



COMUNE DI
ORNAGO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT 2014

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2014 DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

**DdP 20.0 POLITICHE, STRATEGIE E AZIONI
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

arch. Roberto Pozzi

arch. Maurizio Mazzucchelli

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

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1017

Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n°1213

Studio Associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

info@saproject.it
www.saproject.it

COMUNE DI ORNAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Maurizia Erba
Sindaco

Maria Giulia Villa
Assessore all'urbanistica

Francesco Intini
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Alexandra Gatti *dott.ssa pianificazione*
Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto di controdeduzione alle osservazioni in sede di approvazione del PGT.

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

SOMMARIO

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Conoscenza del territorio	5
Determinazione delle invarianti	6
Riconoscimento e valutazione dei diritti edificatori: interesse	6
Determinazione delle politiche e delle strategie di governo del territorio	7
Azioni per il governo del territorio	9
Azioni dirette per le trasformazioni urbane	9

STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT 2008

Previsioni del PGT 2008 attuate o in corso di attuazione	11
--	----

LE INVARIANTI

RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE A SCALA SOVRACCOMUNALE

OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Politiche di governo per la mobilità	20
Politiche di governo per i servizi	21
Politiche di governo per il settore della residenza	23
Politiche di governo per le attività produttive primarie	24
Politiche di governo per le attività produttive secondarie	25
Politiche di governo per le attività produttive terziarie	26
Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale	27
Politiche di governo per l'ambiente	28

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Strategia A. Arresto della crescita urbana per nuova residenza su aree vergini	30
Strategia B. Contenimento delle nuove previsioni di sviluppo industriale alle sole esigenze dell'economia locale	31
Strategia C. Rafforzamento della rete dei parchi locali e connessione dei sistemi in direzione est-ovest	32
Strategia D. Salvaguardia delle identità locali del capoluogo, del Santuario, delle cascine	33
Strategia E. Tutela del sistema delle aree verdi periurbane e definizione del margine del tessuto edificato	34
Strategia F. Recupero delle relazioni percettive tra il Santuario e il territorio naturale	35
Strategia G. Consolidamento del sistema dei servizi e miglioramento delle connessioni	36
Strategia H. Disimpegno della viabilità urbana mediante sistema di circonvallazione	37
Strategia I. Valorizzazione dei poli di servizio centro-municipio, scuole-centro civico, ex sanatorio	38
Strategia J. Equità ed efficacia del Piano	39

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO

Modello di equità assunto dal Documento di Piano 2008	73
---	----

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DETERMINAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITÀ	75	Maurizio Mazzucchelli <i>architetto</i>
MODELLO PEREQUATIVO: DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE	76	Alberto Mazzucchelli <i>ingegnere</i>
MODELLI PREMIALI: DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE	77	Roberto Pozzi <i>architetto</i>
AREE DI TRASFORMAZIONE	81	
Area di trasformazione AT1	82	
Area di trasformazione AT2-1 – AT2-2: soppressa ¹	84	
CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	85	
CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE	88	

¹ Direttiva soppressa a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Il Documento di Piano costituisce l'atto fondamentale della pianificazione, secondo l'architettura dettata dalla Legge Regionale 12/2005, in quanto deputato alla:

- conoscenza del territorio, sotto ogni profilo necessario per l'assunzione delle decisioni di governo,
- inquadramento degli strumenti di pianificazione e di governo vigenti, generali di altri enti di governo o di settore,
- determinazione del quadro delle invarianti della pianificazione, ovvero della delimitazione del campo d'azione – o di influenza – del Piano di Governo del Territorio relativamente a tematiche territoriali di particolare rilevanza o sensibilità, nonché rispetto a competenze pianificatorie di pertinenza esclusiva di altri enti,
- riconoscimento e determinazione dei diritti edificatori; interesse privato, interesse pubblico e interesse generale,
- definizione delle politiche per il governo del territorio,
- definizione delle strategie e delle azioni per il governo del territorio,
- definizione degli orientamenti per la redazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole,
- declinare specifica e diretta delle azioni di particolare rilevanza, mediante l'individuazione e la pianificazione delle aree di trasformazione, ovvero dei siti laddove sono riposte azioni del piano tali da determinare immediato effetto di attuazione delle politiche di governo, coordinando e indirizzando l'operatività degli strumenti della pianificazione attuativa e della programmazione integrata,
- valutare, in termini generali e specifici gli effetti dimensionali potenzialmente indotti dal piano di governo del territorio.

Di seguito alcune puntualizzazioni relative alle tematiche trattate dal Documento di Piano, sopra riepilogate.

CONOSCENZA DEL TERRITORIO

Rappresenta la componente di base del Documento di Piano, finalizzata alla conoscenza degli elementi strutturali del paesaggio, del sistema insediativo e del sistema socioeconomico.

La componente analitica del Documento di Piano non ha il compito di assumere informazioni puntuali e specifiche, bensì dovrà mirare alla conoscenza del "carattere" del territorio, delle sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali determinare e valutare le scelte di governo. L'eventuale necessità di ulteriori puntualizzazioni conoscitive, da valutarsi a seguito della declinazione del quadro delle politiche e delle strategie di governo, dovrà dar luogo ad approfondimenti specifici da sviluppare nel quadro degli strumenti deputati all'operatività diretta (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento).

In linea generale la base analitica del Documento di Piano dovrà trattare, tra gli altri, i seguenti temi generali:

- struttura del paesaggio di area vasta,
 - sistema infrastrutturale,
 - struttura del paesaggio locale,
 - sistema insediativo,
 - valutazioni socioeconomiche di base,
- anche mediante l'elaborazione di cartografie inerenti talune specifiche sottotematiche che dovessero rivelarsi fondamentali per comprendere adeguatamente i fenomeni territoriali.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DETERMINAZIONE DELLE INVARIANTI

Dall'esame generale del territorio, emerse le peculiarità e le sensibilità specifiche, sia paesaggistiche che funzionali, note anche le componenti pianificatorie di competenza di altri enti, attraverso opportuni processi interpretativi, potranno essere individuate le cosiddette "invarianti" del territorio, ovvero i caratteri strutturali del territorio, in genere riferibili:

- ai valori ecologici,
- ai valori storici e sociali,
- ai valori economici,
- alle condizioni infrastrutturali.

Le cosiddette "invarianti" corrisponderanno dunque ad elementi e componenti territoriali che, per effetto del piano, non potranno o non dovranno mutare. Per una corretta comprensione del significato e degli effetti delle invarianti, è fin d'ora opportuno precisare che tali elementi e componenti non saranno individuati in modo rigido e vincolistico, bensì come canoni d'attenzione, da declinare e puntualizzare in ragione delle effettive scelte pianificatorie.

RICONOSCIMENTO E VALUTAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI: INTERESSE PRIVATO, INTERESSE PUBBLICO, INTERESSE GENERALE

Ai fini del governo del territorio, assume significato centrale la definizione dei diritti edificatori medi che per effetto delle trasformazioni occorse in passato si sono consolidati sul territorio. La verifica dei diritti edificatori consolidati dovrà essere condotta su base territoriale, e non fondiaria, al fine di riconoscere il diritto diffuso, la cosiddetta "vocazione edificatoria" propria di tutti i suoli nelle medesime condizioni: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire lo stato di diritto da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo canoni di equità. Competerà poi al Piano delle Regole e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto edificatorio potrà essere concentrato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.

Come accennato, attraverso la definizione dei diritti edificatori, sarà dunque possibile risolvere un ulteriore compito del Documento di Piano: stabilire criteri di equità sui quali fondare lo strumento di governo del territorio. Agendo in tal senso potrà essere superato il tradizionale limite della pianificazione urbanistica, secondo cui la vocazione edificatoria di un'area (e quindi il suo valore) dipende

dalla condizione urbanistica e non dalla condizione di fatto, con la conseguenza estrema che un siffatto modo di pianificare conduce alla totale ablazione dei diritti edificatori in capo a suoli destinati alla realizzazione dei servizi pubblici.

