

Consorzio Parco delle Groane

Sede Solaro (MI)

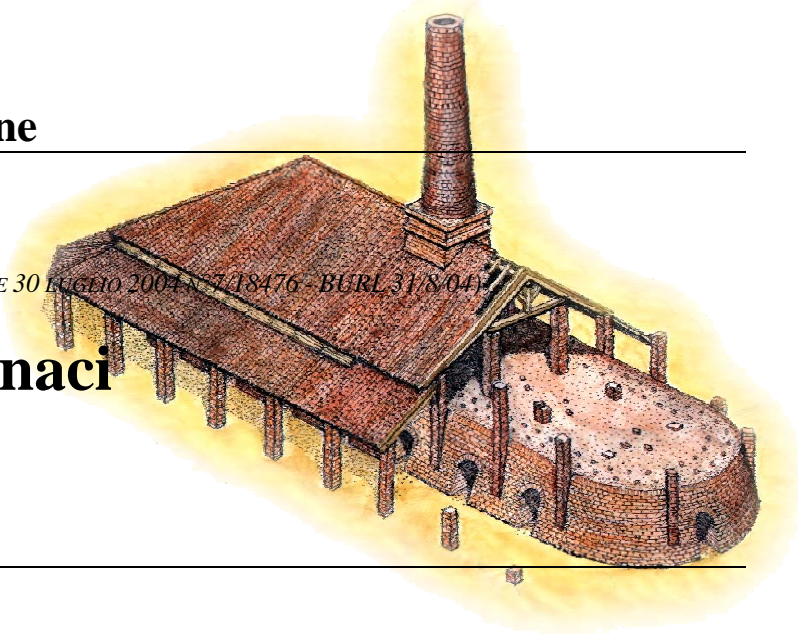
Piano territoriale di coordinamento

(APPROVATO CON DELIBERAZIONE GIUNTA REGIONALE 30 LUGLIO 2004 N. 748476 - BURL 31/8/04)

Piano di settore Fornaci

Variante generale 2004

Relazione tecnica



Progettisti

Arch. Fabio Lopez Nunes – Coordinatore di progetto

Arch. Mariateresa Gosparini – Consulente esterno

Dr. Luca Frezzini – Responsabile Area Tecnica

consulenza legale

Avv. G.M. Menzani

Testo approvato dalla Assemblea Consortile
con deliberazione n. 9/2007

Allegato A

Premessa

La Regione Lombardia ha approvato una variante generale al Piano territoriale di coordinamento del Parco regionale delle Groane (PTC), con deliberazione Giunta regionale 30 luglio 2004 n°7/18476 - BURL 31/8/04.

Gli articoli 8 e 36 delle relative norme tecniche d'attuazione prevedono l'obbligo d'adeguamento del Piano di settore Fornaci (Psfo) previgente, entro un anno dalla data d'entrata in vigore della suddetta variante. La Conferenza programmatica inter-istituzionale dell'8 ottobre 2004, a cui erano presenti tutti i Comuni del Parco, con la sola eccezione di Bollate, e la Provincia di Milano, ha dato mandato di redigere la proposta d'adeguamento del Psfo, da sottoporre all'Assemblea Consortile.

Il Consiglio d'Amministrazione ha dato mandato al Direttore del Consorzio di procedere, avvalendosi del Servizio Tecnico e delle opportune collaborazioni esterne, per sopperire ad eventuali carenze di struttura organica, per far fronte all'incombenza straordinaria; per la fattispecie, il Direttore e il Servizio Tecnico hanno assunto in proprio la progettazione generale, avvalendosi della collaborazione esterna dell'arch. Maria Teresa Gosparini e dell'avv. Gian Maria Menzani del Foro di Milano.

Il presente Psfo è pertanto una variante generale d'adeguamento del precedente, approvato a suo tempo con deliberazione dell'Assemblea Consortile 8 luglio 1993 n°30.

