strutture attrattive.

Verifica della accessibilità, pedonale, ciclabile e quindi veicolare per i servizi

Servizi sovracomunali: il comune ha la possibilità di utilizzare due ospedali, a Vimercate e Merate. Istruzione superiore nei comuni di Vimercate e Merate

Per l'università il riferimento è a Bergamo, Lecco e Milano.

Parchi intercomunali sono presenti nel territorio comunale e nell'area vasta limitrofa.

### 14. TRAFFICO/INFRASTRUTTURE

Non sono previsti nuovi interventi infrastrutturali, salvo una nuova strada provinciale che insiste nella parte sud-ovest del territorio comunale che il PTCP conserva la cui realizzazione è comunque ritenuta assai improbabile.

Un miglioramento per l'utilizzo della viabilità può essere la gestione di alcune strade con calibro ridotto, a senso unico e ZTL, o zone 30, e compatibilità con il traffico ciclabile.

La rete ciclabile è estendibile, con i limiti del calibro delle strade, quindi nel caso deve essere gestita in funzione della compatibilità con il traffico veicolare, utilizzando le possibilità del Nuovo piano sulla mobilità ciclistica 2022-2024.

Il comune non ha collegamento ferroviario, per cui fa riferimento alla stazione di Carnate, molto vicina, che è un nodo importante, e utilizza come trasporto pubblico solo linee bus.

## 15. ARREDO URBANO/QUALITA'

La Variante prevederà nuove alberature per aree libere pubbliche e private, e lungo le strade ove possibile.

Parcheggi: alternare gli stalli con alberi/arbusti: nel Piano dei servizi verrà inserito un articolo con le tipologie.

I privati potranno bandire Concorsi di progettazione o di idee, di iniziativa privata, gestiti con il patrocinio del comune, con premialità in SL del 3%.

La Variante al PGT propone (v sopra) la creazione di reti ecologiche diffuse che essendo multi-scalari possono essere costituite anche da filari di alberi a bordo strada.

Il comune può dotarsi di un piano per l'arredo urbano.

## 16. RISORSE

Il Piano di governo del territorio deve generare risorse che il Comune può utilizzare per attuare alcune previsioni contenute nel PGT stesso. Tra tali risorse si menzionano:

- Oneri di urbanizzazione e costo di costruzione, da aggiornare;
- Vendita di diritti volumetrici
- Monetizzazione obbligatoria degli standard residenziali non ceduti in loco;
- ST ceduta da tutti gli strumenti attuativi nella misura del 20%, salvo casi indicati, che costituiscono un patrimonio comunale
- Valorizzazione di alcune aree di proprietà comunale.

## 17. PUBBLICO/PRIVATO

Si riconosce ai privati la possibilità di proporre la realizzazione di servizi di interesse pubblico e generale.

La AC esercita il Governo, per scelta dell'assortimento dei servizi da convenzionare, oneri di qualità/aggiuntivi, definizione della monetizzazione degli standard residenziali non ceduti in loco, valore dei diritti volumetrici da acquistare, aree di ammissibilità di sottotetti e seminterrati.

I privati possono proporre qualsiasi forma di Servizio, purché convenzionato, compresa la residenza convenzionata.

I privati possono sempre proporre la realizzazione di edilizia sociale nelle aree a destinazione residenziale.

I privati possono scegliere le destinazioni per macro-aree, tra quelle ammissibili, in funzione degli obiettivi di commercializzazione.

## 18. PEREQUAZIONE, COMPENSAZIONE E INCENTIVAZIONE

Perequazione per aree destinate a servizi, non collegate a piani attuativi, per cui è previsto l'esproprio, con indice ridotto rispetto al TUC

Non è prevista perequazione tra privati.

Compensazione: questi diritti possono decollare da aree che il comune acquisisce dalla cessione di PA e PDCC, come compensazioni di diritti volumetrici a chi interviene nel NAF, all'acquisizione di esercizi commerciali dismessi, per la realizzazione di filari alberati lungo le strade, per acquisizione di aree per realizzare corridoi verdi, ecc.

L'incentivazione può essere utilizzata nei limiti di Legge (15% totale), incremento efficientamento per produttivi, ma anche per procedure inusuali (ad esempio, concorsi di architettura).

