



---

## PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2010

Legge Regionale 11 marzo 2005, n° 12

---

# Piano delle Regole

## RP03 - Relazione Illustrativa



16 marzo 2011



## Indice generale della relazione del Piano delle Regole

1	Contenuti e finalità del Piano delle Regole	pag.	01
2	Il tessuto urbano consolidato ed i nuclei storici	pag.	02
2.1	I nuclei ed i complessi edilizi storici		
2.2	Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale		
2.3	Le aree a prevalente destinazione produttiva		
3	Le aree inedificate	pag.	10
3.1	Aree agricole di frangia		
3.2	Aree agricole e boschive di collina		
4	Prescrizioni normative: edificabilità, incentivazione e innovazione	pag.	13
4.1	L'attribuzione delle capacità edificatorie		
4.2	Incentivazione urbanistica		
4.3	Riqualificazione del tessuto edificato		
5	Capacità insediativa residenziale del Piano delle Regole	pag.	15
	Elenco degli elaborati del Piano delle Regole	pag.	16



## 1. Contenuti e finalità del Piano delle Regole

In applicazione delle disposizioni della legge regionale per il governo del territorio<sup>1</sup>, il Piano delle Regole contiene l'apparato normativo destinato a regolamentare gli interventi di trasformazione corrente del territorio, sia esso urbanizzato o rurale, il cui assetto generale risulta consolidato ed è destinato ad essere integrato dagli altri strumenti regolamentari comunali: Regolamento Edilizio, Regolamento di Igiene, eventuali ulteriori altri regolamenti di settore.

Per maggiore chiarezza espositiva, nella presente Relazione le partizioni territoriali del Piano delle Regole sono raccolte in due gruppi principali:

- \* Il tessuto urbano consolidato, ripartito in differenti classi in coerenza con le caratteristiche morfologiche e volumetriche e con le vocazioni funzionali dell'edificato.
- \* Le aree inedificate, che comprendono aree destinate all'esercizio dell'attività agricola ed altre aree.

Il presente Piano delle Regole non classifica alcuna area come “*non soggetta a trasformazione*” urbanistica, poiché anche le aree non modificabili per la presenza di vincoli di varia natura occupano un ruolo di rilievo nel contesto urbano nel quale risultano perfettamente integrate.

---

<sup>1</sup> LR 12/05, in particolare all'art. 10, e DGR 8/1681 del 29/12/05

## 2. Il tessuto urbano consolidato ed i nuclei storici

Ciò che caratterizza principalmente gli insediamenti è la diffusione delle edificazioni a bassa densità su una parte significativa del territorio comunale.

Valori assoluti (Ha)

	<b>Totale</b>
Superficie urbanizzata	247,3
Superficie impegnata da previsioni di PRG	19,7
Superficie non urbanizzata	449,9
<b>Totale</b>	<b>716,9</b>

I caratteri del sistema insediativo, e dei singoli nuclei che lo compongono, sono ampiamente descritti nella relazione illustrativa del PRG vigente, della quale si riprendono di seguito le considerazioni essenziali.

*Pur nella grande frammentazione degli insediamenti, ad Olgiate si possono riconoscere due agglomerazioni urbane principali, relazionate ad altri nuclei di minori dimensioni, e separate da un sistema di aree verdi pressoché continuo:*

- \* *il sistema approssimativamente corrispondente all'asta della ferrovia;*
- \* *il sistema della valle di Rovagnate, che si atesta nel territorio del Comune di Olgiate con le sue ultime propaggini meridionali costituite dalle aree di Monticello e, in minor misura, di Mondonico.*