Le fornaci nella cultura materiale locale

Il Parco delle Groane è legato inscindibilmente al suolo che lo conforma, caratterizzato da un cuscino di due o tre metri d'argilla acida e ferrettizzata, riconducibile al periodo del Mindel. Tale strato, per la sua qualità materiale è stato da sempre utilizzato quale giacimento per produrre laterizi destinati alla edificazione; è probabile, anche se non certo, che molti monumenti della città di Milano siano stati modellati con la terra di Groane, come potrebbe testimoniare il colore rosso carico delle antiche chiese e del Castello Sforzesco; le argille d'Oltrepò, infatti, presentano una colorazione assai più chiara. Fornaci e Groane sono quindi un tutt'uno inscindibile in un paesaggio storico, purtroppo ormai fortemente degradato dalla continua espansione urbana spesso poco razionale e senza un ben preciso piano e modello di riferimento. Quanto sopravvive è architettura del novecento, al massimo dell'ottocento; pur tuttavia merita un'attenta opera di recupero e valorizzazione, poiché la memoria storica fa parte del bagaglio di una società che cresce in positivo tanto più quanto sa far tesoro del proprio passato e dei propri valori.

A tal fine appare di riferimento il pregevole studio svolto per il Consorzio da Edo Bricchetti, "L'Archeologia industriale delle Groane", pubblicato dallo stesso negli anni ottanta e ancora oggi attuale, anche se, purtroppo, molti dei complessi ivi descritti si sono degradati nel tempo. A questo studio si rinvia per ogni notizia storica circa le fornaci delle Groane.

Stato di fatto

Il piano interessa 12 plessi, di cui soltanto uno (PCL di Limbiate) ancora in completa attività di produzione e commercio laterizi; quello di Senago presenta un uso parziale, mentre cinque ospitano attività artigianali e depositi di vario genere; i rimanenti cinque sono in disuso, abbandono e anche, in parte, rovina. Si tratta di un quadro sicuramente non molto positivo; l'attività propria delle fornaci si è scontrata con fattori limitanti di mercato, dove gli elevati costi urbani, unitamente alla diffusione di materiali alternativi al cotto hanno inciso nel tenuta sul mercato; ma anche, peraltro, la preclusione a nuovi giacimenti d'argilla nel parco (sia per l'urbanizzazione dei luoghi che per le esigenze di tutela delle aree naturali) ha costretto al rifornimento a

distanza, con conseguente crescita dei costi di trasporto. D'altra parte è mancato un progetto industriale di riconversione o, in alternativa un progetto sostenibile di trasformazione urbanistica.

I proprietari probabilmente si aspettavano di poter effettuare rilevanti operazioni immobiliari che non sono mai state concesse, sovente per l'eccessivo impatto, per la non conformità alle norme vigenti, per la scarsa chiarezza negli obiettivi finali; a tale limitata capacità imprenditoriale, va detto, non ha sempre corrisposto un'adeguata capacità dell'amministrazione pubblica nel suo complesso di fornire risposte e proposte adeguate, sicché le due posizioni hanno in realtà prodotto una situazione di stallo e non hanno consentito di pervenire ad una decisione propositiva; questo piano offrirà nuovi spunti d'operatività e di riflessione, sperando che possa indurre gli operatori a considerare il Parco non come un banale vincolo, ma come un'opportunità per effettuare investimenti sulla sostenibilità ambientale e non sulla speculazione edilizia, nella convinzione che i beni culturali e ambientali possano essere anche una risorsa economica e non solo un gravame.

La zona Fornaci nel PTC

La norma di riferimento è, in particolare quella di cui all'articolo 36, che si riporta integralmente:

Art. 36 - Zona fornaci

1 La zona è destinata al recupero urbanistico ed ambientale delle fornaci delle Groane, alla salvaguardia delle testimonianze di archeologia industriale laddove esistenti, al fine di attivare nuove funzioni più coerenti con il parco, comunque compatibili con la tutela dei valori storico-testimoniali di questo peculiare sistema produttivo della tradizione locale. Sono fatte salve le disposizioni contenute nella seconda parte del DLgs 42/2004.

