

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

AVVERTENZA IMPORTANTE

Il presente documento è depositato presso la SOCIETA' 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

arch. Silvana Garegnani

ing. Marco Lanfrancini

arch. Paola Ramella

PdR 2012 **PIANO DELLE REGOLE**

APPROVAZIONE

PdR1.0 **RELAZIONE GENERALE**

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

Studio Associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

SOMMARIO**Parte I****FONDAMENTI DEL PIANO DELLE REGOLE**

La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	5
Il piano delle regole: esame critico del testo di legge	8

Parte II**FONDAMENTI CONOSCITIVI**

Analisi del sistema insediativo residenziale	13
Analisi del sistema economico	15
Il sistema commerciale	16
Sintesi generale dello stato dell'economia locale	23

Parte III**STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO
ATTUATE DAL PIANO DELLE REGOLE**

Aspetti generali	29
Strategie e azioni per il governo del territorio	31

Parte IV**DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

Identificazione dell'area urbana	57
Identificazione degli ambiti territoriali	58
Principio di equità assunto dal PGT	60
Determinazione dei diritti edificatori	61
Ambiti territoriali e indici di edificabilità	64
Gli strumenti di perequazione per l'equità del piano	67
Gli strumenti premiali per l'efficacia del piano	69

Parte V**STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE**

Disciplina generale	75
La disciplina dei nuclei storici. Specifiche	84

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 PIANO DELLE REGOLE: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

Allo scopo di stabilire i contenuti del *Documento di Piano* che dovranno orientare la formazione del *Piano delle Regole*, si rende opportuno esaminare dettagliatamente il dettato dell'art. 10 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12, che attualmente rappresenta l'unico riferimento con carattere di normativa cogente.

1. Il piano delle regole:

- a) definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- b) indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- c) individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- d) contiene, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);
- e) individua:
 - 1) le aree destinate all'agricoltura;
 - 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
 - 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

La prima evidente caratteristica del *Piano delle Regole* è il campo di azione dello strumento: esso opera sul tessuto edificato consolidato, sul territorio agricolo, sulle aree non assoggettabili a trasformazione, ma non opera sulle cosiddette aree di trasformazione, la cui normazione è demandata direttamente agli strumenti attuativi nel rispetto degli orientamenti impressi dal *Documento di Piano*.

Il *Piano delle Regole* tratta poi di tutela, di vincoli e di rischio, riassumendo in sé alcune componenti pianificatorie che spesso nel passato erano trattate settorialmente.

Appare dunque chiara la natura conformativa dello strumento, e soprattutto appare chiara la natura urbanistica del *Piano delle Regole*: è tuttavia bene notare che la trattazione dei successivi commi dell'articolo introduce chiari compiti di normazione del paesaggio.

2. Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Spetta al *Piano delle Regole* trattare i temi dei centri storici, mediante un apparato normativo finalizzato alla disciplina delle modalità di intervento. L'articolato assume carattere generale e di orientamento: non sono infatti stabiliti criteri per la catalogazione dei centri storici e non si fa menzione dei temi del paesaggio storico e della tutela del patrimonio,. Orbene, è certamente importante intendere il paesaggio storico in chiave dinamica, evolutiva, ma è pur vero che è necessario affrontare il tema con equilibrio, al fine di garantire la trasmissione al futuro dei valori storici e di antichità.

Per le suddette ragioni si ritiene che il *Piano delle Regole* debba esercitare sui centri storici un'azione incisiva onde evitare il rischio di affrettati e immotivati interventi

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

trasformativi che potrebbero determinare la contrazione dei valori consolidati del paesaggio storico.

3. Per gli ambiti di cui al comma 2, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- a) caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- b) consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- c) rapporti di copertura esistenti e previsti;
- d) altezze massime e minime;
- e) modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- f) destinazioni d'uso non ammissibili;
- g) interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- h) requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica e mitigazione delle infrastrutture della viabilità con elementi vegetali tipici locali.

Il comma in esame stabilisce che lo strumento ha il compito di disciplinare l'assetto tipologico e morfologico del paesaggio urbano, di tutelare il verde e di elevare i valori ecologici del territorio, di tutelare il reticolo idrico quale rete neurale del territorio. Al Piano delle Regole competerebbe poi il compito di orientare gli interventi edilizi verso standard di qualità più elevati che in passato.

Spetta poi al *Piano delle Regole* la definizione dei diritti edificatori coerentemente con quanto determinato dal *Documento di Piano*.

Il comma in esame ribadisce dunque la natura urbanistica del *Piano delle Regole*, ed introduce competenze di natura propriamente paesaggistica, pur senza citare mai il termine "paesaggio"..

4. Il piano delle regole:

a) per le aree destinate all'agricoltura:

1. detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
2. recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
3. individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

b) per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale;

c) per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

Compete al *Piano delle Regole* la normazione dell'uso del territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, mediante l'esercizio della tutela delle aree agricole e delle aree boscate, in armonia con le competenze in materia riposte nel PTCP.

Compete poi al *Piano delle Regole* stabilire la disciplina per l'uso e la trasformazione degli edifici non agricoli in zona agricola.

In altri termini la legge recepisce senza significative variazioni la disciplina della L.r. 93/80 e della più recente L.r. 27/2004 in materia di boschi e foreste.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

5. Le indicazioni contenute nel piano delle regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

6. Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile.

Gli ultimi commi dell'articolato confermano la natura operativa dello strumento, sottolineando l'effetto diretto sul regime dei suoli.

Tale conclusione merita una riflessione: può uno strumento siffatto garantire il corretto equilibrio dei diritti edificatori, richiamato espressamente dalla legge nell'articolo dedicato alla perequazione, nel caso in cui le tematiche del territorio siano trattate in forma tradizionalmente urbanistica, e quindi correlando rigidamente i diritti edificatori alle scelte di piano?

La risposta al quesito è fondamentale per orientare la pianificazione verso principi di equità: il *Documento di Piano* stabilisce l'equa misura del diritto edificatorio diffuso e omogeneo, perché poi il *Piano delle Regole*, mediante le scelte insediative di carattere operativo, possa definire indici e parametri congrui rispetto al diritto determinato e alle scelte di piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

FONDAMENTI CONOSCITIVI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

Lo studio del territorio per i fini della redazione del Piano delle Regole, si fonda su elementi di approfondimento dei temi già analizzati allo scopo di definire le politiche e le strategie del Documento di Piano, il cui obiettivo consiste nella ricerca di specifici elementi fondativi capaci di suffragare e orientare le scelte di pianificazione operativa. I fondamenti di conoscenza del territorio assunti quale base del Piano delle Regole sono organizzati secondo i seguenti livelli:

- a) analisi del sistema insediativo, articolata nei seguenti documenti:
- PdR 1.0 Relazione generale
 - PdR 2.0 Repertori applicativi
 - PdR 3a.0 Sistema insediativo. Tipologia edilizia
 - PdR 3b.0 Sistema insediativo. Morfologia edilizia
 - PdR 3c.0 Sistema insediativo. Destinazione d'uso prevalente
 - PdR 3d.0 Sistema insediativo. Altezza degli edifici
 - PdR 4.0 Sistema dell'economia locale
- b) elementi di analisi generale del paesaggio, rinvenibili nei seguenti documenti:
- PdR 5.0 Sistema delle aree naturali
 - PdR 6.0 Vincoli e limitazioni

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

ANALISI DEL SISTEMA INSEDIATIVO RESIDENZIALE

L'analisi puntuale del sistema insediativo residenziale è stata effettuata mediante ricognizioni sul territorio finalizzate all'esame degli edifici esistenti e delle relative aree scoperte.

La campagna di sopralluoghi ha consentito di sintetizzare le informazioni urbanistiche e paesaggistiche relativamente all'area urbana nelle seguenti cartografie:

- PdR 3a.0 Sistema insediativo. Tipologia edilizia
- PdR 3b.0 Sistema insediativo. Morfologia edilizia
- PdR 3c.0 Sistema insediativo. Destinazione d'uso prevalente
- PdR 3d.0 Sistema insediativo. Altezza degli edifici

Dall'esame delle citate cartografia possono essere desunte le seguenti considerazioni generali e specifiche.

TIPOLOGIA EDILIZIA

I caratteri tipologici dell'area urbana sono fortemente disomogenei se valutati nel complesso, tuttavia si osservano brani territoriali maggiormente caratterizzati. Nello specifico si riconoscono nel territorio comunale i seguenti canoni d'impianto tipologico:

- brani territoriali caratterizzati dalla prevalenza dei tipi edilizi storici, di origine rurale, spesso trasformati, corrispondenti al centro e alle cascine,
- brani territoriali caratterizzati da forte presenza di edifici a blocco o palazzine, con commistione di ville e villini,
- brani territoriali fortemente omogenei, data la totale presenza di edifici isolati, tipicamente ville e villini,
- brani territoriali fortemente omogenei, talvolta caratterizzati da ripetizione seriale dei tipi edilizi, prevalentemente a blocco o palazzine.

A ciò si aggiunga la vasta porzione di territorio ove risultano insediate le attività economiche, caratterizzata dall'assoluta dominanza di tipi edilizi specifici per dette attività.

Nel complesso l'analisi tipologica evidenzia una natura di "paesaggio urbano per parti", spesso nettamente riconoscibili; tale paesaggio urbano, spesso rigidamente parcellizzato, non consente il riconoscimento di una *identità tipologica* sufficientemente marcata.

MORFOLOGIA EDILIZIA

La morfologia edilizia, come ovunque del resto, assume caratteri variabili a seconda della posizione nell'area urbana.

Si osserva un tessuto storico nel quale prevale l'affaccio diretto degli edifici fronte strada, con formazione di corti di origine rurale spesso oggetto di pesanti trasformazioni. Nel centro storico risulta di primaria importanza lo spazio pubblico centrale, di inusuale dimensione, derivante dal particolare impianto del nucleo, originatosi per sviluppi lineari lungo direttrici circostanti l'attuale piazza.

La gran parte del territorio non presenta rapporti morfologici strutturati, prevalendo nettamente la condizione di edifici all'interno di aree pertinenziali recintate, di modesta entità.

Costituiscono eccezione le aree originatesi da processi di pianificazione attuativa, dove sussistono ordinati rapporti tra edifici e spazi aperti e mutui tra i diversi edifici presenti in dette aree.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Ancor più spiccata è poi la morfologia di alcuni specifici brani territoriali, come il recente comparto lungo viale Martesana, dove la ripetizione seriale degli edifici e l'impianto dello spazio aperto consentono una chiara riconoscibilità e dunque imprimono una spiccata identità di quartiere.