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

Operare in tal modo significa attribuire a tutti i suoli nelle medesime condizioni gli stessi diritti, applicando un modello di pianificazione perequata che preveda la libera circolazione di tali diritti.

Perché il Documento di Piano possa trattare con la massima consapevolezza i temi della perequazione occorre chiarire innanzitutto il campo di azione dello strumento in merito alla nozione di interesse pubblico e alla nozione di interesse generale. Estendere il ristretto campo dell'interesse pubblico fino a quello dell'interesse generale, significa incrementare l'efficacia della pianificazione, significa generare sinergie tra gli interessi territoriali di natura strettamente privata e gli interessi della collettività, significa, al limite, riconoscere che qualsiasi azione nel campo dell'interesse privato possa produrre anche effetti di interesse generale.

Mentre il campo dell'interesse pubblico è sostanzialmente autodefinito dalla capacità di intervento dell'ente pubblico sui processi di trasformazione territoriale, perché il Documento di Piano possa declinare correttamente ed in modo efficace la propria azione strategica è necessario assumere una appropriata definizione di interesse generale, occorre declinarne i contenuti, perché nell'elaborazione delle componenti operative del Piano di Governo del Territorio possano essere individuate le sinergie possibili e perché possano essere messe in atto le necessarie azioni per garantire il successo delle interazioni virtuose tra l'azione territoriale compiuta dal singolo attore territoriale e gli effetti che questa produce nel quadro dell'interesse della collettività.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE E DELLE STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Il quadro decisionale che presiede alla pianificazione territoriale, sarà organizzato dal Piano di Governo del Territorio secondo due livelli:

- le politiche per il governo del territorio, la cui definizione compete in primo luogo agli organi politici del Comune secondo espressa volontà e senza riferimento diretto alle componenti territoriali,
- le strategie di governo del territorio, corrispondenti declinazione specifica delle politiche di governo, relativamente ciascuna specifica componente territoriale.

Le politiche di governo del territorio dovranno stabilire i target di sviluppo socioeconomico sotto diversi profili, tra i quali:

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

Ogni successiva componente applicativa del piano dovrà essere derivata dal quadro delle politiche e delle strategie: la declinazione applicativa delle politiche e delle strategie di governo, mediante le azioni, dovrà dar luogo all'insieme delle componenti applicative del piano di Governo del Territorio, ovverosia

- al Piano dei Servizi,
- al Piano delle Regole,
- alla pianificazione attuativa e alla programmazione integrata.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

A partire dalle politiche e dalle strategie di governo del territorio, per l'implementazione del Documento di Piano dovranno essere enunciate le azioni sulle quali si fonderanno gli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.

In particolare, ed in prima istanza, il Documento di Piano dovrà definire azioni per la tutela dell'interesse pubblico, per la tutela dell'interesse generale e per il governo di ogni componente territoriale avente interesse privato. Le azioni costituiranno dunque l'imprimatur per la redazione e per l'applicazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché in specifici casi per la formazione degli strumenti di pianificazione attuativa e di programmazione integrata.

Definire le azioni per la costruzione del Piano dei Servizi significherà in particolare stabilire il target di sviluppo del sistema dei servizi esistenti in funzione dell'entità delle dinamiche territoriali, così come definire le azioni per la costruzione del Piano delle Regole significherà stabilire le condizioni operative da rispettare affinché ciascuna iniziativa ammessa dal piano possa favorevolmente rispondere all'impianto politico e strategico del piano, tanto in termini di tutela che in termini di sviluppo.

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

L'orientamento che il Documento di Piano dovrà poi fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi, si dovrà tradurre anche nella declinazione di obiettivi e principi relativi a molteplici tematiche specifiche, quali tra le altre:

- i criteri di determinazione delle quantità edificabili fondiarie (derivanti dal riconoscimento dei diritti edificatori e dall'applicazione dei principi perequativi),
- gli obiettivi di tutela del paesaggio urbano e i conseguenti principi per la definizione di una specifica disciplina paesaggistica,
- gli obiettivi per la tutela e la fruizione del territorio in stato di prevalente naturalità, difeso dal Piano delle Regole e assunto dal Piano dei Servizi quale fondamentale servizio di interesse generale a vantaggio dell'intera collettività,
- gli orientamenti per il miglioramento delle reti infrastrutturali.

AZIONI DIRETTE PER LE TRASFORMAZIONI URBANE

Il compito conclusivo del Documento di Piano, corrisponderà all'individuazione delle aree di trasformazione, nelle quali sono riposte le azioni più rilevanti del piano, capaci di dare attuazione diretta alle previsioni politiche e strategiche del piano.

Nella nozione di aree di trasformazione potranno rientrare

- le aree marginali nelle quali riporre obiettivi di sviluppo, obiettivi di consolidamento e miglioramento delle periferie, obiettivi di miglioramento delle relazioni tra città e territorio naturale,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- le aree interne che si rende necessario rinnovare, per innalzare la qualità della città dal proprio interno, con il fine ultimo di elevare la qualità e la funzionalità urbana.

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

Come già anticipato, un modello di pianificazione che presuppone la relazione diretta tra la dimensione politica del governo del territorio e l'attuazione, necessita di una salda declinazione delle politiche e delle strategie: un Documento di Piano debole e incerto porterebbe alla perdita del controllo sulle aree ove le trasformazioni saranno più intense e determinanti per il futuro del territorio, vanificando di fatto ogni concreta possibilità di effettivo governo.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STATO DI ATTUAZIONE DEL PGT 2008

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Ai sensi dell'art. 8 comma 4 della LR 12/2005 e s.m.i. si rende necessaria, allo scadere del quinquennio di validità degli effetti legislativi del Documento di Piano, l'approvazione di un Nuovo Documento di Piano.

Tale strumento, a partire dalla presa d'atto dello stato di attuazione del PGT 2008 vigente, nonché dall'analisi dello stato di fatto e delle trasformazioni intercorse, delinea un rinnovato quadro strategico ricalibrando le politiche di governo del territorio; ciò al fine di meglio rispondere alle mutate condizioni che si sono venute a configurare al termine dell'arco temporale 2008-2013.

PREVISIONI DEL PGT 2008 ATTUATE O IN CORSO DI ATTUAZIONE

La verifica dell'effettiva attuazione delle previsioni del PGT vigente evidenzia che una modesta parte delle previsioni di Piano ha, di fatto, prodotto esiti, anche per effetto della radicale mutazione del contesto economico.

Le previsioni attuate riguardano principalmente il completamento del tessuto urbano, residenziale e produttivo, attraverso il ricorso a Permessi di Costruire (o atti equipollenti) e Piani Attuativi. Sono tuttavia numerosi i casi in cui le suddette edificazioni derivano da autorizzazioni già rilasciate antecedentemente alla data di adozione del PGT 2008.

A partire dall'enunciazione delle politiche per il governo del territorio, immediatamente discendenti dalla lettura dello stato del territorio e dalla interpretazione delle potenzialità, delle criticità, e quindi delle invarianti, il Documento di Piano 2008 enunciava le seguenti strategie per il governo del territorio, corrispondenti al "baricentro decisionale del Piano":

- Strategia A. Arresto della crescita urbana per nuova residenza su aree vergini
- Strategia B. Contenimento delle nuove previsioni di sviluppo industriale alle sole esigenze dell'economia locale
- Strategia C. Rafforzamento della rete dei parchi locali e connessione dei sistemi in direzione est-ovest
- Strategia D. salvaguardia delle identità locali del capoluogo, del Santuario, delle cascine
- Strategia E. Tutela del sistema delle aree verdi periurbane e definizione del margine del tessuto edificato
- Strategia F. Recupero delle relazioni percettive tra il Santuario e il territorio naturale
- Strategia G. Consolidamento del sistema dei servizi e miglioramento delle connessioni
- Strategia H. Disimpegno della viabilità urbana mediante sistema di circonvallazione
- Strategia I. Valorizzazione dei poli di servizio centro-municipio, scuole-centro civico, ex sanatorio
- Strategia J. Equità ed efficacia del piano

Individuate le aree prioritariamente deputate all'attuazione delle suddette strategie, il DdP 2008 ne definiva contenuti e modalità di attuazione attraverso le Direttive di Piano: di tali previsioni, l'unico procedimento avviato corrisponde all'attuazione delle aree AT2-1 e AT2-2.