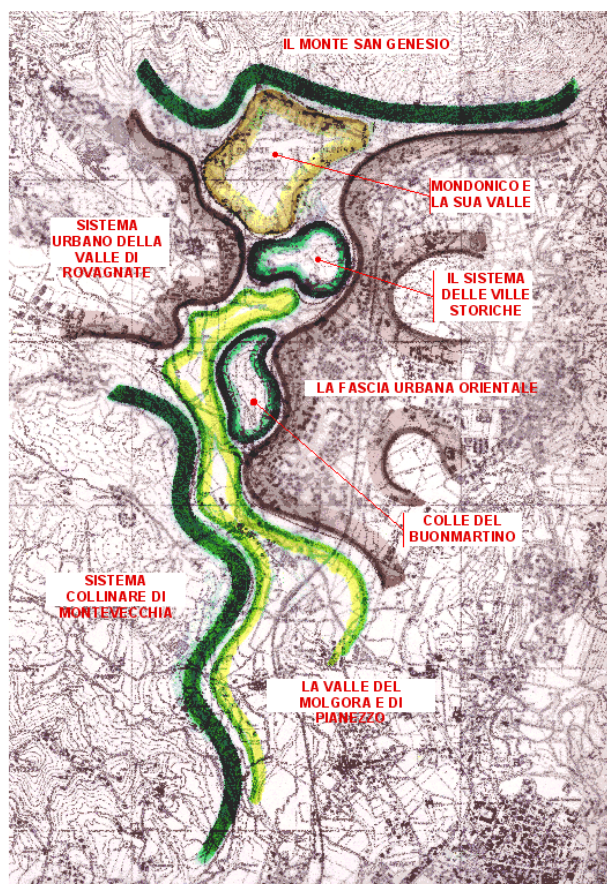


Figura 6  
Descrizione dei sistemi insediativo e territoriale contenuta nel Documento Programmatico prodotto preliminarmente all'ultimo PRG approvato.  
In tinta grigia sono indicati i due sistemi urbani principali.  
In verde cupo le pendici dei sistemi collinari.  
In verde chiaro la valle agricola del Molgora.

*Le aree urbane principali si sviluppano lungo il fronte est del territorio comunale, corrispondente alla linea ferroviaria, e formano un'agglomerazione continua con gli adiacenti insediamenti di Calco e Beverate (nel comune di Brivio).*

*Tale agglomerazione costituisce il capoluogo del comune che risulta funzionalmente suddiviso in due settori dalla strada per Como (SP 342):*

- \* A Nord il sistema costituito dal vecchio nucleo di Canova in cui si collocano: il Municipio, il piazzale della stazione disposto su due livelli, il bel viale alberato Sommi Picenardi, che conduce all'omonima villa, e le attrezzature pubbliche distribuite sul suo fronte meridionale.*
- \* A Sud il sistema della via Aldo Moro, la strada urbana di maggiore ampiezza dell'intero Comune, con le attrezzature pubbliche disposte su ambo i lati: le strutture parrocchiali, il centro sportivo, il supermercato, il poliambulatorio, la casa di riposo.*

*Attorno alle due polarità centrali è cresciuto un tessuto prevalentemente residenziale, consolidato e compatto e con scarse opportunità di trasformazione interna.*

*I margini di questa parte dell'edificato appaiono ben riconoscibili e consolidati, con l'eccezione delle poche edificazioni sparse sulle pendici del colle del Buonmartino e del fronte sud, in direzione di Beolco.*

*A dispetto della molteplicità dei nuclei antichi e della loro rilevanza, anche quantitativa, nella porzione nord-est dell'agglomerazione solamente San Zeno, almeno dal punto di vista funzionale, presenta i caratteri di un polo di rilevanza urbana, anche se di entità più modesta rispetto a quelli del capoluogo.*

*A nord di Canova, lungo via Cantù in direzione di Brivio, il tessuto insediativo appare più frastagliato, con ampie zone inedificate che separano le edificazioni cresciute attorno ai nuclei originari (Porchera, Valmara, Olcellera, San Zeno).*

*Qui appare evidente la tendenza alla saldatura dei diversi agglomerati, col progressivo riempimento dei vuoti, soprattutto sui terreni pianeggianti, favorita dalla disposizione originaria dei nuclei edificati, allungati sui due tracciati stradali paralleli:*

- \* quello più antico da San Zeno verso Brivio,*
  - \* quello recente da Porchera a San Zeno e quindi a Mondonico,*
- separati dal corso del torrente Corna, che costituisce un sottile diaframma la cui fragilità è testimoniata dai molti edifici allineati sulla sua sponda destra.*

*Ad ovest della ferrovia, il nucleo di Olcellera risente della condizione di isolamento determinata dalla presenza del tracciato ferroviario e dalla particolare orografia della zona che disegna il margine dell'edificato. Tale condizione pare destinata ad essere modificata dalla dismissione di parte del vecchio tracciato ferroviario, sostituito dalla nuova tratta in galleria.*

*Al margine ovest del territorio comunale, il nucleo di Monticello costituisce la propaggine meridionale della piccola conurbazione sviluppatasi nella valle di Rovagnate lungo le due direttrici per Como e per S.Maria Hoè.*

*La presenza dei giardini e le irregolarità dell'orografia hanno impedito che le edificazioni, cresciute lungo il nuovo tracciato della strada provinciale, giungessero ad inglobare il nucleo storico all'interno di un tessuto edilizio composito, fatto di villette, piccoli condomini, fabbricati industriali di varia forma e dimensione che si estendono in tutte le direzioni tendendo ad occupare lo spazio pianeggiante della valle ed interrompendone la continuità.*