DESTINAZIONE D'USO PREVALENTE

I caratteri funzionali del territorio sono tipici dell'intera fascia di cintura metropolitana.

Si osserva l'esistenza di un centro caratterizzato da una discreta polifunzionalità, e un insieme di periferie sostanzialmente monofunzionali, ora residenziali, ora per attività economiche.

Le condizioni di polifunzionalità si ritrovano anche in aree non centrali, come ad esempio nel quartiere di viale Martesana, tuttavia si tratta di sistemi deboli e scarsamente attrattivi, se non per un'utenza strettamente locale.

Si osservano infine alcune presenze con specifica destinazione d'uso, terziaria o commerciale, che tuttavia non hanno determinato fenomeni di polarizzazione del territorio.

ALTEZZA DEGLI EDIFICI

L'altezza degli edifici è assai variabile nel territorio comunale, in ragione della tipologia edilizia e dell'epoca di costruzione.

Mentre gli edifici del nucleo storico presentano un'altezza di 2-3 piani, la produzione edilizia degli anni '70 e '80 raggiunge altezze maggiori, dell'ordine dei 7-8 piani.

Si osservano puntualmente edifici con altezza maggiore, che nel caso specifico derivano da usi terziari.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

ANALISI DEL SISTEMA ECONOMICO

L'analisi del sistema economico è demandata ai seguenti documenti:

- PdR 4.0 Sistema dell'economia locale

nonché ai contenuti socioeconomici del Documento di Piano, al quale si rinvia.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR

PIANO DELLE REGOLE 2012

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 SISTEMA COMMERCIALE

Il commercio (ovvero l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende) rappresenta ancora la quota più consistente del settore terziario (230 imprese secondo i dati Infocamere del 2009). Avendo una presenza rilevante sul territorio ed essendo un elemento che incide sulle relazioni di vicinato ed influenza la qualità dell'abitare, si è ritenuto utile condurre un'indagine conoscitiva ad hoc su questo fronte. L'obiettivo è definire la "consistenza" e la distribuzione delle attività commerciali allo scopo di cogliere le implicazioni esistenti e potenziali tra queste e le altre componenti della struttura urbana.

L'operazione ha cercato di mettere in evidenza i seguenti aspetti:

- **classe dimensionale e settore generale**, ovvero la suddivisione degli esercizi esistenti in base alla L.r. 14/99. Sono così individuati gli esercizi di vicinato, le medie e le grandi strutture di vendita; i primi, in base ai disposti legislativi, "hanno superficie di vendita non superiore a 150 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 250 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, le *medie strutture di vendita* hanno superficie di vendita superiore ai limiti degli esercizi di vicinato e fino a 1.500 mq nei comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti e a 2.500 mq nei comuni con popolazione residente superiore a 10.000 abitanti, le *grandi strutture di vendita* aventi superficie di vendita superiore ai limiti delle medie strutture di vendita"¹;
- **settore commerciale**, ovvero la classificazione degli esercizi in funzione delle tipologie merceologiche.

Per ogni voce sono di seguito elencati i codici di classificazione utilizzati:

Classe dimensionale e settore generale

- VA vicinato alimentare
- VE vicinato extra-alimentare
- MS A media struttura alimentare
- MS E media struttura extra-alimentare
- MS EA media struttura alimentare ed extra-alimentare
- MS CC media struttura – centro commerciale
- GS A grande struttura alimentare
- GS E grande struttura extra-alimentare
- GS EA grande struttura alimentare ed extra-alimentare
- GS CC grande struttura – centro commerciale

Settore commerciale

- 50.1 commercio di autoveicoli
- 50.3 commercio di parti e accessori di autoveicoli
- 50.40.1 commercio all'ingrosso e al dettaglio di motocicli e ciclomotori
- 50.40.2 commercio ingrosso/dettaglio pezzi di ricambio motocicli e ciclomotori
- 52.11.1 commercio al dettaglio degli ipermercati
- 52.11.2 commercio al dettaglio dei supermercati
- 52.11.3 commercio al dettaglio dei minimercati
- 52.11.4 commercio al dettaglio di prodotti alimentari vari in altri esercizi

¹ La legge regionale n.6 del 2 febbraio 2010, all'art. 133, stabilisce che "i piccoli comuni possono applicare il limite massimo di 250 mq per i negozi di vicinato, in deroga al criterio della consistenza demografica".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- 52.11.5 commercio al dettaglio di prodotti surgelati
- 52.21 commercio al dettaglio di frutta e verdura
- 52.22 commercio al dettaglio di carne e prodotti base di carne
- 52.23 commercio al dettaglio di pesci, crostacei e molluschi
- 52.24 commercio al dettaglio di pane, pasticceria e dolci
- 52.25 commercio al dettaglio di bevande
- 52.27 comm. al dettaglio di prod. alimentari, bevande e tabacco in esercizi specializzati
- 52.12.1 commercio al dettaglio dei grandi magazzini
- 52.12.2 commercio al dettaglio in altri esercizi non specializzati
- 52.32 commercio al dettaglio di articoli medicali e ortopedici
- 52.331 commercio al dettaglio nelle erboristerie
- 52.332 commercio al dettaglio di articoli di profumeria, saponi
- 52.41 commercio al dettaglio di tessuti
- 52.42 commercio al dettaglio di articoli di abbigliamento
- 52.43 commercio al dettaglio di calzature e articoli di cuoio
- 52.44 commercio al dettaglio di mobili e apparecchi illuminanti
- 52.45 commercio al dettaglio di elettrodomestici, radio e televisioni
- 52.46 commercio al dettaglio di ferramenta, colori, vernici e vetro
- 52.47.1 commercio al dettaglio di libri nuovi
- 52.47.3 commercio al dettaglio di articoli di cartoleria, cancelleria e fornitura per ufficio
- 52.48 commercio al dettaglio di altri prodotti in esercizi specializzati
- 52.50.1 commercio al dettaglio di libri usati
- 52.50.2 commercio al dettaglio di mobili usati
- 52.50.3 commercio al dettaglio di indumenti e oggetti usati
- 55.30 ristoranti
- 55.30.1 ristorazione con somministrazione
- 55.30.2 ristorazione con preparazione cibi da asporto
- 55.40 bar
- 55.40.1 bar, caffetterie, altri esercizi di somministrazione bevande
- 55.40.2 gelaterie e pasticcerie con somministrazione

I risultati ottenuti sono sintetizzati nella tabella che segue:

Codice definitivo	Denominazione commerciale	Indirizzo	Classe dimensionale	Settore commerciale
	<i>Esercizi commerciali</i>			
1	Supermercato Auchan	Galleria Auchan	GSEA	52.11.1
2	Games Bond srl	Galleria Auchan	VE	52.48
3	Damas Europe spa	Galleria Auchan	VE	52.48

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

4	G&C Enterprise srl	Galleria Auchan	VE	52.42
5	Blue & Green Italia spa	Galleria Auchan	VE	52.42
6	Radetzky srl	Galleria Auchan	VE	52.48
7	Limoni spa	Galleria Auchan	VE	52.332
8	Alpa srl	Galleria Auchan	VE	52.42
9	MGM sas	Galleria Auchan	VE	52.42
10	Gafel snc	Galleria Auchan	VE	52.42
11	Phone srl	Galleria Auchan	VE	52.48
12	Eliotto srl	Galleria Auchan	VE	52.42
13	F.Ili Fontana srl	Galleria Auchan	VE	52.48
14	Stroili Oro spa	Galleria Auchan	VE	52.48
15	L'isola verde erboristerie srl	Galleria Auchan	VE	52.331
16	Gironi Luigi Ottica G&G srl	Galleria Auchan	VE	52.48
17	MD srl	Galleria Auchan	VE	52.42
18	Salmoiraghi & Viganò	Galleria Auchan	VE	52.48
19	4G Retail srl	Galleria Auchan	VE	52.48
20	Brico Center Italia srl	Galleria Auchan	VE	52.48
21	Edicola Iuliano Tommaso	Galleria Auchan	VE	52.48
22	Prima iniziativa srl	Galleria Auchan	VE	52.43
23	Alla Giostra snc	Via IV Novembre, 45	VE	52.47.3
24	Antenna Silvia Milena	Via S. Remigio, 39	VE	52.47.3
25	Antichi sapori – Il pane snc	Via IV Novembre, 9	VA	52.24
26	Arresta Domenico	Via Gramsci, 44	VA	52.21
27	Balconi Mariangela	Via Crocefisso, 17	VA	52.21
28	Balini Palmira Luisa	Via S. Anna, 21	VE	52.332
29	Benny's Music Center	S. Padana Superiore, 273	VE	52.48
30	Blitz di Rossi Angelo	Via Puccini, 29	VE	52.45
31	Bossi Eleonora	Via S. Remigio, 33	VE	52.42
32	Brambilla Luciano	Via S. Anna, 9	VA	52.22
33	Brambilla snc	Via IV Novembre, 22	VE	52.42
34	CDA di Agnelli Eugenio	Via Battisti, 6	VE	52.331
35	Calderone Alessio	Via Fiume, 45	VA	52.12.2
36	Calzature Bestini snc	Via dei Mille, 10	VE	52.43
37	Candela Rina	Via Leopardi, 20/h	VA	52.11.3
38	Carcano Camilla	Via S. Anna, 1	VE	52.42
39	Carminati Desiderata	Via S. Remigio, 43	VE	52.42
40	Cazzaniga Claudio	V.le della Repubblica, 19	VA	52.11.4
41	Cazzaniga Maria Paola	Località Giaggiolo, 4	VE	52.50.2
42	Centro automobili Vincenti	S. Padana Superiore, 268	VE	50.1
43	Centro carni scelte sas	S. Padana Superiore, 183	VA	52.22
44	Cieffe Service di Cibun Flavio	Viale Martesana, 55	VE	52.48
45	Conad Centro Nord	Via Cattaneo, 14	MSA	52.11.2
46	Conti Ernesto	Via Piave, 28	VE	52.48
47	Corti Alberto & C. snc	Via S. Anna, 17	VE	52.48
48	Crippa Roberto	S. Padana Superiore, 187	VE	52.48