Tuttavia, poiché da un punto di vista urbanistico è possibile considerare come esistenti gli interventi i cui strumenti attuativi risultano vigenti / approvati / convenzionati (seppur non ancora effettivamente realizzati), tra gli interventi attuati nel periodo di validità del DdP 2008 possono essere considerati anche i seguenti:

- P.A. Borella, intervento destinato alla realizzazione di strutture ricettive localizzata a ovest dell'area urbana;
- Altri Piani Attuativi di dimensioni minori interni ed esterni all'area urbana (via Roncello).

A fronte di una situazione di tale natura, si ritiene fondamentale segnalare che la mancata attuazione di parte delle previsioni in capo al DdP 2008, con conseguente parziale raggiungimento degli obiettivi di Piano, non sia da attribuire alla natura dello strumento di pianificazione, quanto piuttosto in larga misura al generale mutamento delle condizioni economiche e sociali dell'ultimo quinquennio: il DdP 2008 fu infatti concepito prima del manifestarsi della crisi economica che, a partire dal 2008 ha via via investito il Paese.

L'incerta congiuntura economica a partire dal 2008, ha generato una consistente contrazione degli investimenti, con conseguente significativa riduzione della domanda propria del settore edilizio; la stessa situazione ha messo in evidenza anche un sostanziale rallentamento, o contrazione, in termini di occupazione.

Tali mutamenti hanno quindi reso evidente la necessità di privilegiare, in linea generale, le azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente, piuttosto che di attuazione di nuove previsioni insediative.

Anche per quanto attiene il settore economico, si sono rivelate maggiormente efficaci le azioni volte alla tutela delle imprese ancora attive, rinviando a scenari di lungo termine le altre previsioni di Piano, pur riconoscendone la correttezza delle politiche rispetto allo stato socioeconomico dell'epoca di redazione del piano.

Per quanto concerne le previsioni delineate dal PGT 2008 relativamente all'assetto infrastrutturale e della mobilità, si segnala l'avvenuta realizzazione di parte della tangenziale esterna all'area urbana, limitatamente al tratto fino all'intersezione con la SP211 (cosiddetta Variante Sud di Ornago).

L'estensione prevista dal PGT 2008 fino all'innesto sulla SP176 sarà realizzata a breve termine.

Diversamente, il tratto compreso tra l'intersezione con la SP176 e la connessione con la SP211, a sud della località Santuario, non ha trovato attuazione, ed è ragionevole ritenere che nel prossimo quinquennio non si produrranno le condizioni necessarie per dar corso alla realizzazione dell'opera.

Considerata la contrazione delle aspettative insediative del territorio, per quanto attiene alla risoluzione delle problematiche della circolazione stradale, è opportuno rammentare che i progetti infrastrutturali di scala territoriale realizzati o in fase di realizzazione avranno, nel medio-lungo periodo, effetti di ricondizionamento dei flussi che, ragionevolmente, porteranno alla riduzione dei volumi di traffico di attraversamento del territorio comunale.

Per detta ragione, anche a fronte della sostanziale impossibilità di completare il quadro infrastrutturale previsto dal DdP 2008, si ritiene opportuno sopprimere le

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

previsioni inattuate, contando sul progressivo decongestionamento della rete di livello provinciale, nella separazione dei flussi di traffico, e nel progressivo spostamento delle percorrenze di medio e lungo raggio all'esterno dei centri urbani.

Relativamente al miglioramento della dotazione di servizi e attrezzature pubbliche, si segnalano le principali trasformazioni attuate:

- completamento del polo scolastico e sportivo;
- formazione di parco urbano lungo il corridoio fluviale;
- realizzazione di percorsi ciclopedonali in area urbana.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

LE INVARIANTI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

L'esame incrociato dei documenti di analisi a corredo del Documento di Piano, consente di individuare le cosiddette invarianti, delle quali tener conto nel compiere le scelte di governo del territorio.

Le invarianti corrispondono alle condizioni che il territorio pone alle azioni di governo; in altri termini corrispondono ai limiti entro i quali deve operare il piano, violati i quali si produrrebbero effetti negativi o ingovernabili dal piano stesso. Ci si riferisce a componenti antropiche o naturali del territorio che per loro natura possono essere considerate stazionarie, soggette a lenta mutazione, i cui tempi di evoluzione non sono compatibili con i tempi del piano e che pertanto, nell'arco temporale di validità dello strumento, possono essere considerate di fatto stabili e come tali condizionanti per lo sviluppo delle scelte di governo.

L'analisi del territorio ha consentito di riconoscere le seguenti invarianti paesaggistiche, da assumere alla base del processo di pianificazione.

Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone

Il PGT deve continuare la politica di tutela del territorio avviata con l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, estendendone gli effetti anche mediante la modifica del perimetro.

Reticolo idrografico

Rappresenta la rete portante dell'ecosistema, e come tale il reticolo idrico deve essere assoggettato alla più efficace azione di tutela, sia sotto il profilo ambientale che per quanto attiene alla percezione del paesaggio.

Aree boscate

Le formazioni boscate, come tali riconosciute dal Piano di Indirizzo Forestale, pur ridotte rispetto alle quantità storicamente documentabili, rappresentano oggi un importante elemento strutturale per la percezione dei brani del paesaggio locale, e come tale da preservare per mezzo delle azioni di tutela del PGT.

Aree agricole

Il sistema delle aree agricole, comprendente gli ambiti agricoli strategici definiti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, tipico dei brani settentrionali della pianura padana, dovrà essere preservato dal PGT affinché possa costituire un valido presidio ambientale e perché possa garantire la sussistenza dell'economia agricola, consentendo nel contempo la fruibilità degli spazi aperti a disposizione dei cittadini.

Valori storici

Le presenze storiche, siano essi nuclei o cascine, consente ancora oggi di riconoscere la struttura storica del territorio. E' necessario che il piano istituisca una disciplina di tutela che tuttavia possa consentire il recupero di funzionalità e competitività del patrimonio edilizio esistente.

Brani del paesaggio urbano consolidati e di cintura

Esprimono la storia recente del paese e corrispondono a brani del paesaggio urbano sostanzialmente stazionari sotto il profilo morfotipologico, quindi condizionanti per le future trasformazioni edilizie ammesse dal PGT.

Pineta di Ornago e sanatorio

Rappresenta un elemento primario di storia locale e un bacino boscato, pur d'impianto, di primaria rilevanza. Il PGT deve mettere in atto azioni mirate a garantire la conservazione dei valori storici e ambientali.

Valori monumentali di primaria importanza e diffusi

Il Santuario di Ornago rappresenta una fondamentale presenza monumentale sul territorio, che travalica la scala comunale. Occorre che il PGT metta in atto azioni volte alla tutela e al recupero del rapporto diretto tra il sito monumentale e il territorio naturale. E' nel contempo fondamentale che il PGT eserciti azioni di tutela del sistema diffuso dei valori monumentali, considerato che il valore di detti elementi possa definirsi mediante le relazioni d'insieme che caratterizzano i nuclei.

Sistema delle attività economiche

Le zone industriali hanno consentito di riqualificare parte del territorio, risolvendo la gran parte delle interazioni negative tra residenza e industria, pur provocando un significativo consumo di suolo. E' necessario conservare il carattere di monofunzionalità di tali aree, istituendo strumenti volti a favorire il rinnovamento degli edifici esistenti e le sinergie tra attività di diversa tipologia (artigianato, industria, terziario).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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

- vige il Piano Territoriale Regionale (PTR),
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Monza e della Brianza (PTCP) in conformità alla L.r. 12/05,
- gli interessi regionali sul territorio comunale sono altresì rappresentati dal Sistema Autostradale Pedemontano per effetto delle Deliberazioni C.I.P.E. del progetto definitivo.

I contenuti salienti degli atti di pianificazione sovracomunale sono sintetizzati nel documento “DdP 3a.0 Inquadramento urbanistico territoriale” al quale si rimanda.

OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Con riferimento ai documenti di analisi di corredo del DdP 2014, ed in particolare al documento DdP 16.0 “Stato del Territorio”, possono essere delineati alcuni spunti, alcune intuizioni sulla cui base esprimere le considerazioni fondative delle politiche territoriali.

Dall’esame del territorio fin qui effettuato pare possibile trarre le seguenti considerazioni orientative:

- emergono nitidamente alcuni valori del paesaggio naturale che dipendono dalla potenziale qualità dei fattori biotici, in particolare riferibili al reticolo idrico, alle aree agricole e alle aree con copertura forestale;
- il paesaggio urbano si caratterizza per l’esistenza di evidenti stratificazioni che hanno prodotto discontinuità nel tessuto edificato, la cui organizzazione è in parte dipendente dalle dinamiche insediative spontanee e in parte da processi di pianificazione attuativa recenti o del passato;
- le successive stratificazioni, procedendo dal passato alle epoche recenti, evidenziano una sensibile variabilità della condizione di omogeneità tipologica, dipendente in larga misura dai diversi “cicli” urbanistici che si sono susseguiti nel tempo.

Le politiche territoriali, a partire da una siffatta condizione territoriale, dovranno essere implementate a partire dai seguenti principi:

- occorre innanzitutto dar corpo ad azioni volte alla tutela e alla valorizzazione del patrimonio naturale del territorio, poiché da ciò dipende in gran parte la qualità generale offerta dal piano ai cittadini, vero ed insostituibile fondamento dell’interesse generale;
- è necessario invertire la tendenza alla dispersione edilizia e all’impoverimento tipologico quali pure espressioni dell’adattamento della città a logiche fondiari ed immobiliari, riguadagnando i corretti rapporti tra tipologia edilizia e morfologia urbana che hanno caratterizzato le fasi meno recenti dello sviluppo;
- occorre concentrare la massima attenzione possibile affinché le potenzialità in ambito urbano possano costituire delle occasioni di riqualificazione e di sviluppo della città “dall’interno”;
- è necessario attribuire alle aree caratterizzate da elevata accessibilità, il compito di offrire un sistema di destinazioni d’uso capace di generare opportunità per i cittadini e di integrare la dotazione di servizi;
- occorre tutelare le concatenazioni di aree a verde che penetrano nel territorio urbano, al fine di elevare i valori ecologici del tessuto edificato,
- occorre stabilire sinergie tra il processo di completamento della città e del quadro dei servizi e la tutela della naturalità, potenziando in tal modo le opportunità di fruizione offerte ai cittadini.

Assumere tali presupposti a fondamento delle politiche di governo significa per conseguenza mettere in atto azioni significative sotto il profilo insediativo, della tutela, delle infrastrutture che nell'insieme possano determinare le seguenti condizioni di fondo:

- contenimento dello sviluppo insediativo a quanto necessario per sostenere il fabbisogno interno nel corso del prossimo decennio per effetto delle dinamiche di scala locale (saldo naturale), e quindi limitazione al minimo possibile del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche;
- estensione delle politiche di tutela del territorio anche alle aree non comprese nei parchi locali, onde conservare la naturalità delle connessioni ancora esistenti.

I presupposti di politica territoriale poc'anzi enunciati, perché possano dar luogo a conseguenti azioni strategiche di governo, sono declinati per settori nella trattazione oggetto dei seguenti paragrafi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invarianti riscontrate ed assunte alla base delle scelte di governo, note le criticità da affrontare e le potenzialità da esprimere mediante il piano, si illustrano di seguito le politiche di governo da cui derivare le scelte strategiche del Documento di Piano.

Le politiche di governo del territorio, per schematicità ed in ossequio ai disposti di legge, sono strutturate per temi:

- politiche di governo per la mobilità
- politiche di governo per i servizi
- politiche di governo per il settore della residenza
- politiche di governo per le attività produttive primarie
- politiche di governo per le attività produttive secondarie
- politiche di governo per le attività produttive terziarie
- politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale
- politiche di governo per l'ambiente

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ

- considerare le previsioni infrastrutturali di livello sovracomunale quali capisaldi del riassetto generale della rete di area vasta, e dunque incidenti sul sistema stradale comunale,
- valutare ogni possibile scelta infrastrutturale di scala comunale secondo un quadro di flussi riconfigurato per effetto della realizzazione delle infrastrutture sovracomunali strategiche, nello specifico Autostrada Pedemontana Lombarda e opere connesse,
- confermare l'organizzazione gerarchica dei collegamenti nord-sud, mediante la separazione dei flussi di attraversamento dai flussi che si generano all'interno del territorio comunale, nonché allontanando le percorrenze dal centro urbano,
- definire possibili interventi puntuali di miglioramento della viabilità locale per migliorare i collegamenti interni, sotto il profilo della funzionalità e della qualità dello spazio urbano,
- compiere qualsivoglia scelta di integrazione o modificazione della rete stradale secondo il principio di organizzazione gerarchica
- valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- Massimizzazione del concetto di interesse generale. Il Piano di Governo del Territorio per Ornago deve assumere alla propria base il concetto di interesse generale nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto: "Qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell'interesse generale:
 - la qualità del territorio,
 - la polifunzionalità del territorio e quindi l'offerta di opportunità diversificate per i cittadini,
 - l'ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio";
- Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d'investimento del Comune. Il Piano di Governo del Territorio deve individuare un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti costituito da scelte prioritarie e da scelte destinate all'attuazione nel medio-lungo periodo. La selezione delle aree destinate all'attuazione di servizi prioritari dovrà garantire una concreta fattibilità, pertanto i costi da sostenere e le modalità di attuazione di tali previsioni dovranno risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune;
- Principio di iniziativa privata. Le previsioni del Piano dei Servizi dovranno essere potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio";
- Innalzamento del valore ecologico del verde urbano. Il Piano di Governo del Territorio, mediante la valorizzazione delle aree a verde esistenti e la previsione di nuove localizzazioni dovrà determinare l'elevazione del valore ecologico del verde garantendone al tempo stesso la fruibilità;
- Polarizzazione del sistema dei servizi. Il Piano di Governo del Territorio dovrà confermare il ruolo e il significato dei maggiori poli per servizi attualmente esistenti (zona centrale-municipio-spazi pubblici, polo scolastico-centro sociale-impianti sportivi);
- Miglioramento del sistema connettivo. Il Piano di Governo del Territorio e gli strumenti di pianificazione attuativa o programmazione integrata dovranno perseguire interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali coerentemente con il **Piano Strategico Provinciale della Mobilità Ciclistica (PSMC) della Provincia di Monza e della Brianza, approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 14 del 29 maggio 2014²**;

² Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

- **Preservazione dell'asse del Santuario quale nodo di particolare rilevanza all'interno del sistema dei servizi, al fine di migliorarne le condizioni di fruibilità;**
- **Implementazione di politiche di governo del territorio in stato di prevalente naturalità volte anche alla fruizione, ritenuto che i valori della naturalità costituiscano bene comune da preservare e fruire.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