2. La zona è soggetta a piano di recupero secondo le modalità stabilite dal Piano di Settore Fornaci. Il Piano di Settore Fornaci stabilisce:

- gli ambiti minimi soggetti a piano di recupero;
- le destinazioni d'uso ammesse per ogni ambito
- gli edifici da restaurare, quali testimonianze di archeologia industriale laddove esistenti e gli elementi e manufatti di valore storico-testimoniale da salvaguardare;
- i manufatti privi di valenze storiche- architettoniche e le superfetazioni da demolire

Le funzioni ammesse sono quelle residenziali, artigianali, agricole e terziarie, con esclusione delle destinazioni commerciali e artigianali di media e grande struttura. L'edificabilità massima ammissibile è pari all'esistente al momento di approvazione delle presenti norme, individuata sulla base del catasto storico o altro documento probatorio analogo e computata con esclusione delle superfetazioni aggiunte ai corpi originari. Sono da mantenere le altezze esistenti con esclusione dei camini e volumi tecnici.

In assenza di piano di recupero di cui al comma 2, gli interventi ammessi sono quelli di manutenzione ordinaria e straordinaria, consolidamento statico e restauro conservativo.

3. Ogni intervento deve comunque tendere a salvaguardare gli elementi morfologici del preesistente insediamento, con particolare riguardo, dove esistenti, al forno Hoffmann, alle gambette, alle vecchie capriate in legno, alle ciminiere in mattoni-

4. Nella zona si applicano le norme generali di cui al Titolo II.

All'interno delle aree di pertinenza degli edifici sono ammessi:

- le tradizionali utilizzazioni dei cortili e degli spazi aperti, secondo gli usi locali;
- lo stoccaggio e la movimentazione dei mezzi, dei prodotti e dei materiali.

La recinzione dei terreni è ammessa nei limiti dell'art. 21, e non può estendersi fuori dalla zona e dalla eventuale zona a verde privato vincolato e parco attrezzato adiacente.

5. Il Piano di settore Fornaci - PSFO, vigente alla data in entrata in vigore della presente variante generale, deve essere adeguato alle norme del presente articolo, entro un anno dall'entrata in vigore della presente variante generale, ed è soggetto alle procedure di cui al precedente art. 8, commi 1, 2 e 3. Non sono soggetti alle procedure previste dal Piano di settore Fornaci gli interventi previsti dall'art. 25, 1° comma.

In termini procedurali, risulta utile anche citare l'articolo 7, che disciplina i processi di pianificazione negoziata, a cui saranno sottoposti gli interventi di ristrutturazione in fornace .

La normativa citata innova notevolmente, rispetto a quella precedente, soprattutto poiché limita le funzioni e fa riferimento alle sole volumetrie esistenti; inoltre, mentre prima le fornaci erano suddivise fra quelle d'interesse storico ambientale e quelle prive di tali valori, con l'azzone attuale l'individuazione è demandata al presente piano di settore .

Le modifiche al quadro legislativo generale

Dal 1993 ad oggi sono intervenute molte e sostanziali modifiche al quadro di riferimento legislativo, sia a livello nazionale sia regionale; fra queste, giova ricordare, perché direttamente afferenti alla materia di cui trattasi :

- il decreto legislativo 380/2001 “Testo unico sull’edilizia” che aggiorna in particolare i concetti di manutenzione, ristrutturazione e nuova edificazione;
- il decreto legislativo 42/2004 “Codice dei Beni Ambientali” che, al titolo III, riforma la materia dei beni soggetti a vincolo paesaggistico;
- la deliberazione GRL 8 agosto 2003 n°7/14106, che elenca e disciplina i siti d’importanza comunitaria ai sensi della direttiva 92/43/CEE “Habitat”, e riguarda tre fornaci sulle 12 coinvolte;
- le numerose modifiche apportate alla legge regionale quadro sulle aree protette, 30 novembre 1983 n°86, fra cui la più rilevante è quella prevista dalla LR 11/2001, che delegifica i piani dei parchi, attribuendone un contenuto regolamentare di settore e non più un tenore di legge;
- la deliberazione GRL 13 luglio 2001 n° 7/5554 sui criteri e le procedure per la nuova pianificazione dei parchi;
- La LR 12 aprile 1999 n°9 sui programmi integrati d’intervento, che introduce nella legislazione regionale il principio dello standard integrativo per il recupero della qualità urbana e ambientale;
- Il decreto legislativo 18 agosto 2000 n°267, sugli enti locali, nella parte in cui disciplina il ricorso agli accordi di programma anche in variazione degli strumenti urbanistici;
- La legge 14 febbraio 1994 n°124, e successive regolamentazioni, circa l’esecuzione della convenzione di Rio de Janeiro sulla tutela della biodiversità, che impegna gli Stati al dovere di non causare danni all’ambiente, nello sfruttamento delle risorse (art 3 della convenzione);
- La Legge regionale 12/2005 di governo del territorio.