*Nella propaggine nord-ovest si trova la valle di Mondonico, una delle parti più suggestive del territorio comunale, quasi completamente libera da edificazioni e delimitata a nord dal monte San Genesisio.*

*La valle di Mondoinco è chiusa verso sud, oltre che dalla recente espansione di Monticello, dal gruppo collinare che sovrasta il capoluogo, fortemente caratterizzato dalla presenza di due ville storiche e dei rispettivi parchi.*

*La collina, che un tempo segnava il confine fra il Comune di Mondonico e quello di Olgiate, è solo in piccola parte interessata da edificazioni recenti sia sul versante ovest, in conseguenza dell'espansione più periferica di Monticello, sia sul versante nord ove sono riconoscibili insediamenti marginali adagiati lungo il piede della collina.*

*Spostandosi verso sud, più precaria appare la condizione del colle che prende il nome dalla cascina Buonmartino. Le pendici est e sud della collina sono interessate dall'espansione dell'edificato del capoluogo: i villini tendono ad occupare le falde un tempo terrazzate e coltivate che presentano migliori condizioni di soleggiamento ed una minore rigidità alla trasformazione rispetto ai versanti boscati rivolti a nord e ad ovest. Nondimeno la collina conserva ancora il suo carattere di elemento prevalentemente verde affacciato sulla parte più densamente edificata dell'agglomerato centrale.*

*Qualche fenomeno di dispersione delle nuove edificazioni si riscontra anche nella propaggine meridionale del tessuto edificato, attorno a Pianezzo, dove è cresciuta una piccola periferia a villini che tende a svilupparsi verso sud, interessando gli altipiani attorno alla cascina Regondino.*

Al momento dell'approvazione del PRG del 2003 il processo di formazione della città si può considerare già concluso. Il nuovo PRG produrrà infatti quasi esclusivamente trasformazioni interne al territorio già urbanizzato, promovendo il riempimento delle porosità ancora presenti, senza introdurre innovazioni di rilievo, se si eccettua la definitiva presa d'atto del processo di saldatura della conurbazione tra San Zeno e Porchera.

Il Piano delle Regole prende atto dei caratteri del tessuto urbano così come sono stati riconosciuti dagli strumenti urbanistici generali ed in particolare dal più recente. Tale ultimo strumento costituisce un riferimento imprescindibile per la nuova disciplina urbanistica la quale tuttavia introduce rilevanti innovazioni, improntate al conseguimento degli obiettivi generali del PGT, e di più specifici obiettivi di seguito riportati, a partire dai quali è costruito il nuovo impianto normativo:

- \* **salvaguardare i valori ed i caratteri del tessuto edificato** promuovendo in particolare un più diffuso recupero del patrimonio di edilizia storica unitamente alla valorizzazione degli spazi pubblici da questa definiti;
- \* **garantire le migliori condizioni di sfruttamento della risorsa suolo**, promuovendo la piena utilizzazione dei terreni edificabili e la realizzazione di densità edilizie coerenti coi caratteri del contesto;
- \* **agevolare il percorso attuativo** attraverso:
  - la semplificazione delle procedure per l'ottenimento del titolo abilitativo, per quanto di competenza della disciplina comunale, promuovendo il ricorso al permesso di costruire convenzionato, in sostituzione del piano attuativo, per gli interventi di maggiore complessità;



- la semplificazione del testo normativo, evitando di ricomprendere, nella disciplina del Piano delle Regole, disposizioni già contenute nella legislazione nazionale e regionale o in altri regolamenti comunali.

Sulla base di tali obiettivi, confrontati con le condizioni attuali dell'edificato di Olgiate Molgora, il Piano delle Regole ripartisce il tessuto urbano consolidato in tre classi principali:

- \* i nuclei ed i complessi edilizi storici;
- \* le aree residenziali;
- \* le aree per la produzione di beni e servizi;

a loro volta suddivise nelle ulteriori partizioni interne di seguito descritte.

## 2.1 I nuclei ed i complessi edilizi storici

Il Piano delle regole individua i nuclei storici e gli edifici rurali isolati di interesse storico, in coerenza con le disposizioni della pianificazione sovracomunale<sup>2</sup>, verificando la consistenza e la qualità del patrimonio di edilizia storica come si presenta oggi.

