



COMUNE DI

VIMODRONE

PGT

2012-2016

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2012

DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

DdP20.0

**POLITICHE, STRATEGIE, AZIONI
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

ALLEGATO ALLA DELIBERAZIONE DI C.C. n°..... DEL

Adozione	Deliberazione C.C. n° del
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° del
Approvazione	Deliberazione C.C. n° del
Pubblicazione	B.U.R.L. n° del
Entrata in vigore	

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA - Società Svizzera Ingegneri
e architetti n° 160796

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

partners
arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranchi
arch. Paola Ramella

**Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI VIMODRONE

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Antonio Brescianini
Sindaco

Aurora Impiombato Andreani
Assessore all'urbanistica

Ufficio di Piano:

Carlo Tenconi
Architetto

Fabio Gambarin
Geometra

Estensori del Piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*
Marina La Palombara *architetto*
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

NOTE

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni e ai pareri ARPA, ASL e Soprintendenza per i Beni Archeologici della Lombardia, in sede di approvazione del PGT.

A ciascuna modifica sono associati gli estremi dell'atto deliberativo corrispondente.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento di quanto espresso nel parere di compatibilità con il PTCP della Provincia di Milano e nel parere di compatibilità con il PTR della Regione Lombardia.

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati costituiscono integrazione per la puntuale applicazione del Piano di Governo del Territorio.

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETÀ ITALIANA DEGLI AUTORI ED EDITORI (S.I.A.E.) Sezione OPERE LETTERARIE ED ARTI FIGURATIVE (OLAF) presso la sede di Roma, via della Letteratura 30, al fine di tutelarne il diritto d'autore.

E' vietata la riproduzione e qualsiasi uso non attinente a procedimenti edilizi ed urbanistici nel territorio del Comune di Vimodrone.

E' vietata la modifica del documento senza la preventiva ed espressa autorizzazione da parte degli autori

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Parte I	6
FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO	
La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	7
Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge	10
Significato e ruolo del documento di piano	13
Fondamenti conoscitivi	13
Politiche per il governo del territorio	14
Strategie per il governo del territorio	14
Indirizzi per le trasformazioni urbanistiche	15
Note sul processo decisionale nel documento di piano	16
Parte II	18
RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE	
Quadro sinottico delle relazioni tra gli obiettivi PTR e gli obiettivi del PGT¹	
Parte III	20
ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	
Introduzione	21
Identificazione delle invarianti	22
Identificazione dell'area urbana	24
Identificazione degli ambiti territoriali	26
Parte IV	28
PRINCIPI DI EQUITÀ'. DIRITTI EDIFICATORI. PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ'	
Principio di equità assunto dal PGT	29
Determinazione dei diritti edificatori	30
Determinazione dei diritti edificatori. Area non urbana	40
Ambiti territoriali e indici di edificabilità	41
Gli strumenti di perequazione e compensazione per l'equità del piano	44
Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano	47
Parte V	48
POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	

¹ Paragrafo introdotto seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politiche di governo del territorio	49
Politiche di governo per la residenza	50
Politiche di governo per l'economia locale	51
Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale	52
Politiche di governo per l'ambiente	53
Politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture	54
Politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità	55

Parte VI **56** **STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

Aspetti generali	57
Politica A. Residenza	59
Politica B. Economia locale	63
Politica C. Paesaggio e identità locale	67
Politica D. Ambiente	73
Politica E. Mobilità e infrastrutture	76
Politica F. Servizi, spazi pubblici, socialità	79
Azioni specifiche in materia di agricoltura	83

Parte VII **92** **CONTENUTI OPERATIVI: PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI**

Strumenti di premialità demandati al Piano delle Regole	93
La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole	98
Strumenti compensativi	98
Disciplina specifica dei sistemi paesistici	99
La tutela del paesaggio nel Piano delle Regole: la rete ecologica	104
Criteri e indicazioni per la redazione del Piano dei Servizi	106

Parte VIII **116** **AREE DI TRASFORMAZIONE**

Aree di trasformazione	117
Area di trasformazione AT1	118
Area di trasformazione AdP2	119

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AdP3	123
Area di trasformazione AT4	127
Area di trasformazione AT5	130
Area di trasformazione AT6	132
Area di trasformazione AT7	135
Area di trasformazione AT8	138
Area di trasformazione AT9	141
Area di trasformazione AT10	144
Area di trasformazione AT11	147
Area di trasformazione AT12	148
Area di trasformazione AT13	151
Area di trasformazione AT14	154
Area di trasformazione AT15	156
Area di trasformazione AT16	158

Parte IX **160** **VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DIMENSIONALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Stima delle potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio **161**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE I

FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LA PIANIFICAZIONE COMUNALE dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

L'entrata in vigore della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, meglio nota come "Legge per il Governo del Territorio" modifica radicalmente lo scenario di riferimento per la pianificazione territoriale, giacché essa determina l'abrogazione di tutto il quadro legislativo previgente (dalla vecchia L.r. 51/75 fino alle recenti leggi di riforma di settore, quali la L.r. 1/2001, la L.r. 9/1999), e per conseguenza la sparizione dell'intera prassi applicativa della vecchia disciplina.

Occorre dunque ricominciare, ripartendo da zero, certi che la teoria e la metodologia che presiedono all'azione pianificatoria intesa quale atto di *cultura del territorio*, sono sostanzialmente indifferenti rispetto agli strumenti di legge, ai quali compete di ordinare e applicare i contenuti culturali e progettuali da cui dipendono le scelte di governo.

Con la nuova "Legge per il Governo del Territorio", innanzitutto, muta l'ordinamento generale del governo territoriale, per effetto dell'applicazione specifica dei principi sanciti dalla riforma del Titolo V della Costituzione della Repubblica Italiana, secondo i quali i diversi enti territoriali governano secondo un assetto "orizzontale" in ossequio al generale principio della sussidiarietà, ovverosia ciascuno per le proprie competenze e i propri interessi. Ne discende che il centro dell'azione di governo territoriale è il Comune, al quale spetta la piena competenza nella pianificazione del proprio territorio, compatibilmente con gli interessi riposti nel livello di governo provinciale e regionale.

L'assunzione di un siffatto modello di governo del territorio, per competenze orizzontali e non più piramidale come all'epoca della L.r. 51/75, implica pertanto il venir meno del "controllo" da parte dell'ente sovraordinato: ne consegue pertanto il superamento dell'approvazione degli atti di pianificazione da parte della Regione (o della Provincia nei casi in cui quest'ultima aveva assunto le specifiche competenze in base alla L.r. 1/2000).

Il superamento del principio del "controllo" e della conseguente approvazione viene sostituito da un più moderno concetto di verifica di compatibilità delle scelte e dei contenuti della pianificazione alla scala comunale rispetto ai temi di interesse e competenza di Provincia e Regione, la quale si esercita in forma dialogata e partecipativa, dando così luogo ad un radicale rinnovamento dell'assetto delle relazioni tra gli enti.

Il primo effetto della riforma pare dunque quello del conseguimento della sostanziale autonomia comunale nelle principali scelte di governo del territorio, e dunque quello della massima responsabilizzazione dell'ente locale nell'esercizio del proprio potere di pianificazione: parrebbe a prima vista un salto nel vuoto, senza rete, o, in altri termini, parrebbe la fine della stabilità e della certezza delle scelte urbanistiche, data la relativa facilità con la quale l'ente locale potrebbe mutare le scelte di piano godendo di procedure più agili che in passato e soprattutto in gran parte indipendenti da scelte di competenza di altri enti.

Se si consolidasse una siffatta lettura riduttiva del nuovo testo di legge, ci troveremmo veramente di fronte ad una forte involuzione nel governo del territorio, tuttavia la legge stessa, grazie alla forma con cui è stato concepito lo strumento di pianificazione comunale, orienta l'azione dei comuni verso presupposti più saldi, che vanno oltre la semplicistica lettura dell'innovazione apportata solamente in termini di procedura, sostituendo la stabilità del piano conseguente al regime di controllo con una stabilità alternativa, fondata sulla cultura della pianificazione che dovrebbe approfondire lo strumento di governo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

La Legge per il Governo del Territorio, per i fini della pianificazione comunale, istituisce il *Piano di Governo del Territorio*, che d'ora in avanti chiameremo anche con la sigla PGT, il quale si compone di tre distinti strumenti:

- *Documento di Piano*,
- *Piano dei Servizi*,
- *Piano delle Regole*

Per poter esaminare compiutamente la forma e i contenuti dei tre strumenti, è necessario notare innanzitutto la terminologia impiegata: il legislatore ha infatti voluto assumere una definizione ben lungi dai temi della tradizione urbanistica, evitando appunto locuzioni del tipo “piano urbanistico” optando per la locuzione “piano di governo”.

Ebbene, la differenza non è solamente terminologica e lessicale, bensì rappresenta la sintesi di una profonda innovazione del concetto stesso di pianificazione: l'oggetto della pianificazione non è più dunque il territorio nella sua accezione fisica, letta e semplificata secondo una visione strettamente urbanistica e dunque tendente alla schematizzazione del territorio in base alle sole componenti funzionali, bensì diviene il territorio nella sua più ampia accezione, ovverosia quale somma di componenti fisiche e non fisiche, umane, economiche, storiche che attribuiscono al piano l'evidente caratteristica di atto multitematico e multifattoriale.

Può non servire altro, a questo livello di lettura, per sottolineare la radicale differenza che intercorre tra un *piano urbanistico* e un *piano di governo*, per comprendere la natura complessa del processo, che si estende ben oltre il limitato campo disciplinare dell'urbanistica: per affinare il ragionamento è ora opportuno accennare brevemente ai contenuti dei tre strumenti che compongono il *Piano di Governo del Territorio*, il cui esame sarà completato con i paragrafi seguenti, dedicati all'esame critico del testo normativo di riferimento.

DOCUMENTO DI PIANO

Corrisponde al livello politico e strategico della pianificazione, con il quale si valutano gli elementi strutturali del territorio, fisico e non-fisico, sulla base dei quali valutare lo scenario evolutivo di riferimento per lo sviluppo del sistema territoriale.

La transizione dallo stato rilevato del sistema territoriale verso lo scenario assunto quale scelta politica di valenza generale dovrà avvenire mediante l'implementazione di strategie di governo del territorio, i cui esiti operativi saranno demandati agli altri livelli della pianificazione generale, ai piani attuativi e ai programmi integrati.

Pur muovendo a partire da fattori conoscitivi principalmente territoriali, il *Documento di Piano* si configura pertanto quale atto politico complesso, giacché investe componenti anche diverse da quelle tradizionali della pianificazione territoriale.

Il *Documento di Piano* potrà, se correttamente concepito, rappresentare l'atto generale di riferimento per ogni politica di settore dell'amministrazione comunale: ad esso si devono riferire il *Piano delle Regole* e il *Piano dei Servizi*, ad esso rispondono gli strumenti attuativi cui è demandato il compito di determinare le trasformazioni urbane più rilevanti.

Considerato che il *Documento di Piano* non produce effetti diretti sul regime dei suoli, è fondamentale che l'impianto strategico dello strumento sia fondato su solide basi conoscitive e culturali, le uniche in grado di garantire la stabilità nel tempo degli orientamenti strategici.

PIANO DEI SERVIZI

Le strategie definite dal *Documento di Piano* sui temi attinenti la sfera dell'interesse pubblico o generale sono attuate dal *Piano dei Servizi*: esso consta di due sezioni distinte, una conoscitiva e una applicativa.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

La sezione conoscitiva del *Piano dei Servizi* si dovrà sviluppare a partire dal censimento dei servizi esistenti e dalla valutazione della rispondenza degli stessi al fabbisogno determinato dalla popolazione e dalle attività insediate; la medesima verifica di rispondenza dovrà poi essere effettuata sulla soglia di sviluppo insediativo definita dal *Documento di Piano*.

Compete al *Piano dei Servizi* valutare i servizi privati esistenti che rientrano nella nozione di interesse generale: mediante tali valutazioni il *Piano dei Servizi* assume e declina la nozione di interesse generale, definendo strategie attuative tali da consentire la coazione sinergica tra servizi pubblici e servizi di interesse pubblico o generale.

Il *Piano dei Servizi*, sulla base delle strategie generali dettate dal *Documento di Piano*, valuterà l'interazione tra il sistema dei servizi e taluni fattori qualitativi del territorio: in particolare sarà compito del *Piano dei Servizi* valutare le relazioni che intercorrono tra il verde pubblico e il verde territoriale, tra i servizi urbani (parcheggi, uffici pubblici in particolare) con il sistema commerciale e, più in generale, con l'urbanità del territorio.

In estrema sintesi il *Piano dei Servizi*, a partire dal riconoscimento di una serie di singoli servizi pubblici presenti sul territorio dovrà definire strategie specifiche, e per conseguenza scelte operative e localizzative, per conferire all'*insieme dei servizi* esistenti e previsti il rango di *sistema dei servizi*.

PIANO DELLE REGOLE

Il *Piano delle Regole*, per l'intero territorio urbano (tessuto edilizio consolidato) e per il territorio naturale non soggetto a trasformazioni, definisce le scelte operative che attuano le strategie dettate dal *Documento di Piano* per ogni intervento di carattere privato.

Occorre già da ora precisare che il *Piano delle Regole*, coerentemente con il *Piano dei Servizi*, potrà trattare taluni temi di interesse generale, quale ad esempio l'urbanizzazione e, più in generale, la qualità urbana.

Il *Piano delle Regole* ha il compito di produrre effetti reali sul regime dei suoli, dunque dovrà imprimere le destinazioni urbanistiche, stabilire le destinazioni d'uso, attribuire i diritti edificatori fondiari; unitamente ai suddetti temi, di carattere tradizionalmente urbanistico, lo strumento dovrà trattare temi attinenti la qualità delle trasformazioni, dunque dovrà recare in sé una solida componente di normazione paesaggistica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

Allo scopo di stabilire i criteri generali da assumere a fondamento del *Documento di Piano* si rende opportuno esaminare dettagliatamente le parti salienti del dettato dell'art. 8 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, che attualmente rappresenta l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

1. Il documento di piano, anche avvalendosi degli strumenti di cui all'articolo 3, definisce:
 - a) il quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del comune, anche sulla base delle proposte dei cittadini singoli o associati e tenuto conto degli atti di programmazione provinciale e regionale, eventualmente proponendo le modifiche o le integrazioni della programmazione provinciale e regionale che si ravvisino necessarie;
 - b) il quadro conoscitivo del territorio comunale, come risultante dalle trasformazioni avvenute, individuando i grandi sistemi territoriali, il sistema della mobilità, le aree a rischio o vulnerabili, le aree di interesse archeologico e i beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale, e le relative aree di rispetto, i siti interessati da habitat naturali di interesse comunitario, gli aspetti socio-economici, culturali, rurali e di ecosistema, la struttura del paesaggio agrario e l'assetto tipologico del tessuto urbano e ogni altra emergenza del territorio che vincoli la trasformabilità del suolo e del sottosuolo, ivi compresi le fasce di rispetto ed i corridoi per i tracciati degli elettrodotti;
 - c) l'assetto geologico, idrogeologico e sismico, ai sensi dell'articolo 57, comma 1, lettera a).

Dall'esame del comma 1 dell'articolo specificamente destinato alla definizione dei contenuti e dei ruoli del *Documento di Piano* emerge chiaramente il carattere fondativo dello strumento e, per conseguenza, l'importanza del quadro analitico di base.

Il quadro analitico di base si configura quale atto a carattere generale, il cui fine è quello di individuare i *fattori di tendenza* del territorio, i macro-fenomeni (la cui ampiezza è ovviamente relativa alla dimensione demografica e al ruolo del comune nell'ambito territoriale di appartenenza), sia di natura strettamente urbanistica che di interesse paesaggistico e socio-economico.

Dalla lettura dei fenomeni territoriali, già alla scala macro, dovranno emergere le *tensioni* del territorio, gli elementi attivi sui quali definire le strategie di piano.

Compete al *Documento di Piano* definire il quadro delle coerenze di scala sovracomunale, sia attraverso la lettura degli strumenti di governo di area vasta (PTR, PTCP), sia mediante indagini specifiche nel caso in cui i fenomeni rilevati dipendano da fattori esterni al territorio comunale o producano effetti anche nei comuni contermini.

In linea generale emerge chiaramente che il livello di definizione del quadro analitico a supporto delle determinazioni strategiche del *Documento di Piano* non corrisponde a quanto tipicamente effettuato nella tradizione dell'analisi propedeutica alla redazione di un Piano Regolatore: sarà opportuno focalizzare l'attenzione su canoni di valutazione sintetici in grado di fornire una chiara *impronta* dei caratteri del territorio; la documentazione analitica di supporto del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole* dovrà poi affinare il campo delle valutazioni, anche con l'apporto di dati puntuali per sostanziare le scelte strategiche generali e per tradurle nelle diverse componenti operative della pianificazione.

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale;
- b) determina gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT; nella definizione di tali obiettivi il documento di piano tiene conto della riqualificazione del territorio, della minimizzazione del consumo del suolo in coerenza con l'utilizzazione ottimale delle risorse territoriali, della definizione dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale;
 - c) determina, in coerenza con i predetti obiettivi e con le politiche per la mobilità, le politiche di intervento per la residenza, ivi comprese le eventuali politiche per l'edilizia residenziale pubblica, le attività produttive primarie, secondarie e terziarie, ivi comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale, in applicazione dell'articolo 15, commi 1 e 2, lettera g);
 - d) dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo;
 - e) individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva;
 - f) determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale;
 - g) definisce gli eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il *Documento di Piano* assume la prerogativa di atto politico di governo del territorio, in quanto a partire dalla conoscenza del territorio e dei dati di tendenza, definisce i diversi scenari di sviluppo sia per ciascuna delle diverse componenti territoriali.

La prerogativa del *Documento di Piano*, che si connota quale atto politico di carattere generale, si esercita dunque mediante una serie di input configurati quali indirizzi per il governo del territorio capaci di coniugare i termini quantitativi dello sviluppo insediativo con l'esigenza della sostenibilità dello sviluppo.

Già tale prerogativa è sufficiente per comprendere il ruolo di atto strategico che il *Documento di Piano* assume, ma soprattutto da quanto sopra appare chiaro che fin dalla fase delle scelte strategiche generali, gli atti di governo del territorio debbano trattare i temi della qualità delle trasformazioni territoriali.

Il *Documento di Piano*, nel definire le politiche di sviluppo del territorio dovrà distinguere i propri indirizzi in funzione delle diverse componenti del sistema territoriale: in altri termini dovrà derivare dagli obiettivi di sviluppo le politiche di settore per la residenza, per il settore primario, per il settore secondario, terziario e così via.

I temi trattati in forma di indirizzo strategico dal *Documento di Piano* dovranno poi essere declinati in azioni che questo strumento indirizzerà verso il *Piano dei Servizi* e verso il *Piano delle Regole*. In altri termini, attraverso le politiche e le strategie di settore, già nel *Documento di Piano* dovranno emergere i contenuti di base che dovranno poi essere assunti dai due strumenti operativi del *Piano di Governo del Territorio*, lasciando a questi ultimi il compito di precisarne forme e contenuti, localizzativi e normativi.

A differenza di quanto avveniva con la tradizionale pianificazione generale ai sensi del quadro legislativo vigente prima della L.r. 12/2005, nel *Piano di Governo del Territorio* sarà necessario introdurre alcuni elementi di carattere programmatico: spetta al *Documento di Piano*, ovviamente mediante valutazioni di tipo generale e di principio, indagare sulla sostenibilità economica del quadro generale delle scelte di sviluppo, correlando i fattori macro-economici derivanti dalla conoscenza dello stato di fatto del sistema territoriale con i fenomeni attesi per effetto dell'attuazione del piano. Certamente si tratta di un tema a carico del *Documento di Piano* che potrà assumere valenza differente in funzione della vitalità e della sensibilità dell'economia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

locale sulla quale il piano inciderà, tuttavia ciò sarà quantomeno importante per riuscire a cogliere i mutui effetti che si determinano in sede di attuazione delle politiche di piano.

La solidità delle componenti del *Documento di Piano* sopra illustrate rappresenta l'unica leva capace di garantire efficacia e stabilità all'azione del piano, in particolare sulla prerogativa che dalla trattazione di legge risulta meno chiara: il ruolo di indirizzo e coordinamento del *Documento di Piano* nei confronti delle trasformazioni urbane soggette a pianificazione attuativa o programmazione integrata.

Considerato che si determina una correlazione diretta tra *Documento di Piano* e strumenti attuativi, e che sugli ambiti territoriali interessati da tale processo non operano il *Piano dei Servizi* e il *Piano delle Regole*, è dunque necessario che il *Documento di Piano* esprima gli obiettivi e gli indirizzi di pianificazione con grande forza: poiché tale forza non potrà derivare dalla cogenza dello strumento, questa dovrà essere conseguenza dei fondamenti culturali sui quali si costruisce la strategia del piano e dalla quale deriveranno le azioni.

Tra le politiche a carico del *Documento di Piano*, l'articolato di legge richiama infine la definizione strategica dei criteri di perequazione alla base del processo di pianificazione.

Definire i criteri di perequazione significa attribuire al *Documento di Piano* l'onere di indagare sui fondamenti e sulle espressioni del diritto edificatorio nella sua generalità, e dunque sul diritto che si determina vocazionalmente e indipendentemente dalle scelte insediative, funzionali e qualitative prodotte dal *Piano di Governo del Territorio* nel suo complesso. I criteri perequativi che il *Documento di Piano* assumerà saranno dunque il fondamento dell'azione localizzativa e normativa che sarà prodotta dal *Piano di Governo del Territorio* mediante il *Piano dei Servizi* e mediante il *Piano delle Regole*.

3. Il documento di piano non contiene previsioni che producano effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Già dall'esame del comma precedente emerge con chiarezza il ruolo strategico del *Documento di Piano*, fondativo per l'intero processo di pianificazione, che, per sua natura, non produce effetti reali sul regime dei suoli.

Quanto sopra, pur inevitabile, rappresenta comunque un punto delicato nella complessa struttura del *Piano di Governo del Territorio*: perché il *Documento di Piano* non risulti debole nella sua azione di orientamento è necessario che il rapporto con la pianificazione operativa, dei servizi e delle regole, sia molto saldo, ma soprattutto è fondamentale che il *Documento di Piano* stabilisca indirizzi dettagliati e forti, perché l'intervento negli ambiti di trasformazione mediante piani attuativi e programmi integrati possa dare con certezza risultati coerenti con gli indirizzi strategici, seppur in assenza di una cogenza diretta.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Sulla base delle considerazioni generali e di dettaglio derivanti dall'esegesi del testo della "Legge per il Governo del Territorio" è ora possibile definire i lineamenti generali del primo atto fondamentale del PGT, il *Documento di Piano*, i cui contenuti dovranno essere ben delineati al fine di:

- rendere chiaro e trasparente il processo decisionale,
- definire le politiche per il governo del territorio,
- definire le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali,
- definire le azioni di governo e quindi gli orientamenti per la redazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.
- declinare gli indirizzi operativi per coniugare le politiche territoriali con gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.

I contenuti generali del *Documento di Piano*, coerentemente con i disposti dell'articolato di legge, potranno essere articolati secondo la seguente struttura tematica:

- fondamenti conoscitivi,
- politiche per il governo del territorio,
- strategie per il governo del territorio,
- indirizzi per le trasformazioni urbanistiche.

delle quali si presenta un breve tracciato introduttivo, via via precisato nel proseguimento della trattazione.

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Rappresenta la componente di base del *Documento di Piano* allo scopo di conoscere gli elementi strutturali del paesaggio e del sistema insediativo.

La componente analitica del *Documento di Piano* non dovrà necessariamente essere puntuale sulle diverse tematiche territoriali, in quanto dovrà consentire di conoscere il "carattere" del territorio, le sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali costruire le scelte strategiche di governo. In linea generale la base analitica del *Documento di Piano* dovrà trattare, tra gli altri, i seguenti temi generali:

- struttura del paesaggio di area vasta,
- sistema infrastrutturale,
- struttura del paesaggio locale,
- sistema insediativo,
- valutazioni socioeconomiche di base,

anche mediante l'elaborazione di cartografie inerenti talune specifiche sottotematiche che dovessero rivelarsi fondamentali per comprendere adeguatamente i fenomeni territoriali.

Dall'esame generale del territorio, emerse le peculiarità e le sensibilità specifiche potranno essere individuate le cosiddette "invarianti" del territorio, ovvero sia i caratteri strutturali che per effetto di diversi fattori tra i quali:

- valori ecologici,
- valori storici e sociali,
- valori economici,
- condizioni infrastrutturali,

debbono essere considerati sostanzialmente stabili o imm modificabili ai fini della pianificazione del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

In linea generale potranno essere individuate, tra le altre, le seguenti invarianti:

- il patrimonio boschivo,
- i corridoi ecologici,
- i monumenti e i siti monumentali,
- le relazioni visuali,
- i corridoi infrastrutturali.

Mediante la definizione delle invarianti e, più in generale, sulla base del quadro conoscitivo, sarà poi possibile individuare alcuni fondamentali indicatori sulla base dei quali articolare il processo di valutazione ambientale del *Documento di Piano*.

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Acquisite le informazioni territoriali di base, il *Documento di Piano* stabilisce le strategie per l'attuazione delle politiche territoriali.

Le politiche stabiliscono i target di sviluppo dell'economia locale e del territorio sotto diversi profili tra i quali:

- le politiche per la residenza,
- le politiche per i servizi,
- le politiche per lo sviluppo del sistema produttivo,
- le politiche per lo sviluppo del settore commerciale e terziario,
- le politiche per la tutela e lo sviluppo dell'agricoltura.

Alla base delle politiche assume significato centrale la definizione e la misura dei diritti edificatori che il piano dovrà governare. La valutazione dei diritti edificatori dovrà essere condotta su base territoriale, e non fondiaria, al fine di riconoscere il diritto diffuso, la cosiddetta "vocazione edificatoria" propria di tutti i suoli nelle medesime condizioni di fatto: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire il "livello di fondo" da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo canoni di equità. Competerà poi al *Piano delle Regole* e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto diffuso o vocazionale potrà essere concentrato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.

Riconoscere che l'edificabilità dei suoli deriva da condizioni di fatto sostanzialmente indipendenti dalla previsione di piano significa dunque fondare il nuovo processo su principi di equità, demandando al piano il compito di definire le modalità di concentrazione e uso di tali diritti, anziché attendere dal piano la determinazione (o la negazione) dei diritti stessi.

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

A partire dalle politiche del *Documento di Piano*, discendono le strategie sulle quali si fonderà l'azione degli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.

In particolare, ed in prima istanza, il *Documento di Piano* dovrà definire strategie per la tutela dell'interesse pubblico, per la tutela dell'interesse generale e per il governo degli interessi privati. Da queste strategie dovranno derivare gli indirizzi per la redazione e per l'applicazione del *Piano dei Servizi* e del *Piano delle Regole*.

Definire le strategie per la costruzione del *Piano dei Servizi* significa chiarire il target di sviluppo del sistema dei servizi esistenti in funzione dell'entità dello sviluppo atteso, così come definire le strategie di base per la costruzione del *Piano delle Regole* significa avere inteso le reali problematiche e potenzialità del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Sarà compito del *Documento di Piano* far sì che le strategie nel campo dei servizi e nel campo degli interessi privati, pur distinte, possano essere sinergicamente correlate, stabilendo mutui effetti tra l'attuazione degli interventi di interesse privato consentiti dal *Piano delle Regole* e le previsioni specifiche del *Piano dei Servizi*.

L'orientamento che il *Documento di Piano* dovrà fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi si dovrà tradurre nella declinazione di azioni relative a molteplici tematiche specifiche del governo del territorio quali tra le altre:

- i criteri di determinazione delle quantità edificabili fondiarie (derivanti dall'applicazione dei principi perequativi al generale e diffuso diritto edificatorio "vocazionale"),
- gli obiettivi di tutela del paesaggio urbano e i conseguenti principi per la definizione di una specifica disciplina,
- gli obiettivi per la tutela e la fruizione del verde territoriale, difeso dal *Piano delle Regole* e assunto dal *Piano dei Servizi* alla base di un processo di innalzamento della qualità ambientale del verde pubblico,
- gli orientamenti per il miglioramento delle reti infrastrutturali.

INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il momento topico della pianificazione di competenza del *Documento di Piano* coinciderà con la parte conclusiva: definite le politiche e le strategie, assunti quindi i target di sviluppo, definite le azioni demandate al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, dovranno essere individuate le *aree di trasformazione* del territorio nelle quali saranno riposte le principali aspettative di sviluppo.

Nella nozione di *area di trasformazione* potranno rientrare

- le aree marginali nelle quali riporre obiettivi di sviluppo, obiettivi di consolidamento e miglioramento delle periferie, obiettivi di miglioramento delle relazioni tra città e territorio naturale,
- le aree interne che si rende necessario rinnovare, per innalzare la qualità della città dal proprio interno.

Le *aree di trasformazione* saranno governate mediante processi di pianificazione attuativa e di programmazione integrata, che saranno chiamati ad autodefinire le proprie modalità di trasformazione in applicazione degli indirizzi forniti dal *Documento di Piano*.

Come già anticipato, un modello di pianificazione che presuppone la relazione diretta tra la definizione strategica delle scelte e l'attuazione, non più mediata dalla generale pianificazione urbanistica, necessita di una salda definizione degli orientamenti strategici: un *Documento di Piano* debole e incerto porterebbe senza ombra di dubbio alla perdita del controllo sulle aree ove le trasformazioni saranno più intense e determinanti per il futuro del territorio, vanificando di fatto ogni concreta possibilità di effettivo governo.

Occorre che il *Documento di Piano*, utilizzando leve quali gli indirizzi metodologici per la progettazione, stabilendo ferrei criteri per la quantificazione dei diritti edificatori, eserciti una forte azione di orientamento dei progetti di trasformazione, anche in assenza di effetti normativi diretti.

Il *Documento di Piano*, relativamente alle aree di trasformazione, dovrà assumere il connotato di strumento di valutazione, per far sì che le iniziative che potranno essere messe in atto sul territorio contribuiscano, in ragione della propria entità, al conseguimento, passo passo, degli obiettivi di governo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

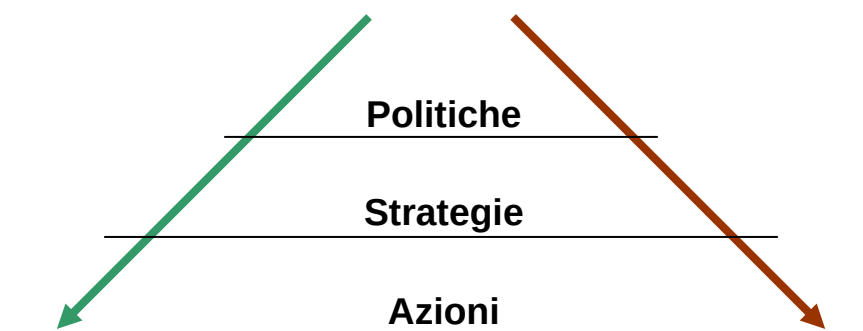
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

NOTE SUL PROCESSO DECISIONALE NEL DOCUMENTO DI PIANO

Il processo decisionale che presiede alla costruzione del Piano di Governo del Territorio, e che costituisce l'anima portante del Documento di Piano, atto fondamentale del procedimento, deriva da una articolazione secondo il seguente modello, idealmente visualizzato con una piramide:



Riprendendo gli argomenti già trattati, formulare le *politiche di governo del territorio* significa enunciare per argomenti gli intendimenti che il piano propone di sviluppare: tali enunciati assumono carattere di *intenti*, di *volontà* che il piano intende perseguire, senza che siano al tempo stesso identificati gli strumenti da assumere affinché tali volontà possano prendere corpo.

Stabilite le *politiche*, il processo continua alla ricerca degli strumenti, dei gangli territoriali grazie ai quali poter implementare le politiche: è la fase di definizione delle *strategie di governo del territorio*, per mezzo delle quali si individuano le linee di condotta e le tematiche sulle quali il piano deve operare affinché le politiche possano prendere corpo.

L'individuazione delle strategie corrisponde dunque all'indicazione della "strada maestra" che il piano deve tracciare affinché l'idea di governo definita dalle politiche possa trovare effettiva attuazione mediante una serie di *azioni di governo del territorio*, ovverosia mediante una rosa di decisioni territoriali, localizzative e disciplinari, in grado di produrre gli effetti voluti sul territorio.

Il modello piramidale del processo, ovverosia lo sviluppo del sistema di *politiche* → *strategie* → *azioni*, indica che l'allargamento di ciascuna base nel passaggio dalle politiche alle strategie e da queste alle azioni, implica l'esistenza di diverse possibili alternative nell'avanzare del processo: uno spunto politico può essere conseguito intraprendendo diverse strategie, così come l'attuazione di una strategia può mettere in luce varie possibili azioni alternative in grado di attuarla.

Affinché il piano possa risultare coerente e stabile, e dunque efficace, è necessario che la selezione delle diverse possibili alternative che si producono nell'avanzare della concatenazione di *politiche* → *strategie* → *azioni* possa avvenire valutando le possibili conseguenze nell'assunzione di differenti scelte e verificando continuamente la coerenza della singola decisione rispetto alle concatenazioni logiche del processo.

La rappresentazione visiva del processo quale piramide consente una ulteriore lettura: pare infatti evidente che la dimensione della base della piramide, che idealmente rappresenta il livello di avanzamento delle decisioni, aumenta nell'evolvere del processo dalle politiche, alle strategie, alle azioni. Tale visualizzazione intende sottolineare che l'avanzare del processo implica il coinvolgimento di un numero di soggetti sempre maggiore, giacché il perfezionamento di una decisione consente di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

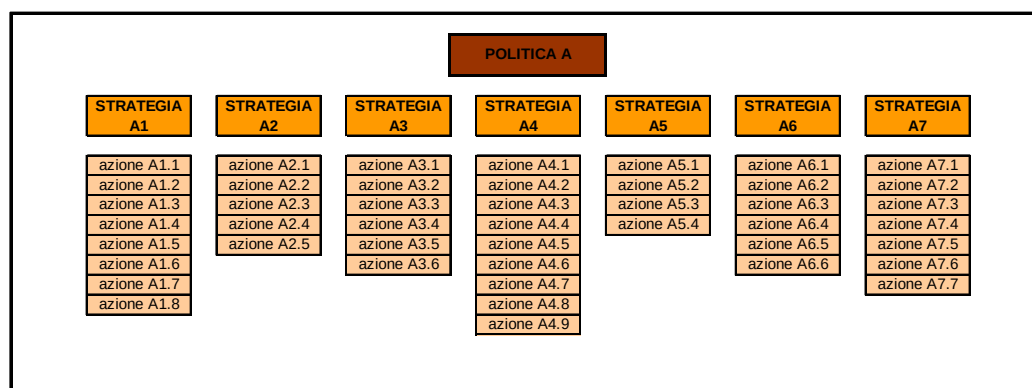
Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

coinvolgere via via un numero sempre maggiore di possibili interlocutori, di soggetti portatori di interessi.

Secondo una siffatta visione, il piano decisionale delle *politiche* potrà vedere principalmente coinvolti, ad esempio, i livelli istituzionali e le forme organizzate di portatori di interessi in grado di proporre visioni ed esperienze utili alla definizione delle “volontà del piano”, così come il piano decisionale delle *strategie* potrà veder coinvolto un novero maggiore di soggetti a vario titolo interessati dalla direzione che il processo avrà intrapreso. Infine, al livello delle *azioni*, risulteranno interessati dal processo decisionale anche i soggetti portatori di interessi puntuali o specifici, direttamente influenzati dall’effetto operativo del piano.

La visione piramidale del processo decisionale, la selezione delle alternative possibili, il riconoscimento dell’esistenza di una base di interesse nel processo decisionale via via più ampia, rende evidente la necessità di procedere nell’avanzamento delle diverse fasi mediante un procedimento partecipativo strutturato, grazie al quale poter maturare il maggior numero di valutazioni consapevoli degli effetti potenzialmente inducibili dal piano, grazie al quale maturare ogni decisione mediante una base di consenso sempre più ampia (o quantomeno negli intenti quanto più ampia possibile), che coinvolga un numero sempre maggiore di soggetti anche (se non principalmente) al di fuori degli organi istituzionali di governo.



Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE II

RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Alla data in cui si scrive, lo stato della pianificazione di scala sovracomunale è riassumibile con le seguenti note:

- vige il Piano Territoriale Regionale (PTR),
- vige il Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi" (PTRA),
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano (PTCP) in conformità alla L.r. 1/00,
- è in fase di approvazione la variante al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano (PTCP) in conformità alla L.r. 12/05,

I contenuti salienti del PTR, del PTRA "Navigli Lombardi" e PTCP della Provincia di Milano sono sintetizzati nel documento "DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTR-PTCP" al quale si rimanda.

QUADRO SINOTTICO DELLE RELAZIONI TRA GLI OBIETTIVI PTR E GLI OBIETTIVI DEL PGT ²

Obiettivi del PTR (Sistema Territoriale Metropolitano) e del PGT

Obiettivo PTR:

Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale (ST1.1).

Obiettivo PGT:

- Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti.

Obiettivo PTR:

Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale (ST1.2).

Obiettivo PGT:

- Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.

Obiettivo PTR:

Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio (ST1.7).

Obiettivo PGT:

- Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Vimodrone nel contesto territoriale di appartenenza; definizione di una nuova identità contemporanea di Vimodrone fondata sui valori della qualità insediativa e dell'attrattività dei luoghi urbani;
- Superare le negatività paesaggistiche attuali che caratterizzano l'asse della ex s.s. Padana Superiore, cogliendo l'opportunità determinata dalla riqualificazione del sistema autostradale milanese con il

² Paragrafo introdotto seguito di parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

conseguente cambio di ruolo di detta strada; fondazione di nuovi significati urbani della ex s.s. Padana Superiore;

- Elevare le opportunità offerte ai cittadini, mediante costituzione di mix funzionali nelle aree urbane che associno alla residenza altre funzioni compatibili, in primo luogo il commercio, i pubblici esercizi, i servizi, l'artigianato di servizio, il terziario in genere;
- Elevare la qualità dello spazio pubblico sia sotto il profilo estetico-percettivo sia mediante l'incremento delle opportunità di fruizione, riconosciuto che il connubio tra qualità dello spazio e funzionalità urbana costituisce uno dei fondamenti della qualità del territorio;
- Superare le negatività paesaggistiche attuali che caratterizzano l'asse della ex s.s. Padana Superiore, cogliendo l'opportunità determinata dalla riqualificazione del sistema autostradale milanese con il conseguente cambio di ruolo di detta strada; fondazione di nuovi significati urbani della ex s.s. Padana Superiore;
- Generare effetti di riqualificazione e di riorganizzazione del mix sociale, superando la tradizionale organizzazione del territorio per quartieri diversificati per status sociale, puntando all'integrazione delle diverse fasce sociali.

Obiettivo PTR:

Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio (ST1.10).

Obiettivo PGT:

- Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Vimodrone nel contesto territoriale di appartenenza; definizione di una nuova identità contemporanea di Vimodrone fondata sui valori della qualità insediativa e dell'attrattività dei luoghi urbani.

Obiettivo PTR:

Limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenzare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo.

Obiettivo PGT:

- Contenere lo sviluppo del sistema insediativo entro i limiti necessari per consentire il soddisfacimento del fabbisogno insediativo pur al di sotto dei valori registrati in epoca recente e dei trend di crescita della popolazione propri della cintura metropolitana;
- Favorire il contenimento dei valori immobiliari di edifici ed aree edificabili, anche sperimentando forme di edilizia in grado di meglio assolvere alla domanda del mercato locale.

Obiettivo PTR:

Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio.

Obiettivo PGT:

- Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici e delle cascine, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Miglioramento delle potenzialità insediative degli edifici esistenti, a condizione che si determinino sensibili miglioramenti della qualità in genere degli edifici;
- Favorire la sostituzione degli edifici esistenti caratterizzati da evidenti stati di degrado o da deficit funzionali evidenti, generando al tempo stesso effetti di miglioramento dell'ambiente e del paesaggio urbano.

Obiettivi del PTR (Sistema Territoriale della Pianura Irrigua) e del PGT

Obiettivo PTR:

Garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale (ST5.1)

Obiettivo PGT:

- Riconoscimento dell'agricoltura quale strumento per la protezione attiva del paesaggio e dell'ambiente e conseguente incentivazione affinché siano praticate sul territorio comunale attività agricole di qualità e di minimo impatto ambientale, anche con l'obiettivo di innalzare la biodiversità.

Obiettivo PTR:

Tutelare le aree agricole come elemento caratteristico della pianura e come presidio del paesaggio lombardo (ST5.3).

Obiettivo PGT:

- Riconoscimento dell'agricoltura quale strumento per la protezione attiva del paesaggio e dell'ambiente e conseguente incentivazione affinché siano praticate sul territorio comunale attività agricole di qualità e di minimo impatto ambientale, anche con l'obiettivo di innalzare la biodiversità.

Obiettivo PTR:

Promuovere la valorizzazione del patrimonio paesaggistico e culturale del sistema per preservarne e trasmetterne i valori, a beneficio della qualità della vita dei cittadini e come opportunità per l'imprenditoria turistica locale (ST5.4).

Obiettivo PGT:

- Sviluppare un sistema di orientamenti per le attività esercitabili sul territorio in grado di coniugare i processi insediativi con la ridefinizione dei caratteri del paesaggio locale, a partire dai valori di eccellenza esistenti con l'obiettivo primario di rendere riconoscibili i caratteri identitari del territorio rispetto al contesto d'area vasta di appartenenza;
- Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità e al significato ecologico della gran parte delle aree inedificate, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano, a partire dai sistemi insediativi di pregio e dai valori monumentali;
- Definire una rete di percorsi e di spazi pubblici idonea per il miglioramento dei caratteri di urbanità del territorio, in grado di migliorare le opportunità di fruizione e circolazione delle persone, nonché di favorire la permanenza delle attività urbane complementari alla residenza;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Vimodrone nel contesto territoriale di appartenenza; definizione di una nuova identità contemporanea di Vimodrone fondata sui valori della qualità insediativa e dell'attrattività dei luoghi urbani.

Obiettivo PTR:

Migliorare l'accessibilità e ridurre l'impatto ambientale del sistema della mobilità, agendo sulle infrastrutture e sul sistema dei trasporti (ST5.5).

Obiettivo PGT:

- Definire gli interventi di riqualificazione della ex s.s. Padana Superiore alla luce della progressiva riduzione del carico veicolare che sarà prodotta dall'entrata in esercizio del nuovo sistema autostradale costituito dalla Tangenziale Est Esterna di Milano, dalla autostrada Bre.Be.Mi. e dalla riqualificazione e potenziamento della s.s. Cassanese;
- Assunzione nel PGT di un quadro di rete stradale rinnovato per effetto dell'entrata in esercizio della s.p. 160, escludendo per conseguenza la previsione di nuovi ed ulteriori collegamenti stradali nord-sud.

Obiettivo PTR:

Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico e rurale.

Mantenere forme urbane compatte, evitando la dispersione e le saldature lungo le infrastrutture.

Obiettivo PGT:

- Miglioramento delle potenzialità insediative degli edifici esistenti, a condizione che si determinino sensibili miglioramenti della qualità in genere degli edifici;
- Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici e delle cascine, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.

Obiettivo PTR:

Evitare la riduzione del suolo agricolo anche utilizzando lo strumento della compensazione o altri strumenti di disincentivazione.

Obiettivo PGT:

- Riconoscimento del ruolo cardinale dell'agricoltura per la tutela del territorio e per il mantenimento della biodiversità, mediante strumenti volti ad aumentare la redditività delle attività agricole a favore di una miglior cura e miglior uso del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE III

ORGANIZZAZIONE TERRITORIALE

INVARIANTI

PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

INTRODUZIONE

Dallo studio del territorio, organizzato per temi e argomenti trattati dai seguenti documenti:

- DdP 3.0 Inquadramento urbanistico territoriale. PTR-PTCP-PC
- DdP 4.0 Inquadramento urbanistico territoriale. Piani comunali
- DdP 5a.0 Infrastrutture territoriali. Inquadramento
- DdP 5b.0 Infrastrutture di interesse regionale. Previsioni
- DdP 6a.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta
- DdP 6b.0 Elementi strutturali del paesaggio: area vasta.
Rete ecologica provinciale
- DdP 6c.0 Sistema dei parchi
- DdP 7.0 Rete stradale comunale.
Criticità e potenzialità del sistema infrastrutturale
- DdP 8.0 Vincoli e limitazioni
- DdP 9a.0 Sviluppo storico del sistema territoriale
- DdP 9b.0 Analisi delle soglie storiche (1888-2010)
- DdP 10.0 Uso dei suoli
- DdP 11a.0 Struttura generale del paesaggio
- DdP 11b.0 Struttura generale del paesaggio urbano
- DdP 11c.0 Sistemi insediativi e tipi edilizi
- DdP 12.0 Elementi strutturali della percezione del paesaggio
- DdP 13.0 Assetto funzionale del territorio
- DdP 14.0 Assetto generale dei servizi
- DdP 15.0 Elementi conoscitivi della struttura socioeconomica
- DdP 16.0 Stato del territorio

è possibile derivare il quadro degli elementi invarianti oggetto del successivo paragrafo.

Il riconoscimento e la constatazione delle invarianti consente la delimitazione del campo entro il quale sviluppare il processo decisionale del piano, più avanti strutturato in

- politiche di governo del territorio
- strategie di governo del territorio
- azioni per il governo del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DELLE INVARIANTI

L'esame incrociato dei documenti di analisi a corredo del Documento di Piano, del quale si riferisce nel documento "DdP 16.0 Stato del territorio" consente di individuare le cosiddette *invarianti*, sulla base delle quali costruire le scelte di governo del territorio.

Le *invarianti* corrispondono alle condizioni che il territorio pone alle azioni di governo, a prescindere da queste; in altri termini corrispondono ai limiti entro i quali deve operare il piano, violati i quali si produrrebbero effetti negativi o ingovernabili dal piano stesso. Ci si riferisce a componenti antropiche o naturali del territorio che per loro natura possono essere considerate stazionarie, o soggette a lenta mutazione tanto che i tempi di evoluzione non risultano compatibili con i tempi del piano e con l'arco temporale di validità dello strumento.

Le *invarianti* alla base del processo di pianificazione possono essere originate tanto da elementi propri della naturalità (morfologia, corpi idrici, boschi, valori naturali in genere, valori monumentali, etc.) quanto da elementi di origine antropica (infrastrutture, insediamenti produttivi, insediamenti residenziali, etc.).

Di seguito, con riferimento al documento "DdP 17.0 Invarianti per il governo del territorio", si identificano e si commentano gli elementi riscontrati sul territorio comunale.

Naviglio Martesana

Il Naviglio Martesana corrisponde ad uno degli elementi strutturali del paesaggio alla scala locale e alla scala vasta. L'invariabilità di tale elemento rappresenta uno dei fondamenti dell'azione di tutela del territorio.

Linea metropolitana M2.

La linea metropolitana, realizzata a cielo aperto con tratti in parziale trincea, deve essere intesa quale elemento infrastrutturale sostanzialmente stabile, posto che non risulti ragionevole ipotizzare una variazione di quota o di percorso della linea in tempi compatibili con gli scenari assunti dal piano.

Ex Strada Statale Padana Superiore.

Pur destinata ad una funzione di rango inferiore allorquando entrerà in esercizio il nuovo sistema autostradale dell'area milanese (Tangenziale est esterna, Bre.Be.Mi.), nel medio lungo periodo continuerà a rappresentare un elemento strutturale permanente sul territorio.

Sistema verde lineare della Martesana

Le aree a verde lungo la Martesana, pubbliche e private, anche pertinenziali di edifici, corrispondono ad un patrimonio residuale di naturalità che non può e non deve essere oggetto di detrimento: al contrario, il sistema delle aree libere lungo la Martesana deve rappresentare il cardine per fondare una adeguata politica di tutela territoriale e di sviluppo del sistema dei servizi.

Sistema verde e delle cave

Le aree non edificate prevalentemente esterne all'area urbanizzata rivestono un ruolo rilevante per la creazione di una rete ecologica, altresì data la potenziale connessione al sistema lineare della Martesana. All'interno di tali aree sono inoltre localizzate lacune cave dismesse.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Nonostante trattasi di elementi strutturali del paesaggio di origine antropica, che hanno determinato pesanti alterazioni delle condizioni di naturalità, le cave dismesse sono da intendersi ormai quali elementi fondamentali per la caratterizzazione del paesaggio locale, nonché un potenziale patrimonio per la fruizione ludico-sportiva del territorio per via della presenza dell'acqua e della buona idoneità per l'organizzazione di percorsi spondali.

Valori storici.

Il centro storico, ancorché oggetto di profonde trasformazioni in epoca recente che ne hanno determinato un forte detrimento, le cascine, taluni elementi edilizi o architettonici puntuali, corrispondono a valori della memoria irrinunciabili sui quali innestare nuovi processi di riuso e di sviluppo.

Vocazioni economiche.

L'imponente dimensione delle aree occupate da edifici per l'industria e le attività economiche in genere, il numero elevato di imprese attive sul territorio, costituiscono uno dei valori vocazionali di base del territorio: nonostante le condizioni di crisi strutturale del sistema, la vocazione economica del territorio costituisce un fondamento di riferimento per ogni decisione del piano.

Vocazioni residenziali.

Il consistente incremento della popolazione in epoca recente, risultante da decisioni urbanistiche del recente passato non sempre positive, esprime attualmente una significativa vocazione residenziale del territorio comunale: è necessario rafforzare tale vocazione mediante specifiche azioni volte al miglioramento della qualità urbana.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA

Il processo di identificazione dell'area urbana, che costituisce l'atto fondamentale di supporto per la pianificazione, si fonda sui seguenti passaggi:

- riconoscimento delle aree urbanizzate, sostanzialmente urbanizzate o ragionevolmente urbanizzabili, intendendosi
 - o per *aree urbanizzate* l'insieme dei suoli capillarmente dotati di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde,
 - o per *aree sostanzialmente urbanizzate* le porzioni di suolo dotate in misura non ottimale di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde,
 - o per *aree ragionevolmente urbanizzabili* le porzioni di suolo in edificato interclusi nel tessuto edilizio o a margine di questo che per via della stretta relazione con parti del territorio ben infrastrutturale, possano ritenersi urbanizzate a seguito di modesti interventi sulla viabilità e sugli impianti a rete tali da non alterare lo schema generale d'impianto; tali aree, in termini generali, spesso coincidono con le previsioni edificatorio non attuate dell'ultimo PRG;
- delimitazione con perimetrazione continua delle aree per le quali sono riconosciute le condizioni di cui al precedente alinea, comprendendo tutte le porzioni di suolo nella medesima condizione urbanizzativa indipendentemente dalla condizione d'uso e dalle funzioni insediate ed escludendo le porzioni di suolo interessate da infrastrutture di interesse sovracomunale (ferrovie, autostrade, strade statali, provinciali o assimilabili).

La delimitazione dell'area urbana identifica dunque una o più porzioni continue di suolo per le quali si riconoscono

- la condizione di suolo urbanizzato, indipendentemente dallo stato di edificazione,
- l'idoneità per l'esercizio di funzioni urbane, indipendentemente dalla specificazione,
- l'idoneità per l'assunzione di finalità di servizio urbano, indipendentemente dalla localizzazione,
- la presenza di infrastrutture o la possibilità di realizzare infrastrutture a completamento della rete esistente.

La perimetrazione dei suoli effettuata nel rispetto delle condizioni sopra espresse, rappresentata sul documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali", consente infine di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, il cui riconoscimento risulta di fondamentale importanza per il riconoscimento e il governo dei diritti edificatori:

- l'*area urbana*, per la quale si riconosce l'esistenza di una legittima aspettativa edificatoria, che dunque prefigura un diritto edificatorio, in ragione delle condizioni di fatto (esistenza di una densità fisica di edifici sul suolo)
- l'*area in condizioni di sostanziale naturalità*, per la quale non sussiste aspettativa edificatoria per ragioni dipendenti dalla condizione di fatto.

Si rinvia alla successiva parte IV per l'identificazione e la misura dell'aspettativa edificatoria nell'area urbana.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Si precisa che la locuzione “area urbana” è perfettamente equivalente alla locuzione “tessuto urbano consolidato”, citata dalla L.r. 12/2005 e s.m.i.³

Da quanto sopra espresso risulta dunque evidente che le decisioni territoriali, dunque il sistema di politiche-strategie-azioni del piano, si costituiscono successivamente al riconoscimento dell’esistenza del diritto edificatorio, producendosi in tal modo un fondamentale effetto dal quale dipende in gran parte il raggiungimento degli obiettivi di equità ed efficacia del piano: secondo una siffatta visione i diritti edificatori in capo all’area urbana non dipendono dalle determinazioni del PGT, bensì sono constatati dal piano in ragione del principio di equità assunto ed in ragione di processi di stima resi palesi dal PGT stesso.

Su questa tematica si tornerà in altra parte del testo.

³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano e dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI.

Riconoscere che i diritti edificatori in capo all'area urbana non dipendono dalle determinazioni del PGT, corrisponde al definitivo superamento del concetto di zona omogenea sul quale si sono fondati i processi di pianificazione in passato: sostenere infatti che i diritti edificatori preesistono rispetto alle decisioni di piano e che, per contro, dipendono da condizioni constatabili, implica dunque una strutturazione del piano per *ambiti territoriali*, definibili quali

porzioni di suolo le più ampie possibili entro le quali si mantengono sostanzialmente costanti

- **i caratteri strutturali del paesaggio,**
- **le densità edilizie.**

Considerati pertanto i caratteri identitari di ciascun ambito territoriale come sopra identificato, ritenuto che da tali caratteri identitari debbano dipendere i canoni evolutivi dell'ambito territoriale stesso, ne discende che in ciascun ambito territoriale sussiste una relazione costante tra densità edilizia e diritto edificatorio, nota la quale saranno di seguito espletati i necessari processi di stima finalizzati alla constatazione/determinazione dei diritti edificatori.

Con riferimento al documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali", nel rispetto della definizione poc'anzi espressa, nota la condizione fisica del territorio sintetizzata dai documenti di analisi territoriale facenti parte del Documento di Piano, si identificano i seguenti *ambiti territoriali*:

- Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio,
- Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati,
- Ambito territoriale T3: sistemi insediativi strutturati,
- Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale
- Ambito territoriale T5: del territorio naturale.

definiti come segue, riconosciuto che

- gli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 afferiscono all'*area urbana*,
- l'ambito territoriale T5 corrisponde all'*area in condizioni di sostanziale naturalità*.

AMBITO TERRITORIALE T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. Nell'ambito territoriale T1 risultano comprese le seguenti parti del sistema edificato: nucleo storico, cascine, edifici lungo la Martesana, edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.

Nell'Ambito Territoriale T1 persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi di origine nobile o rurale, che determinano una organizzazione spaziale tale da consentire la netta distinzione tra spazio aperto pubblico e spazio aperto privato.

Si precisa che la perimetrazione dell'ambito territoriale T1 assunto dal PGT differisce rispetto a quanto riscontrabile sulle cartografie IGM di prima levata in quanto l'individuazione effettuata dal Piano si basa su criteri oggettivi derivanti dalla constatazione a vista degli elementi storici esistenti, anche alla luce delle perimetrazioni dei nuclei storici rinvenibili dagli atti urbanistici pregressi del

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Comune di Vimodrone e considerate le trasformazioni edilizie che tale brano territoriale ha subito nei decenni recenti.⁴

AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMI INSEDIATIVI CONSOLIDATI

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio sviluppatosi in epoca recente, di norma in assenza di processi di pianificazione attuativa, e dunque caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singolarmente distinguibili privi di caratteri di unitarietà. Nell'ambito territoriale T2 la densità edilizia risulta elevata e mitigata esclusivamente dalla presenza di superfici non edificate di uso pubblico: si registra l'assenza pressoché totale di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni.

Nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi fortemente variegata, dotati di modeste superfici pertinenziali: l'assortimento tipologico comprende tra gli altri edifici isolati, edifici a blocco, in linea, a torre.

AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMI INSEDIATIVI STRUTTURATI

Parte del territorio in gran parte coincidente con il tessuto edilizio più recente, quasi nella totalità generatosi per effetto di procedimenti di pianificazione attuativa che hanno determinato effetti di unitarietà tipologica di intere parti dell'area urbana. Si riscontra una discreta organizzazione degli spazi aperti, con sufficiente dotazione di spazi pubblici.

Nell'*Ambito Territoriale T3* persiste un modello insediativo fondato su di tipi edilizi propri di modelli insediativi intensivi (edifici a torre, a blocco, in linea) i cui elementi edilizi ed architettonici risultano spesso ricorrenti.

AMBITO TERRITORIALE T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE

Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, principalmente industriali. Le parti di formazione meno recente presentano significativa disomogeneità e caratteri di disordine edilizio, principalmente per effetto di ampliamenti e modifiche succedutesi nel tempo.

Nell'*Ambito Territoriale T4* persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia e sulla presenza di aree pertinenziali, talvolta di ingente dimensione, strettamente funzionali all'attività svolta.

AMBITO TERRITORIALE T5: DEL TERRITORIO NATURALE

Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.

L'*Ambito Territoriale T5* si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici di modesta dimensione spesso correlati all'uso agricolo del territorio.

Affinché le condizioni di omogeneità all'origine del riconoscimento degli ambiti territoriali non risultino influenzate o alterate da elementi puntuali manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito (e per i quali non è definibile uno specifico ambito dato il carattere di puntualità), sul documento "DdP 19a.0 Area urbana e ambiti territoriali" sono individuati i seguenti elementi avulsi dalla condizione d'ambito:

- aree per attività produttive nel centro urbano,
- aree per attività commerciali in sede propria,

⁴ Testo modificato a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- aree per attività direzionali in sede propria,
- aree per housing sociale
- aree per attività ricettive e di ristorazione,
- aree per impianti tecnologici,
- aree per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi,
- aree per cimiteri e aree di rispetto.

La disciplina degli ambiti territoriali e degli elementi da questi avulsi è demandata al Piano delle Regole sulla base dell'indicazione dei diritti edificatori oggetto della successiva Parte IV.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE IV

PRINCIPI DI EQUITÀ’ DIRITTI EDIFICATORI PEREQUAZIONE E PREMIALITÀ’

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PRINCIPIO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL PGT.

Considerato che dall'esame generale del sistema insediativo, e quindi dall'identificazione degli *ambiti territoriali*, emergono i seguenti elementi strutturali:

- risulta del tutto evidente che l'area urbana presenta molteplici fattori di disomogeneità sotto il profilo morfotipologico,
- l'area urbana presenta tessuti edilizi fortemente caratterizzati per parti,
- talune parti del territorio comunale presentano una modestissima propensione alla trasformazione, data l'assenza pressoché totale di aree libere e tenuto conto della datazione recente degli edifici esistenti,

nel rispetto dei fondamenti teorici enunciati nel documento "DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano", ai fini della determinazione dei diritti edificatori si assume il *modello di equità secondo condizione di fatto*, i cui riferimenti sono di seguito riepilogati.

Il *modello di equità secondo condizione di fatto* presuppone che nella valutazione del diritto si tenga conto delle sole condizioni fisiche del territorio, senza considerare in nessun modo le condizioni derivanti da scelte urbanistiche previgenti.

Il diritto espresso dal modello di equità discende dalla concatenazione delle seguenti valutazioni:

- individuazione degli *ambiti territoriali* di cui alla precedente Parte III;
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, della *densità edilizia media di riferimento*, mediante:
 - o valutazioni di tipo qualitativo nel caso in cui i tessuti edilizi presentino una propensione alla trasformazione nulla o pressoché nulla (sistemi storici, sistemi strutturati di origine recente privi di aree libere, sistemi fortemente omogenei sotto il profilo morfotipologico),
 - o calcolazioni sulla base di dati cartografici (superfici coperte, altezze degli edifici, superficie territoriale dell'ambito) nel caso in cui non si presentino le condizioni di cui al precedente alinea e valutazione critica delle *densità edilizie medie di riferimento* calcolate su parti di tessuto edilizio rappresentative della condizione d'ambito.

Sulla base delle valutazioni sopra richiamate, determinati i valori della *densità edilizia media di riferimento* ritenuti maggiormente caratterizzanti i singoli *ambiti territoriali*, si attribuisce ad essi il significato di *diritto edificatorio equo*.

Il *diritto edificatorio equo*, espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale, è indifferente rispetto:

- alla specifica destinazione d'uso,
- al reale stato d'uso del suolo,
- a qualsiasi disposizione di natura urbanistica.

Il *modello di equità secondo condizione di fatto* esprime dunque un *diritto edificatorio equo* determinato mediante un processo di natura semi-oggettiva, a partire dalle sole condizioni fisiche del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

Definiti gli *ambiti territoriali* in base alle considerazioni espresse nella precedente Parte III, stabilito il criterio di equità rispetto al quale commisurare i diritti edificatori, di seguito si procede alla definizione dei diritti edificatori che il Piano delle Regole deve applicare e governare.

Per i fini di cui sopra si definiscono due diversi procedimenti:

- *procedimento deduttivo*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili rendono evidente la necessità/opportunità di determinare i diritti edificatori per constatazione diretta, e dunque sulla base delle effettive superfici lorde di pavimento,
- *procedimento analitico*, applicabile agli ambiti territoriali per i quali i riscontri qualitativi disponibili non consentono alcuna determinazione del diritto edificatorio mediante constatazione diretta, per i quali è dunque necessario esperire uno specifico processo di calcolo.

Di seguito, per ciascun ambito territoriale si specifica e si declina il procedimento assunto.

AMBITO TERRITORIALE T1

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

- il tessuto edilizio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo, non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,
 - non sussistono aree libere considerabili edificabili ex-novo,
- si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

AMBITO TERRITORIALE T2

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che nell'*Ambito Territoriale T2* persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi assortiti e variamente disposti rispetto agli spazi pubblici e ai vuoti urbani, ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE, con riferimento al documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto” si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

Fase 1: individuazione di macro-aree rappresentative della condizione d'ambito.

All'interno dell'*ambito territoriale T2* definito secondo quanto stabilito dalla precedente Parte III, si identificano alcune “macro-aree”, sulla base delle seguenti condizioni:

- rappresentatività morfologica e tipologica dell'ambito territoriale di appartenenza,
- presenza diversificata di aree fondiarie private, aree fondiarie pubbliche, spazi di relazione, infrastrutture,

Risultano individuate sul documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto” 4 macro-aree rappresentative della condizione dell'*ambito territoriale T2*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Fase 2: individuazione di aree campione. Per ciascuna macro-area individuata nella fase 1, si identifica un numero variabile di “aree campione”, sulla base delle seguenti condizioni:

- presenza esclusiva di aree fondiarie,
- caratterizzazione tipologica unitaria, tanto ascrivibile a condizioni di massimo assortimento di tipi edilizi differenti, tanto a condizioni di sostanziale omogeneità dell’assortimento tipologico.

Risultano individuate sul documento “DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto” le seguenti aree campione:

- Macro-area A: n° 5 aree campione,
- Macro-area B: n° 4 aree campione,
- Macro-area C: n° 3 aree campione,
- Macro-area D: n° 4 aree campione,

Fase 3: calcolo delle densità medie per area campione. Si procede al calcolo delle densità edilizie medie per ciascuna area campione mediante l’impiego dei seguenti dati:

- superficie coperta: dato calcolato mediante GIS su base cartografica,
- numero di piani: calcolato mediante suddivisione dell’altezza cartografica dell’edificio per la l’altezza del piano considerata convenzionalmente pari a 3m,
- superficie lorda di pavimento: convenzionalmente determinata dal prodotto della superficie coperta per il numero di piani.

Ne discendono i seguenti risultati:

FASE 3							
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	fase 3b: N piani	fase 3c: SIp	densità media mq/mq
A	1	4202,34	1	292,15	6,00	1752,90	
			2	157,22	2,00	314,45	
			3	186,78	2,00	373,55	
			4	265,77	7,00	1860,40	
			5	102,18	3,00	306,54	
			6	97,15	4,00	388,61	
			7	110,29	3,00	330,87	
			8	133,92	2,00	267,84	
			9	111,70	2,00	223,40	
			221a	75,00	4,00	300,00	
			221b	35,00	3,00	105,00	
			221c	124,74	3,00	374,22	
			1691,90	41,00	6597,77	1,57	
A	2	3958,91	10a	242,41	8,00	1939,28	
			10b	104,00	2,00	208,00	
			11	305,87	8,00	2446,96	
			12	111,32	2,00	222,64	
			13	494,73	10,00	4947,32	
			14	306,37	8,00	2450,96	
			15a	240,87	8,00	1926,96	
			15b	105,50	2,00	211,00	
			1911,07	48,00	14353,11	3,63	
A	3	5050,42	24	336,26	3,00	1008,78	
			25	241,09	7,00	1687,65	
			26	240,29	7,00	1682,05	
			27	273,40	5,00	1366,99	
			28	1012,24	5,00	5061,18	
			29	108,38	3,00	325,15	
			30	128,22	3,00	384,67	
			2339,88	33,00	11516,47	2,28	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

A	4	5305,17	16	205,43	4,00	821,74	
			17	195,95	4,00	783,79	
			18	188,10	3,00	564,29	
			19	141,29	3,00	423,86	
			20	139,22	3,00	417,66	
			21	185,60	5,00	927,98	
			22	357,90	6,00	2147,42	
			23	271,49	5,00	1357,44	
				1684,97	33,00	7444,17	1,40
A	5	2939,02	31	159,42	2,00	318,83	
			32	97,04	3,00	291,11	
			33	122,93	3,00	368,80	
			34	93,20	4,00	372,81	
			35	365,14	6,00	2190,86	
			36	122,32	5,00	611,62	
			37	59,76	3,00	179,27	
			38	171,68	2,00	343,36	
			39	128,07	3,00	384,22	
				1319,57	31,00	5060,89	1,72
B	6	3370,37	71	304,37	5,00	1521,84	
			72	214,63	3,00	643,89	
			73	66,39	2,00	132,78	
			74	73,07	2,00	146,14	
			75	78,80	2,00	157,60	
			76	138,79	2,00	277,59	
			77	95,04	3,00	285,11	
			78	96,38	3,00	289,13	
			79	94,11	3,00	282,34	
				1161,58	25,00	3736,42	1,11
B	7	8911,08	61	197,19	4,00	788,77	
			62	193,43	3,00	580,29	
			63	196,16	3,00	588,49	
			64	324,72	5,00	1623,58	
			65	290,92	2,00	581,85	
			66	242,06	5,00	1210,29	
			67	114,00	3,00	342,01	
			68	207,75	5,00	1038,76	
			69	183,27	3,00	549,80	
			70	194,86	5,00	974,31	
				2144,37	38,00	8278,14	0,93
B	8	9744,88	49	159,36	5,00	796,82	
			50	99,49	3,00	298,48	
			51	325,99	4,00	1303,97	
			55	188,54	4,00	754,16	
			56	444,82	5,00	2224,12	
			57	502,18	5,00	2510,91	
			58	150,90	4,00	603,62	
			59	203,01	3,00	609,03	
			60	826,43	5,00	4132,14	
			222	151,19	4,00	604,76	
				3051,93	42,00	13838,01	1,42
B	9	5287,35	40	151,73	3,00	455,19	
			41	134,16	2,00	268,32	
			42	163,81	4,00	655,23	
			43	281,75	6,00	1690,49	
			44	166,39	3,00	499,16	
			45	464,75	8,00	3718,03	
			46	252,78	7,00	1769,47	
			47	258,57	7,00	1809,99	
			48	299,82	7,00	2098,74	
				2173,75	47,00	12964,61	2,45

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

C	10	7086,13	129	212,82	4,00	851,29	
			130	143,02	3,00	429,06	
			131	139,15	3,00	417,44	
			132	119,42	4,00	477,69	
			133	223,22	4,00	892,86	
			134	166,19	4,00	664,76	
			135	250,27	2,00	500,55	
			136	467,82	4,00	1871,26	
			137	230,29	5,00	1151,45	
			138	232,58	5,00	1162,88	
			139	228,59	5,00	1142,93	
				2413,36	43,00	9562,17	1,35
C	11	5807,54	108	500,87	4,00	2003,50	
			109	83,15	2,00	166,30	
			110	85,39	2,00	170,78	
			111	211,45	3,00	634,35	
			112	134,47	3,00	403,41	
			113	449,07	6,00	2694,41	
			114	146,89	4,00	587,56	
			115	126,33	3,00	379,00	
			116	87,27	3,00	261,80	
			117	138,38	4,00	553,52	
			118	176,71	4,00	706,85	
119	86,80	2,00	173,61				
120	79,85	2,00	159,70				
				2306,64	42,00	8894,79	1,53
C	12	2876,21	121	94,16	3,00	282,47	
			122	171,39	2,00	342,77	
			123	110,03	3,00	330,08	
			124	142,95	3,00	428,85	
			125	85,62	3,00	256,85	
			126	75,81	2,00	151,63	
			127	147,43	4,00	589,73	
128	141,46	4,00	565,84				
				968,84	24,00	2948,21	1,03
D	13	4881,26	141	151,09	3,00	453,27	
			142	123,77	3,00	371,31	
			143	251,76	3,00	755,27	
			146	146,63	3,00	439,89	
			148	133,04	3,00	399,13	
			163	133,47	2,00	266,94	
			164	103,73	2,00	207,46	
			165	126,03	3,00	378,08	
			166	153,34	3,00	460,02	
			167	113,15	3,00	339,46	
			168	106,95	3,00	320,86	
			169	135,10	3,00	405,29	
170	109,17	3,00	327,52				
				1787,24	37,00	5124,51	1,05
D	14	5369,37	140	104,82	3,00	314,46	
			144	72,22	1,00	72,22	
			145	74,88	1,00	74,88	
			147	92,29	3,00	276,88	
			149	95,29	1,00	95,29	
			150	115,53	3,00	346,59	
			151	135,84	2,00	271,68	
			152	200,89	3,00	602,67	
			153	83,20	1,00	83,20	
			154	91,65	3,00	274,94	
			155	45,44	1,00	45,44	
			156	89,05	3,00	267,15	
			157	96,61	2,00	193,23	
			158	118,73	2,00	237,45	
			159	87,33	3,00	262,00	
			160	102,95	3,00	308,84	
			161	131,35	2,00	262,71	
			162	82,32	2,00	164,64	
				1820,41	39,00	4154,29	0,77

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

D	15	5280,43	80a	56,50	2,00	113,00	
			80b	115,34	3,00	346,02	
			80c	33,50	2,00	67,00	
			81	104,78	2,00	209,57	
			82	115,53	3,00	346,58	
			83	153,40	4,00	613,61	
			84	153,40	4,00	613,61	
			85a	115,50	3,00	346,50	
			85b	114,01	4,00	456,04	
			86	92,57	3,00	277,70	
			87	91,78	3,00	275,33	
			88	351,50	3,00	1054,50	
			89	139,55	1,00	139,55	
				1637,36	37,00	4859,01	0,92
D	16	7585,51	90	118,93	3,00	356,80	
			91	89,66	3,00	268,98	
			92	132,00	3,00	396,01	
			93	148,46	3,00	445,38	
			94	143,45	3,00	430,35	
			95	148,63	3,00	445,90	
			96	143,13	3,00	429,39	
			97	146,87	3,00	440,60	
			98	116,04	2,00	232,08	
			99	109,10	2,00	218,20	
			100	34,99	1,00	34,99	
			101	121,18	3,00	363,54	
			102	80,99	2,00	161,99	
			103	102,75	2,00	205,49	
			104	120,21	3,00	360,63	
			105	129,14	2,00	258,29	
			106	114,96	2,00	229,93	
			107	91,53	3,00	274,60	
				2092,04	46,00	5553,16	0,73

Fase 4: determinazione della densità media fondiaria dell'ambito. L'esame dei risultati di cui alla fase 3 conduce alle seguenti considerazioni:

- i risultati rendono evidente, per ciascuna macro-area, l'esistenza di differenti condizioni di densità in ragione dei caratteri morfotipologici dell'area campione oggetto di valutazione,
- stante la condizione di elevata disomogeneità dell'ambito territoriale, la calcolazione di dati rappresentativi della densità media per ciascuna macro-area (e quindi per l'ambito territoriale), risulterebbe deviante dall'obiettivo di base di determinare valori equamente rappresentativi per l'intero *ambito territoriale*.