POLITICHE DI GOVERNO PER IL SETTORE DELLA RESIDENZA

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- Contenere ulteriori sviluppi residenziali, limitando le espansioni, anche mediante modifiche sostanziali e soppressione delle previsioni dell'ultimo PGT non attuate;
- Sostenere la tutela dei nuclei storici, diversificando l'azione di salvaguardia/recupero in ragione dei gradienti di valore che caratterizzano ciascun edificio, consentendo interventi anche su singoli fabbricati laddove sia possibile un coordinamento preprogettuale operabile alla scala del piano generale, con il fine di determinare sufficiente attrattività del patrimonio immobiliare esistente, affinché possa adeguatamente rispondere alle esigenze contemporanee dell'abitare;
- Determinare le condizioni per il soddisfacimento della domanda endogena di nuove abitazioni, destinata a prevalere nel tempo sulla domanda esogena, mediante l'adeguamento degli edifici esistenti e concentrando lo sviluppo di nuova residenza nelle aree già edificate, urbanizzate, dismesse;
- Correlare strettamente i processi insediativi per nuova residenza all'attuazione delle previsioni di piano rivolte alla tutela del territorio in stato di naturalità, secondo una visione organica e sistemica del territorio oggetto di pianificazione;
- Stabilizzare la popolazione insediata su un'entità commisurabile allo stato attuale integrato dall'attuazione delle previsioni del PGT in via di compimento e dal fabbisogno interno atteso nel prossimo decennio;
- Stabilizzare l'offerta di servizi del Comune di Ornago su un target di popolazione compatibile con la crescita attesa, coordinando le previsioni di nuovi insediamenti con nuove previsioni di servizi, affinché sia garantita un'adeguata utenza per i servizi da realizzare nei prossimi anni a fronte dell'incremento della popolazione;
- Attribuire alla realizzazione di nuovi insediamenti il ruolo di riqualificazione della città dall'interno e lungo i margini che la separano dal territorio in stato di naturalità;
- Arresto della crescita urbana incondizionata, e quindi del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche;
- Dare risposta al fabbisogno di origine endogena limitando quanto più possibile il suolo vergine e diversificando l'offerta anche a favore delle fasce sociali deboli (edilizia economica e popolare, edilizia convenzionata);
- Dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto delle mutate esigenze della popolazione già insediata e/o del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane.

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE PRIMARIE

- Non determinare sensibili riduzioni della superficie dei suoli effettivamente o potenzialmente destinati all'agricoltura, limitando il processo di urbanizzazione a suoli di modesta estensione esclusivamente nei casi in cui la trasformazione determini effetti di rilevante interesse generale, ritenuti prioritari;
- Innalzamento del ruolo dell'agricoltura per la tutela del paesaggio naturale, garantendone la permanenza e lo sviluppo entro canoni di rispetto dei valori estetico-percettivi del luogo;
- Orientamento dell'azione del piano verso la tutela e la valorizzazione delle formazioni boscate esistenti, favorendo l'impianto di essenze storicamente presenti nella zona e oggi pressoché scomparse, anche con il fine di ricostruire il paesaggio storico;
- Istituzione, mediante i parchi locali, di specifici canoni di riferimento per la conduzione dei suoli, affinché siano salvaguardati i sistemi drenanti superficiali quali fondamentali elementi di presidio idrogeologico;
- Determinare le condizioni per favorire lo sviluppo di forme di economia locale che riconoscano il ruolo fondamentale dell'agricoltura e della fruizione del verde territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- Salvaguardare l'economia locale, mediante il mantenimento dei valori del prodotto interno lordo locale e il mantenimento dei livelli occupazionali, riconoscendo la dipendenza della ricchezza del territorio dalla conferma e dalla ricostruzione di un ricco e diffuso tessuto imprenditoriale, costituito anche da piccole imprese artigiane da preservare e sviluppare;
- Istituire strumenti volti al miglioramento dell'attrattività del territorio per l'insediamento di nuove attività;
- Confermare gli ambiti industriali esistenti o previsti nel territorio comunale che risultano in attività, garantendo standard di ammodernamento e sviluppo per le imprese insediate;
- Escludere ulteriori consumi di suolo per nuove funzioni produttive, confermando le previsioni dell'ultimo PGT;
- Privilegiare le iniziative di sviluppo del settore secondario motivate da piani industriali rispetto ad iniziative puramente immobiliari prive di certezza sugli utilizzatori finali, con l'obiettivo di favorire l'insediamento di attività di pregio;
- Considerare, su scenari temporali di lungo termine, il possibile trasferimento di attività economiche situate in ambito urbano o rurale;
- Istituire strumenti volti a favorire la rigenerazione del tessuto edificato per attività economiche, laddove si concentrano dismissioni e bassa idoneità dei fabbricati per usi futuri;
- Consentire l'adeguamento tecnologico agli insediamenti produttivi interclusi in ambito residenziale a condizione che tali adeguamenti determinino al tempo stesso la riduzione delle negatività ambientali nei confronti delle altre funzioni insediate in aree contermini e che non sussistano insormontabili incompatibilità ambientali.

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERZIARIE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- non consentire l'insediamento di nuove grandi e medie strutture di vendita, tenuto conto della presenza, già sufficiente, di strutture commerciali di grandi dimensioni nei comuni contermini o prossimi;
- favorire la conservazione del sistema commerciale di vicinato esistente, mediante una adeguata disciplina delle destinazioni d'uso ammesse nelle zone centrali del paese, equiparando agli esercizi commerciali veri e propri i pubblici esercizi e le attività artigianali di servizio;
- favorire il miglioramento della qualità degli spazi urbani centrali, in quanto il rilancio dell'insediamento centrale può costituire la condizione per generare ricadute sul sistema commerciale (aumento della popolazione insediata nelle zone centrali, miglioramento della qualità degli spazi pubblici, miglioramento della pedonalità);
- favorire, mediante una adeguati meccanismi di incentivazione, la presenza degli esercizi di vicinato nelle aree nelle quali si ritiene che il commercio debba essere diffuso;
- favorire l'integrazione tra commercio, servizi e attività in genere capaci di generare flussi qualificati di persone, grazie ai quali rivitalizzare gli spazi pubblici;
- consentire in ogni ambito urbano la presenza di funzioni terziarie che sotto il profilo tipologico e morfologico, nonché per quanto attiene ai pesi indotti sul sistema urbano, risultino analoghe alla residenza e quindi compatibili;
- consentire la presenza di attività terziarie connaturate alle attività industriali, artigianali o di deposito nelle zone specificamente destinate all'esercizio di attività produttive in genere;
- confermare il quadro attuale delle attività ricettive, esistenti o realizzabili in forza di strumenti attuativi già convenzionati.

POLITICHE DI GOVERNO PER IL PAESAGGIO E L'IDENTITÀ LOCALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- Rafforzare l'identità locale coniugando le diverse peculiarità del territorio, a partire dai valori storici e paesaggistici ed integrando tali valori con gli esiti dei processi insediativi più recenti, residenziali e produttivi;
- Tutelare e valorizzare il verde territoriale, riconoscendone il valore fondamentale per i cittadini e le generazioni future, mediante azioni di tutela e conservazione;
- Tutelare e valorizzare il verde naturale dell'ambito fluviale del Rio Vallone quale asta di particolare rilevanza paesaggistica nonché parte della rete ecologica provinciale, mediante azioni di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio fluviale, anche mediante l'estensione delle aree comprese nel PLIS;
- Limitare gli ulteriori sviluppi del sistema insediativo, consentendo il completamento del tessuto urbano secondo densità edilizie coerenti con i caratteri contemporanei del paesaggio urbano;
- Rafforzare l'identità del paesaggio in stato di sostanziale naturalità, escludendo trasformazioni che determinino sensibili consumi di suolo e orientando i processi di tutela coerentemente con l'azione impressa dal Parco, conservando i valori ecologici e migliorando la fruibilità del territorio agrario.