*La definizione con la AC degli obiettivi può portare nel DDP a definire anche il phasing e il timing degli interventi e la loro gerarchizzazione, e le iniziative di accompagnamento per l'attuazione del PGT (azioni).*

## 19. CONFORMITA' AL PTCP

Il PGT recepisce nell'azonamento le previsioni prevalenti contenute negli strumenti sovraordinati (LR 12//2005, art 8. 2. f)

La classificazione e collocazione di Lomagna nell'ATO della Brianza lecchese non ne identifica le caratteristiche specifiche, trattandosi di medie che comprendono realtà molto diverse. Lo stesso va considerato nei confronti della provincia di Lecco, perché tutti i dati statistici relativi a abitanti consumo di suolo, abitazioni, ... non corrispondono alla realtà locale.

Il PTCP della Provincia di Lecco, 2022, nella monografia A "Obiettivi del PTCP" riporta in sintesi questi items fondamentali:

1–valorizzare la qualità paesistiche

2– confermare la vocazione manifatturiera

6– tutelare il paesaggio come fattore di valorizzazione del territorio

7- conservare il ruolo agricolo e forestale e il paesaggio agrario

8- contrastare la tendenza ad un progressivo impoverimento della biodiversità e alla riduzione del patrimonio di aree verdi

8bis- ridurre il consumo di suolo

8ter- promuovere la rigenerazione urbana

9- migliorare le condizioni di vivibilità del territorio

Il PGT mantiene la previsione di tutte le aree a parco, ad agricolo strategico (senza utilizzare la possibile riduzione del 5%), boscate, implementa le alberature nelle aree libere e prevede due corridoi verdi nell'urbano, in perfetta corrispondenza agli items 1, 6, 7, 8, con scelte indicate nel DDP e precisate nelle NTA e

nell'azzonamento del PDR. Alle norme è allegato un elenco degli alberi per grandezza per l'utilizzo secondo le norme.

Il PGT risponde all'item 2, in modo puntuale, perché conserva tutto l'importante tessuto produttivo, e introduce una serie di norme tendenti a migliorare le possibilità di utilizzo dei manufatti, rispondendo positivamente alle istanze pervenute

Il PGT risponde all'item 8bis tagliando a zero l'unico AT rimasto, con destinazione a servizi, quindi ben oltre la riduzione richiesta del 20%. La destinazione dell'area è agricola quindi c'è anche un sostanziale miglioramento del BES. Il PGT non prevede aree di espansione quindi non ci sono nuovi AT

Il PGT risponde all'item 8ter prevedendo per la grande area dismessa e abbandonata –sita nel parco di Montevecchia- una serie di destinazioni compatibili per favorirne la rigenerazione. Per un piccolo capannone in disuso nel TUC, zona periferica, è previsto un PA a destinazione residenziale, congruente con l'intorno, che ne permetta il recupero.

Il PGT risponde all'item 9, favorendo il commercio al dettaglio e migliorando gli spazi pubblici, già peraltro di buona qualità

## 20. INIZIATIVE DI ACCOMPAGNAMENTO

Si indicano alcune iniziative che potrebbero essere prioritarie:

- pannelli solari sugli edifici pubblici;
- pannelli solari sugli edifici produttivi con premialità o registrazione di diritti volumetrici, ampliamenti senza oneri
- alberature lungo le strade comunali e nei parcheggi;
- interventi di mitigazione previsti nel capitolo sul cambiamento climatico

## 21. GESTIONE

Il Piano di governo del territorio, in quanto di "governo" non è un PRG, ma è per definizione uno strumento in progress, quindi sembra opportuno si doti di un ufficio di gestione del PGT, da intendersi come ufficio di coordinamento tra diverse aree e per diversi servizi quali urbanistica, ecologia, commercio, ..., che attribuisca un ruolo del Comune come protagonista facilitatore.

## 22. VERIFICHE



Il PGT risponde alle esigenze di persone, anziani, giovani, famiglie, attività, utenti esterni. Richiamiamo per sintesi:

- Abitanti: buona qualità dell'abitato, dotazione di servizi tutti raggiungibili a breve distanza, partecipazione alle scelte.
- Numerose attività di interesse sociale
- Famiglie: servizi sempre vicini, sufficienti, parco verde, rete commerciale al dettaglio diffusa
- Anziani: Servizi dedicati, con presenza di commercio al dettaglio, giardini.
- Bambini: campi gioco, giardini
- Giovani: campi sportivi utilizzati anche da non residenti, percorsi nei parchi
- Operai: molti posti di lavoro: facilitazioni per le unità produttive, che possono facilitare nuovi posti di lavoro
- Industriali: nuove norme con facilitazioni per miglioramento funzionale delle sedi
- Ecologisti/naturalisti/ambientalisti: tutela dei parchi, nuovi corridoi verdi, norme per contrasto al cambiamento climatico.