Fase 5: determinazione della densità media territoriale dell'ambito. Per ciascuna macro-area si procede alla stima del rapporto che intercorre tra la superficie fondiaria complessiva dell'ambito territoriale e la corrispondente superficie territoriale.

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

- a) si identificano gli "isolati" facenti parte di ciascuna macro-area (intesi quali aree esclusivamente fondiarie, dunque al netto di spazi pubblici e viabilità),
- b) si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie territoriale di ciascuna macro-area,
- c) per ciascuna macro-area, si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie fondiaria (quale somma delle superfici fondiarie di ciascun "isolato"),
- d) per ciascuna macro-area, si calcola il rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale.

Con riferimento al documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto", si rassegnano i risultati ottenuti:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

FASE 5				
	Macro-area A	Macro-area B	Macro-area C	Macro-area D
Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area	134167,14	87167,11	81610,53	186417,01
	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati
	3659,05	2428,67	2876,14	5694,96
	3458,17	3370,53	5807,35	5477,27
	4275,81	5287,32	7086,20	4881,39
	4202,12	3927,98	3505,49	5369,42
	5305,39	8911,09	4392,70	4706,58
	5050,38	11018,05	6786,88	8165,35
	2939,36	4392,17	4621,51	14390,69
	1853,16	9744,87	3079,94	12048,27
	17078,07	10309,95	25526,15	12578,01
	3809,51			5280,08
	26017,88			35648,74
	9884,12			7585,48
	6658,39			
Fase 5c: totale sup fondiaria isolati	94191,41	59390,63	63682,36	121826,24
Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale	0,70	0,68	0,78	0,65

Dall'esame della tabella riepilogativa si rende evidente che i rapporti calcolati convergono su un dato medio di:

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,70$$

Fase 6: determinazione del diritto edificatorio. Considerato che:

- non risulta possibile determinare valori rappresentativi della condizione media d'ambito in termini di densità edilizia fondiaria,
- il principio di equità assunto dal piano è assolto garantendo puntualmente il rispetto delle densità esistenti

si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = M_{de} \times 0,70$$

dove M_{de} corrisponde alla media delle densità edilizie fondiarie esistenti nell'intorno dell'area oggetto di intervento.

Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali modalità di calcolo da osservarsi di caso in caso al fine della puntuale determinazione del diritto edificatorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AMBITO TERRITORIALE T3

Si applica il *procedimento deduttivo*.

Considerato che

- nell'ambito di cui si tratta non esistono aree inedificate oggetto di possibili completamenti edilizi,
- il tessuto edificato costituisce l'esito di processi di pianificazione attuativa di epoca recente e che pertanto non si reputa che nel medio-lungo periodo si possa dar corso ad interventi di sostituzione edilizia,

si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = S_{lp} \text{ esistente}$$

AMBITO TERRITORIALE T4

Si applica il *procedimento analitico*.

Considerato che

- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività economiche insediate,
- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,
- persiste un modello insediativo fondato su una sequenza di tipi edilizi specifici per attività economiche il cui rapporto morfologico con lo spazio aperto presenta un buon grado di omogeneità,

ai fini della determinazione del diritto edificatorio DE, con riferimento al documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" si procede mediante stima delle densità edilizie effettive, nel rispetto del seguente procedimento.

Fase 1: individuazione di macro-aree rappresentative della condizione d'ambito.

All'interno dell'*ambito territoriale T4* definito secondo quanto stabilito dalla precedente Parte III, si identificano alcune "macro-aree", sulla base delle seguenti condizioni:

- rappresentatività morfologica e tipologica dell'ambito territoriale di appartenenza,
- presenza diversificata di aree fondiarie private, aree fondiarie pubbliche, spazi di relazione, infrastrutture,

Risultano individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" due macro-aree rappresentative della condizione dell'*ambito territoriale T4*.

Fase 2: individuazione di aree campione. Per ciascuna macro-area individuata nella fase 1, si identifica un numero variabile di "aree campione", sulla base delle seguenti condizioni:

- presenza esclusiva di aree fondiarie,
- caratterizzazione tipologica tendenzialmente unitaria,

Risultano individuate sul documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto" le seguenti aree campione:

- Macro-area E: n° 3 aree campione,
- Macro-area F: n° 3 aree campione,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Fase 3: calcolo delle densità medie per area campione. Si procede al calcolo delle densità edilizie medie per ciascuna area campione mediante l'impiego dei seguenti dati:

a) superficie coperta: dato calcolato mediante GIS su base cartografica,
Ne discendono i seguenti risultati:

FASE 3					
macro-area	area campione	Sup area campione	n° edifici in area campione	fase 3a: Sc	densità media mq/mq
E	17	68840,72	177	1121,42	
			178	1198,79	
			179	693,52	
			180	1533,91	
			181	1948,94	
			182	905,34	
			183	222,61	
			184	6522,89	
			185	6479,25	
			186	6541,42	
			187	6788,98	
			188	356,74	
			189	407,39	
				34721,21	0,50
E	18	21186,80	171	7312,85	
			172	244,97	
			173	274,29	
			174	139,12	
			175	472,84	
			176	1211,66	
				9655,73	0,46
E	19	11024,76	190	934,20	
			191	1003,05	
			192	704,73	
			193	443,86	
			194	501,29	
			195	474,48	
			196	577,88	
				4639,51	0,42
F	20	42067,72	211	502,59	
			212	531,15	
			213	7832,54	
			214	3819,51	
			215	2112,09	
			216	987,14	
			217	1625,69	
			218	831,76	
			219	1357,02	
			220	206,24	
				19805,72	0,47
F	21	59890,30	204	129,33	
			205	691,25	
			206	3145,19	
			207	1958,14	
			208	6924,60	
			209	2788,25	
			210	7681,74	
				23318,51	0,39
F	22	86949,01	197	1888,09	
			198	3478,88	
			199	4183,90	
			200	5234,19	
			201	3200,87	
			202	21896,17	
			203	1285,04	
				41167,14	0,47

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Fase 4: determinazione della densità media fondiaria dell'ambito. L'esame dei risultati di cui alla fase 3 conduce alle seguenti considerazioni:

- i risultati rendono evidente, per ciascuna macro-area, una buona convergenza sul dato medio, con minime divergenze dei valori estremi,
- pur escludendo i valori estremi, la media aritmetica dei dati maggiormente convergenti risulta pressoché pari alla media dei dati complessivi,

In ragione di quanto sopra, si ritiene che la densità media fondiaria D_{mf} dell'ambito possa desumersi dalla media dei risultati derivanti dalla seguente tabella:

Ambito	Area campione	dm mq/mq	dm Media	dm esclusi val. estremi
T4	17	0,50		
T4	18	0,46		
T4	19	0,42		
T4	20	0,47		
T4	21	0,39		
T4	22	0,47		
T4		2,71	0,45	0,46

e pertanto nella seguente misura, effettuati i dovuti arrotondamenti:

$$D_{mf} = 0,45 \text{ mq/mq}$$

Fase 5: determinazione della densità media territoriale dell'ambito. Per ciascuna macro-area si procede alla stima del rapporto che intercorre tra la superficie fondiaria complessiva dell'ambito territoriale e la corrispondente superficie territoriale.

Tale stima è effettuata sotto le seguenti condizioni:

- si identificano gli "isolati" facenti parte di ciascuna macro-area (intesi quali aree esclusivamente fondiarie, dunque al netto di spazi pubblici e viabilità),
- si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie territoriale di ciascuna macro-area,
- per ciascuna macro-area, si procede al conteggio mediante strumentazione GIS su base cartografica della superficie fondiaria (quale somma delle superfici fondiarie di ciascun "isolato"),
- per ciascuna macro-area, si calcola il rapporto tra superficie fondiaria e superficie territoriale.

Con riferimento al documento "DdP 18.0 Stato di fatto e di diritto", si rassegnano i risultati ottenuti:

FASE 5		
	Macro-area E	Macro-area F
Fase 5b: Superficie territoriale Macro-area	187982,92	304289,86
	Superficie fondiaria isolati	Superficie fondiaria isolati
	41026,81	30011,69
	11024,76	42063,12
	21186,80	49337,54
	15648,98	59878,97
	7781,82	86704,73
	68839,28	
Fase 5c: totale sup fondiaria isolati	165508,45	267996,05
Fase 5d: Sup fondiaria/ Sup territoriale	0,88	0,88

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Dall'esame della tabella riepilogativa si rende evidente che i rapporti calcolati convergono su un dato medio di circa:

$$\text{Sup. fondiaria} / \text{Sup. territoriale} = 0,88$$

Fase 6: determinazione del diritto edificatorio. Considerato che:

- dalla stima effettuata nella Fase 4, la “media delle densità edilizie” D_{mf} espressa in termini di superficie coperta risulta pari a 0,45 mq/mq,
- dalle calcolazioni effettuate nella fase 5 l'incidenza delle superfici non fondiarie sul totale della superficie territoriale risulta pari al 12%,
- tenuto conto delle consuete definizioni del parametro “superficie lorda di pavimento”, nota la tipologia edilizia corrente nelle aree campione considerate, si ritiene che il rapporto tra superficie lorda di pavimento e superficie coperta, depurato dell'incidenza delle superfici edificate non ascrivibili alla definizione di superficie lorda di pavimento, sia stimabile nell'ordine del 25%,

si conclude che il *diritto edificatorio DE* espresso in termini di superficie lorda di pavimento su base territoriale è stabilito nella seguente misura:

$$DE = D_{mf} - 12\% + 25\% =$$

$$DE = 0,45 - 12\% + 25\% = 0,5085 \text{ mq/mq} \rightarrow 0,50 \text{ mq/mq}$$

dove D_{mf} corrisponde alla media delle densità edilizie fondiarie stabilita per l'ambito territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: AREA NON URBANA

L'area non urbana corrisponde all'*Ambito territoriale T5: del territorio naturale*. Il diritto edificatorio è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura:

DE = 0,06 mc/mq
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,01 mc/mq
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

DE = 0,03 mc/mq
sugli altri terreni agricoli.

pari a

DE = 0,02 mq/mq
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,0033 mq/mq
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

DE = 0,01 mq/mq
sugli altri terreni agricoli.

L'esercizio di tale diritto è subordinato alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AMBITI TERRITORIALI E INDICI DI EDIFICABILITA'

Ai fini del governo dell'edificabilità degli ambiti territoriali il Piano delle Regole attribuisce gli indici di edificabilità coerentemente con i caratteri strutturali del paesaggio che ne costituiscono caratteristica identificativa.

Di seguito, per ciascun ambito territoriale, si stabiliscono i seguenti indici di edificabilità su base fondiaria.

AMBITO TERRITORIALE T1

Considerato che

- la determinazione del *diritto edificatorio DE* discende da una valutazione su base fondiaria (in quanto la superficie fondiaria coincide con la superficie territoriale),
 - che il tessuto edilizio di pregio, per caratteristiche specifiche e per obbligo normativo non può e non deve subire sensibili variazioni per effetto del piano,
- l'indice di edificabilità fondiaria viene commisurato alle densità fondiarie esistenti:

$$If_{max} = \text{Superfici costruite esistenti} / Sf \text{ esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *Superfici costruite esistenti* si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese
 - le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,
 - le superfici degli spazi aperti ma coperti,fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.
- per *Sf esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), così come definita dal Piano delle Regole.

Compete al Piano delle Regole la definizione di eventuali variazioni dell'indice di edificabilità a carattere puntuale, in ragione dei riscontri morfotopologici e di consistenza dei valori presenti nel singolo edificio.

AMBITO TERRITORIALE T2

Considerato che:

- deve sussistere un sostanziale equilibrio tra le densità edilizie esistenti su aree edificate e le densità edilizie che il piano potrà produrre sulle aree non edificate e sulle aree oggetto di sostituzione edilizia,
- il *diritto edificatorio DE* è stato determinato su base territoriale,
- è necessario che l'indice di edificabilità sia determinato tenuto conto degli esiti morfotopologici nella costruzione del paesaggio urbano che il piano intende perseguire,
- il Piano delle Regole deve determinare il raggiungimento dell'obiettivo di conformare il tessuto edilizio e che tale conformazione deve avvenire su base fondiaria, stante che il reticolo degli spazi pubblici risulta sostanzialmente completo,

l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella maggiore tra le seguenti misure:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

$$If_{max} = \text{Superfici costruite esistenti} / Sf \text{ esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *Superfici costruite esistenti* si considera la somma delle superfici di ciascun piano esistente fuori terra o le cui pareti emergano dal terreno per almeno il 50% della superficie complessiva, indipendentemente dall'uso, comprese
 - le superfici costruite prive dei requisiti di agibilità,
 - le superfici degli spazi aperti ma coperti,fermo restando che sussistano le condizioni di regolarità e legittimità rispetto alle leggi e alle norme vigenti.
- per *Sf esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), così come definita dal Piano delle Regole,

oppure

$$If_{max} = M_{de}$$

dove M_{de} corrisponde alla media delle densità edilizie fondiari esistenti nell'intorno dell'area oggetto di intervento.

Compete al Piano delle Regole la definizione di puntuali modalità di calcolo da osservarsi di caso in caso al fine della puntuale determinazione del diritto edificatorio.

AMBITO TERRITORIALE T3

Considerato che:

- nell'ambito di cui si tratta non esistono aree inedificate oggetto di possibili completamenti edilizi,
- il tessuto edificato costituisce l'esito di processi di pianificazione attuativa di epoca recente e che pertanto non si reputa che nel medio-lungo periodo si possa dar corso ad interventi di sostituzione edilizia,
- il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di escludere ulteriori processi di densificazione nell'ambito territoriale,

l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura:

$$If_{max} = S_{lp} \text{ esistente} / Sf \text{ esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *S_{lp} esistente* si considera la somma delle superfici di pavimento di ciascun piano esistente, indipendentemente dall'uso, comprese le superfici degli spazi aperti ma coperti, comprese le superfici esistenti prive di caratteristiche di agibilità,
- per *Sf esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), così come definita dal Piano delle Regole,

AMBITO TERRITORIALE T4

Considerato che:

- nell'ambito di cui si tratta permangono aree di modesta entità per possibili completamenti edilizi,
- sussiste un rapporto tra aree scoperte ed edifici tale da corrispondere alle esigenze funzionali delle attività insediate,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,
 - sussiste un rapporto tra superfici fondiaria e superfici territoriali pari a 0,88,
 - il Piano delle Regole deve perseguire l'obiettivo di mantenere il livello delle densità edilizie su valori tali da garantire la funzionalità degli insediamenti e il giusto rapporto di copertura,
 - è opportuno permettere la dislocazione delle superfici lorde di pavimento su più livelli, così da consentire la conversione ad uso terziario degli insediamenti esistenti, riconoscendo per conseguenza che almeno la metà delle superfici coperte possa corrispondere ad edifici di almeno due piani
- l'indice di edificabilità fondiaria viene fissato nella seguente misura:

$$I_{f_{max}} = D_{mf} / 0,88 \times 150\% = 0,8522 \text{ mq/mq} \rightarrow 0,85 \text{ mq/mq}$$

AMBITO TERRITORIALE T5

L'indice di è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura (pari al diritto edificatorio):

$I_{f_{max}} = 0,06 \text{ mc/mq}$
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

$I_{f_{max}} = 0,01 \text{ mc/mq}$
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$I_{f_{max}} = 0,03 \text{ mc/mq}$
sugli altri terreni agricoli.

pari a

$I_{f_{max}} = 0,02 \text{ mq/mq}$
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

$I_{f_{max}} = 0,0033 \text{ mq/mq}$
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco,
a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente;

$I_{f_{max}} = 0,01 \text{ mq/mq}$
sugli altri terreni agricoli.

L'applicazione dell'indice di edificabilità è subordinata alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12. Il Piano delle Regole, nel definire puntualmente la ripartizione dell'ambito territoriale T5 nelle seguenti aree:

- aree agricole,
- aree boscate,
- altre aree in stato di naturalità,

può istituire regimi specifici per i suoli che, pur parte del territorio naturale, sono caratterizzati dalla presenza di insediamenti di funzioni non agricole o similari.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

GLI STRUMENTI DI PEREQUAZIONE E COMPENSAZIONE PER L'EQUITÀ DEL PIANO

Sulla base degli elementi di conoscenza del territorio derivati dal corredo d'analisi del Documento di Piano, e noti i contenuti d'ordine teorico e metodologico espressi nel documento "DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del piano", al fine di garantire equità nel governo dei diritti edificatori e di efficacia nell'attuazione del PGT, il Documento di Piano dispone l'applicazione di un modello perequativo e compensativo, posto che:

- il modello deve operare sull'intera area urbana onde garantire la massima correlazione possibile tra le iniziative inerenti l'interesse privato e le iniziative inerenti l'interesse generale,
- i diritti edificatori sono stabiliti su base territoriale e diversificati per *ambiti territoriali*,
- gli indici di edificabilità sono stabiliti su base fondiaria e diversificati per *ambiti territoriali*,
- il Documento di Piano individua le porzioni di suolo che devono essere mantenute in stato di non edificazione onde conservare i caratteri del paesaggio locale, o al fine di garantire la corretta relazione tra diverse funzioni urbane, riconoscendo tuttavia che tali aree partecipano al processo di valorizzazione del territorio e che pertanto debba essere riconosciuto a queste un diritto edificatorio pur trasferibile a parti del territorio effettivamente edificabili,

di seguito si tratteggiano i principi fondativi per la definizione e messa a punto dei seguenti criteri:

- criterio perequativo per le previsioni del Piano dei Servizi,
- criterio compensativo per le previsioni di del Piano delle Regole che determinano in edificabilità assoluta all'interno dell'area urbana,

demandando la disciplina puntuale ed operativa al documento "DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio" e al Piano dei Servizi.

CRITERIO PEREQUATIVO PER LE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI,

Considerato che:

- il Documento di Piano ha istituito il modello di equità e commisurato i *diritti edificatori*;
- i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano non conformano il territorio e rappresentano la base di riferimento per la costruzione del Piano delle Regole e di ogni procedimento di pianificazione attuativa o programmazione integrata;
- il Piano delle Regole, individua gli ambiti territoriali entro i quali si applicano indistintamente i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano in ossequio al modello di equità assunto;
- compete al Piano delle Regole la precisa localizzazione ed estensione degli ambiti territoriali con coerenza rispetto ai principi tracciati dal Documento di Piano;
- il Piano delle Regole, mediante gli ambiti territoriali, attribuisce diritti reali ad ogni punto del territorio governato;
- il *diritto edificatorio DE* corrisponde al diritto garantito in capo a ciascun punto geografico trattato su base di equità; esso rappresenta la quantità edificatoria utilizzabile da ciascun attore territoriale per finalità esclusive di interesse privato, nel rispetto dei disposti del Piano delle Regole;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- con il fine di ordinare la forma della città, sulla base delle peculiarità morfologiche e tipologiche del territorio, il Piano delle Regole attribuisce a ciascun *ambito territoriale* un proprio indice di edificabilità fondiaria, correlato al *diritto edificatorio DE*;
- l'*indice di edificabilità* si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi nel rispetto delle decisioni territoriali: tali quantità edificabili risultano maggiori o pari al *diritto edificatorio DE* in ragione dei caratteri di ciascun ambito territoriale;
- il Piano dei Servizi identifica i suoli necessari per l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico o generale necessarie per il corretto ed ordinato assetto funzionale del territorio e per la determinazione di un sistema qualificato di opportunità offerte ai cittadini;

il differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità* $I_{f_{max}}$, qualora il secondo risulti maggiore del primo, può essere colmato trasferendo i diritti edificatori attribuiti dal Piano delle Regole dalle aree destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati.

Il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli destinati a servizi, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti anche fini di soddisfacimento di interessi di natura privatistica mediante il Piano delle Regole, deve determinare la cessione gratuita della nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

CRITERIO COMPENSATIVO PER PREVISIONI CHE DETERMINANO INEDIFICABILITÀ PER RAGIONI PAESAGGISTICHE E AMBIENTALI

Considerato che:

- i *diritti edificatori* indicati dal Documento di Piano non conformano il territorio e rappresentano la base di riferimento per la costruzione del Piano delle Regole e di ogni procedimento di pianificazione attuativa o programmazione integrata;
- il Documento di Piano, individua gli ambiti territoriali entro i quali si applicano indistintamente i *diritti edificatori* in ossequio al modello di equità assunto;
- compete al Piano delle Regole la precisa localizzazione ed estensione degli ambiti territoriali con coerenza rispetto ai principi tracciati dal Documento di Piano;
- il *diritto edificatorio DE* corrisponde al diritto in capo a ciascun punto geografico trattato su base di equità; esso rappresenta la quantità edificatoria utilizzabile da ciascun attore territoriale per finalità esclusive di interesse privato, nel rispetto dei disposti del Piano delle Regole;
- con il fine di ordinare la forma della città, sulla base delle peculiarità morfologiche e tipologiche del territorio, il Documento di Piano stabilisce per ciascun *ambito territoriale* un proprio indice di edificabilità fondiaria, correlato al *diritto edificatorio DE*, coerentemente con gli obiettivi di tutela;
- l'*indice di edificabilità* si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi nel rispetto delle decisioni territoriali: tali quantità dipendono dai caratteri di ciascun ambito territoriale;
- il Documento di Piano individua aree che, pur esterne all'area urbana e dunque prive di diritto edificatorio, contribuiscono in misura pregnante all'attuazione degli obiettivi di tutela del piano;
- dette aree, in quanto di fondamentale importanza per l'attuazione degli obiettivi del piano, devono essere coinvolte nei processi di trasformazione, con evidenti conseguenze in termini di determinazione della rendita fondiaria,
- alla rendita fondiaria impressa per effetto delle previsioni del PGT corrisponde una legittima aspettativa in termini di Diritto Edificatorio,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

il Documento di Piano attribuisce alle aree nelle condizioni di cui all'ultimo alinea un diritto edificatorio, detto di compensazione, pari a

Aree di Compensazione AC: $DE = 0,09 \text{ mq/mq}$

Tali aree sono identificate sul documento "DdP 21a.0 Azioni di governo del territorio" con il codice AC; ai fini applicativi, il documento "DdP 21a.0 Azioni di governo del territorio" perimetra talune porzioni di area di compensazione, dette settori, identificandoli con i codici AC1, AC2, etc.

Il Diritto edificatorio derivante da aree di compensazione è determinato con riferimento ai diritti edificatori propri delle aree aventi minore densità, quindi ridotto al fine di tener conto delle seguenti condizioni:

- il diritto edificatorio derivante da compensazione persegue il solo fine di ristorare il valore economico di dette aree indotto dalle condizioni di necessità stabilite dal piano ai fini dell'attuazione degli obiettivi di tutela,
- il valore economico di un'area di compensazione risulta comunque significativamente inferiore rispetto al valore economico di un'area effettivamente edificabile, posto che il conseguimento di detto valore non richiede alcun tipo di investimento, o in generale di azione imprenditoriale, affinché possa essere concretamente monetizzato (tali aree non sono infatti soggette a procedimenti attuativi).

Tali diritti edificatori possono essere trasferiti a favore delle Aree di trasformazione effettivamente oggetto di insediamento secondo le indicazioni del Documento di Piano.

Il trasferimento di diritti edificatori generati da Aree di Compensazione, deve determinare la stipula di atto di vincolo di non edificabilità a favore del Comune, registrato e trascritto.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

GLI STRUMENTI PREMIALI PER L'EFFICACIA DEL PIANO

In ossequio ai principi enunciati dal documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano” si esprimono di seguito i fondamenti applicativi dei modelli premiali finalizzati alla concreta implementazione dei modelli di equità e di efficacia del piano:

- il Piano delle Regole definisce gli ambiti territoriali ai quali applicare i diritti edificatori coerentemente con quanto stabilito dal Documento di Piano.
- il Piano delle Regole applica agli ambiti territoriali gli indici di edificabilità e i diritti edificatori indicati dal Documento di Piano e determina le condizioni per l'applicabilità degli incrementi derivanti dall'applicazione del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.
- il Piano delle Regole, coerentemente con le strategie dettate dal Documento di Piano, definisce gli effetti di interesse generale derivanti dall'azione di piano ai quali deve corrispondere l'applicazione di specifici meccanismi premiali.
- il Piano delle Regole stabilisce le disposizioni applicative necessarie per l'applicazione dei fattori premiali entro i limiti del differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità* $I_{f_{max}}$.
- il Documento di Piano applica Alle Aree di Trasformazione indici di edificabilità e diritti edificatori compatibili con la quantificazione di detti parametri per ciascun ambito territoriale e indica le condizioni per l'applicabilità degli incrementi derivanti dall'applicazione del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/2005.

Il Piano delle Regole stabilisce le condizioni che rendono applicabili i suddetti fattori di premialità, ovverosia gli effetti minimi che le azioni ammesse dal piano devono determinare affinché siano conseguiti risultati coerenti con le strategie definite dal Documento di Piano.

L'attuazione del Piano delle Regole potrà prevedere l'applicazione combinata di più fattori di premialità: resta comunque fisso e non superabile il limite massimo delle quantità edificabili determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità stabilito dal Piano delle Regole per ciascun ambito territoriale.

In coda alla Parte VII “Azioni di governo del territorio” il Documento di Piano indica i criteri di premialità che il Piano delle Regole deve disciplinare.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE V

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invarianti riscontrate ed assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, concluso il procedimento partecipativo che ha dato luogo alla definizione degli "orientamenti del piano", rendicontati nel documento DdP 1.0, detti *orientamenti* assumono il significato di *politiche di governo* da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.

Le *politiche di governo del territorio*, coerentemente con il processo di costruzione degli orientamenti del piano, sono ordinate secondo il seguente schema:

- politiche di governo per la residenza,
- politiche di governo per l'economia locale,
- politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale,
- politiche di governo per l'ambiente,
- politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture,
- politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER LA RESIDENZA

Contenimento dello sviluppo demografico entro limiti compatibili con la dotazione di servizi esistenti e con le potenzialità di sviluppo complessivamente attivabili mediante la finanza locale e mediante l'integrazione con iniziative di sviluppo di carattere privato.

Concentrare lo sviluppo di nuova residenza nelle aree già edificate, urbanizzate, dismesse, puntando in particolare sullo sviluppo delle potenzialità del centro storico e delle cascine, sul recupero dei quartieri ALER anche mediante interventi profondamente modificativi della struttura edilizia e delle componenti demografiche.

Valorizzare la vocazione residenziale del Comune di Vimodrone, integrando i luoghi della residenza con i servizi, migliorando la connessione tra i quartieri e il centro, sviluppando nuove centralità diffuse anche nelle aree periferiche.

Gli obiettivi sopra enunciati, alla luce delle peculiarità del territorio e dell'interpretazione dei fenomeni demografici illustrati dovranno dar luogo a previsioni di piano capaci di governare un trend demografico così stimato:

<u>abitanti alla data del 31 marzo 2012:</u>	circa 17.014
<u>incremento di popolazione atteso nel decennio (+10%)</u>	circa 1.701
<u>totale popolazione stimata anno 2022</u>	circa 18.715

ritenuto che tale target risulti congruo affinché si possa

- **dare risposta ad una quota di fabbisogno di origine esogena, che ancora continuerà per effetto di dinamiche proprie dell'area metropolitana,**
- **dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane,**

Al fine di valutare correttamente il significato del target dimensionale assunto è necessario tener conto delle seguenti considerazioni:

- si tratta innanzitutto di un target teorico, derivante dalla lettura dei fenomeni descritti,
- l'arco temporale considerato, affinché la previsione possa trovare minima efficacia e significato, non corrisponde al periodo di validità di legge del Documento di Piano, in quanto si ritiene che la corretta pianificazione delle politiche di piano per la residenza debba essere riferita a scenari di medio periodo.

La lettura dei suddetti obiettivi di politica territoriale inerenti il settore della residenza, unitamente alle altre politiche di settore, dovrà dar luogo alle strategie di governo più avanti declinate dal Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER L'ECONOMIA LOCALE

Salvaguardare l'economia locale, mediante il mantenimento dei valori del prodotto interno lordo locale e il mantenimento dei livelli occupazionali, riconoscendo la dipendenza della ricchezza del territorio dall'esistenza di un ricco e diffuso tessuto imprenditoriale, costituito anche da piccole imprese artigiane da preservare e sviluppare.

Favorire la conservazione in sito delle imprese di grande valore e rappresentatività per l'economia locale, riconoscendone il ruolo di eccellenza per il mantenimento dei livelli economici e occupazionali, mediante offerta di luoghi e strumenti per lo sviluppo di nuove iniziative.

Sostenere il settore manifatturiero, favorendo lo sviluppo di nuove imprese e tutelando le attività esistenti da rischi di dismissione a vantaggio di attività meno incidenti sui valori dell'economia locale e dell'occupazione.

Rafforzare la vocazione terziaria dei brani di territorio meglio infrastrutturati e caratterizzati da elevata accessibilità, riconoscendo la vocazione commerciale delle aree urbanizzate lungo l'ex Strada Statale Padana Superiore e favorendo lo sviluppo di attività ricettive.

Confermare la struttura commerciale delle aree urbane centrali, anche mediante azioni volte a favorire l'insediamento di esercizi di vicinato e di pubblici esercizi, nonché mediante il recupero della qualità dello spazio pubblico; conferma e valorizzazione del ruolo dei mercati per la frequentazione degli spazi pubblici aperti.

Ricercare nuovi potenziali per l'uso agricolo del territorio, anche mediante lo sviluppo di nuove specializzazioni compatibili con il primario obiettivo della tutela del territorio e dell'ambiente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER IL PAESAGGIO E L'IDENTITÀ LOCALE

Rafforzare l'identità locale, superando le divisioni interne tra i quartieri e caratterizzando il sistema insediativo per le relazioni con i valori della naturalità e per la qualità intrinseca degli spazi pubblici, sviluppando azioni di miglioramento della qualità estetica dei luoghi di accesso al territorio.

Tutelare e valorizzare la spina centrale della Martesana e delle aree a verde connesse, migliorando le relazioni di margine con il tessuto edificato, migliorandone la percorribilità e la permeabilità sia in direzione est-ovest che in direzione nord-sud.

Elevare la qualità dello spazio pubblico, valorizzando i luoghi centrali del paese e sviluppando nuove centralità nelle zone periferiche, così da costruire una rete di nodi e percorsi qualificati in grado di migliorare le opportunità di fruizione per i cittadini.

Rafforzare i caratteri del paesaggio urbano mediante l'elevazione di una generale sensibilità estetica nei processi di trasformazione edilizia, così da conferire caratteri di chiara identificabilità del sistema costruito rispetto ai luoghi comuni dell'area metropolitana milanese.

Sviluppare una rete di luoghi di pregio per la fruizione del territorio, quali punti di eccellenza storica e paesaggistica, anche mediante sistemi segnici e iconografici finalizzati alla riconoscibilità dei valori identitari locali.

Attribuzione allo spazio pubblico del ruolo di contenitore / incubatore di manifestazioni e opportunità di aggregazione in genere, con il fine principale di migliorare le opportunità di fruizione territoriale offerte ai cittadini.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER L'AMBIENTE,

Risolvere le problematiche di degrado ambientale e di inquinamento presenti sul territorio per effetto di attività esercitate in epoche passate.

Tutelare i valori ambientali del territorio, in particolare salvaguardando la continuità delle aree a verde, la biodiversità, secondo una visione di scala sovralocale, confermando e rafforzando le azioni già avviate mediante i parchi locali di interesse sovracomunale.

Favorire il ricorso a fonti energetiche alternative e rinnovabili, nonché l'applicazione di tecnologie in grado di migliorare i rendimenti energetici, riducendo nel contempo le emissioni in ambiente.

Contenere i consumi energetici e idrici, mediante specifiche azioni volte a modulare i potenziali insediativi del piano in ragione della capacità di incidere positivamente sulle tematiche ambientali in genere.

Sviluppare iniziative per la formazione di nuove imprese nel settore dell'agricoltura biologica, anche per sperimentare forme di "filiera corta" nell'ambito territoriale omogeneo di cui il comune è parte, integrando tali iniziative con azioni volte alla cura del paesaggio e alla protezione dell'ambiente.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ E LE INFRASTRUTTURE

Riconsiderare il sistema della rete stradale comunale in vista degli effetti su scala territoriale che si produrranno a seguito dell'entrata in esercizio della riqualificazione della s.s. Cassanese, della TEEM, della Bre.Be.Mi.

Migliorare i collegamenti in direzione nord-sud, confermando gli effetti migliorativi indotti dalla realizzazione della nuova sp 160, rafforzando l'organizzazione gerarchica della rete mediante la separazione dei flussi di attraversamento dai flussi che si generano all'interno del territorio comunale.

Rafforzare i sistemi di mobilità dolce, favorendo la realizzazione di una rete ciclopedonale finalizzata in primo luogo ai collegamenti inter-quartiere e tra quartieri e centro.

Avviare il processo di riqualificazione dell'ex s.s. Padana Superiore, con l'obiettivo di realizzare una nuova assialità urbana, portatrice di valori economici e di qualità abitativa.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI, GLI SPAZI PUBBLICI, LA SOCIALITÀ

Sviluppare nuove centralità per i servizi e per l'aggregazione in corrispondenza delle stazioni MM2, aggregando alla funzione trasportistica nuove attività di interesse pubblico o generale e nuove opportunità di sviluppo di attività economiche.

Rafforzare la capacità di aggregazione degli spazi pubblici, mediante azioni volte all'elevazione della qualità dei caratteri del paesaggio urbano e mediante lo sviluppo di attività aventi capacità attrattiva, conseguendo nel contempo il miglioramento della percezione di sicurezza da parte dei cittadini.

Avviare la realizzazione di una rete di mobilità dolce (ciclopeditone) con finalità di connessione dei principali servizi, centrali e periferici, in particolare per il miglioramento della sicurezza nell'accessibilità delle scuole.

Conseguire l'integrazione a rete del sistema dei parchi comunali, mediante conferma e miglioramento delle continuità esistenti con brani verdi destinati ad altro uso (verde privato, verde naturale territoriale), secondo una visione di scala vasta estesa al sistema territoriale lungo l'asta della Martesana – MM2.

Valorizzare i luoghi centrali di maggiore valore e qualità quali gangli della rete ciclopeditone urbana, riconosciuta la potenzialità di tali nodi anche per lo sviluppo di attività e opportunità a vantaggio dei cittadini.

Rafforzare la dotazione di servizi esistente valutando i reali fabbisogni su scala d'area vasta, nota la dotazione esistente e prevista nei comuni territorialmente omogenei dell'asta della Martesana – MM2, considerati i potenziali assolti dalla dotazione presente nel Comune di Milano.

Riconoscere e confermare il valore di servizio svolto su scala regionale e nazionale dall'Ospedale S. Raffaele, massimizzando l'interrelazione delle funzioni ospedaliera, di ricerca e didattica con il sistema insediativo comunale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE VI

STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

ASPETTI GENERALI

Stabiliti gli orientamenti del piano mediante l'enunciazione delle politiche per il governo del territorio, il processo decisionale evolve con la definizione delle *Strategie per il Governo del Territorio*, ovverosia con l'individuazione delle principali "direzioni operative" da intraprendere affinché le politiche di governo possano trovare concreta attuazione. In ragione degli orientamenti del piano, per chiarezza di trattazione, le Strategie di Governo del Territorio sono state articolate secondo le seguenti titolazioni:

- **A: strategie per il governo per la residenza,**
- **B: strategie per il governo per l'economia locale,**
- **C: strategie per il governo per il paesaggio e l'identità locale,**
- **D: strategie per il governo per l'ambiente,**
- **E: strategie per il governo per la mobilità e le infrastrutture,**
- **F: strategie per il governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità.**

A ciascuna strategia corrisponde poi, nello sviluppo del processo decisionale, un insieme di *azioni*, ovverosia di decisioni specifiche e puntuali finalizzate a rendere quanto più possibile efficace il raggiungimento degli obiettivi del piano enunciati dalle politiche di governo.