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

49	Dambra Maurizio	Via Roma, ang. Padana	VA	52.27
50	De Padova srl	S. Padana Superiore, 280	VE	52.44
51	Elettronica di Bertini Maurizio	Via Fiume, 10	VE	52.48
52	Elpar srl	Viale Martesana, 69	VE	52.48
53	Eredi Crescimbeni sas	Via S. Remigio, 27	VE	52.48
54	Farmacia Brambilla Dr. Cesare	Via Quasimodo, 2	VE	52.32
55	Farmacia de Carlo snc	Via IV Novembre, 32	VE	52.32
56	Farmacia S. Remigio	Via XI Febbraio, 3	VE	52.32
57	Ferrandini Luigi	Via Leopardi, 20/b	VA	52.27
58	Festa Guido	S. Padana Superiore, 251	VE	52.48
59	Formentini snc	S. Padana Superiore, 254	VE	52.42
60	Frutta Fresca 44 snc	Via Mazzini, 11	VA	52.21
61	G&G srl	Via IV Novembre, 1	VE	52.48
62	Gerace Barbara	Via S. Anna, 2	VE	52.42
63	Greco Gennaro	Via XI Febbraio, 9	VE	52.12.2
64	Gruppo Varesina Sofam srl	Via Leopardi, 20/d	VE	52.48
65	GSC Porte blindate	Via F.lli Bandiera, 2	VE	52.48
66	Hobby Zoo	Via S. Remigio, 9	VE	52.48
67	Huang Zhen Zhen	Via Piave, 93	VE	52.12.2
68	Idea Maglia sas	S. Padana Superiore, 197	VE	52.42
69	Iemma Vincenzo	Via dei Mille, 30	VE	52.48
70	Il Giardino della Lana	Via Gramsci, 29/31	VE	52.42
71	La Baita di Cadamuro Mirella	Via S. Anna, 8	VA	52.27
72	La Vecchia Merceria	Via IV Novembre, 5	VE	52.42
73	Lissoni Attilio	S. Padana Superiore, 12	VA	52.24
74	Lissoni Barbara	Via Crocefisso, 29	VE	52.48
75	Lissoni Dario	Via S. Remigio, 34	VA	52.27
76	Lissoni Giovanni	Stazione ATM	VE	52.48
77	Lo Scigno di Latifa	Via Leopardi, 22	VE	52.48
78	Lombardasmir srl	S. Padana Superiore, 288	VE	52.48
79	Lubex spa	Via Di Vittorio, 13	VE	50.3
80	Lulluby di Sardegna Beatrice	Via S. Remigio, 22	VE	52.43
81	Mandelli Ezio	Via Tagliamento, 5	VE	52.46
82	Market 83 srl	Via XV Martiri, 2	MSA	52.11.3
83	Mauricar srl	Viale Rimembranze, 22	VE	50.1;50.40.2
84	Meroni Mario	Via S. Anna, 11	VA	52.21
85	Mirella Sport di Caserta Mirella	Via Giovanni XXIII, 8	VE	52.42;52.48
86	Modamica srl	Via Puccini, 27	VE	52.42
87	Modamica srl di Scotti Carlo	Via S. Remigio, 1	VE	52.42
88	Navoni Aldo srl	Viale Rimembranze	VE	52.48
89	Negrini Stefano	Via S. Remigio, 10	VE	52.46
90	Newtech spa	Via Grandi, 23	VE	52.48
91	Nipa sas	Viale Rimembranze, 81	VE	52.332
92	On. funebri Lissoni Giovanni	Via dei Mille, 10	VE	52.48
93	On. funebri San Francesco	Via IV Novembre, 39	VE	52.48

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

94	On. funebri San Remigio	Via Battisti, 8	VE	52.48
95	On. funebri Sant'Anna	Via Battisti, 13	VE	52.48
96	Pane Pugliese dei Fornarini snc	Via Diaz, 30	VA	52.24
97	Panificio D & G srl	Via Garibaldi, 14	VA	52.24
98	Pavani Paolo	Via XI Febbraio, 29	VE	52.42
99	Penza Giuseppe	Via Fratelli Rosselli, 5	VA	52.22
100	Reklam sas	S. Padana Superiore, 163	VE	52.48
101	Rinaldi Massimo	Via XI Febbraio, 25	VE	52.48
102	Rispo Anna	Via XI Febbraio, 45	VE	52.48
103	Ronchi Marco	Via Gramsci, 32	VE	52.48
104	Rosacipria sas	Via S. Anna, 15	VE	52.332
105	Rurale Giancarlo snc	Via Gramsci, 63	VE	50.1
106	Sala Ines	Via S. Anna, 38	VE	52.42
107	Sanrocco Loris	Via S. Remigio, 28	VE	52.42
108	Sanrocco Loris	Via Giovanni XXIII, 6	VE	52.42
109	Savio Massimo	Via dei Mille, 30	VE	52.48
110	Scalzo Salvatore	Viale Martesana, 103	VE	52.48
111	Scaroni Sonia Pierangela	Via S. Remigio, 43	VE	52.42
112	Sfogliadoro sas di Ferrari Ada	Via S. Anna, 10	VA	52.24
113	Stanizzo Giuseppina	Via S. Anna, 40	VE	52.32
114	Stefanoni Giorgio	Via della Guasta	VE	52.48
115	Stroppa Angelo Luigi	Via Roma, 10	VA	52.24
116	TFI	S. Padana Superiore, 2	VA	52.22
117	Tarsi Giuseppa	Via dei Mille, 18/20	VE	52.332
118	Tarziarredi di Tarzia Antonio	S. Padana Superiore, 213	VA	52.44
119	Thong da Thread di Gao Aijuan	S. Padana Superiore, 288	VA	52.48
120	Tucano di Bianchetti Ilaria	Via Gramsci, 24	VA	52.24
121	Veronesi Jorge Andres	S. Padana Superiore, 261	VE	52.48
122	Villa & Grezzi sas	Via XI Febbraio, 26	VE	52.48
123	Vimauto snc	Via dell'Artigianato, 20/22	VE	50.1
124	Vimocolor snc	Via I Maggio, 2	VE	52.46
125	Vincenti Marco	Via Piave, 83	VE	52.47.3
126	Vini Salina snc	Via Giusti, 29	VE	52.48
127	Walter Rossi Fiori snc	Via Leopardi, 20/e	VE	52.48
128	Zerodiecì abbigliamento	Via Cadorna, 4	VE	52.42
129	Attar Tarek	Via Garibaldi, 2	VA	52.27
130	Biagi Margherita Tiziana	S. Pad. Superiore, 24	VA	52.27
131	Faggioni Denise	S. Pad. Superiore, 135	VA	52.27
<i>Pubblici esercizi</i>				
132	Alex snc	Viale Martesana, 77	VA	55.40
133	Brega Giancarlo	Via S. Anna, 15	VA	55.40
134	Christian Bar sas di Faggioni & C.	Via IV Novembre, 47	VA	55.40.1
135	City caffè sas di Alecci Simone	Via Leopardi, 20/c	VA	55.40.1
136	CO.GE.MI srl	Galleria Auchan	VA	55.40.2
137	Colombo Eleonora	Via Crocefisso, 4	VA	55.40

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

138	Coop. Circolo G. Matteotti scrI	Via IV Novembre, 41	VA	55.40
139	Coop. lavoratori uniti	Via S. Anna, 2	VA	55.40
140	Didoni Adriano	S. Pad. Superiore, 173	VA	55.40
141	Falcone Vincenzo	Via Gramsci, 5/7	VA	55.40
142	Galli srl	Via Piave, 15	VA	55.30
143	Gianmax snc di	Via Cazzaniga, 11	VA	55.30.2
144	La Contea srl	Via S. Ambrogio, 62	VA	55.40
145	La Movida Busker Events srl	Via S. Anna, 2	MSA	55.30.1
146	La Quercia srl	Via Dante, 2	VA	55.30
147	La Sicula di De Maria Tommaso	S. Pad. Superiore, 145	VA	55.40.2
148	L'antica Pizza di C. Albino & C.	Via S. Anna, 2/4	VA	55.30.1
149	L'isola sas di Tavi Rosario	Via S. Ambrogio, 22	VA	55.40
150	L'altro gusto di Mele Letterio	Viale Martesana, 67	VA	55.40.1
151	Merante Giuseppe	S. Padana Superiore, 40	VA	55.40
152	New Bar 2000	Via Gramsci, 58	VA	55.40
153	Pan XI	Via Gramsci, 37	VA	55.40
154	Pasticceria La 3M	Via S. Remigio, 26	VA	55.40.2
155	Remelli Simona	Via Cascina Burrone, 38	VA	55.40.1
156	Ristorante L'Aragosta	S. Pad. Superiore, 313	MSA	55.30
157	Sanges Ivano	Via Piave, 115	VA	55.30.2
158	Sbarbato Cafè	Via Fiume, 2	VA	55.40.1
159	Zandonà Stefano	Via Piave, 83	VA	55.40
<i>Altri servizi</i>				
160	Galli snc	Via Piave, 15	-	affittacamere
161	Euro Hotel Milano Arcobaleno	Via Di Vittorio, 5	-	albergo
162	Tristar srl	Via XV Martiri, 1	-	albergo
163	Beauty Island srl	Via C. Battisti, 44/46	-	ist. bellezza
164	Beauty Line di Sardi Eugenia	Via Piave, 83	-	ist. bellezza
165	Il tempio della Luna	Via G. Leopardi, 20/g	-	ist. bellezza
166	Parente Michele	Via Gramsci, 23	-	acconciatore
167	Troiano Armando	Via IV Novembre, 37	-	acconciatore
168	Dragone Claudio	Via S. Anna, 8	-	acconciatore
169	Di Maggio Berardino	Via Piave, 20	-	acconciatore
170	Nava Sergio	Via Cazzaniga, 9	-	acconciatore
171	Ciccone Lucia	Via G. Garibaldi, 20/22	-	acconciatore
172	Ammaturo Carmela	S. Padana Superiore, 175	-	acconciatore
173	Stano Antonia	Via Gi. Leopardi, 20/a	-	acconciatore
174	Menato Gabriella	Via C. Battisti, 8	-	acconciatore
175	Tarsi Giuseppina	Via dei Mille, 18	-	acconciatore
176	Vecera Iside	Via Armando Diaz, 27	-	acconciatore
177	Di Pace Carmela	Via Ugo Foscolo, 26	-	acconciatore
178	Calesso Mara Vera	Via IV Novembre	-	acconciatore
179	Balini Palmira	Via S. Anna, 21	-	acconciatore
180	Zacheo Maria Assunta	Viale Rimembranze, 4	-	acconciatore
181	Adatti Manuela	Via S. Anna, 41	-	ist. bellezza