In coerenza con l'obiettivo di salvaguardare e rivitalizzare i caratteri identitari dei nuclei antichi e di semplificare le procedure di intervento sui fabbricati esistenti, in vista del pieno recupero del patrimonio edilizio esistente, il Piano delle Regole contiene tutte le indicazioni necessarie ad operare attraverso interventi edilizi diretti, senza ricorrere ad ulteriori fasi intermedie di pianificazione attuativa. E' tuttavia facoltà del privato proporre l'adozione di piani di Recupero dove potrà essere proposta una disciplina di intervento diversa da quella riportata all'art. 13 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

In particolare il Piano contiene:

### 2.1.1 La ripartizione degli edifici in classi corrispondenti a differenti categorie di intervento

La classificazione dei fabbricati è operata a partire dalla tipologia edilizia, dalla destinazione originaria, dalle condizioni d'uso e di consistenza attuali. In tal modo si perviene al riconoscimento di specifiche classi per ciascuna delle quali vengono indicate le possibilità di trasformazione.

- |    |                            |  |
|----|----------------------------|--|
| a) | <b>Edifici monumentali</b> | Questa classificazione è attribuita esclusivamente agli edifici vincolati e alle architetture religiose. |
|----|----------------------------|--|



<sup>2</sup> Si tratta in particolare delle indicazioni contenute nel PTCP della Provincia di Lecco, in particolare, e nel Piano Paesaggistico Regionale.

b) **Edifici di impianto storico**

Si tratta dei fabbricati che costituiscono la gran parte del tessuto edilizio originario; sono per lo più tipologie di derivazione rurale, a due piani fuori terra, più raramente a tre, a corpo semplice, anche se non manca la variante a corpo doppio, disposte a corte con rustici contrapposti o giustapposti, con distribuzione a ballatoio e scala esterna o semi interna. Il valore di questi fabbricati risiede nella ripetizione di elementi semplici che si succedono con regolarità garantendo la continuità del tessuto edilizio e della sua architettura.



c) **Ville di particolare pregio**

Si tratta di ville di particolare pregio con ampi giardini privati



d) **Edifici recenti o edifici di impianto storico trasformati**

Sono gli edifici della classe “b)” che sono stati radicalmente trasformati, quando non completamente sostituiti, pur mantenendo gli allineamenti e l’impianto planivolumetrico originario. Anche se il linguaggio architettonico non è riconducibile ai caratteri del tipo originario, la loro giacitura e la loro dimensione garantiscono una certa continuità del tessuto e dell’ambiente urbano nel suo complesso.



e) **Altri edifici**

Si tratta dei fabbricati che, pur ricadendo per la loro collocazione all’interno del perimetro del centro storico, non conservano traccia alcuna dell’aspetto originario, eccettuato, talvolta, l’allineamento stradale. Ricadono in questa classe edifici a più piani destinati a uffici, tipologie industriali a capannone, edifici residenziali con architetture particolarmente articolate.



- f) **Rustici di impianto storico coerenti coi caratteri del tessuto e della corte** Si tratta dei fabbricati rustici connessi ai tipi della classe “b)”, per lo più consistenti in fabbricati a uno o due piani fuori terra, talvolta con piano terra chiuso e primo piano aperto, a fienile, in forma di grande portico, spesso inseriti organicamente nel disegno della corte, in condizioni idonee per il recupero a residenza del relativo volume.



- g) **Autorimesse e magazzini di epoca recente o in contrasto con i caratteri del tessuto edilizio dei centri.** Sono fabbricati di epoca recente aggiunti all'interno delle corti, destinati a box o deposito, la cui volumetria non rientra in genere nel calcolo dell'edificabilità dei lotti.



- h) **Tettoie ed edifici precari.** Sono semplici tettoie o piccoli edifici incoerenti e precari.



2.1.2 Indicazioni di salvaguardia morfologica volte a preservare gli allineamenti che costituiscono fattori determinati per la definizione e la qualità degli spazi pubblici, lo spazio unitario delle corti ancora non frammentate o compromesse dalle trasformazioni recenti.

2.1.3 Un “Manuale per l'intervento sui fabbricati del nucleo storico”, che serve ad indirizzare gli interventi edilizi al rispetto o alla ricostituzione dei caratteri originari. Il Manuale propone una ampia gamma di elementi, materiali, tipi di intervento da evitare o da adottare nelle diverse situazioni. Il Manuale non ha valore prescrittivo, è destinato ad essere utilizzato dai progettisti e dagli organi comunali di controllo come riferimento per la redazione e la valutazione dei progetti.

## 2.2 Il tessuto urbano recente a prevalente destinazione residenziale

Il Piano delle Regole individua differenti tipi di tessuto urbano frutto di differenti periodi di formazione e di differenti modalità di intervento<sup>3</sup>. Tale ripartizione costituisce la base sulla quale, attraverso il confronto con le partizioni operate dal PRG 2003, si perviene alla

<sup>3</sup> Cfr Tav. RA02

costruzione della disciplina delle aree residenziali, contenuta nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano stesso.