POLITICHE DI GOVERNO PER L'AMBIENTE

- Favorire il ricorso a fonti energetiche alternative e rinnovabili, nonché l'applicazione di tecnologie in grado di migliorare i rendimenti energetici, riducendo nel contempo le emissioni in ambiente;
- Contenere i consumi energetici e idrici, mediante specifiche azioni volte a modulare i potenziali insediativi del piano in ragione della capacità di incidere positivamente sulle tematiche ambientali in genere;
- Tutelare i valori ambientali del territorio, in particolare salvaguardando la continuità delle aree a verde, la biodiversità, secondo una visione di scala sovralocale, confermando e rafforzando le azioni già avviate mediante i parchi locali di interesse sovracomunale;
- Definire la rete ecologica comunale, coerentemente con le previsioni d'area vasta degli enti territorialmente competenti, implementandone i valori di biodiversità in particolare nelle aree di frangia del sistema insediativo;
- Assicurare elevati standard di qualità ambientale secondo l'attesa dei cittadini, escludendo previsioni insediative che potrebbero determinare la compromissione dei caratteri salienti dell'ambiente, istituendo strumenti di tutela attiva dei valori della naturalità che caratterizzano il paese.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

A partire dall'enunciazione delle politiche per il governo del territorio, immediatamente discendenti dalla lettura dello stato del territorio e dalla interpretazione delle potenzialità, delle criticità, e quindi delle invarianti, si enunciano le Strategie per il Governo del Territorio, così strutturate per chiarezza di trattazione:

- **Strategia A.** Arresto della crescita urbana per nuova residenza su aree vergini
- **Strategia B.** Contenimento delle nuove previsioni di sviluppo industriale alle sole esigenze dell'economia locale
- **Strategia C.** Rafforzamento della rete dei parchi locali e connessione dei sistemi in direzione est-ovest
- **Strategia D.** Salvaguardia delle identità locali del capoluogo, del Santuario, delle cascine
- **Strategia E.** Tutela del sistema delle aree verdi periurbane e definizione del margine del tessuto edificato
- **Strategia F.** Tutela delle relazioni percettive tra il Santuario e il territorio naturale
- **Strategia G.** Consolidamento del sistema dei servizi e miglioramento delle connessioni
- **Strategia H.** Disimpegno della viabilità urbana e conferma del sistema stradale esistente
- **Strategia I.** Valorizzazione dei poli di servizio centro-municipio, scuole-centro civico, ex sanatorio
- **Strategia J.** Equità ed efficacia del piano

Per schematicità di trattazione, ciascuna strategia sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *riferimento alle politiche generali*, corrispondente all'enunciazione dei riferimenti agli enunciati espressi per le politiche di settore,
- *obiettivi generali*, ovvero la declinazione delle finalità che l'azione strategica intende perseguire nel governo del territorio,
- *caratteri generali dell'azione di piano*, corrispondente alla prefigurazione dei possibili contenuti operativi che dovranno caratterizzare la strategia, individuando, se del caso, l'atto di governo chiamato a rendere operativa la strategia esaminata.

STRATEGIA A

ARRESTO DELLA CRESCITA URBANA PER NUOVA RESIDENZA SU AREE VERGINI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La strategia A opera coerentemente con l'obiettivo politico di contenere la crescita urbana entro trend riconducibili alla sola domanda endogena, arrestando dunque il cospicuo incremento demografico prodottosi in epoca recente.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del contenimento della crescita urbana, il PGT deve:

- escludere nuove previsioni insediative a carico di suoli non urbanizzati a meno dei casi, eccezionali, di diretta correlazione con effetti di interesse pubblico o generale coerenti con l'assetto politico del piano;
- privilegiare le localizzazioni interne all'area urbana.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- il sistema della naturalità,
- la delimitazione dell'area urbana.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve attribuire la giusta capacità edificatoria alle aree urbane libere dall'edificazione, affinché il tessuto insediativo possa completarsi in armonia.

Al fine dell'ottimizzazione funzionale del territorio, il Piano delle Regole dovrà istituire un regime normativo che possa consentire il recupero delle aree urbane con destinazione d'uso impropria.

Mediante il Piano delle Regole dovranno essere istituite idonee discipline capaci di consentire l'adeguamento dimensionale degli edifici esistenti.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà confermare la dotazione esistente, migliorando la qualità e l'efficacia dell'offerta di specifici servizi.

STRATEGIA B

SOSTEGNO ALL'ECONOMIA LOCALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La strategia B opera con il fine di raggiungere l'obiettivo politico di moderare l'offerta di suoli per le attività produttive, privilegiando temi di eccellenza rapportati alle caratteristiche dell'economia locale.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del contenimento delle previsioni insediative per attività produttive, il PGT deve:

- confermare le previsioni derivanti dal precedente Documento di Piano,
- migliorare i rapporti di margine tra area residenziale e zone produttive,
- escludere nuove previsioni insediative su suolo vergine,
- favorire i processi di rigenerazione del sistema edificato per le attività economiche.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i caratteri quantitativi e tipologici del sistema delle aree produttive.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve comprendere in un unico ambito, specificamente disciplinato, gli insediamenti produttivi esistenti e le aree libere in essi comprese, applicando un regime normativo orientato a favorire il riuso degli edifici dismessi.

Il Piano delle Regole dovrà altresì disciplinare i rapporti di margine tra zone residenziali e zone produttive, secondo modalità volte all'attenuazione delle negatività delle relazioni esistenti.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà sostanzialmente confermare la dotazione di aree per servizi (verde, parcheggi) dedicate agli ambiti territoriali avente prevalente carattere produttivo.

STRATEGIA C

RAFFORZAMENTO DELLA RETE DEI PARCHI LOCALI E TUTELA DELLE CONNESSIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La strategia C produce effetti in merito al generale orientamento politico del Piano affinché siano raggiunti risultati eccellenti in termini di tutela della naturalità.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale della conservazione e dell'innalzamento dei valori ecologici del territorio, il PGT deve:

- confermare le politiche di tutela mediante il PLIS del Rio Vallone,
- estendere gli effetti di tutela del PLIS del Rio Vallone anche alle aree esterne al confine del Parco, in particolare per la tutela delle direttrici verdi est-ovest.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una solida documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- caratteri del paesaggio naturale alla scala dell'area vasta,
- caratteri del paesaggio naturale alla scala locale.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve individuare i differenti gradienti di tutela del territorio in stato di naturalità, mediante la classificazione delle aree agricole a seconda del ruolo locale o strategico. La tutela del territorio naturale non potrà prescindere dalla disciplina dei caratteri tipologici dei sistemi insediativi rurali.

Mediante il Piano dei Servizi, il PGT dovrà conferire all'ambiente naturale ed in particolare al verde territoriale il significato insostituibile di *servizio generale*, ovvero sia di requisito minimo del diritto del cittadino per la qualità del proprio territorio. Il Piano dei Servizi dovrà dunque stabilire adeguate azioni per determinare l'innalzamento del grado di fruibilità del sistema territoriale ed in particolare del verde naturale, valorizzando i percorsi e le connessioni tra il sistema ambiente naturale e il sistema urbanizzato.

STRATEGIA D

SALVAGUARDIA DELLE IDENTITÀ LOCALI DEL CAPOLUOGO, DEL SANTUARIO, DELLE CASCINE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La strategia D opera sugli obiettivi politici di tutela del territorio e di contenimento dello sviluppo insediativo.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di salvaguardia delle identità locali, il PGT deve:

- escludere nuove potenzialità insediative potenzialmente in grado di ridurre la riconoscibilità dei singoli nuclei costituenti il sistema insediativo locale,
- favorire il recupero del patrimonio edificato esistente, consentendo il riuso di tutte le superfici costruite.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una solida documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- morfologia del paesaggio naturale,
- morfologia del paesaggio urbano,
- evoluzione storica del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve limitare le previsioni insediative ai soli suoli compresi nell'area urbana identificata dal Documento di Piano.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà rafforzare il sistema dei percorsi di connessione tra i diversi nuclei.

STRATEGIA E

TUTELA DEL SISTEMA DELLE AREE VERDI PERIURBANE E DEFINIZIONE DEL MARGINE DEL TESSUTO EDIFICATO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La strategia E opera sugli obiettivi politici di tutela del territorio e di contenimento dello sviluppo insediativo.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di salvaguardia delle identità locali, il PGT deve:

- porre sotto tutela definitiva le aree a margine del territorio edificato ritenute più sensibili,
- escludere nuove potenzialità insediative su suoli esterni all'area urbana.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- morfologia del paesaggio naturale,
- morfologia del paesaggio urbano,
- evoluzione storica del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve limitare le previsioni insediative ai soli suoli compresi nell'area urbana identificata dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole dovrà quindi esercitare sulle aree non urbane una azione di tutela modulata sulle peculiarità riscontrate.

STRATEGIA F

TUTELA DELLE RELAZIONI PERCETTIVE TRA IL SANTUARIO E IL TERRITORIO NATURALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La strategia F opera sugli obiettivi politici di tutela del territorio e di contenimento dello sviluppo insediativo.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di salvaguardia delle identità locali, il PGT deve:

- escludere ogni possibile azione in grado di determinare detrimento dei valori paesaggistici e delle relazioni percettive tra il territorio naturale e il Santuario.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- morfologia del paesaggio naturale,
- morfologia del paesaggio urbano,
- evoluzione storica del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve limitare le previsioni insediative ai soli suoli compresi nell'area urbana identificata dal Documento di Piano.