Le *azioni* si configurano quali "mandati" che il Documento di Piano conferisce al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole, agli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa, affinché si compiano gli obiettivi politici di governo.

Le azioni per il governo del territorio sono riassunte con le seguenti titolazioni:

Politica A.	Residenza
Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
Strategia A2	Tutela e rilancio dei centri storici e delle cascine
Strategia A3	Recupero delle superfici esistenti
Strategia A4	Incentivazione della sostituzione edilizia
Strategia A5	Contenimento dei valori immobiliari
Strategia A6	Sperimentazione di nuove forme di housing e mix sociale
Strategia A7	Integrazione funzionale della residenza

Politica B.	Economia locale
Strategia B1	Conferma delle aree per attività economiche in attività
Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale
Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche
Strategia B4	Definizione di potenzialità di adeguamento e sviluppo
Strategia B5	Selezione dei piani industriali nelle aree di pregio
Strategia B6	Ridefinizione del potenziale insediativo dell'ex s.s. Padana Superiore
Strategia B7	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano
Strategia B8	Tutela e sviluppo del settore agricolo

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politica C.	Paesaggio e identità locale
Strategia C1	Sviluppo dei collegamenti tra i quartieri
Strategia C2	Orientamenti per i caratteri del paesaggio
Strategia C3	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio
Strategia C4	Integrazione tra spazi pubblici, percorsi, servizi
Strategia C5	Individuazione e valorizzazione di poli e nodi
Strategia C6	Elevare la polifunzionalità urbana
Strategia C7	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia C8	Tutela degli spazi monumentali ed identitari
Strategia C9	Valorizzare il paesaggio dell'ex s.s. Padana Superiore

Politica D.	Ambiente
Strategia D1	Correlare lo sviluppo con il recupero ambientale
Strategia D2	Definire la rete ecologica comunale
Strategia D3	Perfezionare l'istituzione del PLIS delle Cave
Strategia D4	Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente
Strategia D5	Ridurre i consumi idrici
Strategia D6	Sostegno alla compatibilità ambientale dell'agricoltura

Politica E.	Mobilità e infrastrutture
Strategia E1	Definire il ruolo dell'ex s.s. Padana Superiore quale asse urbano
Strategia E2	Riqualificare il paesaggio della ex s.s. Padana Superiore
Strategia E3	Conferma del ruolo della sp 160 per i collegamenti nord-sud
Strategia E4	Organizzazione gerarchica delle strade urbane
Strategia E5	Definizione della rete ciclopedonale comunale

Politica F.	Servizi, spazi pubblici, socialità
Strategia F1	Riqualificare le stazioni M2
Strategia F2	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi
Strategia F3	Migliorare la qualità dello spazio pubblico
Strategia F4	Integrare a rete il verde urbano e il verde territoriale
Strategia F5	Esercitare forme di tutela attive del territorio
Strategia F6	Valorizzare la presenza dell'Ospedale S. Raffaele
Strategia F7	Superare la marginalità dei quartieri periferici

Di seguito si illustra l'insieme delle strategie e delle azioni che il PGT applica e sviluppa; per ciascuna azione, mediante specifica simbologia grafica, è inoltre indicato lo strumento di specifica competenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politica A RESIDENZA
--

Strategia A1	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana			
	Contenere lo sviluppo del sistema insediativo entro i limiti necessari per consentire il soddisfacimento del fabbisogno insediativo pur al di sotto dei valori registrati in epoca recente e dei trend di crescita della popolazione propri della cintura metropolitana.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A1.1</i>	Definizione dell'area urbana quale insieme di porzioni territoriali urbanizzate o sostanzialmente urbanizzabili, da destinare a complementi del sistema insediativo tali da non incidere sul sistema delle urbanizzazioni esistenti.			
<i>Azione A1.2</i>	Individuazione delle aree di trasformazione in misura coerente con gli obiettivi insediativi del piano, da localizzarsi in ambiti interni o a margine dell'area urbana.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia A2	Tutela e rilancio dei centri storici e delle cascine			
	Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici e delle cascine, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A2.1</i>	Valorizzazione degli spazi pubblici mediante interventi di arredo urbano aventi caratteristiche tali da favorire l'aggregazione.			
<i>Azione A2.2</i>	Istituzione di una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari.			
<i>Azione A2.3</i>	Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici.			
<i>Azione A2.4</i>	Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione.			
<i>Azione A2.5</i>	Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati, anche mediante l'applicazione di strumenti premiali.			
<i>Azione A2.6</i>	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.			
<i>Azione A2.7</i>	Consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia A3	Recupero delle superfici esistenti			
	Miglioramento delle potenzialità insediative degli edifici esistenti, a condizione che si determinino sensibili miglioramenti della qualità in genere degli edifici.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A3.1</i>	Consentire il recupero delle superfici costruite prive dei caratteri di agibilità.			
<i>Azione A3.2</i>	Istituire strumenti atti a correlare l'incremento dimensionale delle superfici di pavimento con tangibili effetti sulle prestazioni energetiche degli edifici.			

Strategia A4	Incentivazione della sostituzione edilizia			
	Favorire la sostituzione degli edifici esistenti caratterizzati da evidenti stati di degrado o da deficit funzionali evidenti, generando al tempo stesso effetti di miglioramento dell'ambiente e del paesaggio urbano.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A4.1</i>	Istituire specifiche azioni volte alla completa riqualificazione del quartiere ERP di via Fiume.			
<i>Azione A4.2</i>	Definire strumenti di incentivazione per la sostituzione di edifici interni all'area urbana, anche mediante incrementi dimensionali.			

Strategia A5	Contenimento dei valori immobiliari			
	Favorire il contenimento dei valori immobiliari di edifici ed aree edificabili, anche sperimentando forme di edilizia in grado di meglio assolvere alla domanda del mercato locale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione A5.1</i>	Istituire strumenti premiali volti al convenzionamento di alloggi delle aree di trasformazione, con taglia dimensionale specificamente definita a vantaggio di fasce di utenza debole.			
<i>Azione A5.2</i>	Impiego delle aree urbane di proprietà comunale di via 11 febbraio per incrementare il patrimonio di residenze ERP e per il rilancio dell'edilizia convenzionata.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia A6	Sperimentazione di nuove forme di housing e mix sociale			
	Generare effetti di riqualificazione e di riorganizzazione del mix sociale, superando la tradizionale organizzazione del territorio per quartieri diversificati per status sociale, puntando all'integrazione delle diverse fasce sociali.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione A6.1	Riqualificare, anche mediante completa sostituzione edilizia, il quartiere di via Fiume, realizzando nuova residenza diversificata (ERP, convenzionata, libera).			
Azione A6.2	Realizzare, sulle aree comunali di via 11 febbraio, nuova edilizia residenziale e nuove forme di housing sperimentando tipologie innovative e soluzioni low-cost.			
Azione A6.3	Sperimentare soluzioni morfologiche e tipologiche con elevata flessibilità, in grado di garantire all'utenza possibili adattamenti ed incrementi nel tempo.			
Azione A6.4	Istituzione di norme e direttive per l'attuazione tali da garantire la generazione di tessuti edificati di qualità eccellente, aventi caratteri tipologici e morfologici emergenti rispetto a quelle dei brani edificati.			

Strategia A7	Integrazione funzionale della residenza			
	Migliorare le opportunità offerte ai cittadini derivanti dalla coesistenza di residenza, servizi ed attività economiche urbane, favorendo la diversificazione funzionale nelle aree oggetto di intervento.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione A7.1	Costituire mix funzionali organici nelle aree di trasformazione, in grado di soddisfare le esigenze di base in termini di servizi, commercio, tempo libero, economia urbana.			
Azione A7.2	Favorire, anche mediante strumenti premiali, la permanenza e lo sviluppo di attività economiche e di servizio nell'area urbana.			
Azione A7.3	Associare alle trasformazioni urbane destinate a residenza obiettivi di tangibile efficacia relativi al miglioramento della circolazione ciclopedonale, della qualità dello spazio pubblico, dei valori della naturalità.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politica B
ECONOMIA LOCALE

Strategia B1	Conferma delle aree per attività economiche in attività			
	Mantenere il sistema delle attività economiche esistenti in condizione di continuità e di crescita, generando nel contempo nuove opportunità per lo sviluppo dell'economia locale e l'incremento dell'occupazione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B1.1</i>	Sostanziale conferma delle previsioni di PRG in termini di aree per attività industriali.			
<i>Azione B1.2</i>	Aumento della flessibilità d'intervento mediante disciplina volta a favorire adeguamenti tecnologici ed esigenze aziendali compatibili con il territorio			

Strategia B2	Rilancio del sistema economico locale			
	Determinare prospettive di sviluppo e crescita dell'economia locale, mediante elevazione della competitività dei siti destinati alle attività produttive ora dismessi o in dismissione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B2.1</i>	Diversificazione funzionale delle aree destinate alle attività produttive, con facoltà di insediamento anche di attività terziarie.			
<i>Azione B2.2</i>	Riqualficazione completa delle aree prospicienti la s.s. Padana S., valorizzando in particolare la vocazione commerciale.			
<i>Azione B2.3</i>	Incentivazione dei processi di insediamento per nuove attività, mediante strumenti volti a migliorare le dimensioni e le prestazioni degli edifici			
<i>Azione B2.4</i>	De-normazione per i siti edificati di più difficile recupero e riuso, compatibilmente con gli obiettivi generali di tutela del paesaggio posti dal piano, onde favorirne il recupero.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia B3	De-normazione delle aree per attività economiche			
	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B3.1</i>	Definizione di procedure semplici ed essenziali per l'attuazione di interventi di sostituzione o trasformazione edilizia.			
<i>Azione B3.2</i>	Riduzione al minimo possibile delle disposizioni normative da applicare nei processi di riqualificazione del patrimonio immobiliare per attività economiche.			
<i>Azione B3.3</i>	Incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia volti a confermare o reinsediare attività economiche, operanti sul diritto edificatorio e sull'onerosità concessoria.			
Strategia B4	Definizione di potenzialità di adeguamento e sviluppo			
	Individuare nuove aree per lo sviluppo di attività già esistenti nel territorio comunale, in particolare per il mantenimento delle attività maggiormente incidenti sul prodotto interno lordo locale e sull'occupazione, nonché per la riduzione di evidenti negatività ambientali o paesaggistiche.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B4.1</i>	Previsione di aree di completamento al servizio delle attività esistenti, non destinabili a nuove unità produttive autonome.			
<i>Azione B4.2</i>	Previsione di aree da destinare alla delocalizzazione di attività situate in aree o edifici impropri, parti di contesti paesaggistici pregevoli.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia B5	Selezione dei piani industriali nelle aree di pregio			
	Elevare la qualità e l'attrattività del distretto economico di Vimodrone puntando su attività qualificate e di pregio, con forti tassi di sviluppo e di occupazione.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B5.1</i>	Valutare, durante i processi negoziali, i piani industriali delle aziende, così da utilizzare i suoli di pregio disponibili esclusivamente nei casi in cui si producano tangibili effetti migliorativi sull'economia locale.			
<i>Azione B5.2</i>	Negoziabilità delle decisioni del piano nei casi in cui si determinassero opportunità di sviluppo economico di grande rilevanza per il territorio.			
Strategia B6	Ridefinizione del potenziale insediativo dell'ex s.s. Padana Superiore			
	Riqualificare le aree produttive esistenti lungo l'ex s.s. Padana Superiore, in gran parte dismesse o a rischio di dismissione, promuovendo interventi di radicale sostituzione edilizia volti a migliorare la competitività economica e la qualità estetica dei siti.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B6.1</i>	Individuazione di aree di trasformazione lungo l'ex s.s. Padana Superiore, in corrispondenza dei siti produttivi dismessi, in dismissione o vetusti, attuabili anche per singoli comparti.			
<i>Azione B6.2</i>	Definizione di fil-rouge progettuali in grado di stabilire le condizioni morfotipologiche ed architettoniche alle quali debbano riferirsi le attuazioni per singole parti.			
<i>Azione B6.3</i>	Riqualificazione del paesaggio post-industriale mediante sostituzione edilizia, coniugata con effetti compensativi in termini di miglioramento della qualità ambientale e del paesaggio.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia B7	Conferma e sviluppo del sistema commerciale urbano			
	Riconoscimento del ruolo vitale del sistema economico minuto presente nelle aree urbane, costituito da moltitudini di esercizi commerciali, attività terziarie, attività artigianali, promuovendone il mantenimento e lo sviluppo.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B7.1</i>	Definizione di modalità di implementazione dell'arredo urbano e della qualità dello spazio pubblico.			
<i>Azione B7.2</i>	Incentivazione all'insediamento nel centro urbano e nei quartieri di destinazioni d'uso diverse dalla residenza, mediante strumenti premiali agenti sul diritto edificatorio.			
<i>Azione B7.3</i>	Miglioramento della circolazione ciclopedonale, in particolare per il collegamento del centro con i quartieri.			
Strategia B8	Tutela e sviluppo del settore agricolo			
	Riconoscimento del ruolo cardinale dell'agricoltura per la tutela del territorio e per il mantenimento della biodiversità, mediante strumenti volti ad aumentare la redditività delle attività agricole a favore di una miglior cura e miglior uso del territorio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione B8.1</i>	Salvaguardia delle aree agricole aventi rilevanza economica e produttiva.			
<i>Azione B8.2</i>	Definizione di modalità di insediamento di funzioni agricole, orientate in particolare alla c.d. "filiera corta", integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio.			
<i>Azione B8.3</i>	Tutela attiva del paesaggio, mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politica C PAESAGGIO E IDENTITA' LOCALE
--

Strategia C1 Sviluppo dei collegamenti tra i quartieri				
	Definire un sistema di collegamenti interni al comune, in sede propria e distinta quanto più possibile dalle carreggiate stradali, finalizzato alla connessione tra centro e quartieri ed in particolare al miglioramento delle connessioni nord-sud, attualmente limitate dalla presenza della ex s.s. Padana Superiore, della linea M2 e del naviglio Martesana.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C1.1</i>	Definizione della rete ciclopeditonale di collegamento tra il centro e i quartieri, nonché di connessione interquartiere, principalmente in sede propria e con tracciato indipendente dalle strade esistenti.			
<i>Azione C1.2</i>	Correlare la realizzazione del sistema di collegamenti ciclopeditoni con le principali previsioni insediative del piano, così da generare efficaci relazioni tra effetti di interesse privato ed effetti di interesse pubblico o generale indotti dal piano.			
Strategia C2 Orientamenti per i caratteri del paesaggio				
	Sviluppare un sistema di orientamenti per le attività esercitabili sul territorio in grado di coniugare i processi insediativi con la ri-definizione dei caratteri del paesaggio locale, a partire dai valori di eccellenza esistenti con l'obiettivo primario di rendere riconoscibili i caratteri identitari del territorio rispetto al contesto d'area vasta di appartenenza.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C2.1</i>	Normazione generale del paesaggio per ambiti territoriali, modulata secondo il grado di sensibilità dei siti e della reale propensione alla trasformazione.			
<i>Azione C2.2</i>	Istituzione di direttive per l'attuazione delle previsioni di piano aventi caratteri negoziali, finalizzate all'istituzione di principi ed orientamenti pre-progettuali a partire dai quali sviluppare i processi di programmazione integrata.			
<i>Azione C2.3</i>	Tutela generale del territorio in stato di naturalità, esercitata in forma modulata in ragione dei diversi gradi di sensibilità; istituzione della rete ecologica comunale, parte della rete ecologica di scala vasta.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia C3	Esercizio della tutela sulle aree di maggior pregio			
	Definizione di un modello di sviluppo e di tutela del territorio incardinato sui valori territoriali presenti, tanto riconducibili alla naturalità e al significato ecologico della gran parte delle aree inedificate, quanto ai caratteri strutturali del paesaggio urbano, a partire dai sistemi insediativi di pregio e dai valori monumentali.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C3.1</i>	Tutela delle aree comprese nel definitivo perimetro del PLIS delle Cave, mediante il completamento della fase di istituzione del Parco Locale, e per mezzo di azioni dirette volte a regolare le attività esercitabili aventi rilevanza urbanistica.			
<i>Azione C3.2</i>	Azione coordinata di tutela delle aree libere comprese tra il sedime della linea M2 e il naviglio Martesana, riconosciuto il carattere identitario di tali luoghi.			
<i>Azione C3.3</i>	Ridefinizione del paesaggio urbano della ex s.s. Padana Superiore, sia mediante tutela delle aree verdi, sia mediante ridefinizione dei caratteri dei fronti urbani.			
<i>Azione C3.4</i>	Conservazione della continuità delle aree verdi urbane laddove ancora esistente, anche mediante indirizzi pre-progettuali per l'uso dei suoli e limitazione delle superfici copribili.			
<i>Azione C3.5</i>	Conferma delle cortine edilizie esistenti anche a fronte di eventuali sostituzioni edilizie; orientamenti per la definizione di cortine edilizie nelle aree oggetto di trasformazione.			
<i>Azione C3.6</i>	Disciplina dei sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfotipologico, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari urbani			
<i>Azione C3.7</i>	Definizione della rete ecologica comunale, entro la quale siano disciplinate le aree agricole e i caratteri degli edifici realizzabili al servizio delle attività agricole.			
<i>Azione C3.8</i>	Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, segnici, etc., al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia C4	Integrazione tra spazi pubblici, percorsi, servizi			
	Definire una rete di percorsi e di spazi pubblici idonea per il miglioramento dei caratteri di urbanità del territorio, in grado di migliorare le opportunità di fruizione e circolazione delle persone, nonché di favorire la permanenza delle attività urbane complementari alla residenza.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C4.1</i>	Definizione della rete di percorsi ciclopeditoni per il collegamento dei luoghi principali del sistema insediativo (centro, quartieri, poli, servizi).			
<i>Azione C4.2</i>	Individuazione delle stazioni M2 e dell'area scolastica di via Fiume quali nodi deputati al superamento della cesura determinata dalla linea M2.			
<i>Azione C5.2</i>	Coniugazione delle trasformazioni urbane previste ed ammesse dal piano con esiti di miglioramento del sistema connettivo urbano (spazi pubblici e percorsi ciclopeditoni).			

Strategia C5	Individuazione e valorizzazione di poli e nodi			
	Elevazione di taluni nodi territoriali al rango di poli di significativa attrattività, ciascuno identificato per specifica funzione all'interno del sistema territoriale, conferendo ad essi il ruolo di catalizzatori per l'elevazione del gradiente di interesse pubblico o generale espresso dal sistema urbano.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C5.1</i>	Definizione del ruolo della stazione M2 di Vimodrone quale luogo urbano privilegiato per spazi pubblici di qualità e per funzioni di collegamento ciclopeditono nord-sud.			
<i>Azione C5.2</i>	Definizione del ruolo della stazione M2 di C.na Burrone quale luogo urbano caratterizzato da elevata accessibilità, idoneo per funzioni di collegamento ciclopeditono nord-sud e per funzioni attinenti la ricettività per studenti ed il terziario avanzato.			
<i>Azione C5.3</i>	Conferma del polo scolastico di via Piave quale luogo deputato alla fruizione di attività di istruzione e sportive.			
<i>Azione C5.4</i>	Attribuzione al polo scolastico di via Fiume del ruolo di luogo deputato alla fruizione di attività di istruzione, culturali e per lo spettacolo.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia C6	Elevare la polifunzionalità urbana			
	Elevare le opportunità offerte ai cittadini, mediante costituzione di mix funzionali nelle aree urbane che associno alla residenza altre funzioni compatibili, in primo luogo il commercio, i pubblici esercizi, i servizi, l'artigianato di servizio, il terziario in genere.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C6.1</i>	Diversificare le destinazioni d'uso ammesse nell'area urbana, proponendo gamme funzionali che associno alla residenza altre attività compatibili con il fine di aumentare il grado di urbanità.			
<i>Azione C6.2</i>	Considerare ogni trasformazione urbana ammessa dal piano quale opportunità per la generazione di poli integrati dove coesistano diverse destinazioni d'uso sinergicamente relazionate.			

Strategia C7	Migliorare la qualità dello spazio pubblico			
	Elevare la qualità dello spazio pubblico sia sotto il profilo estetico-percettivo sia mediante l'incremento delle opportunità di fruizione, riconosciuto che il connubio tra qualità dello spazio e funzionalità urbana costituisce uno dei fondamenti della qualità del territorio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C7.1</i>	Definire la rete degli spazi pubblici caratterizzati da elevata qualità, in particolare privilegiando i luoghi dove esistono o possono esistere mix funzionali in grado di mantenere o elevare il grado di urbanità.			
<i>Azione C7.2</i>	Definire correlazioni sinergiche tra le trasformazioni urbane e l'elevazione della qualità degli spazi pubblici, affinché i processi di trasformazione urbana siano portatori di benefici effetti circa il miglioramento della qualità e della sicurezza degli spazi pubblici.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia C8	Tutela degli spazi monumentali ed identitari	Piano dei Servizi	Piano delle	Programmi
	Tutela di tutti i valori territoriali presenti che identificano Vimodrone nel contesto territoriale di appartenenza; definizione di una nuova identità contemporanea di Vimodrone fondata sui valori della qualità insediativa e dell'attrattività dei luoghi urbani.			
Azione C8.1	Tutela delle cascate esistenti, mediante sistemi normativi volti a favorire il riuso e la conferma dei caratteri morfotipologici ed architettonici, nonché mediante sistemi di incentivazione per la cessazione di attività improprie.			
Azione C8.2	Tutela dei sistemi edificati di pregio, mediante strumenti normativi volti a favorire il riuso e la conferma dei caratteri morfotipologici ed architettonici.			
Azione C8.3	Valorizzazione complessiva del sistema paesaggistico della Martesana, in particolare regolando il rapporto tra spazi aperti e sistema edificato, migliorando la qualità architettonica delle aree pertinenziali lungo il naviglio.			
Azione C8.4	Identificazione delle stazioni M2 di Vimodrone e C.na Burrone quali <i>landmark</i> , ovverosia quali luoghi da destinare a forte connotazione architettonica e paesaggistica ai fini del rafforzamento dell'identità locale contemporanea.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia C9	Valorizzare il paesaggio dell'ex s.s. Padana Superiore			
	Superare le negatività paesaggistiche attuali che caratterizzano l'asse della ex s.s. Padana Superiore, cogliendo l'opportunità determinata dalla riqualificazione del sistema autostradale milanese con il conseguente cambio di ruolo di detta strada; fondazione di nuovi significati urbani della ex s.s. Padana Superiore.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione C9.1</i>	Riduzione della carreggiata destinata agli autoveicoli allorquando entrerà in esercizio il nuovo sistema autostradale TEEM – BREBEMI – nuova Cassanese, con conseguente realizzazione di un sistema di spazi pubblici lineare dotato di pista ciclopedonale.			
<i>Azione C9.2</i>	Tutela delle aree libere localizzate lungo la ex s.s. Padana Superiore; ridefinizione del paesaggio urbano mediante sistemazione arborea delle aree inedificate, anche con finalità compensative delle trasformazioni urbane.			
<i>Azione C9.3</i>	Ridefinizione degli elementi edificati percepibili dall'ex s.s. Padana Superiore, visibili in entrata da Milano (cimitero, margine urbano) e in uscita verso Milano (cimitero, deposito carburanti, quartiere S. Giuseppe).			
<i>Azione C9.4</i>	Riqualificazione dei fronti edificati per funzioni produttive lungo l'ex s.s. Padana Superiore con conseguente realizzazione di un sistema di spazi pubblici lineare dotato di pista ciclopedonale.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politica D AMBIENTE

Strategia D1	Correlare lo sviluppo con il recupero ambientale			
	Applicare ad ogni azione del piano il principio generale di compensazione, ritenuto che a qualsiasi azione portatrice di componenti di interesse privato debbano essere associati effetti di interesse pubblico o generale.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D1.1</i>	Definire azioni dirette in capo all'attuazione delle previsioni di maggiore incidenza territoriale (aree di trasformazione) finalizzate alla compensazione ambientale, in particolare mediante elevazione dei valori della naturalità delle aree oggetto di tutela.			
<i>Azione D1.2</i>	Istituzione di uno specifico contributo, definibile oneri di compensazione ambientale, quale quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, finalizzato alla realizzazione di interventi di miglioramento in ambito naturale, riconoscendo ai valori del territorio naturale il rango di servizio di interesse generale.			

Strategia D2	Definire la rete ecologica comunale			
	Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D2.1</i>	Esercitare un'azione di tutela di base mediante il Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Cave, riconoscendo al territorio del parco il ruolo principale nella costruzione della rete ecologica comunale.			
<i>Azione D2.2</i>	Garantire quanto più possibile la continuità delle aree verdi urbane, pubbliche e private pertinenziali, al fine della tutela del significato ecologico del verde urbano.			
<i>Azione D2.3</i>	Normazione delle aree verdi orientata alla conservazione ed elevazione della biodiversità e della continuità ecologica, anche mediante specifiche prescrizioni volte alla riduzione delle discontinuità delle aree verdi (ecodotti e opere similari).			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia D3		Perfezionare l'istituzione del PLIS delle Cave		
	Perfezionare l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale delle Cave con il fine di disporre di uno strumento condiviso dagli enti territoriali interessati ed in grado di governare componenti gestionali e fruizionali non pertinenti al Piano di Governo del Territorio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione D3.1	Ricalibrare la perimetrazione del PLIS delle Cave tenendo conto dei mutui rapporti tra obiettivi di tutela e obiettivi di sviluppo espressi dal PGT.			
Azione D3.2	Istituzione di una specifica disciplina di tutela delle aree comprese nel PLIS finalizzata alla regolazione di tutte le attività aventi rilevanza urbanistica e paesaggistica, demandando gli aspetti gestionali agli strumenti operativi del Parco.			
Strategia D4		Ridurre le emissioni inquinanti in ambiente		
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione D4.1	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati ad orientare le trasformazioni urbane verso esiti di maggiore sostenibilità ambientale mediante riduzione dei consumi energetici.			
Azione D4.2	Istituzione di specifici strumenti premiali, applicabili agli edifici destinati ad attività economiche ed operanti sui diritti edificatori, finalizzati all'impiego delle superfici delle coperture per la produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia D5	Ridurre i consumi idrici			
	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D5.1</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per il recupero delle acque per usi non sanitari.			
<i>Azione D5.2</i>	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di reti acquedottistiche, pertinenziali o pubbliche, alimentate da acque di prima falda per usi industriali o non sanitari in genere.			

Strategia D6	Sostegno alla compatibilità ambientale dell'agricoltura			
	Riconoscimento dell'agricoltura quale strumento per la protezione attiva del paesaggio e dell'ambiente e conseguente incentivazione affinché siano praticate sul territorio comunale attività agricole di qualità e di minimo impatto ambientale, anche con l'obiettivo di innalzare la biodiversità.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione D6.1</i>	Orientamento degli usi agricoli del territorio comunale a pratiche di cosiddetta "filiera corta", compatibili con gli obiettivi di innalzamento dei valori ecologici del territorio.			
<i>Azione D6.2</i>	Integrazione dell'attività agricola con altre fonti di produzione di reddito, onde conseguire la sostenibilità economica dell'impresa agricola, quali commercio di generi alimentari, attività di manutenzione del verde, attività ludiche e ricreative.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politica E MOBILITA' E INFRASTRUTTURE
--

Strategia E1	Definire il ruolo dell'ex s.s. Padana Superiore quale asse urbano			
	Definire gli interventi di riqualificazione della ex s.s. Padana Superiore alla luce della progressiva riduzione del carico veicolare che sarà prodotta dall'entrata in esercizio del nuovo sistema autostradale costituito dalla Tangenziale Est Esterna di Milano, dalla autostrada Bre.Be.Mi. e dalla riqualificazione e potenziamento della s.s. Cassanese.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E1.1</i>	Confermare e potenziare il grado di polifunzionalità del tessuto edificato lungo l'ex s.s. Padana Superiore, favorendo l'insediamento di destinazioni d'uso plurime (servizi, terziario in genere).			
<i>Azione E1.2</i>	Riduzione della carreggiata alla dimensione necessaria per il solo transito a due corsie, allorquando sarà in esercizio il nuovo sistema autostradale TEEM BREBEMI, e conseguente trasformazione delle banchine in spazi pubblici di qualità dotati di piste ciclopeditoni.			

Strategia E2	Riqualificare il paesaggio della ex s.s. Padana Superiore			
	Cogliere l'occasione del prossimo cambiamento di ruolo dell'ex s.s. Padana Superiore nel quadro della rete primaria della viabilità dell'area metropolitana per dar corso a sensibili miglioramenti qualitativi delle aree interessate dalla strada, con il fine ultimo di realizzare un asse urbano fortemente connotato.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E2.1</i>	Formazione di una macchia arborata in corrispondenza delle aree non edificate lungo la ex s.s. Padana Superiore, onde meglio caratterizzare l'ingresso nell'area urbana di Vimodrone.			
<i>Azione E2.2</i>	Totale revisione del fronte edificato della zona industriale e identificazione di una fascia di spazi pubblici fortemente strutturata sotto il profilo architettonico e spaziale.			
<i>Azione E2.3</i>	Rinnovo degli elementi edilizi che determinano la percezione dei caratteri urbani di Vimodrone, mediante sostituzione edilizia e nuova edificazione caratterizzata da linguaggi ed elementi architettonici di elevata qualità.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia E3	Conferma del ruolo della sp 160 per i collegamenti nord-sud			
	Assunzione nel PGT di un quadro di rete stradale rinnovato per effetto dell'entrata in esercizio della s.p. 160, escludendo per conseguenza la previsione di nuovi ed ulteriori collegamenti stradali nord-sud.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E3.1</i>	Conferma del ruolo della s.p. 160 quale asse privilegiato per i collegamenti nord-sud e per l'accesso alla stazione di C.na Burrone.			
<i>Azione E3.2</i>	Mitigazione della sede stradale mediante sistemazione dei rilevati e delle aree attraversate dall'infrastruttura.			

Strategia E4	Organizzazione gerarchica delle strade urbane			
	Conseguimento di una maggiore funzionalità complessiva della rete stradale urbana mediante innalzamento del livello di gerarchizzazione della rete, separando quanto più possibile i diversi flussi (interni, di attraversamento, ciclopeditoni), coerentemente con quanto determinato dal Piano Urbano del Traffico.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E4.1</i>	Gerarchizzazione della rete stradale urbana privilegiando, laddove possibile, la circolazione ciclopeditona mediante interventi di arredo urbano e di moderazione del traffico, coerentemente con le indicazioni del Piano Urbano del Traffico.			
<i>Azione E4.2</i>	Risoluzione delle problematiche puntuali della rete stradale comunale coerentemente con le indicazioni del Piano Urbano del Traffico.			
<i>Azione E4.3</i>	Separazione completa dei flussi di autoveicoli pedoni e ciclisti nelle aree oggetto di nuovo insediamento e di riqualificazione urbana.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia E5	Definizione della rete ciclopedonale comunale	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopedonale comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.			
Azione E5.1	Definizione di una rete di percorsi ciclopedonali prevalentemente in sede propria, con forte integrazione con i luoghi del territorio di maggiore interesse paesaggistico.			
Azione E5.2	Definizione di una stretta integrazione tra la rete di percorsi ciclopedonali, gli spazi pubblici, le stazioni M2, privilegiando dette stazioni quali luoghi di attraversamento della linea della metropolitana per le connessioni nord-sud.			
Azione E5.3	Definizione di una stretta relazione tra la realizzazione della rete ciclopedonale e l'attuazione delle trasformazioni urbane ammesse dal piano, imputando a ciascun Programma Integrato di Intervento l'onere di realizzazione di significativi tratti della rete.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Politica F

SERVIZI, SPAZI PUBBLICI, SOCIALITA'

Strategia F1	Riqualificare le stazioni M2			
	Riconoscere il ruolo strategico delle stazioni M2 per la funzionalità e la qualità urbana, tuttavia in misura diversificata per M2 Vimodrone e M2 C.na Burrone data l'oggettiva diversità delle condizioni territoriali.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F1.1</i>	Riqualificazione completa della stazione M2 Vimodrone, con finalità di costituzione di un polo di livello urbano, dotato di parcheggi e funzioni complementari compatibili con le caratteristiche urbane d'intorno.			
<i>Azione F1.2</i>	Riqualificazione paesaggistica del nodo della stazione M2 Vimodrone, con parziale copertura dei binari e delle aree a parcheggio limitrofe e conseguente formazione di area a verde pensile dotata di percorso ciclopeditonale di collegamento nord-sud.			
<i>Azione F1.3</i>	Riqualificazione completa della stazione M2 C.na Burrone, con finalità di costituzione di un polo di livello metropolitano, dotato di parcheggi di interscambio, funzioni direzionali.			
<i>Azione F1.4</i>	Riqualificazione paesaggistica del nodo della stazione M2 C.na Burrone, con parziale copertura dei binari e conseguente formazione di area a verde pensile raccordata con le aree verdi lungo la Martesana, dotata di percorso ciclopeditonale di collegamento nord-sud. Formazione di un <i>landmark</i> territoriale di elevata caratterizzazione.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia F2	Strutturazione e qualificazione della rete dei servizi			
	Miglioramento dell'offerta e delle prestazioni dei servizi offerti mediante interventi sulle connessioni e sulle relazioni con altre funzioni urbane, riconosciuta la sussistenza di una soddisfacente dotazione quantitativa e qualitativa per ciascuna tipologia di servizi offerta.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F2.1</i>	Strutturazione a rete del sistema dei servizi a partire dai nodi delle stazioni M2 e dai poli scolastici quali luoghi privilegiati per l'integrazione con le diverse destinazioni d'uso urbane.			
<i>Azione F2.2</i>	Formazione di una rete di percorsi e di spazi pubblici qualificati per il collegamento dei poli scolastici con i quartieri residenziali e con il centro.			
Strategia F3	Migliorare la qualità dello spazio pubblico			
	Riconoscere il ruolo dello spazio pubblico quale catalizzatore delle opportunità di fruizione urbana, in particolare per quanto attiene alla socialità e alla localizzazione di attività di fondamentale rilevanza per la definizione dell'urbanità del territorio (commercio urbano, attività terziarie, servizi amministrativi, pubblici esercizi e similari).	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F3.1</i>	Completare il processo di riqualificazione del centro, sia mediante l'arredo urbano, sia mediante azioni di recupero del patrimonio edilizio esistente; incentivazione della presenza di attività commerciali e di servizio al fine del miglioramento delle opportunità offerte ai cittadini.			
<i>Azione F3.2</i>	Migliorare le relazioni tra le cascine e il sistema del verde territoriale, mediante riqualificazione/formazione della rete dei percorsi; recupero del patrimonio edilizio esistente e per mezzo dell'integrazione di nuove funzioni di servizio (ricettività, ristorazione, servizi e similari).			
<i>Azione F3.3</i>	Migliorare il paesaggio del Naviglio Martesana mediante il recupero delle cascine e la disciplina d'uso degli spazi aperti, in particolare per le aree pertinenziali degli edifici esistenti.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia F4	Integrare a rete il verde urbano e il verde territoriale			
	Considerare le aree a verde esistenti, pur con variabilità dei valori ecologici e paesaggistici, quale sistema da preservare mediante azioni diversificate e modulate in ragione della rilevanza.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F4.1</i>	Costruzione rete ecologica comunale, a partire dalle aree facenti parte del PLIS delle cave, attribuendo significato di corridoio e di area tampone alle sequenze di aree verdi, anche pertinenti di edifici, aventi carattere di sostanziale continuità e connessione con il verde territoriale.			
<i>Azione F4.2</i>	Disciplina della sistemazione delle aree scoperte al fine di mantenere le continuità tra aree verdi esistenti qualora dotate di pur minima valenza ecologica.			