La questione delle mitigazioni ambientali e dello standard naturalistico

Il Psfo era impostato sul presupposto che un intervento di ristrutturazione urbanistica, dentro un’area protetta, avrebbe comportato un nuovo carico insediativo rilevante e un notevole incremento di valore dei siti dimessi; la tesi era avvalorata in particolare dalla circostanza che il recupero si sarebbe affacciato ad un’area verde; per questo la norma era stata impostata in modo che il processo negoziale, fra Consorzio, Comune e operatore, conducesse al riconoscimento di uno “standard naturalistico” peculiare, da stimarsi fino a 60 metri quadri per ogni metro quadro di nuova Slp conseguita.

Giova ricordare che il TAR della Lombardia, con sentenza 11 dicembre 1977, sul ricorso 4814/93 promosso nei confronti del Psfo, ne aveva ritenuta valida la sostanza, censurando esclusivamente l'alinea in cui veniva determinato l'obbligo di pattuire il suddetto standard naturalistico; tale sentenza non riteneva illegittimo il principio perequativo e quindi l'obbligo di risarcire l'ambiente, quanto l'indeterminatezza del coefficiente (*fino a*) e la discrezionalità applicativa: tanto è vero che la sentenza non aveva abrogato le quantificazioni massime di standard da cedere.

Oggi, in virtù del quadro di riferimento normativo citato e della variante generale al PTC, nonché al principio ormai consolidato anche in giurisprudenza, circa l'obbligo di ripristinare o risarcire i danni ambientali causati in base ad un intervento, si ritiene che, anche in questo caso, il piano di settore debba graduare tale obbligazione, in rapporto al dimensionamento e alla funzione che venga attribuita a ciascun intervento.

Per questo motivo, il Psfo prevede il ricorso primariamente all'istituto del Programma integrato d'intervento (PII) ex LR 12/2005, nel quale l'attività propositiva edilizia ed urbanistica è incentrata sull'integrazione con le funzioni di riqualificazione urbana ed ambientale, mediante l'individuazione di standard qualitativi che appunto "integrano" e non sostituiscono gli standard obbligatori degli strumenti urbanistici generali .

Nel caso del parco di cintura metropolitana delle Groane, attraverso tale istituto, si ritiene di dovere e potere stabilire fino a quale punto debba essere "riqualificato", sotto il profilo ambientale, il tessuto circostante l'intervento, per garantire la tutela del parco e il conseguimento dei fini istituzionali .

Il Consorzio, con questo PSFO, intende attivare un modello di compartecipazione privata alla gestione del bene pubblico, rappresentato dalla conservazione in perpetuo del territorio protetto e della sua biodiversità, in ossequio alla convenzione di Rio precedentemente citata . L'operatore viene chiamato a occuparsi anche dell'area verde che circonda l'intervento, con le opere di miglioramento naturalistico e forestale, rispondendo così anche alla domanda di forestazione urbana massiccia che la recente sottoscrizione dell'accordo di Kyoto sulla riduzione dei gas "serra" ci obbligherà a realizzare nei prossimi anni.