### **2.2.1 Tessuto residenziale a palazzine e fabbricati in linea**



Si tratta di un tipo che comprende infinite varianti riguardanti in particolare la relazione fra il fabbricato e la strada pubblica. Si tratta in generale dei lotti con maggiore densità volumetrica presenti sul territorio.

### **2.2.2 Tessuto residenziale a villini**



Si tratta di parti del tessuto residenziale caratterizzato da una delimitazione naturale, spesso costituita da pendici collinari o tratti di corsi d'acqua, che determina un elevato consumo di suolo e dà luogo alla formazione di ambienti che non pervengono ad acquisire caratteri urbani compiuti, ma che non è possibile considerare ancora come campagna.

## 2.2.4 Tessuto residenziale a ville



Si tratta di ville immerse nel verde del proprio giardino, in generale attrezzate con importanti attrezzature sportive, e spesso collocate in punti panoramici.

## 2.3 Le aree a prevalente destinazione produttiva

Si tratta delle aree effettivamente occupate da impianti produttivi di varia natura e consistenza e solamente in piccola parte di lotti liberi.

La principale concentrazione degli insediamenti produttivi si verifica nei quadranti sud est e nord est del territorio comunale. La presenza commerciale si limita ad alcune situazioni puntuali collocate in adiacenza di arterie di grande importanza come la SS 342 e la SP 72.

- 2.3.1 **Insediamenti per la produzione manifatturiera** Si tratta delle aree occupate dal tessuto produttivo maggiormente omogeneo, compatto e consolidato, con assenza quasi totale di fabbricati destinati ad uso diverso dalla produzione di manufatti o servizi. Le edificazioni sono in genere l'esito di piani attuativi ed a ciò devono almeno in parte la regolarità della loro disposizione. Sono le aree che il Piano classifica come D1 (art. 18 NTA).
- 2.3.3 **Insediamenti a prevalente destinazione commerciale e terziaria** Si tratta delle aree occupate da strutture commerciali per la vendita al dettaglio di prodotti alimentari e non alimentari, precisamente identificate nelle tavole di Piano. Sono le aree che il Piano classifica come D2 (art. 19 NTA)

Per le aree del primo gruppo il Piano delle Regole conferma nella sostanza la situazione attuale in considerazione della condizione generale di stabilità e della razionale collocazione degli impianti produttivi in relazione all'agglomerato residenziale ed alla viabilità.

Per quanto riguarda invece le aree occupate da attività produttive sottoutilizzate, e in contrasto con l'ambiente prevalentemente residenziale nel quale sono collocate, il Documento di Piano individua specifici ambiti di trasformazione con l'obiettivo della loro conversione ad altro uso.

### 3. Le aree inedificate

Le aree inedificate rappresentano la maggior parte del territorio comunale, circa il 62,8%, e rivestono un ruolo fondamentale nel “... *progetto urbanistico di riqualificazione e riorganizzazione del territorio comunale, attraverso la messa in valore delle funzioni produttiva, di presidio ambientale, di riqualificazione e diversificazione del paesaggio, di mantenimento del presidio economico, sociale e culturale* ...”<sup>4</sup>.

In ottemperanza alle disposizioni della LR 12/05 il PTCP individua gli “... *ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico* ...”. In questo contesto viene approfondita la valutazione della qualità e delle aree inedificate e del loro ruolo nella definizione del sistema ambientale e paesistico del territorio lecchese.

Gli ambiti destinati all’attività agricola vengono dunque ripartiti in tre diverse classi:

- a prevalente valenza ambientale;
- di particolare interesse strategico per la continuità della rete ecologica;
- in ambito di accessibilità sostenibile.

In particolare per il territorio del Comune di Olgiate Molgora il piano identifica:

- \* la fascia agricola nord-sud che corre tra Mondonico, Beolco e Pianezzo, seguendo in parte il percorso della Molgora, classificandola quale strategica attribuendole anche rilevanza ambientale e un valore quale elemento che garantisce la continuità della rete ecologica;
- \* i rilievi collinari lungo la fascia agricola e tutta la porzione sud-ovest del comune, che assumono valore di ambiti paesaggistici di interesse per la continuità della rete verde.

Il PTCP individua, inoltre, come “Ambito paesaggistico di interesse sovraprovinciale” il colle San Genesio.

Il Piano delle Regole, in continuità con le indicazioni contenute nel PRG 2001 ed in base ai caratteri ed ai valori del paesaggio<sup>5</sup> ripartisce il territorio inedificato nelle seguenti classi:

#### 3.1 Aree E1 – Aree agricole produttive

Questa classificazione riguarda le aree agricole di pianura distribuite lungo il corso del torrente Molgora ed alcune aree agricole di frangia, in prossimità degli agglomerati urbani.