Strategia F5	Esercitare forme di tutela attive del territorio			
	Esercitare forme di tutela attiva, in grado di preservare i valori territoriali garantendo al tempo stesso il mantenimento degli usi e della vitalità delle diverse parti del territorio comunale, ritenuto che la fruizione possa essere la miglior garanzia di mantenimento dei valori di interesse per la collettività.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F5.1</i>	Definire azioni dirette in capo all'attuazione delle previsioni di maggiore incidenza territoriale (aree di trasformazione) finalizzate alla compensazione ambientale, in particolare mediante elevazione dei valori della naturalità delle aree oggetto di tutela.			
<i>Azione F5.2</i>	Attribuzione alle attività agricole c.d. biologiche del compito di esercitare azioni di presidio e tutela del territorio naturale, integrando l'attività agricola con altre funzioni di interesse generale (rivolte al tempo libero, allo sport, alla didattica) aventi funzione di catalizzatori della fruizione.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Strategia F6	Valorizzare la presenza dell'Ospedale S. Raffaele			
	Orientare le diverse azioni del piano riconoscendo il valore regionale e nazionale dell'Ospedale S. Raffaele, offrendo potenzialità di sviluppo che possano integrarsi con il sistema territoriale di Vimodrone.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F6.1</i>	Inclusione delle aree dell'ospedale S. Raffaele nelle aree di trasformazione, con il fine principale di costituire un polo legato alla ricerca e alla ricettività fortemente interconnesso con il tessuto urbano di Vimodrone.			
Strategia F7	Superare la marginalità dei quartieri periferici			
	Definire uno scenario di funzionalità del territorio in grado di riconoscere identità e autonomia ai diversi quartieri, tuttavia sulla base di una rete di spazi e di relazioni in grado di migliorare l'interconnessione tra gli stessi quartieri e tra questi ultimi e il centro.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione F7.1</i>	Definizione di una rete di percorsi qualificati, la cui realizzazione deve essere correlata alle trasformazioni urbane, in grado di consentire collegamenti ciclopodali alternativi alla viabilità ordinaria.			
<i>Azione F7.2</i>	Incentivazione per le attività non residenziali da prevedersi nei quartieri esistenti e oggetto di riqualificazione.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AZIONI SPECIFICHE IN MATERIA DI AGRICOLTURA

Di seguito si allegano le valutazioni specifiche in merito alle azioni proposte dal Documento di Piano relativamente al settore agricolo, anche in relazione con altri obiettivi perseguiti dal piano:

- tutela dei sistemi verdi,
- economia locale,
- fruizione del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Dottore Agronomo Valerio Pasi

COMUNE DI VIMODRONE



RELAZIONE TECNICA

Redattore Dottore Agronomo
Pasi Valerio



Data 02 FEBBRAIO 2011

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pasi Dr. Valerio – Agronomo
ALBO N. 84 DI VARESE
Consulenze e progettazioni
agronomico - ambientali

PREMESSA

Il Documento di Piano 2010, tra le strategie e le azioni per il governo del territorio, individua, nell'ambito di tre politiche diverse, tre strategie :

- Strategia B8 – Tutela e sviluppo del sistema agricolo;
- Strategia D6 – Sostegno alla compatibilità ambientale dell'agricoltura;
- Strategia F5 – Esercitare forme di tutela attive del territorio.

Queste strategie si concretizzano in particolare in nelle seguenti Azioni :

- B8.2 : Definizione di modalità di insediamento di funzioni agricole, orientate in particolare alla c.d. "filiera corta", integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio.
- D6.1 : Orientamento degli usi agricoli del territorio comunale a pratiche di cosiddetta "filiera corta", compatibili con gli obiettivi di innalzamento dei valori ecologici del territorio.
- D6.2 Integrazione dell'attività agricola con altre fonti di produzione di reddito, onde conseguire la sostenibilità economica dell'impresa agricola, quali commercio di generi alimentari, attività di manutenzione del verde, attività ludiche e ricreative.
- F5.2 : Attribuzione alle attività agricole c.d. biologiche del compito di esercitare azioni di presidio e tutela del territorio naturale, integrando l'attività agricola con altre funzioni di interesse generale (rivolte al tempo libero, allo sport, alla didattica) aventi funzione di catalizzatori della fruizione.

Le Azioni di cui sopra trovano esplicitazione all'interno del Piano delle Regole, in particolare nell'Art. 102 - Attività integrate per lo sviluppo della bioagricoltura, ove si ammette la realizzazione di un insediamento edilizio a

Via S. Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA) tel. 348/5114424 fax 0331/255430 e-mail pasiagronomo@irwind.it
PEC pasiagronomo@epap.sicurezza postale.it P.I. 02158670121 – C.F. PSA VLR 65S26 F205G

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pasi Dr. Valerio – Agronomo
ALBO N. 84 DI VARESE
Consulenze e progettazioni
agronomico - ambientali

ciò destinato, soggetto alla presentazione di Piano Attuativo e relativa convenzione.

FINALITA'

La presente relazione ha lo scopo di valutare la fattibilità e le modalità generali di un eventuale insediamento edilizio destinato ad attività integrate per lo sviluppo della bioagricoltura ed in particolar modo alle implicazioni connesse con l'attività agricola.

IPOTESI DI FATTIBILITA'

Dall'analisi degli elementi conoscitivi della struttura socioeconomica del DdP, in particolare dall'analisi dei dati relativi al settore primario, emerge che nell'ambito comunale l'agricoltura si sta trasformando da estensiva in intensiva, con ausilio di serre. Pertanto, in considerazione delle finalità descritte nelle singole Azioni di cui in premessa, un'ipotesi veritiera di nuova attività agricola biologica risulta essere quella relativa a coltivazioni orticole e di piccoli frutti.

Un'altra ipotesi potrebbe essere relativa a colture florovivaistiche, ma potrebbe venir meno il requisito dello sviluppo della bioagricoltura, in quanto le colture florovivaistiche, essendo prettamente ornamentali, hanno una soglia '0' di trattamento, ovvero necessitano un contenimento immediato di parassiti e patogeni che, attaccando le colture, le deprezzerebbero immediatamente con gli effetti degli attacchi stessi. L'ipotesi di sviluppo della bioagricoltura nelle coltivazioni florovivaistiche potrebbe essere quindi perseguibile solamente tollerando un'alta percentuale di scarto di prodotto finito o semi-finito, cosa economicamente difficilmente sostenibile se non

Via S. Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA) tel. 348/5114424 fax 0331/255430 e-mail pasiagronomo@irwind.it
PEC pasiagronomo@epap.sicurezzapostale.it P.I. 02158670121 – C.F. PSA VLR 65S26 F205G

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pasi Dr. Valerio – Agronomo
ALBO N. 84 DI VARESE
Consulenze e progettazioni
agronomico - ambientali

strettamente legata ad altre fonti di reddito compensativo (es. finanziamento da parte di Industrie, Istituti di ricerca o Università per la verifica di fattibilità della lotta totalmente biologica nel settore florovivaistico).

Pertanto la fattibilità di un nuovo insediamento agricolo trova applicazione nella coltivazione biologica di ortaggi e piccoli frutti, per i quali già esistono disciplinari di produzione.

Inoltre, data l'entità delle superfici agricole accorpate nello stato di fatto esistenti in comune di Vimodrone, altre ipotesi non sarebbero sostenibili da un punto di vista prettamente economico.

La necessità in termini di superficie potrebbe attestarsi intorno ai tre ettari, dei quali uno come coltura protetta (tunnel). Questa superficie, se adeguatamente coltivata con rotazioni e impianti/macchinari per la gestione (trapianti, irrigazione, movimentazione, ecc.) potrebbe fornire adeguato reddito per una famiglia coltivatrice di tre-quattro persone, soprattutto se il prodotto venisse collocato attraverso il sistema della 'filiera corta', ovvero direttamente presso un punto vendita aziendale.

L'attività agricola di coltivazione potrebbe inoltre essere convenientemente integrata con una o più attività extragricole.

Attraverso la realizzazione di un "orto didattico" si potrebbe attuare una convenzione con le scuole del circondario per un ciclo di tre-quattro attività formative durante l'anno scolastico per ogni ciclo (infanzia-primaria-biennio secondaria).

Poiché durante l'inverno l'attività legata alla coltivazione è molto ridotta, troverebbero posto anche altre attività quali la manutenzione del verde pubblico e/o privato (in particolare le potature tradizionalmente effettuate nel

Via S. Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA) tel. 348/5114424 fax 0331/255430 e-mail pasiagronomo@irwind.it
PEC pasiagronomo@epap.sicurezza postale.it P.I. 02158670121 – C.F. PSA VLR 65S26 F205G

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pasi Dr. Valerio – Agronomo
ALBO N. 84 DI VARESE
Consulenze e progettazioni
agronomico - ambientali

periodo invernale) e la manutenzione spondale della Martesana nell'ottica del mantenimento e dell'implementazione della biodiversità.

La coltivazione di piccoli frutti (fragola, ribes, mirtillo gigante, rovo, lampone, ecc.), oltre che a fornire prodotto fresco, si presterebbe anche alla trasformazione in azienda, per esempio nella produzione di succhi e bevande o gelato, magari con il contributo del latte prodotto dalle aziende zootecniche presenti sul territorio.

Altre attività collaterali per l'integrazione di reddito si configurano quelle relative alla ristorazione e all'alloggio, nella misura descritta all'art.102 del PdR.

CONCLUSIONI

L'ipotesi di fattibilità sopra descritta evidenzia la possibilità concreta di realizzare le azioni descritte nel DdP, secondo l'art 102 del PdR, con un impiego di un minimo di tre-quattro persone (famiglia coltivatrice), eventualmente integrate sino ad un massimo di sei-sette dipendenti, qualora si realizzassero tutte le ipotesi di attività collaterali descritte.

A disposizione per ulteriori evenienze ed eventuali chiarimenti, porgo distinti saluti.

Valerio Pasi
Dottore Agronomo



Via S. Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA) tel. 348/5114424 fax 0331/255430 e-mail pasiagronomo@irwind.it
PEC pasiagronomo@epap.sicurezza postale.it P.I. 02158670121 – C.F. PSA VLR 65S26 F205G

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pasi Dr. Valerio – Agronomo

ALBO N. 84 DI VARESE
Consulenze e progettazioni
agronomico - ambientali

Allegato 1 : Estratto DdP.

Strategia B8	Tutela e sviluppo del settore agricolo			
	Riconoscimento del ruolo cardinale dell'agricoltura per la tutela del territorio e per il mantenimento della biodiversità, mediante strumenti volti ad aumentare la redditività delle attività agricole a favore di una miglior cura e miglior uso del territorio.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione B8.1	Salvaguardia delle aree agricole aventi rilevanza economica e produttiva.			
Azione B8.2	Definizione di modalità di insediamento di funzioni agricole, orientate in particolare alla c.d. "filiera corta", integrate da altre funzioni rivolte al tempo libero, allo sport, alla cura del territorio.			
Azione B8.3	Tutela attiva del paesaggio, mediante usi del territorio compatibili con la naturalità.			

Strategia D6	Sostegno alla compatibilità ambientale dell'agricoltura			
	Riconoscimento dell'agricoltura quale strumento per la protezione attiva del paesaggio e dell'ambiente e conseguente incentivazione affinché siano praticate sul territorio comunale attività agricole di qualità e di minimo impatto ambientale, anche con l'obiettivo di innalzare la biodiversità.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione D6.1	Orientamento degli usi agricoli del territorio comunale a pratiche di cosiddetta "filiera corta", compatibili con gli obiettivi di innalzamento dei valori ecologici del territorio.			
Azione D6.2	Integrazione dell'attività agricola con altre fonti di produzione di reddito, onde conseguire la sostenibilità economica dell'impresa agricola, quali commercio di generi alimentari, attività di manutenzione del verde, attività ludiche e ricreative.			

Via S. Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA) tel. 348/5114424 fax 0331/255430 e-mail pasiagronomo@irwind.it
PEC pasiagronomo@epap.sicurezza postale.it P.I. 02158670121 – C.F. PSA VLR 65S26 F205G

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pasi Dr. Valerio – AgronomoALBO N. 84 DI VARESE
Consulenze e progettazioni
agronomico - ambientali

Strategia F5	Esercitare forme di tutela attiva del territorio			
	Esercitare forme di tutela attiva, in grado di preservare i valori territoriali garantendo al tempo stesso il mantenimento degli usi e della vitalità delle diverse parti del territorio comunale, ritenuto che la fruizione possa essere la miglior garanzia di mantenimento dei valori di interesse per la collettività.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
Azione F5.1	Definire azioni dirette in capo all'attuazione delle previsioni di maggiore incidenza territoriale (aree di trasformazione) finalizzate alla compensazione ambientale, in particolare mediante elevazione dei valori della naturalità delle aree oggetto di tutela.			
Azione F5.2	Attribuzione alle attività agricole c.d. biologiche del compito di esercitare azioni di presidio e tutela del territorio naturale, integrando l'attività agricola con altre funzioni di interesse generale (rivolte al tempo libero, allo sport, alla didattica) aventi funzione di catalizzatori della fruizione.			

Allegato 2 : Normativa che regola l'agricoltura biologica in Italia

Decreto Legislativo n. 220/95 del 17 marzo 1995

Indica nel Ministero delle risorse agricole, alimentari e forestali l'autorità preposta al controllo e al coordinamento delle attività in applicazione della normativa comunitaria sull'agricoltura biologica.

Istituisce il Comitato di Valutazione degli Organismi di Controllo.

Determina i requisiti tecnici e

gli obblighi per gli Organismi di controllo, quelli per i loro rappresentanti ed amministratori, le modalità per il riconoscimento degli Organismi.

Attribuisce a Ministero, Regioni e Province autonome la vigilanza sul funzionamento degli stessi Organismi.

Definisce la modulistica e istituisce pubblici elenchi, regionali e nazionali, per produttori agricoli, preparatori, raccoglitori di prodotti spontanei, importatori.

Decreto ministeriale n. 91436 del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 4 agosto 2000

Stabilisce la normativa italiana per la zootecnia biologica nell'ambito delle facoltà attribuite dal Regolamento Ce n. 1804/99.

Via S. Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA) tel. 348/5114424 fax 0331/255430 e-mail pasiagronomo@inwind.it
PEC pasiagronomo@epap.sicurezza postale.it P.I. 02158670121 – C.F. PSA VLR 65S26 F205G**Maurizio Mazzucchelli**
architetto**Alberto Mazzucchelli**
ingegnere**Roberto Pozzi**
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**I-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Pasi Dr. Valerio – Agronomo
ALBO N. 84 DI VARESE
Consulenze e progettazioni
agronomico - ambientali

Decreto ministeriale del Mipaf del 29 marzo 2001

Modifica l'allegato I del Dm del 4 agosto 2000 in materia di attuazione del Regolamento Ce n.1804/99.

Decreto ministeriale del Mipaf del 29 marzo 2001

Determina la composizione del Comitato di valutazione degli Organismi di controllo.

Decreto Presidente della Repubblica n. 290 del 23 aprile 2001

Regolamento di semplificazione delle procedure per la produzione, il commercio e l'uso dei prodotti fitosanitari il cui art. 38 e relativo allegato contengono disposizioni specifiche per i prodotti impiegati in agricoltura biologica.

Circolare ministeriale n. 8 del Mipaf del 13 settembre 1999

Quadro di riferimento per l'utilizzazione dei fertilizzanti in agricoltura biologica.

Circolare ministeriale n. 3 del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 16 giugno 2000

Stabilisce le procedure necessarie per l'autorizzazione delle importazioni di prodotti biologici da Paesi terzi.

Circolare ministeriale n. 10 del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 agosto 2000

Stabilisce per le aziende zootecniche le procedure per il riconoscimento del periodo di conversione, avviato prima dell'entrata in vigore del Regolamento Ce n. 1804/99.

Circolare ministeriale n. 11 del Ministero delle Politiche Agricole e Forestali del 7 agosto 2000

Attribuisce alle Regioni la facoltà di accettare le norme private di zootecnia biologica in uso prima dell'entrata in vigore del Regolamento Ce n. 1804/99.

Circolare ministeriale n. 3 del Mipaf del 6 agosto 2001

Relativa all'impiego di sementi e materiale di moltiplicazione vegetativo in regime di deroga.

Nota del Mipaf del 27 ottobre 2000

Relativa a disposizioni transitorie sull'etichettatura dei fertilizzanti e ammendanti in agricoltura biologica, esplicativa della Circolare n. 8/99 e delle Linee Guida del 6 luglio 2000 per la predisposizione della comunicazione all'Istituto Sperimentale per la Nutrizione delle Piante di Roma ai fini dell'emissione in commercio di fertilizzanti idonei all'impiego in agricoltura biologica.

Via S. Michele 11 – 21020 Varano Borghi (VA) tel. 348/5114424 fax 0331/255430 e-mail pasiagronomo@irwind.it
PEC pasiagronomo@epap.sicurezza postale.it P.I. 02158670121 – C.F. PSA VLR 65S26 F205G

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE VII

CONTENUTI OPERATIVI: PIANO DELLE REGOLE PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STRUMENTI DI PREMIALITA' DEMANDATI AL PIANO DELLE REGOLE

Coerentemente con le strategie e le azioni di governo del territorio, di cui alla precedente Parte VI, è demandata al Piano delle Regole la funzione di stabilire i dispositivi normativi necessari per l'applicazione degli strumenti premiali di seguito illustrati. Trattasi di strumenti necessari al fine di favorire quanto più possibile il determinarsi di eventi e pratiche coerenti con le politiche di governo del territorio. La definizione e l'applicazione degli strumenti premiali conferisce efficacia all'azione di piano, coerentemente con i principi fondativi del PGT, illustrati in altra sezione.

Premialità per la polifunzionalità urbana	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontrano elementi di debolezza del sistema economico locale e del mercato che determinano, o innescano, fenomeni di riduzione del gradiente di polifunzionalità del territorio.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario elevare il grado di urbanità del territorio riconoscendo che la diversificazione delle destinazioni d'uso offerte costituisca una fondamentale opportunità per il cittadino.
<i>Azioni</i>	Favorire l'insediamento di destinazioni d'uso diversificate mediante fattori di incremento del diritto edificatorio, con conseguente incidenza sui valori immobiliari corrispondenti a ciascuna specifica destinazione d'uso, fermo restando che l'applicazione di tale strumento incrementale non determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio risultano deficitarie sotto i seguenti profili: - insufficienza o scarsa funzionalità delle condizioni urbanizzative primarie; - deficit qualitativi dello spazio pubblico, anche con conseguenze in tema di sicurezza.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario recuperare i deficit urbanizzativi, funzionali o qualitativi, mediante interventi diretti da parte di soggetti privati associati ai processi di completamento o di sostituzione edilizia.
<i>Azioni</i>	Favorire il raggiungimento di migliori livelli qualitativi degli ambiti del territorio attualmente privi o sottodotati di opere di urbanizzazione mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini effetti compatibili con i caratteri del paesaggio,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio risultano deficitarie sotto i seguenti profili: - aree urbane dense, edificate con scarsa dotazione di posti auto privati.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario incrementare la dotazione di posti auto pertinenziali così da ridurre il numero di veicoli in sosta lungo strada, con l'obiettivo conseguente di calmierare la domanda di spazi di sosta.
<i>Azioni</i>	Favorire il miglioramento della dotazione di posti auto nelle aree urbane sottodotate, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità per elevazione dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra l'opportunità di elevare l'offerta di alloggi a prezzo calmierato ed idonei per fasce sociali con specifiche esigenze (anziani, giovani, etc.) oppure in condizioni di debolezza economica.
<i>Obiettivi</i>	E' necessario immettere sul mercato immobiliari alloggi afferenti alle seguenti categorie: - alloggi aventi target dimensionali configurati allo scopo di garantire prestazioni abitative minime ed essenziali (alloggi low-cost), idonei in particolari per famiglie mono-bicomponenti; - forme di housing sperimentale finalizzate alla produzione di alloggi minimi la cui dimensione possa incrementare nel tempo; - alloggi destinati esclusivamente a soggetti dotati dei requisiti di legge per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica o convenzionata.
<i>Azioni</i>	Definire aliquote del diritto edificatorio utilizzabili esclusivamente per gli scopi sopra descritti, sia nelle aree governate dal Piano delle Regole, sia nelle Aree di Trasformazione definite dal Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Premialità per il recupero degli insediamenti per attività economiche	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio destinate alle attività produttive presentano i seguenti caratteri: - stato di dismissione di parte degli edifici; - deficit funzionali elevati in caso di insediamento di nuove e diverse attività (scarsa idoneità tipologica e tecnologica). - evidente stato di degrado e bassi standard di qualità.
<i>Obiettivi</i>	Fermo restando l'obiettivo politico di favorire la permanenza e lo sviluppo di attività imprenditoriali, è opportuno agevolare quanto più possibile il recupero delle aree destinate alle attività economiche anche mediante completa ridefinizione edilizia e urbanistica.
<i>Azioni</i>	Favorire gli interventi di demolizione e ricostruzione nelle aree che presentano minore competitività mediante meccanismi premiali agenti sul diritto edificatorio tali da produrre uno tra i seguenti effetti: - aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di insediamento di nuova attività economica, - computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio o l'attività di nuovo insediamento.

Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che talune aree del territorio presentano edifici dotati di coperture piane non visibili dallo spazio pubblico o da punti di osservazione preordinati.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno agevolare quanto più possibile l'installazione di impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica localizzati sulle coperture piane degli edifici, non visibili dallo spazio pubblico o da punti di osservazione preordinati.
<i>Azioni</i>	Favorire l'installazione impianti a pannelli fotovoltaici per la produzione di energia elettrica mediante meccanismi premiali agenti sul diritto edificatorio tali da produrre uno tra i seguenti effetti: - aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto, - computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio. La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Premialità per il risparmio idrico	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro ambientale e infrastrutturale del territorio, dalle politiche di governo assunte dal Documento di Piano, si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del piano con adeguati interventi finalizzati al risparmio idrico, così da ottimizzare le risorse disponibili e gli investimenti.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno agevolare la realizzazione di reti idriche duali, siano esse considerabili urbanizzazioni primarie che reti pertinenziali degli insediamenti, finalizzate all'utilizzazione di acque di qualità inferiore agli standard idropotabili per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, usi di processo, etc.). E' opportuno agevolare la realizzazione di impianti privati ad uso residenziale (o con altra destinazione), dotati di sistemi di recupero e riciclo delle acque per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.).
<i>Azioni</i>	Favorire l'installazione impianti per il recupero delle acque o per l'utilizzo di acque di basso pregio mediante meccanismi premiali agenti sul diritto edificatorio tali da produrre uno tra i seguenti effetti: - aumento della superficie lorda di pavimento edificabile in caso di realizzazione di detto impianto, - computazione ridotta della superficie lorda di pavimento per ogni fine contributivo (di competenza comunale) inerente l'edificio. La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.

Premialità per il contenimento dei consumi energetici	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro del paesaggio si riscontra che sussiste forte variabilità degli standard qualitativi delle costruzioni esistenti sul territorio comunale sia in termini tecnologici che architettonici. Sussiste inoltre scarsa attenzione alle tematiche ecologiche, energetiche e della qualità ambientale delle costruzioni e delle pertinenze scoperte.
<i>Obiettivi</i>	E' opportuno elevare la qualità del patrimonio edilizio sotto il profilo, tecnologico, energetico, ecologico e ambientale, ritenendo che tale azione corrisponda ad un fondamentale interesse generale.
<i>Azioni</i>	Favorire l'applicazione di tecnologie di costruzioni tali da minimizzare le negatività ambientali, elevare il risparmio energetico, favorire l'innalzamento del valore ecologico, mediante fattori di incremento delle potenzialità edificatorie, e quindi influenti sui valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

caratteri del paesaggio.

La disciplina del criterio premiale in esame è demandata, oltre che al Piano delle Regole, ad uno specifico regolamento cui compete la definizione della disciplina tecnica necessaria.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE

La tutela del paesaggio si esplica mediante specifici strumenti disciplinari che, in linea generale, possono essere raggruppati per finalità:

- gli strumenti compensativi,
- la disciplina specifica dei sistemi paesistici.

Di seguito si delineano i principali caratteri applicativi delle azioni e delle strategie di tutela di cui si è trattato nella precedente Parte.

STRUMENTI COMPENSATIVI

L'esercizio della tutela del paesaggio è demandato in primo luogo all'applicazione di strumenti di carattere compensativo, ai quali si è già fatto cenno; nello specifico trattasi della "Compensazione delle aree di rilevante interesse paesaggistico" e della "compensazione ambientale"

Compensazione delle aree di rilevante interesse ambientale e/o paesaggistico. Il Piano di Governo del Territorio riconosce il fondamentale ruolo di talune aree a margine dell'area urbana, localizzate lungo l'ex s.s. Padana Superiore, per il generale fine della tutela delle peculiarità del paesaggio e dell'ambiente locale e per il compimento degli obiettivi di ridefinizione dell'identità locale. L'esercizio della tutela di tali aree necessita la conferma delle condizioni di non edificabilità, nonostante possiedano potenzialmente caratteristiche morfologiche e urbanistiche assimilabili a parti del territorio già edificate. Tali aree devono essere mantenute in stato di naturalità, tuttavia riconoscendo per esse l'esistenza di un Diritto Edificatorio da utilizzarsi nelle Aree di Trasformazione identificate dal Documento di Piano, in ossequio dei principi di equità e di efficacia del piano assunti a fondamento.

Compensazione ambientale. Il Piano delle Regole, acclarato che le trasformazioni del paesaggio non devono produrre detrimento dei valori ambientali, deve governare la compensazione delle aree sottratte alla naturalità mediante l'elevazione della qualità delle aree preservate da trasformazione, quantomeno nei seguenti casi:

- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi,
- interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento,
- nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300,
- nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria.

La compensazione ambientale è conseguita mediante l'impiego di cosiddetti *oneri di compensazione ambientale* da applicare alle trasformazioni che determinano il consumo di suolo vergine; tale contributo dovrà essere determinato in quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, riconosciuto al territorio naturale il rango di "servizio di interesse generale", ancorché costituito anche da suoli di proprietà privata.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

DISCIPLINA SPECIFICA DEI SISTEMI PAESISTICI

Il Piano delle Regole deve individuare e tutelare gli elementi territoriali emergenti rispetto alle condizioni d'omogeneità d'ambito.

Tessuti edificati di pregio

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici, quali:

- nucleo storico,
- cascine,
- edifici lungo la Martesana,
- edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.

Gli obiettivi di tutela dovranno essere correlati, dove necessario, con gli analoghi obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi" e dal Piano d'Area Martesana-Adda, pur privo di cogenza.

Elementi sensibili:

- edifici aventi valore di antichità,
- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,
- tipi edilizi,
- elementi tipologici,
- tappori morfologici tra edificato e spazi aperti,
- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi" e dal Piano d'Area Martesana-Adda,

Azioni:

- classificazione puntuale degli edifici in ragione dei valori riscontrati,
- definizione di una disciplina di coordinamento morfotipologico degli interventi ammessi,
- tutela degli edifici dotati di maggiore valore e interesse storico-culturale,
- definizione di modalità di riuso e trasformazione degli edifici dotati di valore tipologico ordinario.

Spina della Martesana

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza nelle condizioni di inedificazione di tutte le aree facenti parte del sistema del Naviglio Martesana, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni:

- continuità del sistema delle aree verdi,
- presenza di valori storici,
- presenza di valori segnici,
- valori ambientali,
- elevata sensibilità per la storia e le tradizioni locali.

Gli obiettivi di tutela dovranno essere correlati agli analoghi obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi" e dal Piano d'Area Martesana-Adda, pur privo di cogenza.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Elementi sensibili:

- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi" e dal Piano d'Area Martesana-Adda
- aree inedificate in sponda destra e sinistra del Naviglio Martesana,
- sistema edificato compreso tra il naviglio e la linea M2,
- sistema edificato a nord del naviglio,
- pista ciclopedonale e sistema delle aree pubbliche.

Azioni:

- conferma della condizione di suoli inedificati per tutte le porzioni di suolo in relazione con il Naviglio,
- conferma della condizione di suoli inedificati per tutte le porzioni di suolo in stato di naturalità che presentano una buona condizione di continuità,
- rafforzamento delle connessioni ciclopedonali,
- disciplina dell'uso del suolo nelle aree libere,
- disciplina morfotipologica per gli edifici e gli spazi pertinenziali in diretta relazione con la spina della Martesana,
- individuazione dei percorsi e delle visuali oggetto di tutela,
- conservazione edifici rilevanti sotto il profilo storico e architettonico,
- disciplina delle coltivazioni orticole amatoriali.

Altre aree del PLIS delle Cave

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza delle condizioni di naturalità ed elevare il valore ecologico del sistema territoriale, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni:

- continuità del sistema delle aree verdi,
- sussistenza di potenzialità agricole,
- presenza di valori segnici,
- valori ambientali.

Gli obiettivi di tutela dovranno essere correlati agli analoghi obiettivi stabiliti in sede di istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale.

Elementi sensibili:

- aree agricole,
- elementi arborei,
- continuità delle aree a verde,
- relazioni con la rete di percorsi ciclopedonali.

Azioni:

- rinvio agli strumenti gestionali del PLIS per tutte le attività prive di rilevanza urbanistica e non governabili dal PGT,
- massima limitazione dell'edificazione anche per scopi agricoli,
- indicazioni tipologiche per le costruzioni necessarie per il raggiungimento degli obiettivi del PLIS,
- conferma della condizione di suoli inedificati per tutte le porzioni di suolo in stato di naturalità che presentano una buona condizione di continuità,
- individuazione dei percorsi e delle visuali oggetto di tutela,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Asta della ex s.s. Padana

Obiettivi di tutela:

Orientare i processi insediativi, le revisioni del sistema infrastrutturale, gli usi dei suoli verso esiti tali da determinare una nuova immagine e un nuovo significato di asse urbano, in particolare connotando le visuali lungo la strada in entrata e in uscita da Vimodrone.

Gli obiettivi di tutela esercitati dal Piano delle Regole devono essere correlati con gli analoghi obiettivi definiti per ciascuna delle aree di trasformazione prospicienti la strada.

Elementi sensibili:

- aree agricole,
- aree inedificate,
- fronti edificati,
- spazi pubblici e relazioni con la rete di percorsi ciclopeditoni,
- elementi di degrado.

Azioni:

- disciplina d'uso delle fasce di rispetto,
- disciplina delle visuali lungo l'asse stradale,
- realizzazione di una alberatura continua lungo le banchine,
- disciplina per la conservazione dei fronti continui,
- orientamenti per le trasformazioni edilizie affinché siano compatibili con i caratteri morfotipologici stabiliti per le aree di trasformazione prospicienti la strada,
- orientamenti per la costituzione di un'area arborata in corrispondenza delle aree inedificate in prossimità del cimitero.

Spine verdi urbane

Obiettivi di tutela:

Conservare la continuità e la qualità delle aree verdi urbane, pertinenziali o pubbliche, fermi restando gli obiettivi insediativi e i diritti edificatori impressi dall'ambito territoriale di appartenenza.

Elementi sensibili:

- aree pertinenziali con sistemazione a verde,
- aree inedificate pubbliche o private.

Azioni:

- orientamenti per le trasformazioni edilizie affinché sia garantita una sistemazione dei suoli a verde di adeguata qualità,
- orientamenti per le trasformazioni edilizie affinché sia garantito il mantenimento della continuità delle porzioni di suolo a verde, anche di proprietà diverse,
- minimizzazione della superficie coperta degli edifici, fermo restando il diritto edificatorio esprimibile dall'area.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Sistema delle cortine edilizie

Sequenze di edifici lungo strada aventi relazione diretta con lo spazio pubblico; sistemi di edifici disposti lungo lo spazio pubblico secondo modalità tali da rendere riconoscibile un ordine morfologico.

Obiettivi di tutela:

Conservare la continuità e la qualità delle cortine edilizie, intese quali fronti stradali edificati o quali sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico.

Elementi sensibili:

- tipologia edilizia,
- morfologia edilizia,
- aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Azioni:

- disciplina delle distanze finalizzata alla conferma e alla prosecuzione dei fronti continui edificati,
- disciplina morfotipologica finalizzata alla conferma e valorizzazione delle sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico,
- orientamenti per la sistemazione delle aree pertinenziali comprese tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Sistemi morfotipologici unitari

Obiettivi di tutela:

Conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dell'impianto morfologico del sistema insediativo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.

Elementi sensibili:

- tipologia edilizia,
- morfologia edilizia,
- aree pertinenziali interposte tra gli edifici e lo spazio pubblico.

Azioni:

- disciplina tipologica, finalizzata alla selezione dei tipi edilizi ammessi nelle aree oggetto di attenzione,
- disciplina morfologica finalizzata alla conferma e valorizzazione delle sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico,
- orientamenti per la sistemazione delle aree pertinenziali comprese tra gli edifici.

Elementi rilevanti

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni:

- valori storici,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- valori vedutistici,
- valori ambientali,
- elevata sensibilità per la storia e le tradizioni locali,

Elementi sensibili:

- tutti gli elementi notevoli individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale,
- elementi notevoli non individuati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, che tuttavia risultano importanti alla scala locale.

Azioni:

- tutela mediante azione normativa diretta e specifica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

LA TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE: LA RETE ECOLOGICA⁵

La tutela del territorio in stato di naturalità si esplica, oltre che con quanto stabilito nel paragrafo precedente, anche mediante la costruzione della rete ecologica comunale, a partire dalla definizione a grande scala della rete ecologica con riferimento al Piano territoriale di Coordinamento Provinciale, al Piano Territoriale Regionale e a tutti gli studi disponibili in materia. Di seguito si delineano i principali caratteri applicativi demandati al Piano delle Regole.

RETE ECOLOGICA

La Rete Ecologica è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi e corridoi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della rete ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici ancora presenti nel sistema metropolitano.

Il disegno della rete ecologica locale recepisce le indicazioni a livello Regionale e Provinciale adattandole alla scala comunale (attenendosi alla DGR n 10962/09 e n 995/10), riconoscendo ambiti e habitat di valore da sottoporre a tutela o a cui attribuire una destinazione d'uso specifica, al fine di garantire la conservazione e una corretta trasformazione nei tempi.

Il PGT definisce azioni per attuare il progetto di rete ecologica: la definizione del quadro conoscitivo del Documento di Piano ha concorso alla definizione della rete locale.

La rete ecologica definita dal Piano delle Regole, è ripartita nelle seguenti categorie di aree:

- zone periurbane
- corridoi fluviali,
- Naviglio Martesana,
- corridoi ecologici.

Si definiscono Zone periurbane le parti del territorio, prevalentemente inedificate, che svolgono funzione di "cuscinetto" tra i principali elementi della rete ecologica e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici del territorio naturale e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti.

Le zone periurbane, dette anche *fasce tampone*, sono riconducibili alle "zone periurbane ed extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico" indicate dal PTCP di Milano vigente.

Si definiscono *corridoi fluviali* le parti del territorio costituite dai corsi d'acqua e relative fasce riparie che possono svolgere una importante funzione di connessione ecologica.

Si definiscono *corridoi ecologici* le parti di territorio che presentando una continuità territoriale, sono in grado di collegare ambienti naturali diversificati, agevolando lo spostamento della fauna. I *corridoi ecologici* sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici.

⁵ Adeguamento generale del testo a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso da Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

CRITERI E INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

L'AMBITO TERRITORIALE DI INFLUENZA

Al fine di effettuare un'analisi efficace del sistema dei servizi è necessario individuare l'ambito territoriale di influenza, inteso come porzione territoriale di cui il Comune è parte, entro la quale hanno luogo le principali relazioni sociali ed economiche, nonché la potenziale fruizione dei servizi.

Nell'ambito territoriale di influenza si individuano i principali elementi attrattori, unitamente al quadro infrastrutturale ed al sistema dei trasporti pubblici, onde poter valutare il sistema delle relazioni territoriali alla scala dell'area vasta.