Il presente Psfo supera la quantificazione aritmetica uniforme del rapporto 60/1, già censurato dal TAR per la discrezionalità applicativa e non condiviso dalla Regione, per indicare agli operatori le compensazioni in rapporto alla dimensione e alla destinazione dell'intervento; per questo viene allegata la tabella "C" che, in termini generali su tutto il Parco (quindi per le fornaci come per altri interventi), stima il fabbisogno di mitigazione conseguente . Il criterio di calcolo è costruito per soglie dimensionali e distinto per categorie di interventi; intervento piccolo, risarcimento piccolo (se non addirittura escluso); intervento grande, risarcimento sempre più consistente. Il massimo di edificabilità ammissibile è quello esistente, ex articolo 36 del PTC; posto che sulle modalità di calcolo possono esserci interpretazioni svariate, il Psfo disciplina le modalità, come meglio descritto a seguito. La stima per soglie opera in modo che anche negli interventi rilevanti, le prime soglie quantitative siano uguali all'intervento più piccolo: ciò crea una effettiva par condicio, in quanto ogni intervento ha una base calcolata sempre nello stesso modo, in altre parole a modesto onere risarcitorio, mentre ad ogni aumento di SIp cresce il risarcimento ambientale relativo a tale quota.

La tabella è redatta tenendo conto anche di interventi eventuali su altri insediamenti nel parco, sicché riporta anche gli obblighi mitigativi per destinazioni che il PTC non ammette all'interno delle fornaci; tuttavia pare doveroso mantenere esposta la declinazione per ogni tipologia urbanistica e tenere uguale la tabella su tutto il parco.

La differenza fra insediamenti civili e insediamenti industriali è correlata alla maggiore densità dell'insediamento residenziale rispetto a quello produttivo; sempre di più questo settore richiede spazi ampi per favorire una logistica sicura ed affidabile; il rapporto unitario di costo e ricavo per metro quadro è inoltre radicalmente diverso e di questo occorre tenere conto.

Progetto di mitigazione o compensazione ambientale

L'intervento deve prevedere il progetto di mitigazione o compensazione ambientale, così come stimato, sulla base della citata tabella. I contenuti sono indicati dal PTC del Parco e concertati con il Consorzio e il Comune; la quantificazione economica del loro valore, al fine di stabilire un'adeguata cauzione, si basa su tre parametri, i primi due relativi al valore dei terreni occorrenti e al valore delle opere di rimboschimento o miglitoria forestale-naturalistica; il terzo relativo alla manutenzione :

1. il valore di acquisto del terreno, è stimato in base alla triplicazione del valore di base d'esproprio del terreno a bosco, desunto dalla tabella provinciale per la regione agraria di riferimento pubblicata sul BURL, alla data di presentazione della domanda, oltre ad €2000 per spese di rogito; tale stima è corrispondente al calcolo convenzionale dell'acquisizione bonaria in sede espropriativa, dove l'incremento è dato dalla cessione consensuale e dal risarcimento del conduttore del fondo;
2. l'onere di rimboschimento, è stimato in € 1 al metro quadro, da rivalutarsi annualmente in base all'inflazione programmata, indicata nella legge finanziaria; la stima è effettuata sulla base dei costi cognitivi di rimboschimento in questa regione agraria e in aderenza alle stime degli organi amministrativi regionali e provinciali, in relazione all'erogazione di contributi di varia natura;
3. I costi di manutenzione della mitigazione sono determinati una tantum, in ragione di €0,9 al metro quadro, per tutti i primi sei anni dall'intervento. L'esperienza dimostra che il fabbisogno manutentivo del rimboschimento decresce sostanzialmente a sei anni dall'impianto: ciò consente all'ente gestore di non avere rilevanti oneri manutentivi negli anni successivi. La stima è decrescente, fondata su parametri manutentivi dei rimboschimenti in queste zone: €0,2 per i primi tre anni e €0,1 per i secondi tre anni;

Non sempre l'operatore può essere in grado di effettuare le mitigazioni citate; per esempio potrebbe trovarsi in difficoltà a reperire le aree, se già non le possiede; per evitare inutili controversie in ordine agli interventi d'ufficio, mediante l'escussione delle cauzioni, il PSFO prevede la possibilità che l'operatore eroghi direttamente una risorsa al Consorzio pari al valore delle opere da eseguire e che questi provveda in sua vece su terreni di proprietà consortile; tale scelta, di carattere residuale, evita il formarsi di una domanda autoreferenziale sui terreni protetti, che farebbe lievitare inutilmente i prezzi di vendita, oggi attestati nel mercato attorno ai valori indicati al precedente punto 1 .