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

182	Il sole italiano snc	Via XI Febbraio, 11	-	ist. bellezza
183	Blu sun sas di Ierse A.&C.	Viale Martesana, 57	-	ist. bellezza
184	Peruffo Michela	Via XI Febbraio	-	acconciatore
185	Kalypso Beauty Sun di De Luca G.	Via Leopardi, 20/G	-	ist. bellezza
186	Blu sun sas di Ierse G.&C.	Galleria Auchan	-	ist. bellezza
187	Renato Hair Diffusion sas	Galleria Auchan	-	acconciatore
188	Presto Service srl	Galleria Auchan	-	tacco lampo
189	AR.DA 1h Clean snc	Galleria Auchan	-	lavanderia
190	Bluvacanze spa	Galleria Auchan	-	ag. viaggio
191	Orlo Express srl	Galleria Auchan	-	sartoria

Elenco degli esercizi commerciali, pubblici esercizi, attività ricettive presenti a Vimodrone

Fonte: Rielaborazione e integrazione dati forniti dal Comune di Vimodrone, novembre 2009

L'elenco, non esaustivo ed aperto ad ulteriori aggiornamenti, riporta gli esercizi commerciali², distinguendo chiaramente i pubblici esercizi³, ed una serie altre attività economiche capaci di incidere sulla vita pubblica: di carattere ricettivo⁴ o in grado di fornire un servizio (acconciatori/estetisti⁵, lavanderie, agenzia di viaggio...). Sono così presi in esame tutti gli esercizi che vengono utilizzati dai cittadini nella vita quotidiana, indipendentemente che vendano un prodotto o offrano delle prestazioni al pubblico.

Mettendo a confronto il dato Infocamere 2009⁶ e quelli comunali 2009, si nota che su 230 imprese ben 131 riguardano il commercio al dettaglio (60%).

Complessivamente su 191 esercizi rivolti alla popolazione, 58 riguardano il settore alimentare (il 30,4%). Circa la metà sono pubblici esercizi (bar, ristoranti), mentre la restante parte sono soprattutto negozi di vicinato (che rivendono pane, frutta e carne in modo particolare). Da segnalare è la presenza della galleria Auchan con all'interno il relativo supermercato (di oltre 10.000 mq), oltre 2 medie strutture alimentari (Conad Centro Nord e Market 83).

Il settore non alimentare caratterizza fortemente il commercio di Vimodrone, con 133 esercizi (quasi il 70%). Numerosi sono i negozi di abbigliamento e gli istituti di bellezza/acconciatori (entrambi incidono sul totale per oltre il 10%). Sono presenti anche diverse gioiellerie, drogherie/tabaccherie e negozi di ottica. Anche in questo caso è da segnalare la presenza di una grande struttura di vendita, quale il Brico Center Italia (3.640 mq) all'interno della galleria Auchan.

² E' commerciante quel soggetto (persona fisica o società) che esercita un'attività economica consistente nell'acquisto di merci allo scopo di rivenderle.

³ Nei pubblici esercizi viene esercitata l'attività di somministrazione al pubblico di alimenti e bevande (vendita per il consumo sul posto, che comprende tutti i casi in cui gli acquirenti consumano i prodotti nei locali dell'esercizio o in una superficie aperta al pubblico, all'uopo attrezzati) disciplinata dalla legge regionale n.38 del 29/12/2006 ed altre norme collegate.

⁴ L'attività ricettiva è diretta alla produzione di servizi per l'ospitalità (strutture alberghiere e similari).

⁵ La maggior parte di questi sono artigiani e sono stati considerati nelle valutazioni inerenti il settore secondario.

⁶ Tabella "Imprese attive presenti nel Registro delle imprese al 31.12 per sezione di attività economica".

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

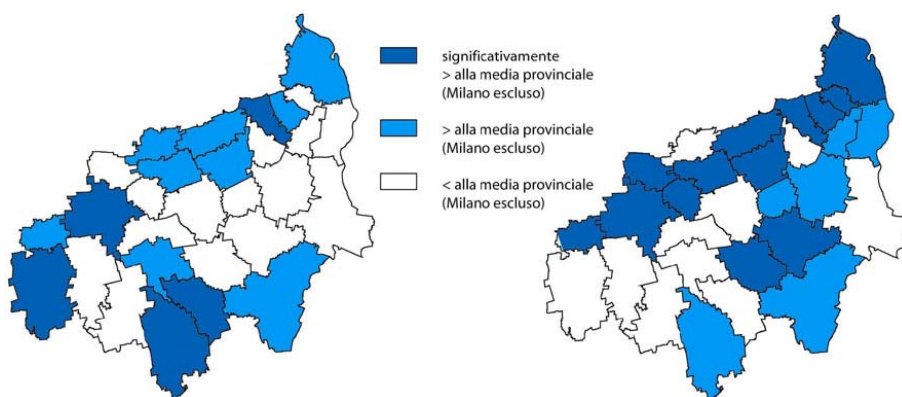
Info@saproject.it
www.saproject.it

SINTESI GENERALE DELLO STATO DELL'ECONOMIA LOCALE

Dall'esame dei dati, ad oggi disponibili ed attendibili, emergono i seguenti elementi, riferiti tanto al bacino territoriale di appartenenza che alla scala comunale:

Ambito territoriale Martesana-Adda

“La dinamica dell'occupazione è risultata particolarmente elevata negli anni ottanta e si è mantenuta sostenuta anche negli anni novanta. [Si] evidenzia in particolare il ruolo del territorio lungo la Padana Superiore che si configura come vero e proprio asse di sviluppo dell'area. Crescono anche alcuni comuni che tradizionalmente hanno una base occupazionale più limitata come, ad esempio, Inzago, Melzo e Pozzuolo Martesana”.



Indice dell'occupazione (a sinistra) e dinamica dell'occupazione (a destra)

Fonte: Ptcp Milano 2008, dati Istat 2001-2005

Anche in questo ambito nell'ultimo ventennio si sia assistito “alla crescente terziarizzazione dell'economia metropolitana. L'aumento dell'occupazione è avvenuto esclusivamente a carico dei servizi (l'industria perde il 21% degli addetti e il commercio il 4%) e soprattutto deiservizi alle imprese: qui l'incremento è dell'81% nei comuni non capoluogo della Provincia di Milano, e del 46% del capoluogo”⁷.

⁷ Provincia di Milano, *Sistema dei servizi di livello sovracomunale nella Provincia di Milano - Rapporto conclusivo*, Quaderno del Piano territoriale n.26, Alinea, Firenze, 2006.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

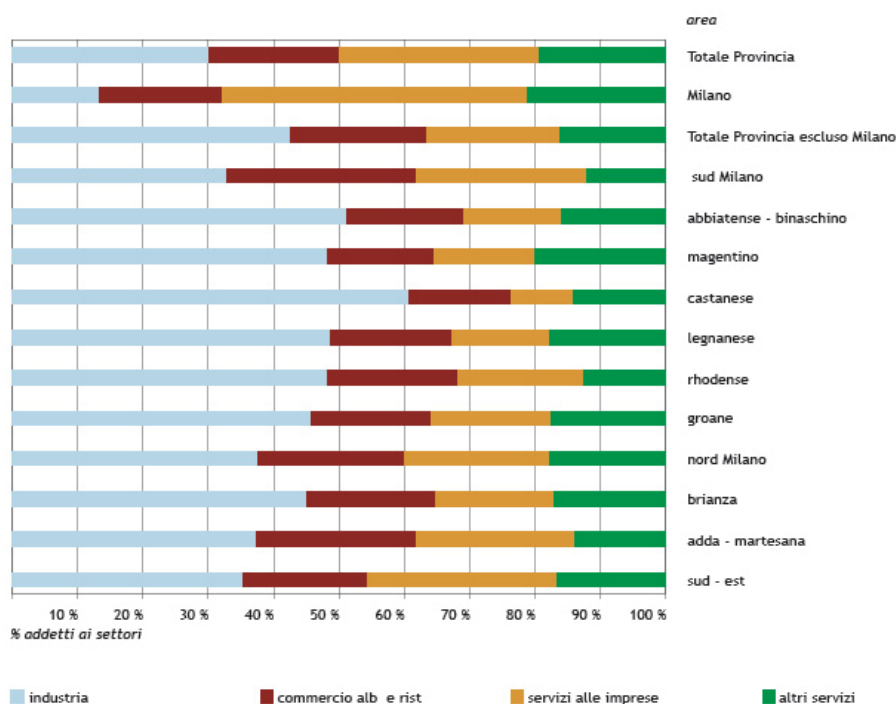
PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it



Ripartizione degli addetti per area e per settore

Fonte: Provincia di Milano, Sistema dei servizi di livello sovracomunale nella Provincia di Milano - Rapporto conclusivo, Quaderno del Piano territoriale n. 26, Alinea, Firenze, 2006. Elaborazione su dati Censimento dell'industria Istat 2001

Al 2001, nell'area dell'Adda-Martesana il 35% degli addetti era impiegato nelle attività industriali, ma la restante quota faceva riferimento ai servizi. Ai "servizi alle imprese" in modo particolare, così come definite dalla classificazione ATECO 2002 sezioni "I", "J" e "K"⁸.

Vimodrone

Una breve panoramica sui dati storici Istat 2001 (i più recenti oggi attendibili e disponibili) può essere utile per delineare un quadro di prima approssimazione della situazione lavorativa dei cittadini di Vimodrone, per definire e fissare alcuni elementi, consapevoli del fatto che l'incremento demografico che ha investito il comune dal 2004 in poi e le dinamiche economiche degli ultimi anni possono aver inciso sulle percentuali e gli equilibri interni.

La condizione lavorativa appariva allora molto buona. Su 12.249 persone (la popolazione con età superiore ai 15 anni), il 53,5% rappresentava la forza lavoro, di cui occupata il 94,89%. La restante parte (5.696 persone) non apparteneva alla forza lavoro; in particolare il 46,47% si era ritirata dal mondo del lavoro, il 26,8% svolgeva attività di casalinga, il 13,83% era nella condizione di studente.