Comuni confinanti

- Cologno Monzese:
popolazione residente: 47.567
densità per Km²: 5.493
superficie: 8,66 Km²
comune caratterizzato da una densità abitativa elevata, sebbene abbia dimensioni inferiori rispetto alla media dell'intorno (escluso Vimodrone), attraversato dalla Tangenziale Est di Milano e collegato al capoluogo dalla linea metropolitana M2.
- Cernusco sul Naviglio:
popolazione residente: 30.218
densità per Km²: 2.269
superficie: 13,32 Km²
comune con caratteristiche in linea con la media degli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato dalla Padana Superiore e dalla linea metropolitana M2
- Pioltello:
popolazione residente: 34.894
densità per Km²: 2.662
superficie: 13,11 Km²
comune con caratteristiche in linea con la media degli altri comuni dell'ambito considerato, attraversato dalla Cassanese e dalla linea ferroviaria RFI Milano Treviglio.
- Segrate:
popolazione residente: 33.819
densità per Km²: 1.939
superficie: 17,44 Km²
comune caratterizzato da dimensioni superiori rispetto ai limitrofi (escluso Milano) a fronte di una popolazione equivalente, attraversato dalla Cassanese e dalla linea ferroviaria RFI Milano Treviglio.
- Milano:
popolazione residente: 1.295.705
densità per Km²: 7.117
superficie: 182,07 Km²
il confronto tra i comuni considerati ed il capoluogo non è utile ai fini della trattazione.

Vimodrone si differenzia rispetto ai comuni contermini in quanto presenta dimensioni e popolazione notevolmente inferiori, tuttavia nonostante ciò il numero di abitanti per chilometro quadrato è tra i più elevati dell'ambito considerato.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Relazioni con altri comuni per effetto di particolari condizioni

Altri comuni appartenenti al sistema territoriale di riferimento, anche se non direttamente confinanti col comune di Vimodrone sono Cassina de' Pecchi, Bussero, Gorgonzola e Gessate in quanto anch'essi si attestano sulla strada Padana Superiore e sulla linea metropolitana M2.

Centro di riferimento – polo attrattore:

Il PTCP di Milano, in fase di revisione, definisce due livelli di polarità in base alle caratteristiche ed al peso relativo, ai quali si applicano i disposti del comma 5 art.9 della L.r.12/2005.

Le polarità di primo livello dell'ambito considerato, emergenti per l'entità dei flussi pendolari e la dotazione di servizi sovracomunali, sono Segrate, Cernusco sul Naviglio e Gorgonzola.

L'attrattività di Cernusco sul Naviglio e Gorgonzola è data dalla quantità ed eterogeneità di servizi di livello sovracomunale presenti sul territorio.

Segrate emerge invece per l'eccellenza dei servizi offerti, come l'ospedale San Raffaele (esteso anche sul territorio comunale di Vimodrone) e l'Idropark, per la presenza di attività economiche rilevanti quali l'Arnoldo Mondadori Editore e l'aeroporto di Milano Linate, nonché del polo di interscambio modale lungo la linea ferroviaria Milano-Treviglio.

Altro fattore di rilievo considerato dal PTCP nella definizione delle polarità è la presenza di *Insedimenti di rilevanza sovracomunale*, localizzati in particolar modo nei comuni di Gorgonzola e Segrate.

Polarità di livello inferiore, in relazione ai valori medi del contesto territoriale, presenti all'interno dell'area di studio sono Cologno Monzese e Vimodrone.

Mentre il primo appare dotato di molteplici servizi di carattere sovra locale, il secondo deve l'attribuzione della valenza di polo attrattore alla presenza di un esteso insediamento definito dal PTCP di Milano "Insediamento di rilevanza sovracomunale", occupante la porzione Nord Ovest del territorio comunale. Indipendentemente da ciò Vimodrone riveste tale ruolo grazie ad una considerevole quota di popolazione fluttuante gravitante sul comune per motivi lavorativi; il settore produttivo di Vimodrone registra, infatti, un elevato numero di addetti provenienti dai comuni attigui.

Caratteristica comune ad entrambi i comuni è la presenza di più stazioni della linea metropolitana M2 fruite anche dagli abitanti dei comuni attigui; in particolare si segnala il ruolo di nodo di interscambio, pur senza dotazione di strutture appropriate, svolto dalla stazione M2 C.na Burrone.

Relazioni con il capoluogo:

Il disegno cosiddetto "milanocentrico" del sistema infrastrutturale, sia stradale che ferroviario, favorisce la fruizione dei servizi e delle attività del capoluogo anche per i comuni non appartenenti alla prima corona di Milano. In particolar modo un ruolo essenziale in tal senso è svolto dalla linea metropolitana M2, avente stazioni in ogni comune dell'ambito considerato.

IL QUADRO INFRASTRUTTURALE

Rete stradale:

Le principali infrastrutture che compongono la rete stradale dell'ambito oggetto di studio sono la Tangenziale Est di Milano, la strada Padana Superiore e la Cassanese. La prima, catalogata dal PTCP di Milano come strada della rete primaria, lambisce l'ambito considerato in direzione nord-sud congiungendo le autostrade A4 Milano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Venezia e A1 Milano Bologna; le altre due attraversano l'intero territorio in direzione est-ovest, con tracciato parallelo alla linea metropolitana M2; la Padana Superiore, in particolare, si configura come asse di sviluppo dell'area considerata. Le criticità del sistema sono generate dalla saturazione delle reti stradali determinante pesanti ricadute in termini di congestione.

Rete ciclopedonale:

All'interno della rete ciclabile dell'ambito considerato è presente l'itinerario lungo il Naviglio Martesana, da Milano a Cassano d'Adda, il quale si connota per le significative valenze paesaggistiche data la presenza del corso d'acqua, considerato elemento ordinatore del paesaggio provinciale, e per l'attraversamento di territori non urbanizzati.

Particolari relazioni tra servizi, strade e rete ciclopedonale:

Le relazioni maggiormente significative tra i servizi e il sistema infrastrutturale riguardano la rete su ferro: si registra infatti una maggiore densità di servizi nei comuni serviti dalla linea metropolitana.

IL SISTEMA DEI TRASPORTI PUBBLICI

Sistemi di trasporto pubblico su ferro:

La linea ferroviaria RFI Milano Treviglio svolge un ruolo rilevante negli spostamenti prevalentemente esterni all'ambito considerato in quanto l'unica stazione presente è collocata nel comune di Segrate.

La maggior parte degli spostamenti su ferro interni all'ambito considerato avvengono mediante la linea metropolitana M2 su entrambe le diramazioni: Milano-Gessate e Milano-Cologno Nord.

Da segnalare è inoltre il collegamento mediante navetta automatica tra il nodo di Cascina Gobba M2 e l'ospedale San Raffaele.

La maggiore criticità della rete è rappresentata dalle carenze strutturali della linea che comportano l'impossibilità di aumentare la frequenza dei treni.

Sistemi di trasporto pubblico su gomma:

Sul territorio comunale transitano diverse tratte delle linee extraurbane, le quali svolgono funzione di collegamento tra i comuni contermini e le stazioni delle linee metropolitane e verso l'aeroporto di Linate.

Stazioni, parcheggi di interscambio:

I punti di interscambio tra il trasporto su gomma, sia pubblico che privato, e su ferro sono localizzati in corrispondenza delle stazioni metropolitane di Cascina Gobba, Cologno Nord, Cernusco Sul Naviglio, Villa Fiorita, Gorgonzola e Gessate.

I SERVIZI DI LIVELLO SOVRACCOMUNALE

Il ruolo preponderante nella determinazione dei flussi di attrazione è svolto dai servizi di livello sovracomunale intesi come prestazioni aventi un bacino di utenza valicante i limiti del territorio comunale. Tale capacità può essere dovuta a differenti fattori quali:

- l'unicità del servizio relativamente all'ambito di appartenenza,
- l'esistenza di convenzioni di gestione o per l'utenza stipulate con più comuni

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- le caratteristiche specifiche del servizio.

La dotazione generale dei servizi di rilevanza sovra locale nell'ambito considerato risulta essere tendenzialmente soddisfacente per ogni tipologia considerata.

Nel dettaglio:

- *Aree e servizi per l'istruzione e la formazione*: istituti superiori sono presenti in quasi tutti i comuni oggetto di studio ad eccezione di Vimodrone;
- *Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo*: teatri, cinema e centri culturali, più o meno rilevanti a scala sovra locale, sono presenti in tutti i comuni dell'ambito considerato
- *Servizi sanitari e socio assistenziali*: l'ambito risulta particolarmente dotato di case di cura e RSA facenti fronte al progressivo innalzamento dell'età media della popolazione. Centro di riferimento nazionale è l'Ospedale San Raffaele.
- *Grandi impianti per lo sport, l'agonismo e lo spettacolo*: oltre ai vari centri sportivi presenti in diversi comuni dell'ambito considerato, si segnala lo stadio di Cernusco sul Naviglio e l'Idroscalo di Segrate, sede di attività sportive ed eventi.
- *Aree e servizi per il culto e le attività connesse*: per quanto attiene le confessioni diverse dalla religione cattolica, oltre alle Sale del Regno presenti in diversi comuni, si riscontano centri islamici a Cologno Monzese e Segrate,
- *Aree e servizi amministrativi*: comprende le sedi della provincia di Milano di Segrate e Pioltello,
- *Aree e servizi per la mobilità*: parcheggi di interscambio sono localizzati principalmente in corrispondenza delle fermate della linea metropolitana M2,
- *Aree e servizi per la difesa e la pubblica sicurezza*: caserme dei Carabinieri sono presenti in quasi tutti i comuni dell'ambito considerato,

I servizi di rilevanza territoriale non presenti nell'area oggetto di studio, relativi principalmente alle sedi per l'amministrazione della giustizia, sono localizzati nel capoluogo di provincia.

SISTEMA DEL VERDE A SCALA TERRITORIALE

Il territorio considerato è dotato ancora di ampie aree destinate a scopi agricoli, in particolar modo nella porzione meridionale e verso l'Adda, caratterizzate da forte valenza paesistica ambientale, la quale ha reso opportuna l'istituzione di parchi e zone protette.

Tra i PLIS si annovera il parco della Media Valle del Lambro, tra Cologno Monzese e Sesto San Giovanni, il Parco del Molgora, tra Bussero e Gorgonzola, il parco delle Cascine di Pioltello, a sud est di Vimodrone.

Elemento di congiunzione principale tra i PLIS è la pista ciclabile del Naviglio Martesana.

Alle suddette aree istituite si aggiungono i PLIS proposti, quali il Parco Est delle Cave, aventi la finalità creare una rete tra le aree protette.

L'altra area protetta di rilievo è il Parco Regionale Agricolo Sud Milano, all'interno del quale si estende il S.I.C. (Sito di Interesse Comunitario) Sorgenti della Muzzetta.

La maggior parte della superficie del parco è coltivata, la restante porzione è occupata da aree boscate, parchi attrezzati e oasi naturalistiche.

Il SIC in questione, inserito come Riserva Naturale all'interno del parco regionale, si sviluppa attorno al fontanile e alla roggia della Muzzetta.

Le maggiori criticità risiedono nella progressiva saldatura dell'ambito urbanizzato nonché nei fenomeni di mutamento della conduzione agricola che hanno prodotto effetti di degrado sulla qualità del paesaggio agricolo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

I SISTEMI DI RELAZIONE A SCALA COMUNALE

Viabilità di attraversamento:

L'infrastruttura viabilistica principale che attraversa il territorio del Comune per tutta la sua lunghezza da Est a Ovest è l'ex s.s. Padana Superiore, fondamentale arteria storica del Nord Italia, la quale connette Torino con Venezia.

I flussi di traffico che la caratterizzano rappresentano elementi di criticità per il sistema della mobilità locale.

Ad un livello inferiore vi è la rete di attraversamento in direzione Nord-Sud, che connette Vimodrone ai comuni contermini, la cui principale problematica risiede nelle difficoltà di attraversamento di tre barriere longitudinali: la linea metropolitana M2, il Naviglio Martesana e la sovracitata Padana Superiore.

Viabilità di relazione interna:

Dalla viabilità di attraversamento si dirama la viabilità di relazione interna, composta da strade di modeste dimensioni, che convoglia i flussi di traffico verso le differenti porzioni del territorio comunale.

Viabilità residenziale:

L'ultimo livello del sistema è rappresentato dalla viabilità urbana a servizio della residenza, composto da strade di modesta dimensione, a una o due sensi di marcia, che si innervano nell'area urbana.

Mobilità ciclopedonale:

La mobilità ciclopedonale si svolge principalmente lungo la pista ciclopedonale lungo l'alzaia del Naviglio Martesana, attraversando tutto il territorio comunale in direzione Est-Ovest.

La fruizione di tale percorso avviene quasi esclusivamente per scopi ludico-ricreativi, grazie ai valori paesistici di alcune aree attraversate e dalla presenza di parchi lungo il tracciato.

Relazione con i parcheggi:

Le aree per la sosta sono localizzate prevalentemente in corrispondenza della viabilità di relazione interna; in corrispondenza della ex s.s. Padana Superiore, essendo i flussi di traffico transitanti su di essa principalmente di attraversamento, non sono presenti aree per parcheggi.

IL SISTEMA DEGLI SPAZI PUBBLICI DEL COMUNE

I luoghi pubblici, intesi quali aree di aggregazione, sono localizzati prevalentemente nel centro del Comune, lungo le vie IV Novembre, San Remigio e Sant'Ambrogio. Su tali infrastrutture, caratterizzate da limitazioni del traffico veicolare, si affacciano le principali attività commerciali e terziarie, nonché i servizi di rilevanza comunale.

Altri spazi pubblici sono localizzati in corrispondenza della sede degli uffici comunali e nel nuovo comparto Nord-Ovest.

Ulteriori aree oggetto di frequentazione, sebbene non possano essere propriamente definite spazi pubblici di relazione specificamente strutturati, sono le strade su cui si svolge il mercato settimanale, ossia via Matteotti ed il primo tratto di via Cadorna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

I SERVIZI DI SCALA COMUNALE

L'individuazione, la descrizione e la valutazione dei servizi a scala comunale implica l'organizzazione delle diverse attività in categorie distinte secondo affinità del servizio svolto. Le diverse *aree tematiche*, costanti indipendentemente dalle caratteristiche proprie del Comune, possono essere riassunte e codificate come segue:

gc: Aree e servizi in genere per i cittadini

Trattasi di aree destinate alle strutture per la pubblica amministrazione, per l'esercizio di attività rilevanti sotto il profilo sociale e aggregativo o per altri servizi equiparabili di tipo pubblico; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Uffici comunali*
- *Uffici postali*
- *Sedi di enti e associazioni di carattere locale*

if: Aree e servizi per l'istruzione e la formazione di base

Trattasi di aree destinate a strutture scolastiche e attrezzature annesse, o ad altri servizi per l'istruzione equiparabili; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Scuole dell'infanzia*
- *Scuole primarie*
- *Scuole secondarie inferiori*

cs: Aree e servizi per la cultura e lo spettacolo

Trattasi di aree destinate in linea di principio ad attività culturali o di intrattenimento; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Auditorium*
- *Sale polivalenti*
- *Biblioteche*

ss: Aree e servizi sanitari e socio-assistenziali di base

Trattasi di aree nelle quali vengono erogate prestazioni di tipo sanitario e socio-assistenziale; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Ambulatori*
- *Residenze socio-assistenziali per anziani*

gs: Aree e servizi per il gioco e lo sport

Trattasi di aree destinate ad attività sportive e ludiche nonché alle attrezzature ad essi connesse; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Campi da gioco in genere*
- *Impianti sportivi al coperto*
- *Aree attrezzate per il gioco*

vt: Aree e servizi a verde e per il tempo libero

Trattasi di aree a verde destinate alla pubblica fruizione; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Giardini urbani*
- *Parchi*
- *Aree a verde in genere*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

- *Luoghi di aggregazione*

ca: Aree e servizi per il culto e attività connesse

Trattasi di aree destinate allo svolgimento delle funzioni religiose e delle attività connesse; i luoghi di culto considerati in questa sede appartengono tendenzialmente alla religione cattolica in quanto la scarsa presenza di aree per altre confessioni religiose ne rende necessaria la trattazione a livello sovracomunale; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Chiese cattoliche*
- *Case parrocchiali*
- *Oratori parrocchiali e spazi connessi*

sc: Aree e servizi per la sosta e la circolazione dei veicoli

Trattasi di aree destinate alla sosta di autoveicoli e automezzi pesanti; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Parcheggi per autovetture a raso*
- *Parcheggi per autovetture interrati*

erp: Aree e servizi per l'edilizia residenziale pubblica

Trattasi di aree destinate all'edilizia economica popolare; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Edifici per l'edilizia residenziale pubblica*

rt: Aree e servizi di rilevanza territoriale

Trattasi di aree per le quali si riconosce un bacino d'utenza che va oltre i limiti del territorio comunale aventi una o più delle seguenti caratteristiche: unicità del servizio relativamente all'ambito di appartenenza del Comune, eccellenza del servizio, esistenza di convenzioni di gestione o per l'utenza stipulate con più comuni; tra i servizi afferenti a questa area tematica e presenti nel territorio comunale si annoverano:

- *Sedi per la difesa e la pubblica sicurezza*
- *Attrezzature ospedaliere, sociosanitarie e assistenziali*
- *Aree di interscambio passeggeri*

STATO DI SISTEMA DEL VERDE URBANO

Sistema del verde pubblico:

Il territorio comunale è dotato di numerose aree verdi diffuse in modo tendenzialmente omogeneo sul territorio comunale; tra di esse quelle di maggior rilievo dal punto di vista qualitativo e dimensionale sono il parco Quasimodo e il parco Baiacucco, localizzati a nord del Naviglio Martesana, a margine del tessuto edificato.

Degne di nota sono inoltre le aree verdi che costeggiano il Naviglio rilevanti sia dal punto di vista fruitivo, in quanto connesse al percorso ciclabile della Martesana e parzialmente destinate a orti, che dal punto di vista ambientale.

Relazioni con aree verdi libere:

Le principali aree verdi libere del Comune, sono localizzate al margine del tessuto edificato.

Relazioni con aree verdi edificate pertinentziali:

Il tessuto edificato del comune, caratterizzato da una alta densità abitativa, è composto da tipi edilizi eterogenei.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Nell'ambito territoriale consolidato, sia storico che recente, le aree pertinenziali verdi sono tendenzialmente esigue; tali aree risultano invece maggiormente estese nella parte di territorio coincidente con il tessuto edilizio più recente, realizzato attraverso procedimenti di pianificazione attuativa.

Stato di continuità:

Data la densità dell'edificato, la continuità del sistema del verde urbano si fonda principalmente sulle aree verdi pubbliche o di uso pubblico, alle quali si aggiungono, in ambito periferico, le aree verdi libere.

Le maggiori criticità per la strutturazione della rete ecologica, oltre alla compattezza dell'edificato, risiedono nelle interruzioni est-ovest generate dalla linea metropolitana M2 e dalla ex s.s. Padana Superiore.

CARATTERI STRUTTURALI DEL VERDE TERRITORIALE

Il Comune si estende nell'unità paesistico-territoriale della media pianura irrigua e dei fontanili, caratterizzata dalle teste e aste dei fontanili, le quali, insieme al sistema delle rogge e dei canali, formano un fitto reticolo idrografico.

Recentemente l'abbassamento della falda acquifera e l'abbandono delle teste a seguito delle modifiche delle pratiche agricole ha generato la scomparsa di numerosi fontanili.

Aree boscate e aree agricole:

Le aree agricole presentano ancora un'estensione rilevante, sebbene la loro valenza ambientale si sia notevolmente ridotta a causa del passaggio ad un'agricoltura a carattere intensivo.

All'interno del territorio comunale non sono presenti aree boscate di rilievo.

Corsi d'acqua:

Il principale corso d'acqua che attraversa il Comune in direzione est-ovest è il Naviglio Martesana, il quale riveste un ruolo fondamentale per le connessioni ecologiche del verde territoriale. Esso rappresenta inoltre un fattore di identità del territorio.

Eccellenze ambientali:

Il Naviglio Martesana è un elemento di notevole pregio del territorio comunale data la sua valenza storica e culturale. Il canale, progettato da Leonardo Da Vinci per congiungere Milano al fiume Adda ed inaugurato nel 1496, venne utilizzato nei secoli per l'irrigazione delle aree agricole e come via di trasporto; lungo il suo percorso sono sorte ville, edifici religiosi e cascine.

Sistemi di tutela:

La necessità di tutelare la connessione ecologica tra l'ambito agricolo a nord est del Comune e la fascia lungo il Naviglio, insieme all'obiettivo più ampio di tutela paesistico ambientale degli spazi aperti interessati da attività di escavazione, ha portato alla definizione della proposta di PLIS Parco Est delle Cave.

LA RETE DEI PERCORSI

Rete ciclopeditoneale

L'unica pista ciclabile significativa del Comune è la porzione della rete ciclabile del Naviglio Martesana che congiunge Milano con Cassano d'Adda.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

All'interno del territorio comunale si riscontra una criticità in corrispondenza dell'attraversamento di via Piave dati i flussi di traffico veicolare che la caratterizzano.

Interconnessione con l'area urbana:

Diverse strade urbane si attestano sulla pista ciclabile, tuttavia non risulta esistente una vera e propria rete urbana di percorsi ciclopeditoni interconnessa con la direttrice della Martesana.

POLITICHE, STRATEGIE E AZIONI PER IL PIANO DEI SERVIZI

L'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi richiede la definizione di politiche di sviluppo capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione: a partire da talune politiche discenderanno le *strategie e le azioni* direttamente in capo al Piano dei Servizi, mentre altre azioni produrranno effetti indiretti sul Piano dei Servizi grazie ad azioni proprie del Piano delle Regole e degli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata.

In linea generale il Piano dei Servizi dovrà produrre effetti in ragione dei seguenti orientamenti strategici di base:

Implementazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio assume alla propria base il concetto di *interesse generale* nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto:

“Qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell'interesse generale:

- *la qualità del territorio,*
- *la polifunzionalità del territorio e quindi l'offerta di opportunità diversificate per i cittadini,*
- *l'ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio,*
- *la tutela degli equilibri socio-economici.*

Il diritto edificatorio dei suoli si compone di una aliquota indifferenziata sul territorio commisurata all'interesse privato e di una aliquota incrementale della precedente, dipendente dalle condizioni del paesaggio e dalle scelte di piano, la cui utilizzabilità è subordinata alla determinazione, mediante l'intervento di trasformazione territoriale, di effetti rilevanti per l'interesse generale.”

Equità degli effetti delle decisioni del piano. Il Piano di Governo del Territorio, mediante l'attribuzione di un indice di edificabilità territoriale indifferenziato, assume al centro della propria azione un principio di equità generalizzato, fondato sul seguente presupposto.

“Tutti i suoli nella medesima condizione di fatto esprimono un identico diritto edificatorio, espresso in termini di superficie lorda di pavimento edificabile, indipendentemente dalle destinazioni d'uso e da qualsiasi attribuzione derivante dal piano urbanistico. Il Piano dei Servizi, laddove definisce previsioni urbanistiche inerenti l'attuazione di opere di interesse pubblico o generale, determina la trasferibilità del diritto edificatorio ivi costituitosi a favore di altri suoli nella medesima condizione di fatto.”

Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d'investimento del Comune.

Il Piano dei Servizi individua un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti calibrato affinché sia garantita la concreta fattibilità: i costi da

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

sostenere per l'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi devono risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune, tenuto conto delle conseguenze economiche delle scelte insediative del piano.

Ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa.

L'attuazione dei servizi previsti dal piano potrà avvenire in via prioritaria mediante il ricorso alla programmazione integrata e alla pianificazione attuativa. Spetta al Documento di Piano stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di trasformazione e le previsioni del Piano dei Servizi. Spetta al Piano delle Regole stabilire i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di riqualificazione e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi detta inoltre le regole affinché siano localizzate specifiche aree per servizi di carattere locale all'interno delle aree di trasformazione e di riqualificazione, con l'obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell'intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.

Principio di iniziativa privata. Tutte le previsioni del Piano dei Servizi sono potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"

Tutela della qualità del paesaggio urbano. Il Piano di Governo del Territorio, sulla base degli indirizzi del Documento di Piano, delle azioni in capo al Piano dei Servizi, delle azioni in capo al Piano delle Regole, ai Piani Attuativi e ai Programmi Integrati di Intervento, persegue la tutela della qualità urbana, quale massima espressione dell'interesse generale. Il sistema dei servizi, espressione prevalente dell'interesse pubblico, si coniuga con l'azione di tutela del piano, al fine di perseguire un obiettivo totalizzante di interesse generale.

Innalzamento del valore ecologico del verde urbano. Il Piano dei Servizi, mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove aree a verde coniuga la propria azione con il Piano delle Regole cui è demandata la tutela del verde territoriale e la valorizzazione del verde urbano privato, affinché sia elevato il valore ecologico del verde nel suo complesso, in attuazione degli indirizzi del Documento di Piano.

Miglioramento del sistema connettivo. Il Piano dei Servizi, mediante il completamento della dotazione quantitativa di aree per servizi, consegue l'ottimizzazione dell'offerta ai cittadini. Il Piano di Governo del Territorio e gli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata, mediante interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali e degli spazi pubblici, mediante il miglioramento qualitativo della rete infrastrutturale, contribuiranno alla costruzione del *sistema dei servizi*, ovverosia della rete di polarità e percorsi che innerva il territorio comunale, che rappresenta il più generale obiettivo perseguito dal piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

PARTE VIII

AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AREE DI TRASFORMAZIONE

Con riferimento al documento “DdP 21a.0 Azioni di governo del territorio”, coerentemente con le politiche e le strategie definite dal Documento di Piano, si individuano le “Aree di Trasformazione” di seguito descritte.

Le *aree di trasformazione* corrispondono ai luoghi prioritariamente deputati all’attuazione delle politiche e delle strategie di governo del territorio.

Le modalità di attuazione, nonché le finalità specifiche di ciascun intervento, sono stabilite dal documento “DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio”.

Come precisato dal documento “DdP 22.0 Direttive per il governo del territorio”, è facoltà del Comune approvare uno specifico strumento operativo del Documento di Piano, detto *Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* con l’obiettivo di puntualizzare e precisare gli elementi morfotipologici di ciascuna trasformazione, al fine di promuoverne lo sviluppo e l’attuazione. I *lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane* potranno essere approvati mediante le procedure di cui all’art. 13 della L.r. 12/05 in assenza di Valutazione Ambientale Strategica, stante il carattere non variante dello strumento.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AT1

**AREA DI TRASFORMAZIONE SOPPRESSA
NEL CORSO DELLA REDAZIONE DEL PGT**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

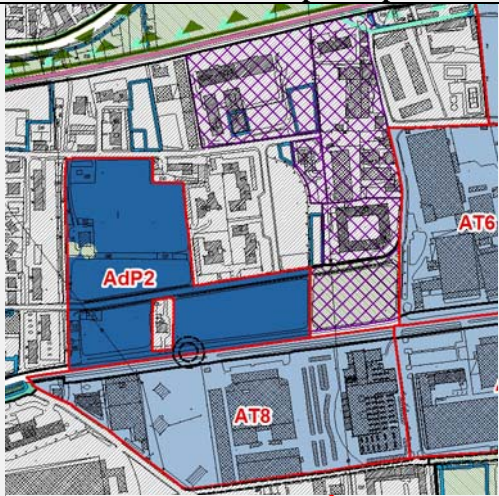
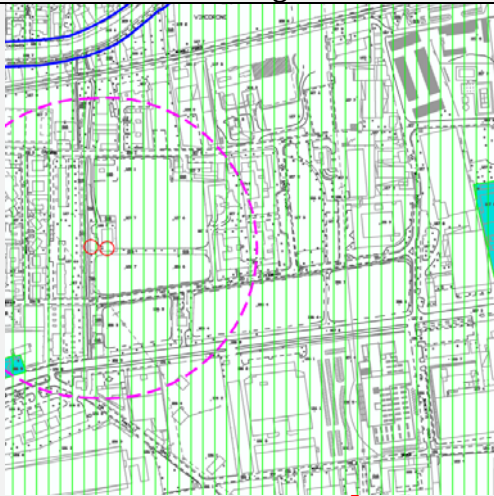
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area soggetta ad accordo di programma AdP2: via XI febbraio Indicazione orientativa per la promozione dell'Accordo di Programma		
 Localizzazione⁶		 Fattibilità geologica⁷
1	Obiettivi della trasformazione	Con riferimento ai contenuti dello “studio di fattibilità” redatto d’intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011, l’attuazione delle previsioni è strettamente collegata all’attuazione delle previsioni in capo all’area identificata con il codice Adp3 di cui alla Direttiva 19 seguente. L’attuazione delle previsioni in capo alle aree AdP2 e AdP3 dovrà determinare il raggiungimento dei seguenti obiettivi: Area Adp2 - la realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo; - la realizzazione di aree a pubbliche a verde al servizio del nuovo quartiere e delle aree circostanti; - la realizzazione del sovrappasso della linea metropolitana M2; Area Adp3 - la completa riqualificazione del quartiere anche mediante demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e scolastici; - la realizzazione di nuovo polo scolastico e culturale, interconnesso con rete ciclopedonale al centro e alle aree a nord della linea M2; - la realizzazione di un sistema verde collegato con le aree a verde a nord della linea metropolitana M2 attraverso un percorso ciclopedonale; - la realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo.

⁶ Immagine sostituita a seguito della controdeduzione al parere espresso dalla Provincia di Milano

⁷ Immagine sostituita a seguito dell’aggiornamento della componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Condizioni</i>	L'attuazione di quanto disposto dalla presente direttiva, dovrà determinare la riduzione ai minimi possibili delle quantità edificabili stabilite dal successivo punto 4, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi minimi di interesse pubblico o generale di cui al successivo punto 6. Il contenimento ai minimi possibili delle quantità edificabili potrà essere conseguito mediante l'impiego di specifici finanziamenti erogati dagli enti competenti in materia di residenza pubblica e di infrastrutture di trasporto pubblico. L'attuazione delle previsioni in materia di opere pubbliche dovrà precedere la realizzazione delle opere di interesse privato, ferma restando la fattibilità generale dell'insediamento; detta attuazione dovrà essere garantita con idonei strumenti bancari e assicurativi.
3	<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 52.800 di cui: – superficie fondiaria: mq 12.000 – aree pubbliche a parco mq 11.800 – spazi pubblici pavimentati ed attrezzati: mq 10.800 – altre aree di interesse pubblico: mq 18.200 Le superfici su cui sopra potranno variare con riferimento a quanto stabilito dallo “studio di fattibilità” redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011.
4	<i>Diritti di edificabilità</i>	L'attuazione di quanto disposto dalla presente direttiva, dovrà determinare la riduzione ai minimi possibili delle quantità edificabili stabilite dallo “studio di fattibilità” redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi minimi di interesse pubblico o generale di cui al successivo punto 6. Il contenimento ai minimi possibili delle quantità edificabili potrà essere conseguito anche mediante l'impiego di specifici finanziamenti erogati dagli enti competenti in materia di residenza pubblica e di infrastrutture di trasporto pubblico. Le quantità edificabili in tutto o in parte, potranno essere realizzate su altre aree già edificate, specificamente individuate dal Piano delle Regole.
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono stabilite dallo “studio di fattibilità” redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011.
6	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Gli elementi progettuali di interesse pubblico o generale sono in generale indicati dallo “studio di fattibilità” redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011. In ogni caso dovranno essere garantiti gli obiettivi di seguito enunciati.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<u>Opere prioritarie</u> <i>Sovrappasso ciclopedonale linea M2</i> Il sovrappasso pedonale della linea M2 dovrà risultare coerente con le previsioni del Piano dei Servizi e con i progetti già approvati dai competenti organi comunali. <i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna, diramata dalla viabilità esistente alla quale corrisponderà la funzione di collegamento interno interquartiere, dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”, e da consentire l’avvicinamento veicolare degli edifici per servizio, soccorso, carico scarico. <i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto I parcheggi pubblici dovranno assolvere la funzione di sosta breve. I parcheggi dovranno essere distribuiti nell’intero comparto e armonicamente integrati con l’arredo urbano e le sistemazioni esterne. <u>Altre opere</u> <i>Verde pubblico.</i> Dovrà essere esteso alla superficie fondiaria a verde e servizi, dedotta la superficie necessaria per la realizzazione di viabilità e parcheggi. Le aree a verde pubblico dovranno essere realizzate affinché possano assolvere anche alla funzione di verde di servizio anche per i quartieri esistenti nell’intorno. La sistemazione a verde dovrà essere organica, con percorsi, radure e macchie arboree, la cui matrice dovrà risultare integrata con la matrice d’impianto del nuovo quartiere. <i>Area Mercato.</i> Dovrà essere preservata e messa a disposizione l’area situata tra la via XI febbraio e la ex s.s. Padana Superiore, con il fine di consentire, in futuro, la realizzazione di una nuova area mercato, qualora ciò fosse ritenuto necessario per le politiche commerciali del Comune. Gli elementi progettuali di interesse privato sono in generale indicati dallo “studio di fattibilità” redatto d’intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011. In ogni caso potranno essere garantiti gli obiettivi di seguito enunciati.
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Caratteri tipologici degli edifici

Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco e a torre aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti dell'intorno.

Caratteri morfologici dell'insediamento

L'impianto morfologico dovrà conseguire l'obiettivo di minimizzare le superfici coperte e fondiari dell'insediamento, ferma restando la necessità di limitare l'altezza degli edifici non oltre le altezze già esistenti nell'immediato intorno. In linea generale, i diversi tipi edilizi dovranno dar luogo ad un insieme organico nel quale gli edifici presentino elementi edilizi ed architettonici ricorrenti che ne consentono l'identificazione d'insieme.

Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.⁸

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

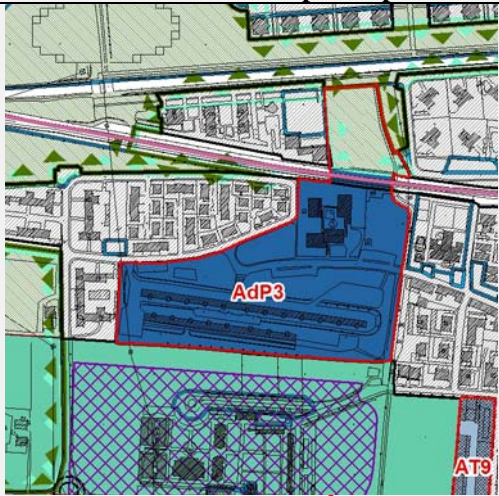
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁸ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area soggetta ad accordo di programma AdP3: via Fiume Indicazione orientativa per la promozione dell'Accordo di Programma		
		
Localizzazione ⁹		Fattibilità geologica ¹⁰
1	Obiettivi della trasformazione	Con riferimento ai contenuti dello “studio di fattibilità” redatto d’intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011, l’attuazione delle previsioni è strettamente collegata all’attuazione delle previsioni in capo all’area identificata con il codice Adp2 di cui alla Direttiva 18 precedente. L’attuazione delle previsioni in capo alle aree AdP2 e AdP3 dovrà determinare il raggiungimento dei seguenti obiettivi: Area AdP2 - la realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo; - la realizzazione di aree a pubbliche a verde al servizio del nuovo quartiere e delle aree circostanti; - la realizzazione del sovrappasso della linea metropolitana M2; Area AdP3 - la completa riqualificazione del quartiere anche mediante demolizione e ricostruzione degli edifici residenziali e scolastici; - la realizzazione di nuovo polo scolastico e culturale, interconnesso con rete ciclopedonale al centro e alle aree a nord della linea M2; - la realizzazione di un sistema verde con valenza di corridoio ecologico¹¹ collegato con le aree a verde a nord della linea metropolitana M2 attraverso un percorso ciclopedonale;

⁹ Immagine sostituita a seguito della controdeduzione al parere espresso dalla Provincia di Milano

¹⁰ Immagine sostituita a seguito dell’aggiornamento della componente geologica

¹¹ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

2	<i>Condizioni</i>	- la realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo. L'attuazione di quanto disposto dalla presente direttiva, dovrà determinare la riduzione ai minimi possibili delle quantità edificabili stabilite dal successivo punto 4, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi minimi di interesse pubblico o generale di cui al successivo punto 6. Il contenimento ai minimi possibili delle quantità edificabili potrà essere conseguito mediante l'impiego di specifici finanziamenti erogati dagli enti competenti in materia di residenza pubblica e di infrastrutture di trasporto pubblico. L'attuazione delle previsioni in materia di opere pubbliche dovrà precedere la realizzazione delle opere di interesse privato, ferma restando la fattibilità generale dell'insediamento; detta attuazione dovrà essere garantita con idonei strumenti bancari e assicurativi. L' area ricade parzialmente all'interno del PLIS del Parco delle Cave vigente, la cui ripermetrazione è attualmente in corso di revisione. Fintanto che tale iter non sarà concluso nelle aree interne al PLIS sono ammessi esclusivamente gli usi definiti dall'art 8 della DGR8/6148/2007.¹²
3	<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 70.500 di cui:
		- superficie fondiaria: mq 14.800 - aree pubbliche a parco mq 31.400 - spazi pubblici pavimentati ed attrezzati: mq 10.200 - altre aree di interesse pubblico: mq 14.100 Le superfici si cui sopra potranno variare con riferimento a quanto stabilito dallo “studio di fattibilità” redatto d’intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011.
4	<i>Diritti di edificabilità</i>	L'attuazione di quanto disposto dalla presente direttiva, dovrà determinare la riduzione ai minimi possibili delle quantità edificabili stabilite dallo “studio di fattibilità” redatto d’intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011, fermo restando il raggiungimento degli obiettivi minimi di interesse pubblico o generale di cui al successivo punto 6. Il contenimento ai minimi possibili delle quantità edificabili potrà essere conseguito anche mediante l'impiego di specifici finanziamenti erogati dagli enti competenti in materia di residenza pubblica e di infrastrutture di trasporto pubblico. Le quantità edificabili in tutto o in parte, potranno essere realizzate su altre aree già edificate, specificamente

¹² Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

5	<i>Destinazioni d'uso</i>	individuare dal Piano delle Regole. Le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono stabilite dallo “studio di fattibilità” redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011.
6	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Gli elementi progettuali di interesse pubblico o generale sono in generale indicati dallo “studio di fattibilità” redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011. In ogni caso dovranno essere garantiti gli obiettivi di seguito enunciati. <u>Opere prioritarie</u> <i>Polo scolastico.</i> Il polo scolastico dovrà essere realizzato a sud-est dell'area di intervento cosicché possa fronteggiare il parco urbano, coerentemente con quanto indicato dal Piano dei Servizi. Dovrà essere idoneo per scuola primaria e secondaria inferiore, e dotato di superfici utili di entità non inferiore a quelle della scuola esistente. La dotazione e l'articolazione degli spazi dovranno essere definite d'intesa con la dirigenza scolastica. La conformazione dovrà essere tale da garantire successivi ampliamenti. Il polo scolastico dovrà essere integrato da spazi idonei per la biblioteca e per l'allestimento (non continuativo) di spettacoli per almeno 200 spettatori. In linea generale l'architettura dell'edificio dovrà privilegiare l'impiego di materiali ecocompatibili. <i>Sistema verde – sovrappasso M2.</i> Dovrà essere principalmente caratterizzato da uno sviluppo lineare con il fine di relazionare le aree pubbliche a nord della linea M2 con le aree a verde nell'intorno del cimitero. In corrispondenza della linea M2, mediante modellazione del terreno, dovrà essere conseguita una opportuna mitigazione acustica della linea M2; il percorso per lo scavalco della linea M2 dovrà essere connesso con la rete ciclopeditone e con le aree a verde lungo la Martesana. <i>Viabilità di distribuzione interna</i> Dovrà essere modificato il tracciato della via Fiume allo scopo di consentire la riedificazione del quartiere utilizzando in particolare le aree a sud. La viabilità di distribuzione interna, ad eccezione di via Fiume, dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”, e da consentire l'avvicinamento veicolare degli edifici esclusivamente per servizio, soccorso, carico scarico. Dovrà essere realizzata una viabilità di accesso diramata dalle strade esistenti finalizzata al raggiungimento di ciascun edificio in sottosuolo, ove saranno dislocate le aree a parcheggio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		<i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: <table><tr><td>ogni unità immobiliare residenziale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:</td><td>1 posto auto</td></tr><tr><td>ogni 50 mq di superficie per uso terziario:</td><td>1 posto auto</td></tr></table> I parcheggi pubblici dovranno assolvere la funzione di sosta breve. I parcheggi dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. <u>Altre opere</u> <i>Parco pubblico.</i> Dovrà essere esteso alla superficie fondiaria a verde e servizi, dedotta la superficie necessaria per la realizzazione di viabilità e parcheggi. Dovrà essere interconnesso con il sistema per il sovrappasso della linea M2. Il parco dovrà assumere ruolo di spazio di connessione e di luogo di aggregazione di qualità notevole al servizio del nuovo insediamento, dei quartieri esistenti e del nuovo polo scolastico. La sistemazione a verde dovrà essere organica, con percorsi, radure, filari, macchie arboree, la cui matrice dovrà risultare integrata con la matrice d'impianto del nuovo quartiere. Dovranno essere inoltre predisposte barriere verdi tali da impedire la visione del cimitero dagli edifici del comparto.¹³	ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto	ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto	ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto
ogni unità immobiliare residenziale:	1 posto auto							
ogni 25 mq di superficie per uso commerciale:	1 posto auto							
ogni 50 mq di superficie per uso terziario:	1 posto auto							
7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Gli elementi progettuali di interesse privato sono in generale indicati dallo "studio di fattibilità" redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011. In ogni caso potranno essere garantiti gli obiettivi di seguito enunciati. <i>Caratteri tipologici degli edifici</i> Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco e a torre aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti dell'intorno. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento</i> I nuovi edifici dovranno occupare principalmente la zona sud del comparto. L'impianto morfologico dovrà conseguire l'obiettivo di minimizzare le superfici coperte e fondiarie dell'insediamento, ferma restando la necessità di limitare l'altezza degli edifici non oltre le altezze già esistenti nell'immediato intorno. In linea generale, i diversi tipi edilizi dovranno dar luogo ad un insieme organico nel quale gli edifici presentino elementi						

¹³ Comma introdotto a seguito della controdeduzione alle proposte d'ufficio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

edilizi ed architettonici ricorrenti che ne consentono l'identificazione d'insieme.

Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.¹⁴

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

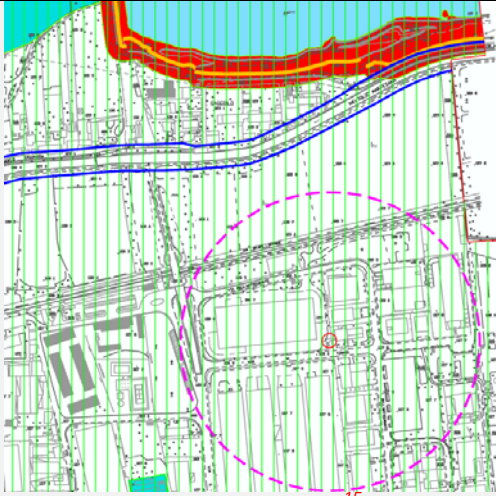
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

¹⁴ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT4: M2 C.na Burrone		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica¹⁵
1	Obiettivi della trasformazione	- formazione di un polo integrato di elevato carattere per funzioni terziarie e ricettive, - realizzazione di nodo di interscambio, - realizzazione di nuova stazione M2 o riqualificazione della stazione M2 esistente, - riqualificazione ambientale dell'area stazione, - connessione ciclopedonale nord-sud integrata con la nuova stazione.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - sia sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Comune di Vimodrone, ATM, Comune di Milano finalizzato alla definizione delle intese per dar corso alla riqualificazione delle stazioni M2 nel territorio comunale, - sia associata l'attuazione di quanto stabilito per l'area di trasformazione AT5 circa la riqualificazione della stazione M2 "Vimodrone". L'iter di approvazione dello strumento attuativo, dovrà essere concertato con la Provincia di Milano.¹⁶
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 33.000 di cui indicativamente: - superficie fondiaria a verde e servizi: mq 14.700 - superficie fondiaria edificabile: mq 18.300 La <i>superficie fondiaria</i> edificabile dovrà essere localizzata esclusivamente in corrispondenza del sedime ferroviario e delle aree catastalmente risultanti di proprietà del Comune di Milano e del Comune di Vimodrone.

¹⁵ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

¹⁶ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
 INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

4	<i>Diritti di edificabilità</i>	Nell'area di trasformazione, fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 2, sono realizzabili le seguenti quantità edificabili: Slp per attività terziarie in genere mq 7.500 Slp per attività terziarie non commerciali mq 1.500 Slp per attività commerciali mq 500
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali
6	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Viabilità di distribuzione interna</i> L'accesso veicolare all'area fondiaria edificabile dovrà avvenire, di norma, mediante percorsi interrati o coperti. Non saranno ammessi percorsi per autoveicoli localizzati a cielo aperto e al di sopra della quota stradale esistente attualmente (piazzale antistante la stazione). <i>Parcheggi pubblici</i> I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: parcheggi di interscambio: 200 posti auto ogni 50 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto La totalità dei parcheggi di interscambio dovrà essere dislocata in sottosuolo o al coperto entro i volumi di nuova realizzazione. <i>Copertura della linea M2 e parco pubblico.</i> Si dovrà provvedere alla mitigazione ambientale della linea M2 dall'attuale stazione fin verso il confine comunale a est. <i>Stazione M2.</i> Sono ammesse, in alternativa, le seguenti opzioni: - realizzazione di una nuova stazione, in sostituzione dell'esistente, localizzata ad est dell'attuale, internamente all'area fondiaria edificabile, sopra la quale dovranno essere collocate le destinazioni d'uso stabilite dal precedente punto 4, i cui standard dimensionali, tecnici e prestazionali dovranno essere definiti da ATM S.p.A.; - riqualificazione della stazione esistente, con formazione di nuovi sistemi di accesso alle banchine integrati con le destinazioni d'uso stabilite dal precedente punto 4, fermi restando gli standard dimensionali, tecnici e prestazionali dovranno essere definiti da ATM S.p.A..
7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Caratteri tipologici degli edifici</i> I corpi edificati dovranno corrispondere a tipi edilizi a blocco e in linea; qualora siano realizzati più corpi di fabbrica, è auspicabile la realizzazione di un corpo a piano terra dotato di

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

portici e spazi aperti, in grado di coniugare i diversi edifici, nel quale collocare le funzioni con più diretta relazione con il pubblico.

Caratteri morfologici dell'insediamento

Gli edifici destinati alle funzioni principali dovranno essere realizzati sopra il sedime ferroviario e sopra l'area a sud interposta tra il sedime ferroviario e l'ambito territoriale T4.

L'insieme dell'intervento dovrà caratterizzarsi quale *Landmark*, pertanto dovranno essere espressi elevati valori architettonici e linguaggio contemporaneo, pur con il primario obiettivo di conseguire la massima integrazione possibile con i caratteri del paesaggio propri del contesto oggetto del PTR "Navigli Lombardi".

Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.¹⁷

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

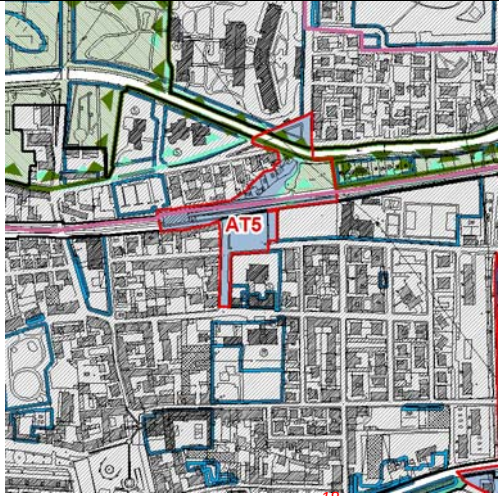
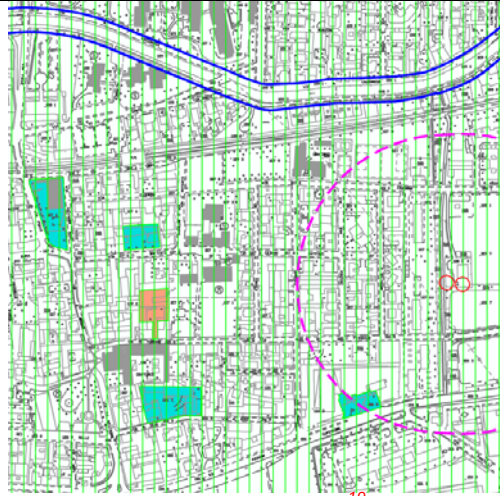
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

¹⁷ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT5: M2 Vimodrone		
		
1	Obiettivi della trasformazione	- realizzazione di nuova stazione M2, - riqualificazione ambientale dell'area stazione e delle aree a parcheggio a sud, - connessione ciclopedonale nord-sud integrata con la nuova stazione.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – sia sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Comune di Vimodrone, ATM, Comune di Milano finalizzato alla definizione delle intese per dar corso alla riqualificazione delle stazioni M2 nel territorio comunale. L'iter di approvazione dello strumento attuativo, dovrà essere concertato con la Provincia di Milano.²⁰ L' area ricade parzialmente all'interno del PLIS del Parco delle Cave vigente, la cui ripermetrazione è attualmente in corso di revisione. Fintanto che tale iter non sarà concluso nelle aree interne al PLIS sono ammessi esclusivamente gli usi definiti dall'art 8 della DGR8/6148/2007.²¹ Poiché l'ambito ricade parzialmente all'interno del vincolo di notevole interesse pubblico del Naviglio Martesana, si applicano i criteri di gestione di cui alla DGR 8/3095, a cui si rinvia.²²
3	Dati quantitativi di	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 16.700

¹⁸ Immagine sostituita a seguito della controdeduzione al parere espresso dalla Provincia di Milano

¹⁹ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

²⁰ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

²¹ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

²² Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	<i>base</i>	di cui indicativamente: – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 15.700 – superficie fondiaria edificabile: mq 1.000
4	<i>Diritti di edificabilità</i>	Nell'area di trasformazione, fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 2, sono realizzabili le seguenti quantità edificabili: Slp per attività terziarie non commerciali mq 500 Slp per attività commerciali mq 500
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva Ag: Agricola
6	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati in misura sostanzialmente pari al numero di posti auto esistenti a nord e a sud della linea M2. La totalità dei parcheggi pubblici dovrà essere dislocata al coperto. Copertura della linea M2 e parco pubblico. Si dovrà provvedere alla copertura della linea M2 nel tratto compreso nell'area di trasformazione. Tale copertura dovrà consentire la sistemazione a verde delle aree e la realizzazione di un percorso ciclopedonale di connessione tra la zona del municipio e la pista ciclopedonale esistente lungo la Martesana. Stazione M2. La nuova stazione dovrà essere realizzata in corrispondenza dell'attuale e completamente coperta: gli standard dimensionali e prestazionali saranno definiti da ATM S.p.A.. Il fabbricato emergente della stazione dovrà esprimere linguaggi architettonici di significativa qualità. Verde Si dovrà provvedere alla realizzazione di un opportuno sistema di piantumazione lungo il canale, al fine di conservare e potenziare il sistema delle aree libere esistenti tra il tracciato della linea metropolitana ed il

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

²³ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia.

7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Naviglio Martesana.²³ L'insieme delle opere previste è da ritenersi di interesse pubblico o generale, pertanto non si stabiliscono elementi progettuali di interesse privato.
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

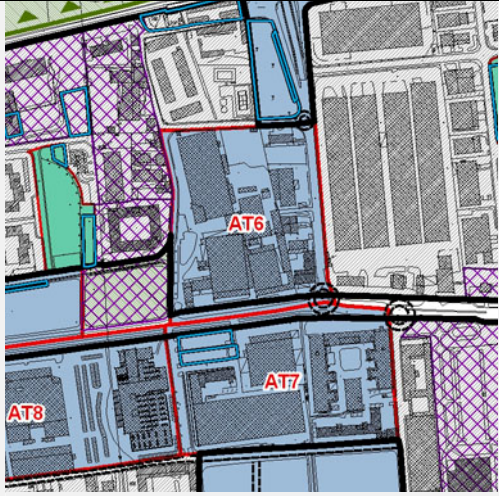
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AT6: ex s.s. Padana Superiore est I		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica²⁴
1	Obiettivi della trasformazione	- rilancio dell'economia locale mediante riqualificazione funzionale ed architettonica dell'insediamento esistente, - riqualificazione architettonica e funzionale della ex s.s. Padana Superiore nel tratto fronteggiante, - completamento delle connessioni ciclopedonali con il quartiere 11 febbraio (AdP2) e con la stazione M2 C.na Burrona.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - sia approvato il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui alla precedente Direttiva 8, esteso all'insieme dei comparti lungo la ex s.s. Padana Superiore (AT6, AT7, AT8) La redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> potrà essere proposta dal soggetto attuatore. L'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> rende possibile l'attuazione per parti degli interventi.
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 50.000 di cui indicativamente: - superficie fondiaria a verde e servizi: mq 10.000 - superficie fondiaria edificabile: mq 40.000
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove:

²⁴ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		If_{max} : Indice di edificabilità massimo 0,85 mq/mq DE : Diritto edificatorio (*) DE_{p/c}: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione (**) (*) pari all'esistente, ovverosia al rapporto tra la slp esistente (intesa come tale secondo le definizioni del Piano delle Regole) e la superficie fondiaria interessata dall'intervento. (**) corrispondente alla differenza tra l'indice di edificabilità massimo If_{max} e il Diritto edificatorio DE. Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle "Aree di compensazione" (AC) in genere, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria.
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Ld: Logistica e deposito di materiali Ag: Agricola
6	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Fronte nord ex s.s. Padana Superiore</i> Il fronte nord della ex s.s. Padana Superiore dovrà essere riqualificato mediante formazione di un doppio filare arboreo, controviale, pista ciclopedonale, parcheggi. La fascia lungo la ex s.s. Padana dovrà essere connotata in modo unitario mediante un elemento architettonico che funga da fil rouge dell'intera riqualificazione funzionale e architettonica. Gli elementi architettonici degli spazi pubblici lungo la strada dovranno essere definiti mediante il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui al precedente punto 2. <i>Fronte ovest s.p. 160</i> Il fronte ovest della s.p. 160 dovrà essere riqualificato mediante prosecuzione dell'area a parco esistente in prossimità della stazione M2 di C.na Burrone. Tale area dovrà essere dotata di copertura arborea per la gran parte dell'estensione. <i>Attraversamento aereo della ex s.s. Padana Superiore</i> A partire dal parco lineare lungo la s.p. 160 dovrà essere realizzato un collegamento pedonale (passerella) con le aree a sud della ex s.s. Padana Superiore. Detta opera si intende necessaria qualora analoga

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	realizzazione non risulti attuata nelle aree di trasformazione AT7 e AT8. Qualora l'opera risultasse già attuata, i competenti organi comunali indicheranno, in alternativa, la realizzazione di altra opera avente valore economico analogo. L'area dovrà essere caratterizzata da un impianto regolare su maglia ortogonale, ordinata sulla direzione della ex s.s. Padana Superiore. Gli edifici, la cui altezza, indicativamente, dovrà essere omogenea entro un massimo di m 12,00, a partire da un impianto planimetrico regolare, dovranno esprimere linguaggi architettonici di significato e valore. Le superfici di facciata, onde attenuare le masse percepite, potranno essere trattate anche mediante mitigazioni a verde. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.²⁵
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

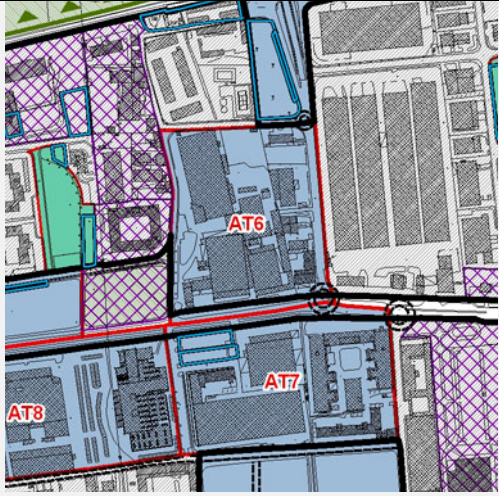
I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

²⁵ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT7: ex s.s. Padana Superiore est II		
		
Localizzazione		Fattibilità geologica ²⁶
1	Obiettivi della trasformazione	- rilancio dell'economia locale mediante riqualificazione funzionale ed architettonica dell'insediamento esistente, - riqualificazione architettonica e funzionale della ex s.s. Padana Superiore nel tratto fronteggiante, - completamento delle connessioni ciclopedonali interne all'area e dirette verso sud.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - sia approvato il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui alla precedente Direttiva 8, esteso all'insieme dei comparti lungo la ex s.s. Padana Superiore (AT6, AT7, AT8) La redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> potrà essere proposta dal soggetto attuatore. L'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> rende possibile l'attuazione per parti degli interventi.
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 52.000 di cui indicativamente: - superficie fondiaria a verde e servizi: mq 10.400 - superficie fondiaria edificabile: mq 41.600
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: If_{max} : Indice di edificabilità massimo 0,85 mq/mq DE : Diritto edificatorio (*)

²⁶ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		DE_{p/c}: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione (**) (*) pari all'esistente, ovverosia al rapporto tra la slp esistente (intesa come tale secondo le definizioni del Piano delle Regole) e la superficie fondiaria interessata dall'intervento. (**) corrispondente alla differenza tra l'indice di edificabilità massimo If_{max} e il Diritto edificatorio DE. Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle "Aree di compensazione" (AC) in genere, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria.
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Ld: Logistica e deposito di materiali Ag: Agricola
6	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Fronte sud ex s.s. Padana Superiore</i> Il fronte sud della ex s.s. Padana Superiore dovrà essere riqualificato mediante formazione di un doppio filare arboreo, controviale, pista ciclopedonale, parcheggi. La fascia lungo la ex s.s. Padana dovrà essere connotata in modo unitario mediante un elemento architettonico che funga da fil rouge dell'intera riqualificazione funzionale e architettonica. Gli elementi architettonici degli spazi pubblici lungo la strada dovranno essere definiti mediante il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i>. <i>Attraversamento aereo della ex s.s. Padana Superiore</i> A partire dal controviale dovrà essere realizzato un collegamento pedonale (passerella) con le aree a nord della ex s.s. Padana Superiore integrato con gli elementi architettonici che caratterizzano il fronte su strada degli edifici. Detta opera si intende necessaria qualora analoga realizzazione non risulti attuata nelle aree di trasformazione AT6 e AT8. Detta opera si intende necessaria qualora analoga realizzazione non risulti attuata nelle aree di trasformazione AT6 e AT8. Qualora l'opera risultasse già attuata, i competenti organi comunali indicheranno, in alternativa, la realizzazione di altra opera avente valore economico analogo.
7	Elementi progettuali di	L'area dovrà essere caratterizzata da un impianto regolare su maglia ortogonale, ordinata sulla direzione della ex s.s.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

interesse privato	Padana Superiore, tenuto anche conto della viabilità esistente. Gli edifici, la cui altezza, indicativamente, dovrà essere omogenea entro un massimo di m 12,00, a partire da un impianto planimetrico regolare, dovranno esprimere linguaggi architettonici di significato e valore. Le superfici di facciata, onde attenuare le masse percepite, potranno essere trattate anche mediante mitigazioni a verde. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.²⁷
-------------------	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

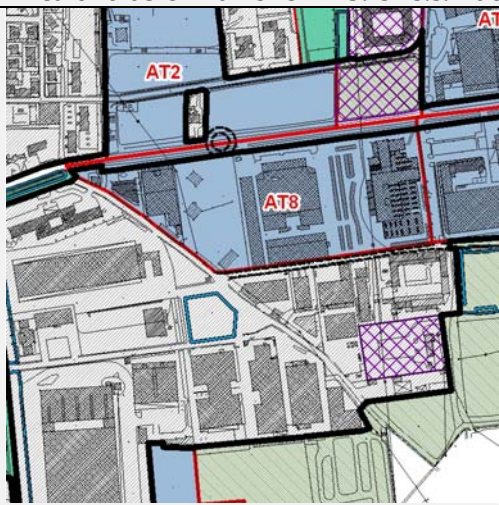
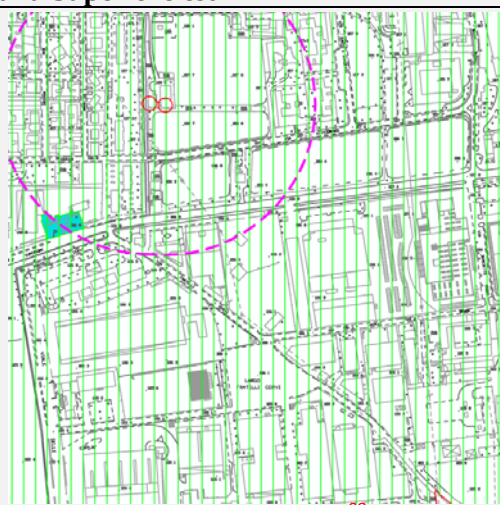
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

²⁷ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT8: ex s.s. Padana Superiore est III		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica²⁸
1	Obiettivi della trasformazione	- rilancio dell'economia locale mediante riqualificazione funzionale ed architettonica dell'insediamento esistente, - riqualificazione architettonica e funzionale della ex s.s. Padana Superiore nel tratto fronteggiante, - completamento delle connessioni ciclopedonali interne all'area e dirette verso sud.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - sia approvato il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui alla precedente Direttiva 8, esteso all'insieme dei comparti lungo la ex s.s. Padana Superiore (AT6, AT7, AT8) La redazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> potrà essere proposta dal soggetto attuatore. L'approvazione del documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> rende possibile l'attuazione per parti degli interventi .
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 66.500 di cui indicativamente: - superficie fondiaria a verde e servizi: mq 13.300 - superficie fondiaria edificabile: mq 52.200
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: If_{max} : Indice di edificabilità massimo 0,85 mq/mq DE : Diritto edificatorio (*)

²⁸ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		DE_{p/c}: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione (**) (*) pari all'esistente, ovverosia al rapporto tra la slp esistente (intesa come tale secondo le definizioni del Piano delle Regole) e la superficie fondiaria interessata dall'intervento. (**) corrispondente alla differenza tra l'indice di edificabilità massimo If_{max} e il Diritto edificatorio DE. Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle "Aree di compensazione" (AC) in genere, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria. Per i lotti non edificati alla data di avvio del procedimento, il DdP2012 attribuisce un diritto edificatorio pari a quanto stabilito per l'ambito territoriale di appartenenza T4 "Sistemi insediativi per l'economia locale."²⁹
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Ld: Logistica e deposito di materiali Ag: Agricola
6	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Fronte sud ex s.s. Padana Superiore</i> Il fronte nord della ex s.s. Padana Superiore dovrà essere riqualificato mediante formazione di un doppio filare arboreo, controviale, pista ciclopedonale, parcheggi. La fascia lungo la ex s.s. Padana dovrà essere connotata in modo unitario mediante un elemento architettonico che funga da fil rouge dell'intera riqualificazione funzionale e architettonica. Gli elementi architettonici degli spazi pubblici lungo la strada dovranno essere definiti mediante il documento <i>Lineamenti pre-progettuali delle trasformazioni urbane</i> di cui al precedente punto 2. <i>Rotatoria Padana Superiore</i> Dovrà essere realizzata una rotatoria lungo la ex s.s. Padana Superiore avente funzione di svincolo tra l'area in esame e l'area di trasformazione AdP2; da detta rotatoria dovrà poi essere diramata in direzione sud una nuova strada di connessione con la zona destinata alle attività economiche.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

²⁹ Modifica effettuata e seguito della controdeduzione all'osservazione n° 77 (prot. 4462)

7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Attraversamento aereo della ex s.s. Padana Superiore A partire dal controviale dovrà essere realizzato un collegamento pedonale (passerella) con le aree a nord della ex s.s. Padana Superiore integrato con gli elementi architettonici che caratterizzano il fronte su strada degli edifici. Detta opera si intende necessaria qualora analoga realizzazione non risulti attuata nelle aree di trasformazione AT6 e AT7. Detta opera si intende necessaria qualora analoga realizzazione non risulti attuata nelle aree di trasformazione AT6 e AT7. Qualora l'opera risultasse già attuata, i competenti organi comunali indicheranno, in alternativa, la realizzazione di altra opera avente valore economico analogo. L'area dovrà essere caratterizzata da un impianto regolare su maglia ortogonale, ordinata sulla direzione della ex s.s. Padana Superiore, tenuto anche conto della viabilità esistente. Gli edifici, la cui altezza, indicativamente, dovrà essere omogenea entro un massimo di m 12,00, a partire da un impianto planimetrico regolare, dovranno esprimere linguaggi architettonici di significato e valore. Le superfici di facciata, onde attenuare le masse percepite, potranno essere trattate anche mediante mitigazioni a verde. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.³⁰
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

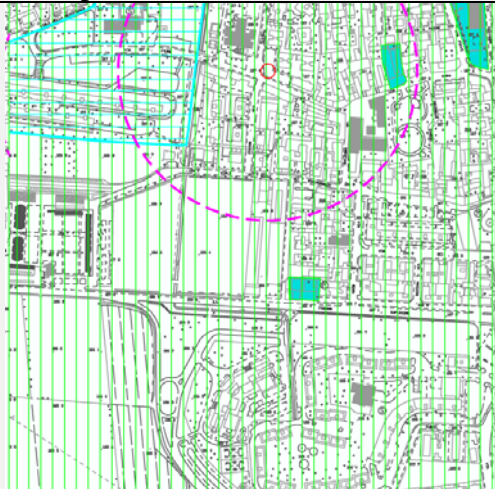
I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

³⁰ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT9: ex s.s. Padana Superiore ovest I											
											
Localizzazione		Fattibilità geologica ³¹									
1	Obiettivi della trasformazione	- ridefinizione del margine urbano mediante sostituzione edilizia. - realizzazione di un insediamento residenziale integrato da altre funzioni urbane, a completamento del tessuto insediativo, - realizzazione dei collegamenti ciclopeditoni lungo la ex s.s. Padana Superiore e con via Fiume.									
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - completa dismissione degli edifici esistenti e demolizione totale.									
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 8.000 di cui indicativamente: - superficie fondiaria a verde e servizi: mq 800 - superficie fondiaria edificabile: mq 7.200									
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ è dato dalla seguente sommatoria: $I_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ dove: <table><tr><td>$I_{f_{max}}$:</td><td>Indice di edificabilità massimo</td><td>0,46 mq/mq</td></tr><tr><td>DE :</td><td>Diritto edificatorio</td><td>0,28 mq/mq</td></tr><tr><td>$DE_{p/c}$:</td><td>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>0,18 mq/mq</td></tr></table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12,	$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,46 mq/mq	DE :	Diritto edificatorio	0,28 mq/mq	$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,18 mq/mq
$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,46 mq/mq									
DE :	Diritto edificatorio	0,28 mq/mq									
$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,18 mq/mq									

³¹ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle <i>aree di compensazione</i> (AC), prioritariamente dal <i>settore AC1</i>, così come definito dal punto 2 della precedente Direttiva 13, secondo le modalità da quest’ultima definite, - realizzazione di una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: - o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, - o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata, - o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d’obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile). L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria. La superficie lorda di pavimento totale dovrà essere ripartita per specifiche destinazioni d’uso secondo le seguenti proporzioni: <table><tr><td>– Slp per residenza</td><td>max. 80%</td></tr><tr><td>– Slp per residenza convenzionata</td><td>max. 50%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie non commerciali</td><td>max. 50%</td></tr><tr><td>– Slp per attività terziarie commerciali</td><td>max. 30%</td></tr><tr><td>– Slp per attività di servizio</td><td>max. 30%</td></tr></table> E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.	– Slp per residenza	max. 80%	– Slp per residenza convenzionata	max. 50%	– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 50%	– Slp per attività terziarie commerciali	max. 30%	– Slp per attività di servizio	max. 30%
– Slp per residenza	max. 80%											
– Slp per residenza convenzionata	max. 50%											
– Slp per attività terziarie non commerciali	max. 50%											
– Slp per attività terziarie commerciali	max. 30%											
– Slp per attività di servizio	max. 30%											
5	Destinazioni d’uso	Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ag: Agricola										
6	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	<i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione “zona 30”.										

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni unità immobiliare residenziale: 1 posto auto ogni 25 mq di superficie per uso commerciale: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in sottosuolo per almeno il 50% del totale; la localizzazione di parcheggi in soprassuolo dovrà assolvere alla funzione di aree per sosta breve. I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. Verde pubblico. Lungo il confine ovest dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo lineare, la cui dotazione arborea dovrà contribuire alla ridefinizione del margine urbano. Dovranno essere inoltre predisposte barriere verdi tali da impedire la visione del cimitero dagli edifici del comparto.³² Caratteri tipologici degli edifici Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti immediatamente ad est. Caratteri morfologici dell'insediamento L'impianto morfologico dovrà risultare ordinato secondo una direttrice ortogonale all'ex s.s. Padana Superiore. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.³³
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

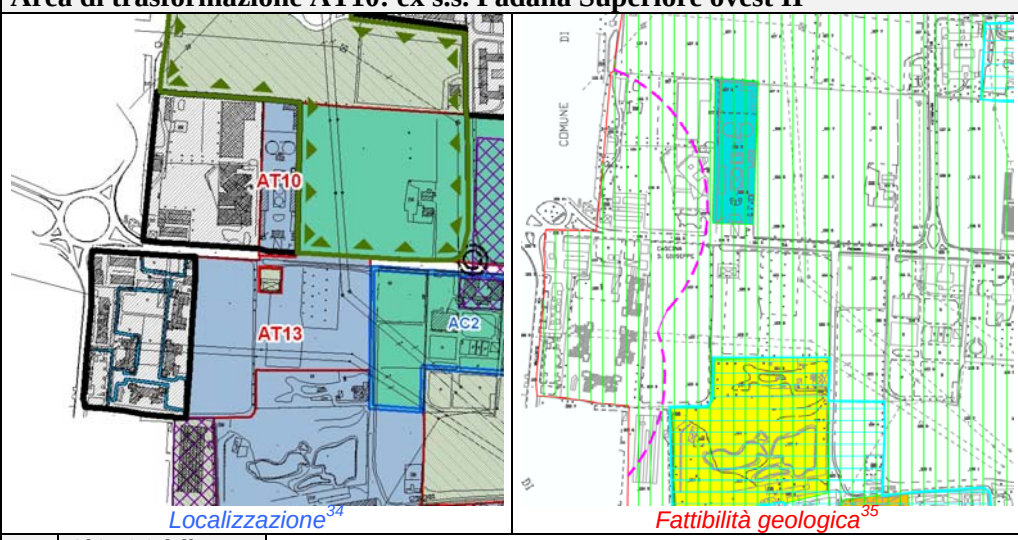
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

³² Comma introdotto a seguito della controdeduzione alle proposte d'ufficio.