Il Piano delle Regole dovrà quindi esercitare sulle aree non urbane una azione di tutela modulata sulle peculiarità riscontrate.

STRATEGIA G

CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E MIGLIORAMENTO DELLE CONNESSIONI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La Strategia G opera sugli obiettivi politici di tutela del territorio e di contenimento dello sviluppo insediativo, con il fine di calibrare correttamente la dotazione di servizi.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale del consolidamento della dotazione di servizi e dell'offerta di opportunità ai cittadini, il PGT deve:

- individuare i servizi esistenti e analizzarli sotto il profilo quantitativo, qualitativo e con particolare attenzione al livello prestazionale offerto,
- riconoscere le esigenze di servizi da potenziare, al fine di confermare il livello prestazionale attuale,
- potenziare i servizi esistenti di maggiore rilevanza, senza rendere necessaria l'acquisizione di nuovi suoli,
- superare la rigida correlazione tra insediamenti e "standard urbanistici" (aree da cedere al Comune per la realizzazione di servizi spesso inattuali e inadeguati), che ha sempre caratterizzato, nel passato, l'urbanistica italiana, per approdare ad un modello fondato sulla diffusione degli effetti urbanizzativi prodotti dalle politiche insediative, ad un modello capace di determinare effetti concreti di miglioramento della qualità urbana secondo il quale anche le opere più minute possono concorrere a migliorare lo spazio pubblico, lo spazio dei cittadini.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i servizi esistenti, sia in termini di localizzazione che di prestazione offerta,
- il rapporto tra servizi, infrastrutture urbane, paesaggio urbano, verde territoriale,
- le previsioni già in atto che possono essere utilmente confermate per il raggiungimento di adeguati livelli di dotazione generale.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve attribuire potenzialità edificatorie anche agli ambiti territoriali destinati a servizi o da destinare a servizi, onde consentire una virtuosa correlazione tra la realizzazione di insediamenti aventi significato e interesse privato, la costruzione del sistema dei servizi, il miglioramento della qualità urbana. Spetta inoltre al Piano delle Regole la messa a punto di specifici dispositivi atti a rendere possibile la correlazione tra i servizi di interesse pubblico o generale e altre funzioni urbane, diverse dalla residenza, che contribuiscono alla definizione dell'urbanità del territorio, nonché la localizzazione delle connessioni tra il sistema urbano e il sistema del verde territoriale.

Le strategie inerenti il completamento della dotazione di servizi, attuate dal Piano dei Servizi, dovranno essere rese operative, in via principale, mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa.

STRATEGIA H

DISIMPEGNO DELLA VIABILITÀ URBANA E CONFERMA DEL SISTEMA STRADALE ESISTENTE

Riferimento alle politiche generali. La strategia H persegue l'obiettivo politico di migliorare la funzionalità del territorio, grazie alla gerarchizzazione della rete stradale.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del conseguimento della corretta funzionalità urbana, il PGT deve:

- confermare il sistema della viabilità esterna esistente e in fase di realizzazione,
- escludere nuovi tronchi stradali di circonvallazione, ritenuto che il completamento delle previsioni infrastrutturali di area vasta e la riduzione dei pesi insediativi derivanti dalla soppressione di suoli edificabili possano, nel lungo termine, determinare il riassetto dei flussi in misura sostenibile per la viabilità esistente.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- i caratteri del paesaggio territoriale,
- il sistema della viabilità

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve confermare il tracciato stradale realizzato o in corso di realizzazione, appartenente al sistema di circonvallazione definito dal precedente Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA I

VALORIZZAZIONE DEI POLI DI SERVIZIO CENTRO-MUNICIPIO, SCUOLE-CENTRO CIVICO, EX SANATORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Riferimento alle politiche generali. La strategia I opera con il fine di massimizzare la funzionalità urbana e di rendere efficace il sistema dei servizi.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di garantire la corretta funzionalità urbana, il PGT deve:

- confermare il ruolo di riferimento dei servizi principali, quali il polo centro-municipio, il polo scuole-centro civico, e l'ex sanatorio.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- lo stato dei servizi esistenti,
- i caratteri della morfologia del paesaggio,
- il sistema delle connessioni.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà confermare il ruolo di centro di riferimento dei poli di servizio per la costruzione di un sistema a rete, capace di valorizzare i servizi stessi.

Il centro dell'azione del Piano dei Servizi dovrà essere il miglioramento dei collegamenti ciclopeditoni e la connessione dei poli di servizio con il territorio naturale.

STRATEGIA J

EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

Riferimento alle politiche generali. La fondazione di un sistema di governo del territorio coerente con il generale principio di equità che necessariamente deve essere assunto ogniqualvolta si producono effetti sulla vita e sull'interesse dei cittadini tutti, rappresenta certamente l'obiettivo strategico generale di massima importanza per la corretta implementazione di ogni politica territoriale, e quindi per qualsiasi scelta insediativa del PGT.

La fondazione di un sistema di governo del territorio efficace, ovvero sia in grado di determinare le migliori condizioni possibili entro le quali si determina il raggiungimento degli obiettivi, rappresenta certamente un fondamento strategico di massima importanza per la corretta implementazione delle politiche territoriali, che dovrà essere assunta all'origine di ogni scelta insediativa del PGT.

Obiettivi generali. Ogni decisione del PGT deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

- riconoscere ambiti territoriali per i quali sussiste, per ciascun punto geografico in essi compreso, un diritto potenziale di edificabilità, e quindi implicitamente un valore economico, equo ed autonomo rispetto alle scelte insediative compiute dal PGT,
- stimare e quindi assegnare i diritti edificatori in misura equa, a partire da criteri esplicitamente descritti, affinché siano evidenti e condivisibili i fondamenti del principio di equità assunto dal piano, perché ciascun cittadino possa verificare la coerenza delle scelte localizzative rispetto ai fondamenti generali,
- consentire la circolazione dei diritti edificatori sul territorio (possibilità di traslazione da un'area ad un'altra, commerciabilità dei diritti edificatori) affinché risulti possibile il giusto ristoro economico anche per le aree che, per effetto delle scelte di piano, non potranno essere interessate da insediamenti a carattere privato,
- superare il tradizionale rapporto di antagonismo e antiteticità tra l'interesse pubblico e l'interesse privato, fondando il piano sul concetto di "interesse generale", la cui natura deriva dalla convergenza di fattori di interesse pubblico e privato.
- conseguire la massima flessibilità possibile nell'attuazione delle previsioni del piano,
- favorire i processi attuativi in grado di rispondere al meglio agli obiettivi del piano, sia in termini di miglioramento del sistema infrastrutturale e dei servizi, che di miglioramento ambientale,
- favorire i processi attuativi in grado di sostenere le politiche di tutela e sviluppo del territorio.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:

- l'entità dei diritti edificatori riconoscibili per ciascun ambito territoriale in ragione delle condizioni di equità assunte e dichiarate,
- l'entità dei diritti edificatori la cui concentrazione si rende possibile o necessaria per raggiungere determinati esiti in tema di forma della città (assetto tipologico e morfologico),

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve attribuire i diritti edificatori derivanti dalle condizioni generali di fatto, equi e trasferibili (anche commerciabili), nonché i diritti edificatori massimi ammissibili nel rispetto delle peculiarità dei siti e degli obiettivi del piano in merito alla costruzione della forma della città.

Compete al Piano dei Servizi, in sintonia con il Piano delle Regole, la definizione dei sistemi perequativi necessari per garantire un adeguato ristoro economico ai cittadini titolari di aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico. Mediante il Piano dei Servizi dovranno essere messi a punto sistemi normativi in grado di remunerare in misura equa anche i cittadini che per effetto del piano dovranno mettere a disposizione le proprie aree per la realizzazione delle previsioni di servizi: equità significa garantire a questi un valore fondiario delle proprietà analogo a quello delle aree effettivamente edificabili.