⁸ Sezione I - Trasporti e comunicazioni; Sezione J - Intermediazione monetaria e finanziaria; Sezione K - Ricerca informatica e altri servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Condizione lavorativa		Vimodrone
Forze di lavoro	Occupati	6.218
	In cerca di occupazione	355
	Totale	6.553
Non forze di lavoro	Studenti	788
	Casalinghe	1.527
	Ritirati dal lavoro	2.647
	In altra condizione	734
	Totale	5.696
Totale		12.249

Popolazione residente > 15 anni per condizione lavorativa

Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, Censimento Istat 2001

Il tasso di occupazione era del 50,76% in linea col dato regionale (50,36%), quello di disoccupazione era 5,11%, superiore al tasso regionale 4,73% ma ancora decisamente basso se raffrontato a quello medio italiano (11,58%)⁹.

Tra la forza lavoro attiva prevalevano gli occupati nel settore terziario 69,8%, seguiti da quelli nell'industria (29,4%), mentre lo 0,8% era impegnato nel settore dell'agricoltura.

Enti	Tasso di			
	occupazione	disoccupazione	disoccupazione giovanile	attività
Vimodrone	50,76	5,11	17,79	53,50
Lombardia	50,36	4,73	14,5	52,86

Tasso di occupazione, disoccupazione e attività

Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, Censimento Istat 2001

Enti	Attività economica						
	Agricoltura		Industria		Altre attività		Totale
	Unità	%	Unità	%	Unità	%	
Vimodrone	47	0,8	1.830	29,4	4.341	69,8	6.218
Lombardia	96.288	2,4	1.608.216	40,8	2.245.150	56,8	3.949.654

Occupati per attività economica

Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, Censimento Istat 2001

⁹ "Il tasso di disoccupazione in Italia, in base al 14° Censimento della popolazione e delle abitazioni (2001), è pari all'11,58%. Marcata è la differenza tra i valori che si registrano in Italia settentrionale e in Italia meridionale e insulare, con le regioni del centro che fanno da raccordo. Con riferimento alle ripartizioni geografiche, il minor tasso di disoccupazione si rileva in Italia nord-orientale (4,15%), seguita dall'Italia nord-occidentale (5,53%). In Italia centrale i valori ancora risultano al di sotto della media nazionale (9,32%). Italia meridionale (22,25%) e Italia insulare (25,19%), invece, mostrano rispettivamente valori che sfiorano e superano il doppio della media nazionale, a testimonianza degli evidenti squilibri che si registrano tra le diverse realtà del Paese". Fonte: www.aiig.it

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Prendendo in esame il numero di addetti, si nota che ben 5.289 erano impiegati nelle attività professionali (50,71%) e 2.518 nel commercio e riparazioni (24,24%).

Settori ATECO 2002	Vimodrone
Agricoltura	7
Pesca	0
Estrazione minerali	0
Industria manifatturiera	1.462
Energia, gas, acqua	0
Costruzioni	397
Commercio e riparazioni	2.518
Alberghi e ristoranti	249
Trasporti magazz. comunicaz.	360
Intermed. monetaria e finanziaria	16
Attività professionali	5.289
Pubblica amministraz.	0
Istruzione	5
Sanità servizi sociali	58
Altri servizi	68
Totale	10.429

Addetti alle imprese rilevate al censimento industria e servizi per sezione di attività economica
 Fonte: Annuario Statistico Regione Lombardia, Dati Istat 2001

Note le condizioni generali, sintetizzando gli studi parte del Documento di Piano, possono essere tratte alcune indicazioni per ciascun settore dell'economia locale, utili per un corretto inquadramento rispetto alle tematiche disciplinate dal PdR 2012:

- Vimodrone ricade nell'ambito di riferimento Adda Martesana, i cui settori principali di specializzazione sono quelli del commercio, di alcuni comparti industriali e delle attività terziarie in genere. I servizi alle imprese, in particolare, sono in crescita in questa zona e vedono l'occupazione aumentare significativamente nell'ultimo decennio;
- a fine 2009 le imprese presenti all'interno del territorio comunale di Vimodrone sono 899. La prevalenza svolge la propria attività nel settore del commercio (all'ingrosso e al dettaglio) e dell'"attività immobiliare, noleggio informatica e ricerca" (rispettivamente per il 25,6% e il 16,9%);
- risultano attive 7 imprese agricole, di cui 1 con allevamenti. I terreni sono destinati a seminativo (90 ha), a prati e pascoli (9,6 ha) e a coltivazioni legnose (1,4 ha) (dati Istat 2000);
- l'attività industriale, considerando i dati aggregati, sembra continuare ad avere un ruolo all'interno dell'economia locale (le imprese edili e manifatturiere sono rispettivamente pari al 16,8% e al 16,1%). Il settore è in larga misura

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

caratterizzato da piccole unità produttive di carattere artigianale (con meno di 3 addetti)(dati Infocamere 2009);

- le imprese artigiane sono in effetti numerose a Vimodrone (358 in totale) ma di piccola e piccolissima dimensione. Le uniche 5 con almeno 6 addetti (l'1,4% del totale) lavorano in prevalenza sul fronte manifatturiero (elettronica, lavorazione del legno, lavorazione dei metalli)(dati Comune di Vimodrone 2009);
- il settore terziario rivela una evidente vitalità, con un insieme variegato, dal punto di vista dimensionale rilevante, di imprese nel settore del commercio all'ingrosso e al dettaglio, dei trasporti e delle "attività immobiliari, di noleggio, informatica e ricerca" (dati 2009). I servizi alle imprese incidono sul totale per il 28%. Da segnalare in modo particolare è la presenza sul territorio comunale della Thales Alenia Space, società leader nella realizzazione di componenti meccanici ed elettronici per missioni spaziali;
- il trend generale che vede una progressiva terza/quaternarizzazione del sistema economico sembrano riproporsi anche a livello locale: in 8 anni (2001-2009) si assiste a Vimodrone ad un minimo incremento del numero di imprese (6,3%), dovuto soprattutto alla crescita del segmento dell'"attività immobiliare, noleggio informatica e ricerca" (+38 unità), del settore edile (+18 unità) e dell'intermediazione monetaria e finanziaria (+7 unità). Effettivamente l'industria manifatturiera si contrae (-9,4%, pari a 15 unità in meno), mentre il settore agricolo, del commercio e dei servizi rimangono sostanzialmente invariati;
- l'offerta commerciale al 2009 è caratterizzata da un numero consistente di esercizi (230). Il settore non alimentare rappresenta il 70% del commercio al dettaglio di Vimodrone, con negozi di abbigliamento, istituti di bellezza/acconciatori, gioiellerie, drogherie/tabaccherie, negozi di ottica... e soprattutto la galleria Auchan con all'interno il Brico Center Italia (3.640 mq). Il settore alimentare è contraddistinto dalla presenza del supermercato Auchan (di oltre 10.000 mq) e da una serie di esercizi di vicinato che trattano soprattutto beni di prima necessità, quali pane, frutta, carne. L'offerta commerciale pare dunque essere varia dal punto di vista merceologico e in grado di supportare le richieste della popolazione locale;
- verosimilmente i residenti si avvalgono anche delle numerose grandi strutture di vendita presenti nei limitrofi comuni per la "spesa della settimana" e l'acquisto mirato di determinati beni di consumo (abbigliamento, calzature, elettrodomestici...). Il Ptcp fa infatti ricadere Vimodrone nel bacino gravitazionale di due poli attrattori: Carugate/Brugherio dove sono concentrati oltre 54.000 mq di superfici di vendita e Segrate con almeno due strutture dalla superficie di vendita superiore ai 15.000 mq; naturalmente a questa offerta deve essere aggiunta quella del sistema commerciale della città centrale di Milano. Ciò determina inevitabilmente spostamenti della popolazione locale per motivi di lavoro e *manage* quotidiano, indicando sui flussi di traffico giornaliero della via Padana superiore, della Cassanese, della SP 121. Questo aspetto dovrà essere attentamente preso in considerazione per la definizione delle politiche di sviluppo del territorio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO ATTUATE DAL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

A partire dall'enunciazione delle politiche generali per il governo del territorio, immediatamente discendenti dalla lettura dello stato del territorio e dalla interpretazione delle potenzialità, delle criticità, e quindi delle invarianti, è ora possibile declinare tali politiche generali in una serie di strategie di governo, da mettere in atto mediante gli strumenti con contenuto operativo costituenti il Piano di Governo del Territorio e mediante gli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata.

Al fine di strutturare il quadro generale delle scelte di piano, si individuano le seguenti strategie

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

- **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.**

ciascuna delle quali è declinata in una serie di azioni, i cui contenuti e il cui sviluppo consentiranno poi la diretta traduzione in termini di operatività degli strumenti di pianificazione.

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Con riferimento al Documento di Piano del Piano di Governo del Territorio, si riportano in estratto i brani più significativi delle enunciazioni politiche e strategiche generali aventi attinenza con l'azione del Piano delle Regole, onde verificare la coerenza tra la forma e la struttura dello strumento in esame rispetto ai dettati generali delle politiche territoriali.

Ciascuna politica è di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *strategie*, corrispondenti alla definizione della “linea generale di azione” affinché le politiche di governo possano determinare effetti,
- *azioni*, ovverosia la definizione puntuale del disposto dello strumento di pianificazione che deve essere approntato affinché si possano produrre gli effetti reali indicati dall'assunto politico.

In estratto dal Documento di Piano si riportano le strategie di governo del territorio e le azioni poste specificamente in capo al Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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.			
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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

Pdr

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

Azione A2.5	Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati, anche mediante l'applicazione di strumenti premiali.			
Azione A2.6	Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici.			
Azione A2.7	Consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale.			