#### 3.2 Aree E2 Aree agricole e boschive di collina

Si tratta delle aree di maggior pregio ambientale e paesaggistico per lo più corrispondenti ai rilievi collinari ed alle vallette da questi delimitate.

Il piano ripartisce questa classe in due sottoclassi a riconoscimento delle particolarità dei paesaggi che si intendono salvaguardare:

##### E2 a Zona agricola e boschiva di interesse ambientale

Riguarda tutti i principali rilievi collinari, coperti da bosco ed in piccola parte coltivati, comprendendo le pendici del San Genesio, della collina di Montevecchia ed altre aree dall’andamento orografico movimentato.

---

<sup>4</sup> Dai “*Criteri per la definizione degli ambiti destinati all’attività agricola di interesse strategico nei piani territoriali di coordinamento provinciale (comma 4 dell’art. 15 della LR 12/05)*”, approvati con DGR VIII/8059 del 19 settembre 2008; *Allegato 1 – Modalità e criteri per l’individuazione delle aree destinate all’agricoltura nei PGT*

<sup>5</sup> CFR Tav. DA09 e Allegato A alla Relazione del Documento di Piano

## E2 b Zona agricola di tutela della valle di Mondonico e del Colle del Buonmartino

Riguarda le aree citata riproducendo con qualche aggiustamento una indicazione contenuta nel PRG 2001.

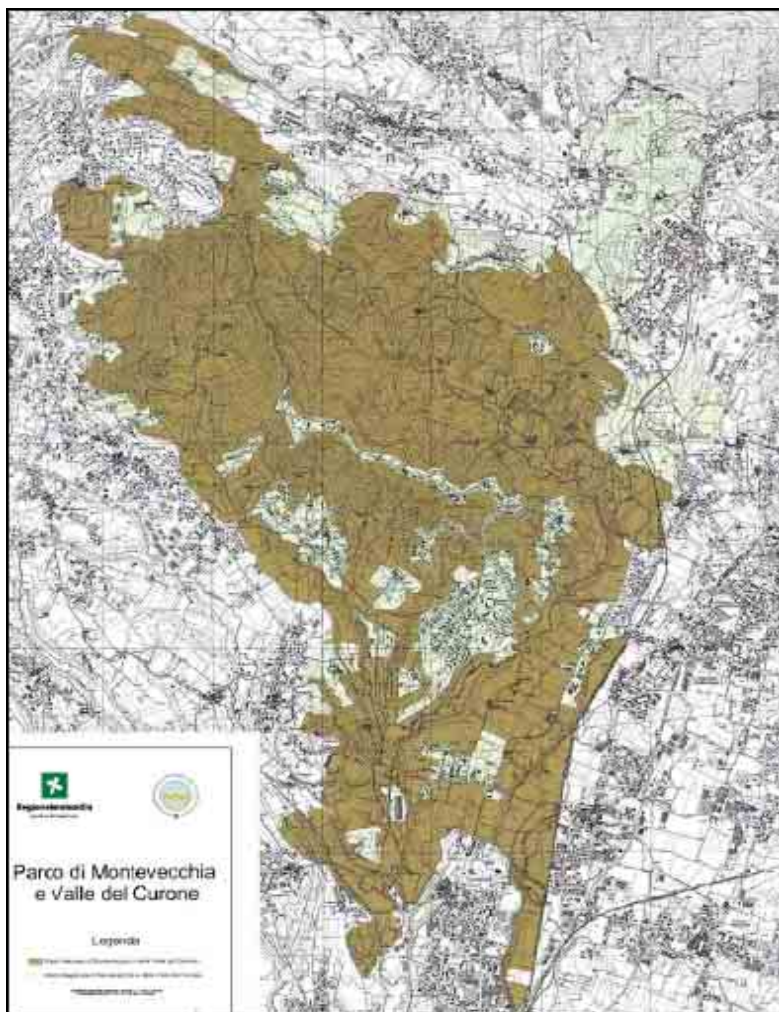
### **3.3 Aree di rinaturalizzazione dei corsi d'acqua**

Si tratta di fasce di territorio ineditato poste in prossimità dei principali corsi d'acqua superficiali dei quali è favorita la valorizzazione. L'individuazione è inoltre in continuità con analoghe previsioni contenute nel PGT del Comune di Brivio in vista della costituzione del Parco della Bevera.

### **3.4 Aree di qualificazione paesaggistica**

Si tratta principalmente delle aree di pertinenza paesaggistica dei nuclei storici, poste a salvaguardia del particolare rapporto tra questi ultimi ed il vasto territorio rurale ovvero i nuovi quartieri residenziali cresciuti nell'intorno.