## 23. PIANI ATTUATIVI

Come già indicato nei precedenti capitoli, la variante generale non prevede Ambiti di trasformazione.

Si riportano i criteri per i Piani attuativi, premesso che ogni PDCC e ogni PA dovrà cedere il 20% della ST al comune all'atto della approvazione dello strumento attuativo, concentrando l'edificabilità nel restante 80%, oltre alla cessione delle aree per standard, nella misura prevista dalle NTA del PDR.

### 1) VIA MARCONI 1

Piano attuativo finalizzato alla rigenerazione di area industriale sottoutilizzata, con possibilità di trasformazione della destinazione a residenza, con indice alto per incentivazione, cessione di aree standard, e per allargamento stradale

### 2) VIA MARCONI 2 Attività produttive esistenti

Al fine di utilizzare la fascia di terreno retrostante larga 5 metri, come parcheggio, di cui è stata evidenziata la necessità, l'applicazione delle NTA per gli incentivi relativi a soppalchi, interrati, pensiline, previsti per le zone prevalentemente produttive, è applicabile esclusivamente a seguito di PA (firmato dal 50% +1) che preveda l'asfaltatura dello spazio retrostante e l'utilizzo come parcheggio in linea.

### 3) VIA MARCONI 3 Area Avila

L'obiettivo è concedere più SC all'attività in essere, e arretrare la recinzione sul lato ovest di 5m per realizzare un parcheggio, in allargamento della fascia di rispetto dagli edifici produttivi. E' previsto un aumento dell'indice di copertura fino al 50% della ST a condizione che arretri la recinzione sul lato ovest di m 5,00, per una S di circa 700,00mq, che assorbe la cessione del 20% dell'area al comune.

### 4) EX RDB

Premesso che è vigente una convenzione che prevede il riutilizzo e la rigenerazione come area produttiva, in considerazione della posizione isolata nel parco, delle dimensioni, del pregevole contesto di boschi e corsi d'acqua, il PGT prevede la possibilità di rivedere la convenzione con altre destinazioni d'uso, per facilitare il recupero e l'acquisizione al comune del corso d'acqua con il relativo corredo vegetazionale, salvo verifica con il Parco di Montevicchia, ammettendo come destinazioni quella ricettiva, quella terziaria direzionale, per centri di calcolo o simili, per istituti di formazione con college residenziali, per RSA; con disponibilità a esaminare altre proposte.


Ai Piani attuativi si aggiungono i produttivi trasformabili (fascia ovest del TUC, individuati puntualmente), per cui le destinazioni ammissibile sono residenza e compatibili, norme e indice di edificabilità come per le zone prevalentemente residenziali del TUC; se la SL esistente e regolarmente autorizzata in demolizione fosse superiore, la SL realizzabile può essere uguale fino all'indice massimo di 1mq/mq. Si prevede come strumento il PDCC, area in cessione del 20%, che se di dimensioni inferiori a 300mq deve essere monetizzata, standard come da NTA.

## 24. CONSUMO DI SUOLO

Il comune di Lomagna deve prevedere la riduzione del consumo di suolo rispetto agli AT vigenti al 3 dicembre 2014 e non attuati, come previsto dal PTCP della Provincia di Lecco, nella misura del 23% per la residenza e del 20% per altre destinazioni.

Il PGT di **Lomagna** al 3 dicembre 2014 prevedeva due ambiti di trasformazione: uno residenziale, e uno a servizi. Quello residenziale è stato attuato, quindi la riduzione del consumo di suolo riguarda l'AT a servizi, per una percentuale del 20%. L'AT viene tagliato nella misura del 72,46, ben superiore quindi al minimo richiesto dalla normativa provinciale; l'area rimanente viene confermata a servizi e quanto escluso ad agricolo. Di conseguenza si può affermare che il BES sia positivo, come illustrato negli elaborati grafici.

## ALLEGATO 1 – SCHEDA DELL'AMBITO DI TRASFORMAZIONE AT 1

AT 1	
Individuazione dell'Ambito di trasformazione	
	
Localizzazione	Via Giotto
ST	12.018 mq
Prescrizioni	Come indicato nell'Norme tecniche di attuazione del Piano dei Servizi. Valgono inoltre le prescrizioni contenute nel Capitolo 10 del presente documento.
Modalità di attuazione	indici e parametri saranno stabiliti in sede attuativa.