Nulla toglie che l'erogazione degli oneri possa anche essere rateizzata, purché, per le rate post-datate, vi siano le apposite polizze fidejussorie.

Le dodici fornaci

Nel Parco insistono 12 fornaci, aventi le caratteristiche a seguito indicate :

N°	Comune	denominazione	caratteristiche
1	Barlassina	<i>Fornace Pizzi</i>	Piccola fornace abbandonata, con forno Hoffman a testa tagliata, in stato ruderale; in parte occupata da un'attività di deposito materiali vari disordinati e impattanti; inserita nel SIC Boschi delle Groane, è oggetto di una sorprendente rinnovazione forestale nella parte delle gambette, dove sta ricrescendo un bosco di elevata qualità ecologica da tutelare; vi transita la pista ciclabile del Parco n°1 e si presta quindi alla realizzazione di un pubblico esercizio finalizzato alla fruizione sostenibile del parco
2	Solaro	<i>Fornace di Solaro</i>	Piccola fornace abbandonata, al margine del centro di Solaro, con forno Hoffman integro, ma tetto e camino crollati; necessario un intervento di recupero filologico, da abbinare ad un eventuale comparto attuativo prevedibile fra di essa e l'abitato
3	Limbiate Bovisio Cesano	<i>Fornace Aliberti o del Laghettono</i>	Fornace in disuso, con attività diverse insediate al suo interno e frazionamenti di alcune parti rispetto al complesso principale; di fronte all'oasi di Cesano, si presta per interventi armonici con essa; va tenuto conto della giacitura su più comuni, i quali propenderebbero per una traslazione delle volumetrie più a sud possibile; presenti un trotter e un galoppatoio recentemente abbandonati, che potrebbero diventare aree ricreative del parco
4	Limbiate	<i>Fornace Faccioli</i>	Grande fornace in abbandono, prospiciente la ex strada statale Bustese, in situazione quindi privilegiata per un recupero di qualità e di discreta accessibilità; si presta ad una completa integrazione con la riqualificazione ambientale dei terreni circostanti, appartenenti alla stessa proprietà
5	Limbiate	<i>Produzione Commercio Laterizi - PCL</i>	E' il complesso più grande, per oltre novantamila metri cubi; è anche l'unica fornace operativa nel parco; il PSFO ne consente la prosecuzione d'attività; qualora dovesse cessare la produzione laterizia, si renderebbe necessaria la ristrutturazione urbanistica in base a questo piano
6	Limbiate Solaro	<i>Fornace Carotta</i>	Fornace frammentata in più usi artigianali, al centro del corridoio ambientale che collega i due SIC del Parco, in una situazione di estrema vulnerabilità ambientale; negli anni scorsi fu occupata da un'attività sui rifiuti, che diede luogo a diversi provvedimenti amministrativi e giudiziari per gli abusi commessi; si rende necessario un recupero e una riqualificazione, anche a brani, considerata la frammentazione fondiaria
7	Limbiate	<i>Fornace di Pinzano</i>	Fornace di notevoli dimensioni, da molti anni trasformata in depositi e attività varie; la proprietà non manifesta peculiare interesse in una modifica dell'attuale assetto
8	Garbagnate	<i>Fornace Beretta e Gianotti</i>	Fornace che presenta un grande interesse storico monumentale nella tripla capriata di stampo nordico, che occupa oltre 3000 mq di SIp, e che rappresenta un esempio unico nel suo genere da noi; sono in corso trattative con la proprietà per il restauro di tale compendio a destinazione pubblica, la demolizione e la riorganizzazione degli altri volumi a fini privati; tale proposta viene ritenuta sostanzialmente coerente con le finalità del Parco e del presente Psfo; va sottolineata l'adiacenza alla stazione ferroviaria di Garbagnate che ne valorizza un eventuale riuso d'interesse sovracomunale
9	Garbagnate	<i>Fornace Macciachini</i>	Fornace che presentava elementi di elevata qualità, ma che, purtroppo, sia per riutilizzi non correttamente disciplinati dalla proprietà, sia a