Una gran parte delle aree inedificate ricade nel parco regionale di Montevecchia e della Valle del Curone<sup>6</sup>. L'ampliamento successivo ha esteso il parco regionale fino alle pendici del colle San Genesio<sup>7</sup>.



Estensione del parco regionale ratificata con LR 13/2008

<sup>6</sup> Istituito con LR 16 settembre 1983 n. 77; Il PTC attualmente vigente è stato approvato con LR 29 aprile 1995 n. 39

<sup>7</sup> Deliberazione dell'Assemblea Consortile n. 4 del 30.01.06, che ha comportato la creazione del Parco Naturale e ha comportato la ridefinizione dei confini del Parco Regionale che ha interessato i Comuni di Lomagna, Olgiate Molgora, Sirtori, Perego, Rovagnate e Missaglia.

.

Ferma restando la prevalenza della disciplina del PTC del parco regionale, alle aree che ricadono al suo interno si applicano, in quanto specificative, le più dettagliate disposizioni del Piano delle Regole. Queste ultime possono anche svolgere un ruolo di indirizzo della nuova normativa del PTC del Parco,, in corso di redazione al momento del rilascio della presente Relazione.



## **4. Prescrizioni normative: edificabilità, incentivazione e innovazione**

L'impianto normativo, improntato alla massima semplificazione del testo e delle prescrizioni, segue per quanto possibile l'impostazione correntemente adottata per i PRG: questo al fine di assecondare le consuetudini consolidate nella gestione delle trasformazioni urbanistiche ed edilizie da parte degli Uffici Comunali. Nondimeno il testo assume le importanti innovazioni introdotte dalla LR 12/05 con particolare riguardo a tre temi principali:

### **4.1 L'attribuzione delle capacità edificatorie**

Gli indici di edificabilità attribuiti dal Piano sono da utilizzare per la nuova edificazione sui singoli lotti non ancora edificati o per gli eventuali ampliamenti degli edifici esistenti, ove non fosse ancora esaurita la capacità edificatoria del lotto.

Nel caso, invece, di demolizione e quindi di realizzazione di nuovi edifici, la conservazione della SLP esistente non potrà determinare il superamento dell'indice di edificabilità fondiaria assegnato dal Piano delle Regole di più del 50%.

### **4.2 Incentivazione urbanistica**

Il Piano delle Regole intende attuare una disciplina di incentivazione, in coerenza con quanto riportato al paragrafo precedente e con le disposizioni dell'art. 11.5 della L.R. 12/05, individuando due indici aggiuntivi, pari al 15% dell'indice di zona B1, B2 e C.

Un primo indice potrà essere concesso quando il richiedente il titolo abilitativo si impegna a cedere gratuitamente al Comune una superficie di terreno per servizi e spazi pubblici di estensione pari al 200% della SLP da realizzare in applicazione dello stesso indice aggiuntivo, secondo le disposizioni contenute nel Piano dei Servizi.

Un secondo indice potrà invece essere concesso nel momento in cui il richiedente il titolo abilitativo si impegna ad ottenere una diminuzione certificata del fabbisogno annuo di energia primaria per la climatizzazione invernale dell'intero edificio oggetto dell'intervento, quindi non solo della parte aggiuntiva, superiore al 30% rispetto al valore limite previsto dalla disciplina nazionale e regionale vigente al momento della presentazione della domanda di permesso di costruire.

### **4.3 Riqualificazione del tessuto edificato**

Il Documento di Piano assegna alle aree del tessuto consolidato un ruolo determinante nella qualificazione della città, anche in considerazione del prioritario obiettivo di evitare un ulteriore consumo di suolo ineditato, oltre a quanto già impegnato dal PRG 2003.

Il completamento e la trasformazione del tessuto edificato costituiscono dunque un capitolo importante del programma di riqualificazione urbana che è posto alla base dell'intero PGT: un programma che trova nel Piano dei Servizi la sua espressione più chiara. Nondimeno è al Piano delle Regole che va attribuito il compito di liberare le risorse territoriali ed economiche necessarie ai processi di trasformazione e questo anche in assenza di precise occasioni o segnali immediatamente traducibili in prescrizioni di piano.

Per questi motivi il Piano individua, oltre alla disciplina delle incentivazioni la possibilità di promuovere Programmi Integrati di Intervento finalizzati al recupero di impianti

produttivi dismessi o alla trasformazione di aree parzialmente residenziali di particolare complessità per la loro localizzazione o per gli obiettivi della trasformazione.