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
Azione A3.1	Consentire il recupero delle superfici costruite prive dei caratteri di agibilità.			
Azione A3.2	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
Azione A4.1	Istituire specifiche azioni volte alla completa riqualificazione del quartiere ERP di via Fiume.			
Azione A4.2	Definire strumenti di incentivazione per la sostituzione di edifici interni all'area urbana, anche mediante incrementi dimensionali.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 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
Azione A5.1	Istituire strumenti premiali volti al convenzionamento di alloggi delle aree di trasformazione, con taglia dimensionale specificamente definita a vantaggio di fasce di utenza debole.			
Azione A5.2	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.			
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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 A7	Integrazione funzionale della residenza	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
	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.			
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 ciclopeditone, della qualità dello spazio pubblico, dei valori della naturalità.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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>	Riqualificazione 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

Pdr

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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
Azione C1.1	Definizione della rete ciclopeditone di collegamento tra il centro e i quartieri, nonché di connessione interquartiere, principalmente in sede propria e con tracciato indipendente dalle strade esistenti.			
Azione C1.2	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
Azione C2.1	Normazione generale del paesaggio per ambiti territoriali, modulata secondo il grado di sensibilità dei siti e della reale propensione alla trasformazione.			
Azione C2.2	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.			
Azione C2.3	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
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

Pdr

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-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

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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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			
	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.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi
<i>Azione C8.1</i>	Tutela delle cascine 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.			
<i>Azione C8.2</i>	Tutela dei sistemi edificati di pregio, mediante strumenti normativi volti a favorire il riuso e la conferma dei caratteri morfotipologici ed architettonici.			
<i>Azione C8.3</i>	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.			
<i>Azione C8.4</i>	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.			

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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Azione C9.3	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).			
Azione C9.4	Riqualficazione 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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

PIANO DELLE REGOLE 2012

Pdr

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
<i>Azione D3.1</i>	Ricalibrare la perimetrazione del PLIS delle Cave tenendo conto dei mutui rapporti tra obiettivi di tutela e obiettivi di sviluppo espressi dal PGT.			
<i>Azione D3.2</i>	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
<i>Azione D4.1</i>	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.			
<i>Azione D4.2</i>	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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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
Azione D5.1	Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per il recupero delle acque per usi non sanitari.			
Azione D5.2	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
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.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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.			

Strategia E5	Definizione della rete ciclopeditona comunale			
	Attribuzione al PGT del compito di definire nel complesso la rete ciclopeditona comunale, individuando i necessari strumenti per rendere efficace l'azione di piano ai fini della realizzazione della rete.	Piano dei Servizi	Piano delle Regole	Programmi integrati
<i>Azione E5.1</i>	Definizione di una rete di percorsi ciclopeditoni prevalentemente in sede propria, con forte integrazione			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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 i luoghi del territorio di maggiore interesse paesaggistico.			
<i>Azione E5.2</i>	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.			
<i>Azione E5.3</i>	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

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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.			

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			

Maurizio Mazzucchelli
architettoAlberto Mazzucchelli
ingegnereRoberto Pozzi
architettoPDR
PIANO DELLE REGOLE 2012Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICAI-21040 Morazzone
Via Europa 54Tel 0332 870777
Fax 0332 870888Info@saproject.it
www.saproject.it

	luoghi privilegiati per l'integrazione con le diverse destinazioni d'uso urbane.			
Azione F2.2	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
Azione F3.1	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.			
Azione F3.2	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).			
Azione F3.3	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.			

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
Azione F4.1	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 pertinenziali di edifici, aventi carattere di sostanziale continuità e connessione con il verde territoriale.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

Azione F4.2	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
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.			
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
Azione F6.1	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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Azione F7.1	Definizione di una rete di percorsi qualificati, la cui realizzazione deve essere correlata alle trasformazioni urbane, in grado di consentire collegamenti ciclopedonali alternativi alla viabilità ordinaria.			
Azione F7.2	Incentivazione per le attività non residenziali da prevedersi nei quartieri esistenti e oggetto di riqualificazione.			

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

DIRITTI EDIFICATORI E POTENZIALITA' INSEDIATIVE DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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.
- 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, definita dal Documento di Piano, consente infine di separare il territorio comunale in due fondamentali categorie, il cui riconoscimento risulta di fondamentale importanza per 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.

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 piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IDENTIFICAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Riconoscere che i diritti edificatori in capo all'area urbana non dipendono dalle determinazioni del piano 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 dipendono da condizioni di fatto 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.

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.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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), il PdR 2012 individua i seguenti elementi avulsi dalla condizione d'ambito:

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 morfotopologico,
- 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*;
- 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 morfotopologico),
 - 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* corrisponde ad un indice di edificabilità espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale, 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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*, 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,
- 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

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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,

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,
- dalla stima effettuata la "media delle densità edilizie" D_{mf} espressa in termini di superficie coperta risulta pari a 0,45 mq/mq,
- dalle calcolazioni effettuate l'incidenza delle superfici non fondiari 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 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:

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

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

AMBITO TERRITORIALE T5

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:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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:

$$If = \text{Superfici costruite esistenti} / \text{St esistente}$$

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 *St esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali.

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 morfotipologici 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:

$$If = \text{Slp esistente} / \text{St esistente}$$

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *Slp 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 *St esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali,

oppure

$$I_f = M_{de}$$

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

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:

$$I_f = S_{lp} \text{ esistente} / S_{t} \text{ esistente}$$

da calcolarsi specificamente per ciascun intervento edilizio, inteso che:

- per *Slp 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 *St esistente* si considera la superficie dell'area pertinenziale competente all'edificio (o agli edifici), comprese le frazioni di superfici scoperte di proprietà indivisa che risultano pertinentziali,

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,
- è auspicabile la sostituzione degli edifici maggiormente vetusti e caratterizzati da numerose superfetazioni aggiuntesi nel tempo,
- sussiste un rapporto tra superfici fondiarie e superfici territoriali pari a 0,88,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 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 favorire la dislocazione delle superfici lorde di pavimento su più livelli, così da consentire la conversione ad uso terziario degli insediamenti esistenti, riconoscendo pertanto 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:

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

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):

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'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,

istituisce 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 PER L'EQUITÀ DEL PIANO

Sulla base degli elementi di conoscenza del territorio derivati dal corredo d'analisi del Documento di 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,
- 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, 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 del 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;
- 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;

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 differenziale tra il *diritto edificatorio DE* e l'*indice di edificabilità If*, 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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 di 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.
- 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 If*.

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.

CRITERI DI PREMIALITÀ DEL PIANO DELLE REGOLE

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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,

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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>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.

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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>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.

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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 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 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

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

STRUTTURA DEL PIANO DELLE REGOLE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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 GENERALE

Rappresenta la base disciplinare del Piano delle Regole e consente la circostanziata e corretta applicazione dello strumento.

La disciplina generale del Piano delle Regole si appoggia sull'insieme delle cartografie che costituiscono lo strumento ed è strutturata in un quadro di disposizioni di seguito commentate.

Parte I

DISPOSIZIONI GENERALI

A questa sezione della disciplina generale compete di definire i fondamenti generali del processo di pianificazione, di esplicitare i principi e i concetti di base ai quali si riferiscono le azioni del piano. La sezione in esame ha poi il compito di correlare il quadro disciplinare del Piano delle Regole con i riferimenti normativi sovraordinati (leggi in materia di governo del territorio).

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

FONDAMENTI, PRINCIPI, CONCETTI

In questa sede sono elencati i documenti che costituiscono il Piano delle Regole, al fine di chiarire i rimandi ad essi all'interno del quadro disciplinare.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

- Art. 1 Struttura documentale del piano
- Art. 2 Principi generali della normazione
- Art. 3 Principi applicativi
- Art. 4 Misure e valutazioni
- Art. 5 Interpretazione generale delle norme e delle cartografie

Titolo II

DISPOSIZIONI GENERALI

Il titolo in esame contiene tutte le disposizioni necessarie per correlare l'azione del piano con il quadro legislativo di riferimento, richiamando tutti i riferimenti di legge necessari per consentire il corretto esercizio del ruolo urbanistico dello strumento. Si precisano in questa sezione dello strumento i rapporti con altri strumenti, le questioni fondamentali alla base dei procedimenti edilizi (titoli abilitativi, aree di pertinenza), nonché i canoni interpretativi di base entro i quali si esercita la potestà del piano.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

- Art. 6 Riferimenti legislativi
- Art. 7 Ambito di applicazione
- Art. 8 Facoltà di deroga
- Art. 9 Effetti giuridici a seguito dell'adozione del "PdR 2012"
- Art. 10 Entrata in vigore del PdR 2012

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

- Art. 11 Strumenti urbanistici decaduti
- Art. 12 Permessi, Concessioni, Autorizzazioni, Convenzioni in corso di validità
- Art. 13 Attuazione del PdR 2012
- Art. 14 Zone di recupero del patrimonio edilizio esistente
- Art. 15 Aree di pertinenza. Vincolo di non edificabilità
- Art. 16 Recupero ai fini abitativi dei sottotetti esistenti
- Art. 17 Rapporti con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale
- Art. 18 Rapporti con il Piano Territoriale Regionale d'Area "Navigli Lombardi"

Titolo III

DEFINIZIONI, PARAMETRI, INDICI

La parte in esame, che in generale contiene ogni tipo di definizione adottata dal Piano delle Regole, per le quali si rinvia ai successivi capitoli, nonché l'esplicitazione di base dei criteri di perequazione dettati dal Piano delle Regole in ossequio al principio generale di equità alla base del Piano di Governo del Territorio.

La parte in esame è composta dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Definizioni

- Art. 19 Superficie territoriale: St
- Art. 20 Superficie fondiaria: Sf
- Art. 21 Superficie lorda di pavimento urbanistica: Slp
- Art. 22 Vani chiusi
- Art. 23 Edificio accessorio
- Art. 24 Sede stradale: Ss
- Art. 25 Ciglio stradale: Cs
- Art. 26 Edificio esistente

Capo II.

Indici e parametri

- Art. 27 Diritto edificatorio: DE
- Art. 28 Indice di edificabilità fondiaria massima: $I_{f_{max}}$
- Art. 29 Indice di edificabilità fondiaria effettiva: $I_{f_{eff}}$
- Art. 30 Superficie coperta: Sc
- Art. 31 Altezza massima degli edifici: Hmax
- Art. 32 Superficie filtrante: Sfil
- Art. 33 Distanza minima dai confini: Dc
- Art. 34 Distanza minima delle recinzioni dal ciglio stradale: Dr
- Art. 35 Distanza minima degli edifici dal ciglio stradale: Ds
- Art. 36 Distanza minima tra gli edifici: De
- Art. 37 Indice di dotazione parcheggi privati: Ip

Titolo IV

CRITERI DI PREMIALITA' E PEREQUAZIONE

I criteri di premialità, compensazione e perequazione rappresentano il vero "motore" del Piano delle Regole, in quanto permettono di correlare gli interessi di tipo privato con l'interesse generale che sta alla base del governo del territorio. La formulazione dei criteri di premialità e perequazione permette di produrre effetti di incentivazione o

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

meno di taluni esiti del processo di trasformazione del territorio che risultano coerenti con le politiche e le strategie alla base dello strumento.