			causa di un recente incendio, ha perso buona parte delle sue caratteristiche d'archeologia industriale; per essa occorrerà un recupero filologico e una buona capacità interpretativa architettonica
10	Garbagnate	<i>Fornace Fusi</i>	Fornace in disuso, con alti valori di archeologia industriale; il forno Hoffman a testa tagliata è circondato da una corte rustica in mattoni di notevole fattura architettonica, che disegna una piazzetta, ideale per un recupero urbano per usi pubblici, pubblici esercizi, piccolo artigianato, aggregazione sociale e ricreativa; all'esterno persistono ampi spazi a gambette per l'essiccazione dei mattoni; vicina alla stazione ferroviaria di Serenella, presenta all'interno della proprietà gli spazi per realizzare un'area d'interscambio ferro-gomma, già prevista nella pianificazione di scala vasta
11	Senago	<i>Fornace Laterizi di Senago – Parodi</i>	Complesso industriale molto trasformato, con una residuale attività produttiva di mattoni in via di dismissione; il Comune richiede che parte delle volumetrie, da destinare a residenza, siano realizzate più a ridosso dell'abitato, verso via XXIV maggio, sempre all'interno della proprietà; tale indicazione, seppur condivisibile in linea di principio, contrasta con il PTC attualmente vigente e pertanto richiederà un accordo di programma con la partecipazione regionale; staccato rispetto al complesso si trova un forno Hoffman in parte restaurato, che potrebbe essere riusato per funzioni coerenti con il Parco
12	Bollate	<i>Fornace di Bollate</i>	Complesso abbandonato, fra l'abitato di Bollate e il Castellazzo, in un contesto ambientale fondamentale nel paesaggio metropolitano milanese, dove la villa Arconati rappresenta il più grandioso monumento barocco della zona; la ristrutturazione urbanistica di tale insediamento non può che essere inscindibilmente correlata al restauro e alla valorizzazione di Castellazzo, che appartiene alla stessa proprietà; l'indicazione del presente PSFO è di orientare i benefici pubblici derivanti dall'intervento sulla fornace a beneficio della acquisizione di terreni e del restauro monumentale con riuso di pubblico interesse

Dimensionamenti delle fornaci e recupero

Le schede allegate al PSFO sono state integralmente rielaborate utilizzando le aerofotogrammetrie oggi disponibili, molte delle quali recentemente aggiornate; le quantificazioni dimensionali sono quindi state riviste ad hoc, anche se il Psfo non le indica in modo perentorio. Il professionista individuato dall'operatore procederà ad una ricognizione puntuale, mediante una perizia redatta nella qualità d'incarico di pubblico servizio, e sarà utilizzata come base di calcolo, fino a prova contraria: questa responsabilizzazione diretta è coerente con la legislazione più recente (si veda per esempio il ricorso alla Denuncia d'inizio attività).

Il Psfo consente il recupero delle volumetrie per pari Slp; le altezze degli edifici non potranno essere superiori a quelle esistenti, calcolate nel caso di coperture inclinate alla cornice di appoggio della stessa. Le schede riportano i dati stimati in base alle aerofotogrammetrie, riscontrate con gli accertamenti del 1993 e sono solo esclusivamente di natura indicativa e non rappresentato lo stato di fatto reale.

Le nuove Slp possibili sono dunque le seguenti, a confronto con il precedente Psfo:

N°	Comune	denominazione	Lotto Fondiario indicativo	Slp esistente indicativa	Slp indicativa di interesse architettonico	Volume teo. all'intradosso indicativo
1	Barlassina	<i>Fornace Pizzi</i>	17.775	3.936	1.916	11.808
2	Solaro	<i>Fornace di Solaro</i>	11.147	3.604	2.335	10.812
3	Limbiate Bovisio Cesano	<i>Fornace Aliberti o del Laghettone</i>	46.810	8.816	-	26.448
4	Limbiate	<i>Fornace Faccioli</i>	61.536	13.356	-	40.068
5	Limbiate	<i>Produzione Commercio Laterizi - PCL</i>	81.031	19.123	-	57.369
6	Limbiate Solaro	<i>Fornace Carotta</i>	21.208	9.120	-	27.360
7	Limbiate	<i>Fornace di Pinzano</i>	50.640	7.915	-	23.745
8	Garbagnate	<i>Fornace Beretta e Gianotti</i>	32.103	7.675	2.100	23.025
9	Garbagnate	<i>Fornace Macciachini</i>	37.966	6.691	3.112	20.073
10	Garbagnate	<i>Fornace Fusi</i>	37.717	7.167	4.381	21.501
11	Senago	<i>Fornace Laterizi di Senago - Parodi</i>	68.787	12.267	1.124	36.801
12	Bollate	<i>Fornace di Bollate</i>	65.812	10.559	-	31.677

Quadro riassuntivo dei dati planivolumetrici, salvo aggiornamento a seguito di singole perizie di stima

In dati complessivi, il Psfo prevede un incremento di circa quarantamila mq di Slp e una riduzione di circa quarantaduemila mc di volumi, per effetto del taglio sulle frazioni d'altezza.

In armonia con l'articolo 14 del D/l/vo 380/01¹, nel caso in cui un volume di interesse architettonico (indicati con la lettera **F**) venga recuperato all'uso pubblico perpetuo, il Psfo consente di recuperare pari Slp ad uso privato; in tal modo si vuole incentivare la valorizzazione pubblica degli oggetti di maggior valore, consentendo all'operatore di ottimizzare la morfologia degli spazi privati (verosimilmente ad uso residenziale). Tale possibilità riguarda al massimo indicativamente 11.625 mq di Slp. Inoltre, sono indicati con la lettera **D** i volumi privi di valore architettonico, anzi di mediocre fattura o superfetazioni, per i quali si ritiene necessaria sempre la demolizione e ricostruzione, anche mediante riorganizzazione planivolumetrica.

¹ Si riporta il testo:

1. Il permesso di costruire in deroga agli strumenti urbanistici generali e' rilasciato esclusivamente per edifici ed impianti pubblici o di interesse pubblico, previa deliberazione del consiglio comunale, nel rispetto comunque delle disposizioni contenute nel decreto legislativo 29 ottobre 1999, n. 490, e delle altre normative di settore aventi incidenza sulla disciplina dell'attivita' edilizia.
2. Dell'avvio del procedimento viene data comunicazione agli interessati ai sensi dell'articolo 7 della legge 7 agosto 1990, n. 241.
3. La deroga, nel rispetto delle norme igieniche, sanitarie e di sicurezza, puo' riguardare esclusivamente i limiti di densita' edilizia, di altezza e di distanza tra i fabbricati di cui alle norme di attuazione degli strumenti urbanistici generali ed esecutivi, fermo restando in ogni caso il rispetto delle disposizioni di cui agli articoli 7, 8 e 9 del decreto ministeriale 2 aprile 1968, n. 1444.

Dimensione del comparto

Di norma il comparto sarà uguale al lotto di fornace, esteso alle aree di mitigazione ambientale e agli altri eventuali interventi correlati (attrezzature, standard, etc) . Per evitare il blocco sine die sui complessi già attualmente frazionati, si consente di operare parzialmente (ma solo per quelli); chi opera per primo deve farsi tuttavia carico di calcolare correttamente la proporzione delle sue volumetrie e evitare lavori che pregiudichino le opportunità degli altri proprietari; appare ovvio, ma è opportuno ribadirlo che frazionamenti successivi non godranno dello stesso beneficio, per disincentivare il ricorso alla vendita frazionata che rende problematico, se non impraticabile, il recupero.

Fornaci in attività

La Regione, nell'approvare il PTC, ha omesso di disciplinare le fornaci attive; posto che è principio fondamentale del diritto la negazione dell'effetto retroattivo, salve espresse e motivate ragioni (attualmente non individuate), si è ritenuto necessario normare le attività laterizie presenti, consentendo anche gli interventi di ammodernamento necessari alla prosecuzione dell'attività.