Il ricorso ai PII appare inevitabile. Infatti non è possibile nella situazione attuale determinare con sufficiente certezza né i tempi delle trasformazioni né gli obiettivi specifici delle stesse, anche in considerazione delle condizioni del tutto particolari nelle quali versa il mercato degli immobili al momento della redazione della presente Relazione. È possibile invece stabilire le condizioni generali, del resto già in parte dettate dalla legge, e alle quali saranno ritenute ammissibili le proposte di trasformazione e prefigurare i margini entro i quali sarà condotta la negoziazione. Tale è l'indicazione contenuta nel Documento di Piano alla quale il Piano delle Regole risponde accludendo all'articolato di normativa una apposita appendice destinata a ricoprire il ruolo a suo tempo affidato al Documento di Inquadramento dei PII.

## 5. Capacità insediativa residenziale del Piano delle Regole

Il tessuto edilizio di Olgiate Molgora appare sostanzialmente privo di residue aree edificabili al suo interno. Tale condizione rende ininfluenza la residua capacità edificatoria dei pochi lotti liberi ancora presenti nel tessuto residenziale e anche la disciplina delle incentivazioni, è più rivolta ad un miglioramento delle condizioni abitative dei residenti ed al rinnovo del patrimonio di edilizia abitativa presente nel comune piuttosto che ad un incremento effettivo della popolazione.

Riguardo all'applicazione degli indici aggiuntivi premiali previsti dalle norme di attuazione del piano (art. 11.3) si deve considerare che:

- \* la maggiorazione premiale si applica alla capacità edificatoria determinata dall'applicazione dell'indice di piano e non al volume effettivamente esistente sul lotto, del quale è ovviamente consentito il mantenimento;
- \* l'applicazione degli indici premiali non può comunque portare al conseguimento di una capacità edificatoria superiore di più del 50% rispetto a quella determinata dall'applicazione dell'indice di zona (art. 11.3, ultimo paragrafo);
- \* lo sfruttamento dell'indice premiale, che richiede interventi importanti sui fabbricati esistenti, fino alla loro sostituzione con nuovi fabbricati, è del tutto improbabile nel caso di edifici condominiali.

Gli esiti conseguiti dall'applicazione della LR 13/09 non fanno ben sperare per quanto riguarda l'efficacia dell'applicazione di incentivazioni volumetriche finalizzate al rinnovo del patrimonio di edilizia residenziale. D'altra parte una diffusa applicazione dell'incentivazione volumetrica potrebbe produrre qualche effetto sull'entità del volume complessivamente edificabile nel territorio comunale. Tale effetto è da ritenere complessivamente marginale, poiché nella maggior parte dei casi il volume residenziale esistente, e pertanto recuperabile, risulta maggiore di quello edificabile in applicazione dell'indice di zona, non consentendo l'applicazione delle maggiorazioni premiali.

L'effetto dell'applicazione degli indici deve pertanto essere oggetto di un monitoraggio da effettuare parallelamente a quello istituito dalla procedura di VAS per l'attuazione delle previsioni del Documento di Piano. Ciò al fine di poter correggere tempestivamente gli squilibri determinati dal mancato funzionamento del meccanismo premiale ovvero dal suo eccessivo sfruttamento.

In linea di massima si potrebbe considerare come un buon risultato del meccanismo premiale l'attivazione di circa 4 o 5 interventi per anno, ossia poco più del doppio di quelli suscitati dall'applicazione della LR 13/09.

In questo caso si potrebbe ipotizzare la realizzazione di una SLP oscillante fra 200 e 300 mq/anno<sup>8</sup> in aggiunta a quella consentita dall'applicazione degli indici di zona. Ove i valori si discostassero sensibilmente dall'ipotesi formulata si renderebbe necessario un aggiustamento della disciplina del Piano delle Regole che potrà essere agevolmente operato in occasione di una delle revisioni periodiche alle quali il nuovo testo della NTA dovrà comunque essere assoggettato.

---

<sup>8</sup> Ipotizzando 5 interventi anno da mq tra 40 e 60 di SLP, coerenti con la dimensione media dei lotti occupati da edifici uni e bifamigliari.

## **Elenco degli elaborati del Piano delle Regole**

---

RA.01	Uso prevalente dei fabbricati
RA.02	Densità e numero di piani
RA.03	Distribuzione delle attività lavorative e commerciali
RA.04	Atlante dei nuclei storici e dei complessi rurali di interesse storico
RA.05	Registro dei nuclei storici: condizioni e valori
RP.01	Carta della disciplina delle aree
RP.01bis	Carta della disciplina delle aree (scala 1:2.000)
RP.02	Registro dei nuclei storici: disciplina
RP.03	Relazione illustrativa
RP.04	Norme Tecniche di Attuazione
RP.05	Manuale per l'intervento sugli edifici dei nuclei storici