³³ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT10: ex s.s. Padana Superiore ovest II											
											
1	Obiettivi della trasformazione	- ridefinizione del margine urbano mediante sostituzione edilizia e nuova edificazione, - bonifica del terreno, - realizzazione di un insediamento per attività economiche, a completamento del tessuto insediativo esistente a ovest, - realizzazione dei collegamenti ciclopedonali lungo la ex s.s. Padana Superiore.									
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - completa dismissione degli edifici esistenti, demolizione totale, bonifica.									
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 10.500 di cui indicativamente: - superficie fondiaria a verde e servizi: mq 2.100 - superficie fondiaria edificabile: mq 8.400									
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ è dato dalla seguente sommatoria: $I_{f_{max}} = DE + DE_{p/c}$ dove: <table> <tr> <td>$I_{f_{max}}$:</td><td>Indice di edificabilità massimo</td><td>0,46 mq/mq</td></tr> <tr> <td>DE :</td><td>Diritto edificatorio</td><td>0,28 mq/mq</td></tr> <tr> <td>$DE_{p/c}$:</td><td>Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>0,18 mq/mq</td></tr> </table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità:	$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,46 mq/mq	DE :	Diritto edificatorio	0,28 mq/mq	$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,18 mq/mq
$I_{f_{max}}$:	Indice di edificabilità massimo	0,46 mq/mq									
DE :	Diritto edificatorio	0,28 mq/mq									
$DE_{p/c}$:	Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,18 mq/mq									

³⁴ Immagine sostituita a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n 17 (prot. 3896) n 83 (prot. 4468)

³⁵ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		- trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle “Aree di compensazione” (AC) in genere, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13, - realizzazione di una quota non inferiore al 50% delle superficie lorda di pavimento destinata a residenza da assoggettare a convenzionamento per almeno uno tra i seguenti fini: - o determinazione dei prezzi di vendita e delle caratteristiche soggettive degli aventi titolo, nel rispetto delle norme di legge vigenti in materia, - o determinazione del canone di locazione con riferimento alle norme di legge vigenti in materia di edilizia convenzionata, - o determinazione di tagli di alloggi minimi, a vantaggio di talune fasce di domanda non soddisfatte, con atto d’obbligo finalizzato al divieto di accorpamento delle unità immobiliari a tal fine realizzate (obiettivo di determinare la minore incidenza di superficie possibile per ciascuna unità abitativa, e pertanto il minore costo di costruzione possibile). L’applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria. La superficie lorda di pavimento totale dovrà essere ripartita per specifiche destinazioni d’uso secondo le seguenti proporzioni: – Slp per attività terziarie non commerciali max. 100% – Slp per attività di servizio max. 30% E’ facoltà dei competenti organi comunali consentire assortimenti di destinazioni d’uso in misura differente rispetto a quanto sopra indicato.
5	Destinazioni d’uso	Tra le destinazioni d’uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti Ag: Agricola
6	Elementi progettuali di interesse pubblico	<i>Viabilità di distribuzione interna</i> La viabilità di distribuzione interna dovrà essere privata e

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

	<i>o generale</i>	funzionale alle attività previste nell'area di trasformazione e nelle aree edificate a ovest. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: ogni 50 mq di superficie per uso terziario: 1 posto auto ogni 50 mq di superficie per uso secondario: 1 posto auto I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati in sottosuolo per almeno il 50% del totale; la localizzazione di parcheggi in soprassuolo dovrà assolvere alla funzione di aree per sosta breve. I parcheggi in soprassuolo dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. Verde pubblico. Lungo la ex s.s. Padana Superiore dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo lineare, avente larghezza non inferiore a m 20,00, con funzione di mitigazione delle masse edificate. Attraversamento aereo dell'ex s.s. Padana Superiore. A partire dall'area a verde di cui al punto precedente, dovrà essere realizzato un collegamento pedonale (passerella) con le aree a sud della ex s.s. Padana Superiore. Detta opera si intende necessaria qualora analoga realizzazione non risulti attuata nell'area di trasformazione AT13. Qualora l'opera risultasse già attuata, i competenti organi comunali indicheranno, in alternativa, la realizzazione di altra opera avente valore economico analogo.
7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici Il tessuto edilizio dovrà risultare dall'aggregazione di tipi edilizi a blocco aventi altezze coerenti con quelle degli edifici esistenti immediatamente a ovest. Caratteri morfologici dell'insediamento L'impianto morfologico dovrà risultare ordinato secondo la direttrice dell'ex s.s. Padana Superiore, lungo la quale si dovrà determinare un allineamento ordinato con i fronti esistenti. L'impianto planimetrico dovrà essere impostato su una matrice ortogonale, pertanto potranno essere definiti uno o più isolati conformati a corte aperta. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.³⁶

³⁶ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AT11

**AREA DI TRASFORMAZIONE SOPPRESSA
NEL CORSO DELLA REDAZIONE DEL PGT**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

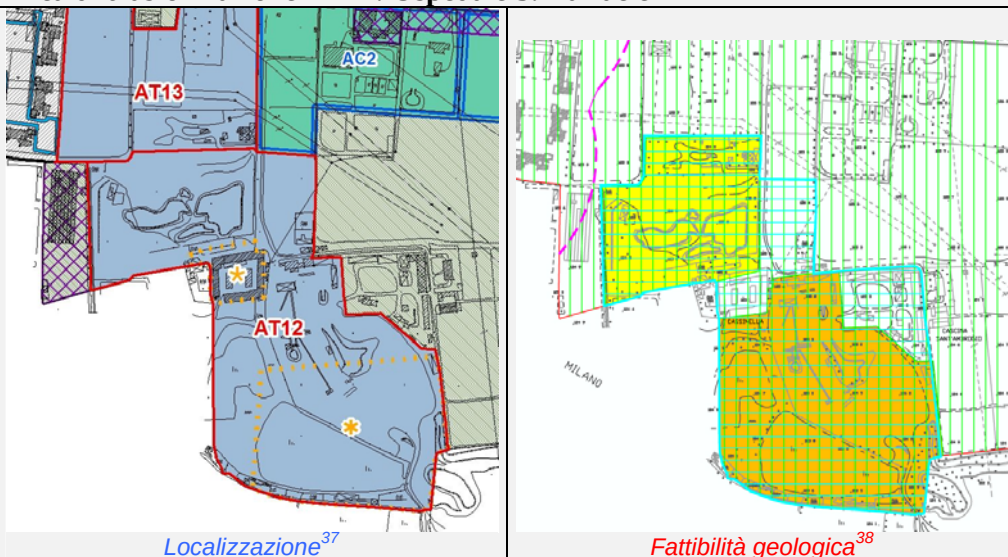
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AT12: Ospedale S. Raffaele		
		
1	Obiettivi della trasformazione	- recupero della cascina Cassinella (intervento già realizzato, indicato con il simbolo ★)³⁹, - realizzazione di impianto di cogenerazione (intervento già realizzato, indicato con il simbolo ★)⁴⁰, - (...) - realizzazione di attrezzature sportive, - realizzazione di strutture scolastiche, - (...)⁴¹ - realizzazione di nuovo accesso all'insediamento e aree a parcheggio, - formazione di spazi pubblici di connessione e di spazi pubblici a verde, - realizzazione dei collegamenti ciclopeditoni lungo la ex s.s. Padana Superiore e verso via Olgettina.⁴² Gli interventi previsti sono classificati di rilevanza sovracomunale.⁴³
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa (per le parti ancora oggetto di intervento)⁴⁴ è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: - sia sottoscritto un protocollo d'intesa tra il Comune e il soggetto proponente⁴⁵ finalizzato alla definizione delle relazioni tra l'istituto e il Comune di Vimodrone relativamente ai servizi offerti e all'accessibilità (anche mediante servizi di trasporto pubblico).

³⁷ Immagine modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

³⁸ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

³⁹ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 83 (prot. 4468)

⁴⁰ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 83 (prot. 4468)

⁴¹ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 83 (prot. 4468)

⁴² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁴³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 117.155 ⁴⁶ di cui indicativamente: – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 23.448,43 ⁴⁷ – superficie fondiaria edificabile: mq 93.706,57 ⁴⁸
4	Diritti di edificabilità	Nell'area di trasformazione, fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 2, sono realizzabili le seguenti quantità edificabili: Slp _{max} connessa ad impianti tecnologici mq 500 (già realizzata in quota parte come da atti pregressi e localizzata sull'area indicata con il simbolo *) ⁴⁹ Slp _{max} per residenza per studenti (C.na Cassinella) mq 3.700 (già realizzata in quota parte come da atti pregressi e localizzata sull'area indicata con il simbolo *) ⁵⁰ (...) Slp _{max} per altre strutture scolastiche e sportive ⁵¹ mq 6.343.95 Coerentemente con i parametri sopra espressi, all'area di trasformazione è applicato un <i>Indice di edificabilità massimo</i> pari a: $If_{max} = 0,09 \text{ mq/mq}$
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale (*) Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti (*) eccetto che per studenti di strutture sanitarie ed universitarie. ⁵² Le destinazioni d'uso: Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi potranno essere realizzate esclusivamente se integrate con le

⁴⁴ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁴⁵ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁴⁶ Modificata effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

⁴⁷ Modificata effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

⁴⁸ Modificata effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

⁴⁹ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 83 (prot. 4468)

⁵⁰ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n° 83 (prot. 4468)

⁵¹ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

6	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	destinazioni d'uso sportive e di formazione scolastica. Viabilità di distribuzione interna La viabilità principale di accesso, lungo il tracciato attuale di via Cassinella in prosecuzione di opera analoga prevista in capo all'area AT13, dovrà essere disimpegnata dalla ex s.s. Padana Superiore mediante intersezioni opportunamente strutturate (rotatoria o canalizzazioni). La viabilità di distribuzione interna dovrà essere caratterizzata in modo tale da consentire la regolamentazione "zona 30", e da consentire l'avvicinamento veicolare degli edifici per servizio, soccorso, carico scarico. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno avere una superficie minima di mq 7.500. Dotazione minima di parcheggi: 50% della slp⁵³ In ogni caso i parcheggi (compresi quelli già realizzati) dovranno avere una superficie minima debitamente proporzionata agli interventi previsti in fase attuativa (secondo i regolamenti vigenti per le diverse destinazioni d'uso).⁵⁴ I parcheggi pubblici (compresi quelli già realizzati)⁵⁵ dovranno essere dislocati così da corrispondere in misura ottimale alle condizioni di accessibilità dei diversi servizi e attività previste nell'area. I parcheggi (compresi quelli già realizzati)⁵⁶ dovranno essere distribuiti nell'intero comparto e armonicamente integrati con l'arredo urbano e le sistemazioni esterne. Verde di interesse pubblico. Lungo la strada di accesso principale dalla ex s.s Padana Superiore dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo lineare.
7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	Caratteri tipologici degli edifici L'impianto tipologico dovrà tenere conto degli elementi tipologici della C.na Cassinella, così come da Piano di Recupero approvato. Caratteri morfologici dell'insediamento Non si stabiliscono condizioni d'impianto morfologico. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori

⁵² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁵³ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁵⁴ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁵⁵ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁵⁶ Modificata effettuata a seguito della controdeduzione all'osservazione n°83 (prot. 4468)

⁵⁷ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.⁵⁷

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ddp DOCUMENTO DI PIANO

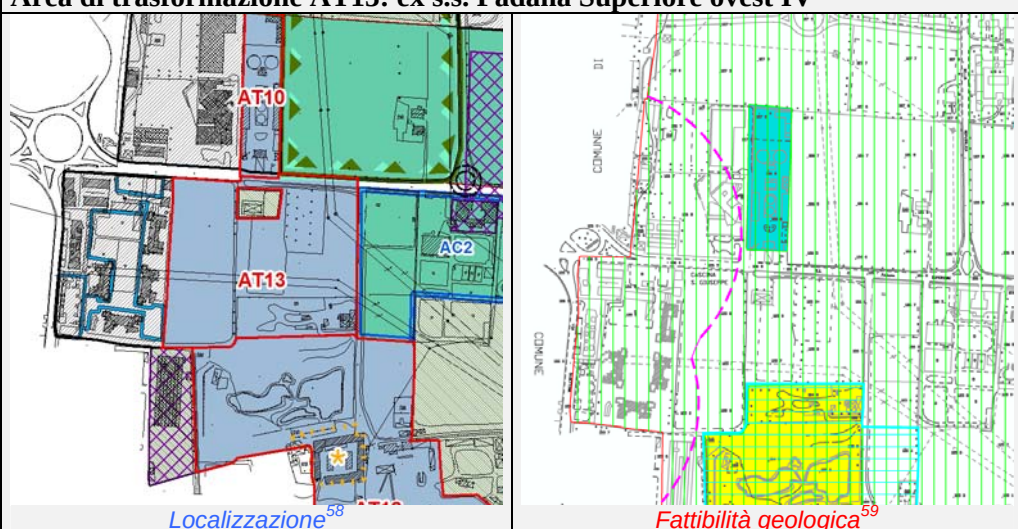
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AT13: ex s.s. Padana Superiore ovest IV		
		
1	Obiettivi della trasformazione	Realizzazione di un insediamento per la commercializzazione di prodotti orto-floro-vivaistici, integrato da un pubblico esercizio per ristorazione e somministrazione bevande, dotato di viabilità d'accesso e di aree a parcheggio.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – completa demolizione degli edifici compresi nell'area di trasformazione e ripristino di condizioni di naturalità simili a quelle delle aree agricole contermini.
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 49.500 di cui indicativamente: – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 14.300 – superficie fondiaria edificabile: mq 35.200⁶⁰
4	Diritti di edificabilità	Nell'area di trasformazione, fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 2, sono realizzabili le seguenti quantità edificabili: Slp complessiva mq 8.000 La slp complessiva dovrà essere determinata come segue: - mq 5.700, in capo all'area di trasformazione, - mq 2.300, derivanti da: - o trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - o monetizzazione secondo le modalità di cui alla

⁵⁸ Immagine modificata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

⁵⁹ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

⁶⁰ Modificata effettuata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Direttiva 12, punto 5, o trasferimento dalle <i>aree di compensazione</i> (AC), prioritariamente dal <i>settore AC2</i>, così come definito dal punto 2 della precedente Direttiva 13, secondo le modalità da quest'ultima definite, L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria.
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo⁶¹ potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti
6	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	Viabilità di accesso Caratteristiche: - proprietà pubblica, - diramazione dall'ex s.s. Padana Superiore mediante rotatoria, in corrispondenza dell'attuale tracciato di via Cassinella, - larghezza della sede stradale min. m 7,50, - marciapiedi avente larghezza di m 1,50, realizzato a quota lievemente superiore a quella del piano stradale, raccordato con cordolo sormontabile, con pavimentazione differenziata rispetto alla sede stradale, - pista ciclabile avente larghezza di m 2,50, realizzata in sede propria e raccordata con la rete comunale esistente o prevista, - doppio filare arboreo. Parcheggi pubblici I parcheggi pubblici dovranno essere dimensionati nel rispetto dei seguenti parametri: superficie a parcheggio 200% della superficie di vendita I parcheggi pubblici dovranno essere dislocati prevalentemente in modo tale da non risultare visibili dalla ex s.s. Padana Superiore. Verde di interesse pubblico. Lungo la ex s.s. Padana Superiore dovrà essere realizzato uno spazio pubblico a verde con sviluppo lineare avente larghezza non inferiore a m 30,00, la cui sistemazione morfologica e vegetazionale dovrà essere tale da mitigare la visuale dell'insediamento dall'ex s.s. Padana Superiore. Attraversamento aereo dell'ex s.s. Padana Superiore.

⁶¹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	A partire dall'area a verde di cui al punto precedente, dovrà essere realizzato un collegamento pedonale (passerella) con le aree a nord della ex s.s. Padana Superiore. Detta opera si intende necessaria qualora analoga realizzazione non risulti attuata nell'area di trasformazione AT10. Qualora l'opera risultasse già attuata, i competenti organi comunali indicheranno, in alternativa, la realizzazione di altra opera avente valore economico analogo. <i>Caratteri tipologici degli edifici:</i> - l'impianto tipologico dovrà essere in sintonia con i caratteri propri degli insediamenti agricoli storici (cascine), pur consentendo l'impiego di linguaggi architettonici contemporanei. <i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i> - deve essere definito un rapporto geometrico tra l'insediamento e la ex s.s. Padana Superiore coerente con la matrice agraria, - la sistemazione a verde e le aree a parcheggio dovranno risultare coerenti con la matrice agraria, dunque dovranno essere previsti filari arborei coerenti con i limiti colturali e i fossi esistenti. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.⁶²
---	--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁶² Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT14: Martesana ovest		
 		
1	Obiettivi della trasformazione	– Recupero della Cascina Santa Rita per funzioni residenziali, con riqualificazione degli spazi di relazione con il naviglio Martesana.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – Nessuna. Poiché l'ambito ricade all'interno del vincolo di notevole interesse pubblico del Naviglio Martesana, si applicano i criteri di gestione di cui alla DGR 8/3095, a cui si rinvia.⁶⁵ L' area ricade parzialmente all'interno del PLIS del Parco delle Cave vigente, la cui ripermetrazione è attualmente in corso di revisione. Fintanto che tale iter non sarà concluso nelle aree interne al PLIS sono ammessi esclusivamente gli usi definiti dall'art 8 della DGR8/6148/2007.⁶⁶
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 10.100 di cui indicativamente: – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 20.900 – superficie fondiaria edificabile: mq 10.100
4	Diritti di edificabilità	Nell'area di trasformazione, fermo restando quanto stabilito dal precedente punto 2, sono realizzabili le seguenti quantità edificabili:

⁶³ Immagine modificata a seguito delle controdeduzioni al parere espresso dalla Provincia di Milano

⁶⁴ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

⁶⁵ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

⁶⁶ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		Slp per attività residenziali e connesse pari all'esistente (*) (*) è ammesso il recupero di tutte le superfici esistenti che possono esprimere requisiti di agibilità per effetto degli interventi ammessi dalla presente direttiva, comprese le superfici di portici, logge e vani non chiusi in genere. Tali superfici lorde di pavimento potranno assumere esclusivamente le seguenti destinazioni d'uso: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Pe: Pubblici esercizi Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Sg: Servizi di interesse generale Ag: Agricola
5	<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti
6	<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<i>Aree a verde</i> Le aree situate a sud della linea M2, identificate quale settore AC3 delle aree di compensazione (AC), dovranno essere sistemate a verde pubblico, con dotazione arborea tale da mitigare la vista del viadotto esistente.
7	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<i>Recupero della Cascina Santa Rita</i> Il recupero e il riuso della cascina dovranno essere effettuati nel pieno rispetto dei caratteri morfologici e tipologici preesistenti (ovverosia risalenti all'epoca dell'uso proprio dell'insediamento, residenziale e rurale). Non sono ammesse variazioni di sagoma e di sedime tali da alterare l'impianto morfotipologico. Non è ammessa la completa demolizione e ricostruzione degli edifici. E' consentita la chiusura di superfici coperte (vani non chiusi), quindi di logge e portici, mediante serramenti o manufatti affini concepiti e posati in modo tale da garantire comunque piena leggibilità degli elementi tipologici preesistenti (in particolare dei ritmi delle partizioni di facciata, dei rapporti tra pieni e vuoti, delle proporzioni). Il recupero dell'edificio è subordinato alla realizzazione in sottosuolo (o su aree pertinenti non corrispondenti alla corte), di almeno 1,5 posti auto per ciascuna unità immobiliare. Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.⁶⁷

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁶⁷ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Area di trasformazione AT15: via Grandi – via Buoizzi											
											
Localizzazione		Fattibilità geologica ⁶⁸									
1	Obiettivi della trasformazione	Realizzazione di un insediamento per attività economiche a completamento del comparto esistente.									
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – nessuna.									
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 24.100 di cui indicativamente: – superficie fondiaria a verde e servizi: mq 12.050 – superficie fondiaria edificabile: mq 12.050									
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = DE + DE_{p/c}$ dove: <table> <tr> <td>If_{max}</td><td>: Indice di edificabilità massimo</td><td>0,85 mq/mq</td></tr> <tr> <td>DE</td><td>: Diritto edificatorio</td><td>0,50 mq/mq</td></tr> <tr> <td>$DE_{p/c}$</td><td>: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione</td><td>0,35 mq/mq</td></tr> </table> Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle "Aree per Servizi", definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle "Aree di compensazione" (AC) in genere, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13,	If_{max}	: Indice di edificabilità massimo	0,85 mq/mq	DE	: Diritto edificatorio	0,50 mq/mq	$DE_{p/c}$	: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,35 mq/mq
If_{max}	: Indice di edificabilità massimo	0,85 mq/mq									
DE	: Diritto edificatorio	0,50 mq/mq									
$DE_{p/c}$	: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione	0,35 mq/mq									

⁶⁸ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

5	Destinazioni d'uso	L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria. Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo⁶⁹ potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale (*) Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti (*) eccetto una unità residenziale avente slp massima di mq 100 al servizio di ciascuna unità produttiva
6	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Viabilità di accesso - proprietà privata, - diramazione da via Grandi esclusivamente in mano destra, - larghezza della sede stradale min. m 7,50, - marciapiedi avente larghezza di m 1,50, realizzato a quota lievemente superiore a quella del piano stradale, raccordato con cordolo sormontabile, con pavimentazione differenziata rispetto alla sede stradale. Intersezione via Grandi – via Buozi - realizzazione di intersezione a “T” canalizzata con obbligo di svolta in mano destra da via Grandi a via Buozi. Collegamento ciclopeditone in fregio a via Grandi, avente larghezza non inferiore a m 2,50, dotato di filare arboreo.
7	Elementi progettuali di interesse privato	Caratteri tipologici degli edifici: - nessuna indicazione. Caratteri morfologici dell'insediamento: - la sistemazione a verde dovrà determinare un corretto inserimento e una equilibrata mitigazione delle visuali degli edifici tanto da via Grandi che dalle aree naturali a sud, - la mitigazione delle visuali da sud dovrà essere effettuata mediante macchie arboree distribuite coerentemente con gli elementi territoriali riscontrabili (fossi, limiti colturali, e similari). Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della

⁶⁹ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

⁷⁰ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.⁷⁰

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ddp DOCUMENTO DI PIANO

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

Area di trasformazione AT16: via dell'industria		
 Localizzazione		 Fattibilità geologica⁷¹
1	Obiettivi della trasformazione	Ampliamento dell'insediamento per logistica, deposito, direzionale esistente ad ovest alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT.
2	Condizioni	La promozione dell'iniziativa è subordinata alla sussistenza delle seguenti condizioni di base: – il nuovo insediamento sia utilizzato esclusivamente quale ampliamento dell'insediamento esistente ad ovest dell'area e per l'esercizio della medesima attività insediata alla data di avvio del procedimento per la redazione del PGT. La convezione del Piano Attuativo⁷² dovrà prevedere espressamente il divieto di frazionamento dell'insieme dei suoli corrispondenti alla presente area di trasformazione ed il citato insediamento esistente ad ovest.
3	Dati quantitativi di base	Superficie fondiaria complessiva del comparto: mq 16.000 di cui indicativamente: – superficie fondiaria a verde e servizi (*): mq 6.000 – superficie fondiaria edificabile: mq 10.000 (*) tale superficie dovrà essere monetizzata, poiché l'area di trasformazione non confina con spazio pubblico e per conseguenza non sussistono le condizioni di interesse generale nella realizzazione di spazi pubblici in loco.
4	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo If_{max} è dato dalla seguente sommatoria: $If_{max} = _DE + DE_{p/c}$ dove:

⁷¹ Immagine sostituita a seguito dell'aggiornamento della componente geologica

⁷² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

		If_{max} : Indice di edificabilità massimo 0,85 mq/mq DE : Diritto edificatorio 0,50 mq/mq DE_{p/c}: Diritto edificatorio di perequazione/compensazione 0,35 mq/mq Il Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione potrà essere conseguito secondo le seguenti modalità: - trasferimento dalle “Aree per Servizi”, definite dal Piano dei Servizi, secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 4, - monetizzazione secondo le modalità di cui alla Direttiva 12, punto 5, - trasferimento dalle “Aree di compensazione” (AC) in genere, secondo le modalità di cui alla Direttiva 13. L'applicazione del Diritto edificatorio derivante da perequazione/compensazione è obbligatoria.
5	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo⁷³ potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale (*) Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Pe: Pubblici esercizi Ld: Logistica e deposito di materiali Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricoveri di autovetture non pertinenti (*) eccetto una unità residenziale avente slp massima di mq 100.
6	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	L'attuazione delle previsioni in capo alla presente area di trasformazione non necessita di opere pubbliche o di interesse pubblico specifiche. I competenti organi comunali determineranno le opere pubbliche o di uso pubblico da eseguirsi altrove nell'ambito territoriale T4.
7	Elementi progettuali di interesse privato	Caratteri tipologici degli edifici: - nessuna indicazione. Caratteri morfologici dell'insediamento: - la sistemazione a verde dovrà determinare un corretto inserimento e una equilibrata mitigazione delle visuali degli edifici dalle aree naturali a sud, - la mitigazione delle visuali da sud dovrà essere effettuata mediante macchie arboree distribuite coerentemente con gli elementi territoriali riscontrabili (fossi, limiti colturali, e similari).

⁷³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Regione Lombardia

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Le aree a verde dovranno essere organizzate in modo da determinare la massima continuità possibile della copertura arborea, così da conseguire significativi valori ecologici. Le essenze arboree da impiantare, dovranno essere selezionate tra quelle autoctone o ambientate.⁷⁴

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

⁷⁴ Comma introdotto a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano.

PARTE VIII

VALUTAZIONE DELLA CONGRUITA' DIMENSIONALE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

STIMA DELLE POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di accertare la coerenza tra le scelte localizzative e i target di sviluppo definiti dalle politiche di governo.

La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

- residenza,
- settore produttivo secondario,
- settore produttivo terziario,
- altre destinazioni d'uso.

a partire dai dati di superficie delle aree libere risultanti dal documento "DdP23.0 Stima delle potenzialità insediative" riportati nella tabella allegata nelle pagine seguenti, integrati, ove necessario, da stime circa gli effetti derivanti da interventi sul patrimonio edilizio esistente.

I dati di superficie sono stati determinati secondo le seguenti condizioni:

- per *aree libere* si intendono i suoli compresi nell'area urbana dotati di indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole che risultano privi di edifici o sedi di edifici di piccola entità potenzialmente oggetto di interventi sostitutivi o di recupero; sono esclusi dalla presente categoria i suoli a vario titolo interessati da previsioni del Piano dei Servizi o del Documento di Piano (aree di trasformazione);
- per *aree di trasformazione* si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive, per le quali i potenziali insediativi sono definiti ipotizzando un mix funzionale avente caratteristiche intermedie tra i diversi target definiti dalla specifica direttiva per l'attuazione;
- per *aree soggette ad accordo di programma* si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è subordinata alla preventiva approvazione di accordi di programma finalizzati alla realizzazione di quanto stabilito dello "studio di fattibilità" redatto d'intesa tra il Comune e Aler Milano, così come emendato ed approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011.

Per quanto attiene alla stima dimensionale derivante dall'attuazione delle previsioni in capo alle aree di trasformazione, considerato che detti procedimenti si attuano per effetto di processi negoziali i cui esiti non possono essere noti a priori, nel caso in cui il Documento di Piano ammetta diverse destinazioni d'uso, è stata effettuata una stima, ritenuta ragionevole, delle ripartizioni pro-quota della superficie lorda di pavimento.

AREE LIBERE

Aree Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Ambito T5	Slp edificabile
indice di edificabilità Ifmax	esistente	0,46	0,46	0,85	0,00		
1	7726				6567		6567
2	5390				4582		4582
Totale slp	13.116,00	0,00	0	0	11149	0,00	11149
rapporto medio Slp/ab.		40,00	40,00	40,00	0,00	0,00	
stima abitanti		0,00	0	0	0	0,00	0

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

AREE DI TRASFORMAZIONE⁷⁵

Aree	Superficie	Ifmax	RESIDENZA		ATT. SECONDARIE		ATT. TERZIARIE		ALTRE DESTINAZ.	
			aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp
AT4	33008	0,28	0,0%	0	0,0%	0	28,6%	4.000	71,4%	10.000
AT5	16708	0,10	0,0%	0	0,0%	0	100,0%	1.000	0,0%	0
AT6	50175	0,85	0,0%	0	50,0%	21.324	50,0%	21.324	0,0%	0
AT7	52134	0,85	0,0%	0	50,0%	22.157	50,0%	22.157	0,0%	0
AT8	66794	0,85	0,0%	0	50,0%	28.387	50,0%	28.387	0,0%	0
AT9	7972	0,46	80,0%	2.934	0,0%	0	20,0%	733	0,0%	0
AT10	10676	0,46	0,0%	0	0,0%	0	100,0%	4.911	0,0%	0
AT12	117115	0,09	0,0%	0	0,0%	0	0,0%	0	100,0%	11.600
AT13	49479	0,46	0,0%	0	0,0%	0	90,0%	20.484	10,0%	2.276
AT14	10080	-	-	1.000	-	500	0,0%	0	0,0%	0
AT15	24089	0,85	0,0%	0	50,0%	10.238	50,0%	10.238	0,0%	0
AT16	16052	0,85	0,0%	0	50,0%	6.822	50,0%	6.822	0,0%	0
TOTALE	454281			3.934		89.428		120.057		23.876
rapporto medio Slp/ab.				40						
stima abitanti				98						

AREE SOGGETTE AD ACCORDO DI PROGRAMMA ADP2 – ADP3

Assunti i dati risultanti dallo studio di fattibilità relativo a dette aree, approvato con Deliberazione di C.C. n° 11 del 28/02/2011, ne consegue la stima degli abitanti insediabili nelle aree soggette ad accordo di programma:

Aree	Superficie	Ifmax	RESIDENZA		ATT. SECONDARIE		ATT. TERZIARIE		ALTRE DESTINAZ.	
			aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp	aliquota	Slp
AdP2	52800			26.000		0		4.000		0
AdP3	70500			22.000		0		4.000		0
TOTALE	123300			48.000		0		8.000		0
rapporto medio Slp/ab.				40						
stima abitanti				1.200						

RESIDENZA

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

- non sussistono aree libere interne all'area urbana destinate alla realizzazione di nuovi insediamenti residenziali,
- le previsioni in capo alle aree di trasformazione, riconosciuta un'incidenza di slp pro-capite pari a 40 mq, consentono l'insediamento di 98 nuovi abitanti,
- il numero di abitanti previsto negli alloggi di edilizia pubblica e similare localizzati nelle aree di trasformazione AdP2 e AdP3, ammonterebbe a 1200 unità, come da studio di fattibilità agli atti del Comune, da cui dedurre 400 unità corrispondenti agli attuali residenti Aler di via Fiume, da re insediare,
- che in sede di approvazione, la deliberazione del Consiglio Comunale relativa allo Studio di Fattibilità di cui al precedente alinea ha dettato l'impegno degli organi comunali per addivenire ad un contenimento dei pesi insediativi residenziali,
- i dati di cui sopra, relativi alle aree AdP2 e AdP3, comprendono anche il potenziale insediativo derivante dall'eventuale trasformazione delle superfici esistenti nelle aree AMF3 per housing sociale previste dal Piano delle Regole, considerato che l'attuazione di detta previsione determinerebbe la riduzione delle superfici per residenza attribuite alle aree AdP2 e AdP3,
- la superficie lorda di pavimento massima calcolata in applicazione dell'Indice di edificabilità I_{fmax} computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano,
- l'applicazione della disciplina del piano relativamente ad interventi edili di carattere specifico e puntuale (ampliamenti, recupero dei sottotetti e similari) non

⁷⁵ Tabella aggiornata a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

determinerebbero effetti sensibili sui dati complessivi della popolazione insediabile,

ne discende un potenziale insediativo pari a:

Primo scenario: attuazione completa delle previsioni, comprese aree AdP2 e AdP3

Abitanti aree libere	ab.	0
Abitanti aree di trasformazione	ab.	98
Abitanti (edilizia pubblica e similare, aree AdP2, AdP3)	ab.	800
Abitanti massimi (totale)	ab.	898

Secondo scenario: attuazione completa delle previsioni, eccetto le aree AdP2 e AdP3

Abitanti aree libere	ab.	0
Abitanti aree di trasformazione	ab.	98
Abitanti massimi (totale)	ab.	98

Si ritiene che per effetto dei completamenti di lieve entità, dei recuperi e degli ampliamenti, non stimabili singolarmente, si possa determinare un ulteriore incremento del 3% della popolazione residente, ovverosia di 510 unità.

In ragione di quanto sopra si conclude che

- in caso di attuazione delle previsioni insediative in capo alle aree AdP2 e AdP3, la potenzialità insediativa complessiva ammonterebbe a 18.422 unità, coerentemente rispetto al target di sviluppo atteso (pari a 18.715 abitanti), a cui potrebbe sommarsi l'incremento demografico derivante dalla probabile occupazione di alloggi attualmente inutilizzati;
- in caso di mancata attuazione delle previsioni insediative in capo alle aree AdP2 e AdP3, la potenzialità insediativa complessiva ammonterebbe a 17.622 unità, ben al di sotto rispetto al target di sviluppo atteso (pari a 18.715 abitanti), a cui potrebbe comunque sommarsi l'incremento demografico derivante dalla probabile occupazione di alloggi attualmente inutilizzati.

Compete in ogni caso al monitoraggio del piano, da attuare a seguito dell'entrata in vigore del PGT, la valutazione degli effetti prodotti e delle condizioni di rispetto del target di popolazione assunto indicando, se del caso, eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.

SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

- la quota di superficie lorda di pavimento è indicata per ciascun caso dalla precedente tabella,
- che nel caso specifico si assume l'ipotesi che la superficie lorda di pavimento edificabile sia utilizzata al 50% per attività del settore secondario,
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità $I_{f_{max}}$ computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano,

ne discende un potenziale insediativo pari a:

Slp massima (area urbana)	mq	5.575
Slp massima (aree di trasformazione)	mq	89.428
Slp massima (totale)	mq	95.003

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ddp DOCUMENTO DI PIANO

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Noto che:

- il Documento di Piano ha enunciato l'obiettivo di sostenere l'economia locale, anche mediante il qualificato sviluppo delle attività del settore secondario,
- che il Documento di Piano persegue il fine di rinnovare il patrimonio edilizio esistente, e che pertanto il dato complessivo comprende anche le superfici lorde di pavimento esistenti e oggetto di sostituzione edilizia,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto agli obiettivi politici, giacché si determina una significativa potenzialità per il rinnovo e il completamento dell'ambito territoriale destinato alle attività economiche.

SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO

Assunti i dati risultanti dalle tabelle precedenti, posto che

- la quota di superficie lorda di pavimento è indicata per ciascun caso dalla precedente tabella,
- che nel caso specifico si assume l'ipotesi che la superficie lorda di pavimento edificabile sia utilizzata al 50% per attività del settore terziario,
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità $I_{f_{max}}$ computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi, premiali, compensativi stabiliti dal piano,

ne discende un potenziale insediativo pari a:

Slp massima (area urbana)	mq	5.575
Slp massima (aree di trasformazione AdP2 e AdP3)	mq	8.000
Slp massima (altre aree di trasformazione)	mq	120.057 ⁷⁶
Slp massima (totale)	mq	133.632 ⁷⁷

Noto che:

- il Documento di Piano ha enunciato l'obiettivo di sviluppare il potenziale insediativo per attività terziarie coerentemente con i trend di sviluppo del sistema economico di cui è parte,
- che il Documento di Piano persegue il fine di rinnovare il patrimonio edilizio esistente, e che pertanto il dato complessivo comprende anche le superfici lorde di pavimento esistenti e oggetto di sostituzione edilizia,
- che il Documento di Piano persegue il fine di consentire la conversione delle superfici esistenti destinate ad attività produttiva, consentendo e favorendo la coesistenza di destinazioni d'uso dei settori terziario e secondario,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto agli obiettivi politici, giacché si determina un evidente rafforzamento delle potenzialità insediative di carattere terziario ed una maggiore versatilità dell'intero ambito destinato alle attività economiche.

⁷⁶ Valore aggiornato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

⁷⁷ Valore aggiornato a seguito delle controdeduzioni alle osservazioni n° 17 (prot. 3896), n°83 (prot. 4468)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata

ALTRE DESTINAZIONI D'USO

Il piano determina effetti sensibili su altre destinazioni d'uso, in particolare del settore dei servizi, per le quali non risultano possibili considerazioni di carattere quantitativo, data la specificità di ciascuna funzione ammessa. In particolare si richiamano le specifiche previsioni del Documento di Piano in capo alle aree di trasformazione AT4, AT12, AT13.

Le altre destinazioni d'uso previste dal piano sono pertanto da intendersi quali effetti integrativi delle previsioni in capo al Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Documento depositato presso la Società Italiana Autori ed Editori (SIAE) Tutti i diritti sono riservati. Vietata la riproduzione non autorizzata