La gran parte del corretto esercizio del piano dipende dalla puntualità dei criteri premiali e perequativi adottati. Nel caso specifico il Piano delle Regole introduce i seguenti tipi di fattori premiali, ai quali si è fatto già riferimento in altra parte del testo, ciascuno rivolto all'ottenimento di particolari esiti coerenti con il quadro generale delle strategie:

- il *Criterio di premialità ambientale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di tutela ambientale, ed in particolare per promuove interventi per la riduzione dei consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue, per ridurre i consumi energetici, favorendo in particolare l'utilizzazione di fonti di energia rinnovabili e minimizzando le emissioni in atmosfera.
- il *Criterio di premialità sociale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di residenza, ed in particolare per migliorare l'offerta sul mercato di alloggi a favore di fasce sociali deboli (giovani, anziani, famiglie a basso reddito, etc.), mediante varie forme di convenzionamento finalizzate alla realizzazione di specifiche tipologie di alloggio.
- il *Criterio di premialità funzionale*, che consente di rendere efficace l'azione del piano affinché siano conseguiti gli obiettivi politici e strategici espressi dal Documento di Piano in materia di funzionalità urbana, ed in particolare per migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza, per migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle aree carenti di opere di urbanizzazione primaria, per migliorare la dotazione di spazi di sosta per autoveicoli di carattere pertinenziale, così da attenuare la domanda di sosta su aree pubbliche.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I

Fondamenti

- Art. 38 Fondamenti generali
- Art. 39 Fattori di premialità
- Art. 40 Criterio di premialità ambientale. Obiettivi
- Art. 41 Criterio di premialità sociale. Obiettivi
- Art. 42 Criterio di premialità funzionale. Obiettivi
- Art. 43 Modalità generali di applicazione

Capo II

Criterio di premialità ambientale

- Art. 44 *Fa1*: Premialità per lo sviluppo di impianti fotovoltaici
- Art. 45 *Fa2*: Premialità per il risparmio idrico
- Art. 46 *Fa3*: Premialità per il contenimento dei consumi energetici
- Art. 47 Applicazione ed effetti

Capo III

Criterio di premialità sociale

- Art. 48 *Fs1*: Premialità per elevazione dell'offerta di alloggi a prezzo calmierato
- Art. 49 *Fs2*: Premialità per il recupero degli insediamenti per attività economiche

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Art. 50 Applicazione ed effetti

Capo IV

Criterio di premialità funzionale

Art. 51 *Ff1*: Premialità per la polifunzionalità urbana

Art. 52 *Ff2*: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative

Art. 53 *Ff3*: Premialità per il miglioramento della dotazione di parcheggi pertinenziali

Art. 54 Applicazione ed effetti

Capo V

Criteri di perequazione e compensazione

Art. 55 Perequazione delle previsioni del Piano dei Servizi

Art. 56 Oneri di compensazione ambientale

Parte II

QUADRO URBANISTICO

Corrisponde alla disciplina urbanistica del Piano delle Regole, ed è strutturata in titoli, ciascuno dei quali dedicato ad una delle componenti di base della disciplina richiamate dai seguenti articoli introduttivi, destinati alla trattazione dei temi normativi che trovano applicazione indipendentemente dall'organizzazione territoriale di seguito illustrata.

La parte in esame è poi strutturata nei seguenti Titoli:

Titolo I

DISCIPLINA GENERALE

Istituisce i fondamenti della disciplina, ovverosia stabilisce le forme di articolazione territoriale per ambiti e aree monofunzionali; il presente titolo disciplina inoltre le destinazioni d'uso e norma le fasce di rispetto applicate in ossequio a discipline normative sovraordinate.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I

Generalità. Organizzazione territoriale

Art. 57 Disciplina generale

Art. 58 Organizzazione territoriale

Art. 59 Ambiti territoriali

Art. 60 Aree monofunzionali

Art. 61 Infrastrutture di base

Capo II

Destinazioni d'uso. Disciplina generale

Art. 62 Definizione delle destinazioni d'uso

Art. 63 Codifica delle destinazioni d'uso

Art. 64 Gamme funzionali

Art. 65 Gamma funzionale GF1

Art. 66 Gamma funzionale GF2

Art. 67 Gamma funzionale GF3

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Art. 68 Disciplina dei mutamenti di destinazione d'uso

Art. 69 Disciplina urbanistica del commercio

Capo III

Funzionalità urbana

Art. 70 Stati di urbanizzazione

Art. 71 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su1

Art. 72 Stato di Urbanizzazione insufficiente Su2

Capo IV.

Disciplina generale delle fasce di rispetto

Art. 73 Fasce di rispetto

Art. 74 Fasce di rispetto stradale: Rs

Art. 75 Fascia di rispetto linea metropolitana M2: Rf

Art. 76 Fascia di rispetto elettrodotti e gasdotti

Art. 77 Fascia di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile: Rp

Art. 78 Fascia di rispetto fluviale. Naviglio Martesana

Capo V.

Altre disposizioni generali

Art. 79 Aree disciplinate dal Documento di Piano

Art. 80 Aree disciplinate dal Piano dei Servizi

Art. 81 Aree non soggette alla disciplina del paesaggio

Titolo II

DISCIPLINA DEGLI AMBITI TERRITORIALI

Il titolo in esame tratta della suddivisione del territorio comunale in ambiti al fine di determinare il diritto edificatorio territoriale e fondiario.

Per ciascun ambito territoriale, cui corrisponde uno specifico Capo, il Piano delle Regole tratta i seguenti temi:

- *Definizione*, affinché ogni interpretazione normativa sia riferita ad un'unica descrizione del contesto applicativo di riferimento,
- *Obiettivi*, mediante l'enunciazione dei quali si rende esplicita la finalità dell'insieme delle previsioni del piano, affinché ogni azione puntuale possa essere correttamente esercitata, dando al tempo stesso una chiave di lettura generale per orientare ogni possibile interpretazione del piano riducendo così il campo di discrezionalità nell'applicazione delle norme,
- *Diritto edificatorio*, ovverosia il diritto equo e garantito in capo ad ogni punto geografico del territorio compreso nell'ambito.
- *Indice di edificabilità fondiario massimo*, ovverosia il limite massimo costruibile, dunque conformativo, esprimibile mediante gli strumenti perequativi, compensativi, premiali.
- *Elementi di tutela del paesaggio*, ovverosia la normazione degli elementi sensibili del paesaggio così come identificati per ciascun ambito territoriale.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Capo I.

Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio

Art. 82 Definizione

Art. 83 Obiettivi di governo

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Art. 84 Indici e parametri

Capo II.

Ambito territoriale T2: sistemi insediativi consolidati

Art. 85 Definizione

Art. 86 Obiettivi di governo

Art. 87 Indici e parametri

Capo III.

Ambito territoriale T3: sistemi insediativi strutturati

Art. 88 Definizione

Art. 89 Obiettivi di governo

Art. 90 Indici e parametri

Capo IV.

Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale

Art. 91 Definizione

Art. 92 Obiettivi di governo

Art. 93 Indici e parametri

Art. 94 Destinazione d'uso

Art. 95 Tutela del suolo e del sottosuolo

Capo V.

Ambito territoriale T5: del territorio naturale

Art. 96 Definizione

Art. 97 Obiettivi di governo

Art. 98 Aree agricole

Art. 99 Aree boscate

Art. 100 Indici e parametri in genere

Art. 101 Piccoli edifici per la conduzione non imprenditoriale dei fondi

Art. 102 Attività integrate per lo sviluppo della bioagricoltura

Titolo III

AREE MONOFUNZIONALI

In questa sezione della disciplina generale si trattano tutte le parti del territorio che per loro specificità funzionale esulano dal modello organizzativo del territorio per ambiti; si tratta in linea generale delle aree destinate a impianti tecnologici, attività produttive, attività commerciali (medie strutture di vendita) e ad altre funzioni di carattere specialistico che non trovano riscontro nella generale elencazione delle destinazioni d'uso predisposta dall'apposito articolo.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Art. 103 AMF1: per attività produttive nel centro urbano

Art. 104 AMF2: per attività commerciali in sede propria

Art. 105 AMF3: per attività direzionali in sede propria

Art. 106 AMF3-AdP: per housing sociale

Art. 107 AMF4: per attività ricettive e di ristorazione

Art. 108 AMF5: per impianti tecnologici

Art. 109 AMF6: per impianti di distribuzione carburanti e autolavaggi

Art. 110 AMF7: per cimiteri e aree di rispetto cimiteriale

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

Titolo IV **INFRASTRUTTURE**

In ossequio alla struttura generale del piano, organizzata secondo livelli d'azione sovrapposti e indipendenti così da superare il tradizionale concetto di zoning, il tema delle infrastrutture e dei conseguenti effetti in campo urbanistico è trattato specificamente dal titolo in esame, trasversalmente alla suddivisione del territorio in ambiti.

In questa sede le infrastrutture sono individuate per specifiche caratteristiche, in funzione degli effetti che inducono su aspetti di natura meramente urbanistica quali le distanze e il regime delle aree interposte tra le infrastrutture e gli edifici.

Il Titolo in esame è composto dai seguenti articoli, ordinati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Art. 111 Strade di rilevanza territoriale

Art. 112 Strade urbane

Art. 113 Adeguamento dei tracciati esistenti e nuovi tronchi stradali

Art. 114 Linea metropolitana M2

Parte III **QUADRO DEL PAESAGGIO**

Trattasi di un insieme di norme, strutturate per capi, operanti su temi specifici che travalicano la nozione di ambito territoriale.

Si tratta di norme avente finalità principalmente legate a peculiarità puntuali o locali o a specifici temi di settore, nonché della specifica disciplina della rete ecologica.

La struttura della disciplina è illustrata dai seguenti articoli, organizzati in capi, ai quali si rinvia (documento "PdR 10.0 Disciplina generale del PdR") per l'esame dei contenuti:

Titolo I **DISPOSIZIONI IN MATERIA DI PAESAGGIO**

Art. 115 Classi di sensibilità paesistica del sito

Art. 116 Componenti del paesaggio oggetto di normazione

Capo I

Unità di Paesaggio UP1: tessuti edificati di pregio

Art. 117 Definizione

Art. 118 Obiettivi di tutela e di sviluppo

Art. 119 Elementi sensibili

Art. 120 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo II

Unità di Paesaggio UP2: spina della Martesana

Art. 121 Definizione

Art. 122 Obiettivi di tutela

Art. 123 Azioni esercitate in coerenza con il PTRR "Navigli lombardi"

Art. 124 Territorio: obiettivo 1 del PTRR "Navigli lombardi"

Art. 125 Territorio: obiettivo 2 del PTRR "Navigli lombardi"

Art. 126 Territorio: obiettivo 3 del PTRR "Navigli lombardi"

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

- Art. 127 Paesaggio: obiettivo 1 del PTR "Navigli lombardi"
 Art. 128 Paesaggio: obiettivo 2 del PTR "Navigli lombardi"
 Art. 129 Paesaggio: obiettivo 3 del PTR "Navigli lombardi"
 Art. 130 Paesaggio: obiettivo 4 del PTR "Navigli lombardi"
 Art. 131 Paesaggio: obiettivo 5 del PTR "Navigli lombardi"
 Art. 132 Elementi sensibili

Capo III

Unità di Paesaggio UP3: altre aree del PLIS delle Cave

- Art. 133 Definizione
 Art. 134 Obiettivi di tutela
 Art. 135 Elementi sensibili
 Art. 136 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IV

Unità di Paesaggio UP4: Asta della ex s.s. Padana

- Art. 137 Definizione
 Art. 138 Obiettivi di tutela
 Art. 139 Elementi sensibili
 Art. 140 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo V

Unità di Paesaggio UP5: spine verdi urbane

- Art. 141 Definizione
 Art. 142 Obiettivi di tutela
 Art. 143 Elementi sensibili
 Art. 144 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VI

Unità di Paesaggio UP6: sistema delle cortine edilizie

- Art. 145 Definizione
 Art. 146 Obiettivi di tutela
 Art. 147 Elementi sensibili
 Art. 148 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VII

Unità di Paesaggio UP7: sistemi morfotipologici unitari

- Art. 149 Definizione
 Art. 150 Obiettivi di tutela
 Art. 151 Elementi sensibili
 Art. 152 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo VIII

Elementi rilevanti

- Art. 153 Definizione
 Art. 154 Obiettivi di tutela
 Art. 155 Azioni di tutela e di sviluppo

Capo IX

Rete ecologica

- Art. 156 Definizione
 Art. 157 Componenti della rete ecologica
 Art. 158 Fasce tampone di primo livello

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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

Art. 159 Corridoi e varchi

Titolo II

DISPOSIZIONI IN MATERIA DI GEOLOGIA, IDROGEOLOGIA, IDRAULICA

Il Titolo rinvia alla disciplina specialistica in materia di geologia, idrogeologia, idraulica, finalizzata all'applicazione delle disposizioni di legge vigenti in materia.

La classificazione della fattibilità geologica determina esiti sia di tipo procedurale (tipi di indagini da effettuare per le diverse zone nelle quali è ripartito il territorio, sia di tipo conformativo, in quanto in talune circostanze la norma si spinge fino a definire le caratteristiche dell'edificabilità.

La struttura della disciplina è interamente rinviata alla "Componente geologica" parte integrante del PdR 2012.

Art. 160 Rinvio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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 DISCIPLINA DEI NUCLEI STORICI. SPECIFICHE

PRESUPPOSTI

A partire da specifiche analisi puntuali di ciascun elemento proprio del nucleo storico, il Piano delle Regole giunge ad una disciplina articolata, capace di operare individualmente su ogni componente del tessuto storico.

Per poter introdurre l'approccio teorico e metodologico adottato, occorre considerare i seguenti presupposti:

- le zone omogenee A, contrariamente a quanto deriverebbe dalla mera applicazione del D.M. 1444/1968, non sono zone omogenee, in quanto ciascun elemento in esse presenti è portatore di un frammento di storia propria, e soprattutto è il risultato di numerose e continue trasformazioni (stratificazioni);
- il centro storico è la somma di elementi ed episodi non sincronici, il cui significato dipende tanto dal singolo elemento, tanto dalle relazioni tra il suddetto elemento e le altre componenti del nucleo;
- ciascun edificio è giunto fino al nostro tempo grazie al succedersi di continue modificazioni ed adattamenti a diverse condizioni d'uso, modificatesi con l'evolvere della struttura economica e sociale del territorio;
- tutelare il centro storico, se se ne riconosce la sostanziale disomogeneità e non sincronicità, non significa esclusivamente conservare tout-court la fisicità degli edifici (certo può significare anche ciò), bensì significa garantire la prosecuzione dell'evoluzione del nucleo, definendone i canoni e gli scenari verso cui tendere, cosicché anche la nostra generazione possa aggiungere una ulteriore stratificazione nella storia dell'insediamento;
- operare una mera conservazione del nucleo storico significa negare la sua stessa natura, significa porre il piano urbanistico in posizione antistorica;
- il valore storico, o meglio la sua "naturale concentrazione" non è costante in ogni parte costituente del nucleo storico: esso varia al variare delle condizioni specifiche dei singoli edifici, varia al variare della frequenza e dell'intensità delle trasformazioni che hanno determinato la natura odierna degli edifici;
- il valore storico risiede in molteplici componenti: risiede nel singolo edificio in quanto entità intelligibile, risiede nel rapporto che intercorre tra tale singolo edificio e gli altri, tra l'edificio e gli spazi aperti, risiede nella matericità di ciascuna componente;
- la componente materica del valore storico è rinvenibile negli elementi eccezionali, rilevanti rispetto allo stato generale del nucleo: essa si tutela operando la conservazione fisica dell'oggetto portatore di tale componente del valore;
- la componente del valore storico derivante dal rapporto tra edifici e dalle relazioni tra edifici e spazi aperti risiede nei rapporti morfologici che intercorrono tra le diverse parti costituenti il nucleo storico, che rappresentano l'elemento strutturale della percezione del paesaggio storico;
- la componente del valore propria di un singolo edificio, indipendentemente dalla sua matericità, risiede nei suoi caratteri tipologici, che lo rendono identificabile, e dai suoi caratteri architettonici che, se esistono, lo rendono distinguibile;
- fisicità, morfologia e tipologia corrispondono dunque agli elementi sensibili del paesaggio storico, e costituiscono i principali argomenti di normazione;
- l'architettura, se esiste, diviene il tema di normazione fine, di perfezionamento dell'atto di pianificazione per ciò che nel contesto storico è eccezionale;
- esistono situazioni per le quali le componenti del valore storico appena tratteggiate risultano assai deboli, confuse, artefatte da accadimenti che ne hanno minato la

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PIANO DELLE REGOLE 2012

PdR

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

leggibilità, per le quali il problema della tutela quale evoluzione non si può più porre, per le quali occorrono trasformazioni capaci, quantomeno, di rigenerare la componente morfologica del valore storico.

I presupposti precedenti tratteggiano per sommi capi la “teoria della tutela dei centri storici” messa in atto dal Piano delle Regole, affinché possano essere definiti orizzonti e scenari evolutivi calibrati sull’effettiva sensibilità di ciascuna componente, orientati a consentire le trasformazioni sostenibili dalla struttura del nucleo che furono tarpate da precedenti modalità di normazione, affinché possa essere superato il gap che separa il centro storico così come ci è giunto dal modello d’uso generato (e desiderato) dalla nostra generazione.

FONDAMENTI OPERATIVI

Operare secondo questo approccio teorico significa orientare la risposta del piano affinché:

- sia consentito l’intervento su singole proprietà immobiliari nel rispetto di un sistema di norme fondate, in via generale, su contenuti morfologici e tipologici;
- sia consentito sempre e comunque il riuso dei volumi esistenti;
- risulti possibile operare trasformazioni integrali di ciò che, per effetto di mutazioni avvenute, non risulta più congruente con i valori del nucleo;
- siano consentite, laddove sostenibile in base all’analisi storica, tipologica e morfologica del nucleo, modifiche di sagome e volumi capaci di agevolare il riuso e l’ottimizzazione delle superfici esistenti, per consentire la naturale evoluzione degli edifici esistenti al pari delle contemporanee esigenze dell’abitare;
- sia istituita una normativa di tutela della tipologia e dei caratteri morfologici, tale da non presupporre in via assoluta la conservazione materica;
- siano tutelati gli elementi architettonici rilevanti, portatori di quote di valore residente nella materia degli edifici e degli elementi edilizi e architettonici.

Pare evidente che tali fondamenti operativi del piano, tratti dalla lettura integrata dei presupposti teorici e metodologici, diano luogo ad una “modulazione” della norma, alla costruzione di un sistema di normazione articolato per “livelli di intensità crescenti”, che al diminuire del valore storico nelle sue diverse manifestazioni, consentano incrementi di trasformabilità via via crescenti, prediligendo dunque il riassetto tipologico e morfologico alla pura e semplice conservazione fisica.

STRUTTURA GENERALE DELLA NORMAZIONE

La normazione specifica dei nuclei storici è stata strutturata secondo il modello di seguito tratteggiato:

- classificazione generale degli edifici in base alla rilevanza specifica con suddivisione in tre distinte categorie (classe III, classe II, classe I);
- definizione di un modello di normazione per gli edifici e le aree con minore sensibilità storica (Classe III) finalizzato alla conservazione dei caratteri tipologici e morfologici del nucleo, tale da consentire anche la sostituzione edilizia nei casi in cui ciò si rivelasse utile per il corretto riuso degli edifici e per la ridefinizione dell’assetto urbano nel caso in cui fossero occorse pesanti trasformazioni tali da sfigurare l’originario nucleo;
- definizione di un modello di normazione specifico per edifici con maggiore sensibilità storica rispetto ai precedenti (Classe II), che pur avendo subito

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

trasformazioni incongrue nel passato, pur non assolvendo in modo corretto alla propria funzione, conservano ancora taluni valori parziali, riposti nella morfologia urbana o nella tipologia edilizia, tale da consentire modeste variazioni di sagome e volumi – tollerabili rispetto ai caratteri pervenuti – tuttavia di grande utilità per favorire il riuso degli edifici.

- definizione di un modello di normazione specifico per gli edifici con maggiore sensibilità storica (Classe I), fondato su una specifica classificazione ed identificazione per classi di sensibilità, discretizzata per elementi tipologici e morfologici, spinta finanche agli elementi edilizi ed architettonici qualora siano riscontrati particolari valori emergenti da tutelare.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PdR PIANO DELLE REGOLE 2012

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