L'attuazione di trasformazioni urbane mediante gli strumenti della programmazione integrata o della pianificazione attuativa dovrà risultare coerente con i generali principi di equità, dunque dovranno essere conferiti alle suddette aree i diritti edificatori vocazionalmente riconosciuti, paragonabili a quelli attribuiti dal Piano delle Regole per situazioni insediative analoghe, consentendo il raggiungimento di densità edilizie commisurate agli esiti in termini di "forma della città" stabiliti dal PGT (definizione del margine urbanizzato, delle connessioni, dell'omogeneità del tessuto edificato, etc.).

In linea generale l'efficacia del piano potrà essere conseguita mediante meccanismi di tipo premiale e di tipo compensativo, da implementare sia mediante gli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata, che mediante il Piano delle Regole.

Relativamente ai meccanismi premiali il Piano di Governo del Territorio deve prevedere:

- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'offerta di opportunità per i cittadini,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi edificatori siano tali da garantire effetti di riqualificazione ambientale, di miglioramento della sicurezza e di miglioramento della possibilità di fruizione del territorio da parte dei cittadini,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, a favore di fasce sociali non abbienti o al fine di orientare l'offerta di alloggi verso domande che ordinariamente non sono soddisfatte dal mercato (alloggi di piccolo taglio per anziani o giovani coppie, etc.),

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa producano sensibili effetti in termini di tutela e sviluppo dell'economia locale,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.

Relativamente ai meccanismi compensativi il Piano di Governo del Territorio deve prevedere:

- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento ambientale e di fruizione del paesaggio (ad esempio miglioramento forestale) da porre a carico di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo,
- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento della sicurezza del territorio, in particolare idrogeologica, da porre a carico di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Il programma di governo del territorio, enunciato mediante politiche e strategie, si attua mediante un insieme di azioni, inerenti diverse componenti e tematiche territorio.

Le azioni illustrate nel presente capitolo si configurano quali “mandati” che il Documento di Piano conferisce al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole, agli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa, affinché si compiano gli obiettivi strategici e politici.

Le azioni per il governo del territorio, possono essere riassunte con le seguenti titolazioni:

Strategia A. Arresto della crescita urbana per nuova residenza su aree vergini

Azione 1A identificazione di aree urbane da destinare a nuovi insediamenti
Azione 2A incentivazione del recupero di aree urbane
Azione 3A definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo

Strategia B. Sostegno all'economia locale

Azione 1B Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari
Azione 2B Conferma delle aree per attività economiche
Azione 3B Incentivazioni per la rigenerazione del sistema insediativo per l'economia locale

Strategia C. Rafforzamento della rete dei parchi locali e tutela delle connessioni

Azione 1C intensificazione delle azioni di tutela della naturalità
Azione 2C tutela del patrimonio boscato
Azione 3C tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario

Strategia D. Salvaguardia delle identità locali del capoluogo, del Santuario, delle cascine

Azione 1D Tutela delle connessioni verdi urbane
Azione 2D Tutela del reticolo idrico
Azione 3D Innalzamento del valore ecologico del verde urbano
Azione 4D Preservazione delle identità locali
Azione 5D Tutela e competitività del centro storico
Azione 6D Conservazione dell'equilibrio tipologico
Azione 7D Tutela dei rapporti morfologici di cortina

Strategia E. Tutela del sistema delle aree verdi periurbane e definizione del margine del tessuto edificato

- Azione 1E Tutela delle aree verdi lungo il margine urbano
Azione 2E Tutela del sistema naturale territoriale
Azione 3E Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Strategia F. Tutela delle relazioni percettive tra il Santuario e il territorio naturale

- Azione 1F Divieto di trasformazione delle aree in relazione visuale con il Santuario
Azione 2F Tutela delle aree verdi nell'intorno del santuario

Strategia G. Consolidamento del sistema dei servizi e miglioramento delle connessioni

- Azione 1G Ottimizzazione dei servizi esistenti
Azione 2G Fruizione delle aree naturali e del verde territoriale – relazioni con il verde territoriale
Azione 3G Miglioramento funzionale delle urbanizzazioni

Strategia H. Disimpegno della viabilità urbana e conferma del sistema stradale esistente

- Azione 1H Conferma della viabilità esistente

Strategia I. Valorizzazione dei poli di servizio centro-municipio, scuole-centro civico, ex sanatorio

- Azione 1I Conferma del sistema dei servizi

Strategia J. Equità ed efficacia del piano

- Azione 1J Governo dei diritti edificatori
Azione 2J Perequazione dei diritti edificatori
Azione 3J Premialità delle azioni di interesse generale

Ciascuna azione sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *obiettivi*, allo scopo di rendere evidenti i riferimenti alle strategie e quindi alle politiche,
- *azioni demandate al Piano dei Servizi*, al fine di prefigurare i contenuti e la forma del Piano dei Servizi necessari affinché la strategia possa tradursi in esiti attuativi concreti,

- *azioni demandate al Piano delle Regole*, al fine di prefigurare i contenuti e la forma del Piano delle Regole necessari affinché la strategia possa tradursi in esiti attuativi concreti,
- *azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata*, corrispondenti alle configurazioni di base da attribuire agli strumenti negoziali o attuativi affinché siano correttamente orientate le scelte inerenti le aree di trasformazione e siano stabilite le correlazioni tra questi strumenti e l'impianto generale del PGT in materia di servizi, sistema insediativo, qualità del paesaggio.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA A

ARRESTO DELLA CRESCITA URBANA PER NUOVA RESIDENZA SU AREE VERGINI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1A	Identificazione di aree urbane da destinare a nuovi insediamenti
<i>Obiettivi</i>	Privilegiare l'impiego di suoli già compresi nell'area urbana al fine di garantire la necessaria riserva di zone edificabili per la residenza, necessarie per sostenere il target demografico assunto dal Documento di Piano, limitando l'uso insediativo dei suoli vergini ai soli casi in cui tali usi siano direttamente correlati ad effetti di interesse pubblico o generale altrimenti non ottenibili.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Conferma delle aree urbane idonee per l'insediamento di nuove quote di residenza;
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Limitazione dell'uso insediativo dei suoli vergini ai soli casi in cui tali usi siano direttamente correlati ad effetti di interesse pubblico o generale altrimenti non ottenibili.
Azione 2A	Incentivazione del recupero di aree urbane
<i>Obiettivi</i>	Consentire il riuso abitativo di aree urbane, mediante trasformazione delle destinazioni d'uso inopportune e mediante la rigenerazione dei tessuti edificati.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Istituzione di una specifica disciplina atta a consentire il riuso per fini residenziali delle aree per attività produttive esistenti in ambito urbano, efficace per i fini delle attenuazioni delle negatività indotte da tali attività, - Incentivazione degli interventi di sostituzione degli edifici esistenti.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna
Azione 3A	Definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo
<i>Obiettivi</i>	Massimo contenimento delle previsioni insediative oltre i margini urbani consolidati. Miglioramento delle

urbanizzazioni esistenti nelle zone periferiche, laddove il processo insediativo ha determinato deficit qualitativi e funzionali delle urbanizzazioni primarie.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Limitazione degli ambiti territoriali dotati di capacità edificatoria alle aree già sostanzialmente urbanizzate;
- Definizione di criteri premiali da applicarsi nel caso di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, allo scopo di attribuire a tali procedimenti edilizi il compito di completare le urbanizzazioni, fondati sul criterio della compensazione dei maggiori costi sostenuti.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Attribuzione ai processi di programmazione integrata individuati dal Documento di Piano del compito di insediare destinazioni d'uso integrate con i servizi di supporto per le zone urbanizzate periferiche;
- Definizione di direttive finalizzate all'acquisizione al demanio pubblico di aree in stato di naturalità a margine dell'area urbana.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA B

SOSTEGNO ALL'ECONOMIA LOCALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1B Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari

Obiettivi Mantenimento dei caratteri omogenei di aree per attività economiche per tutte le porzioni di territorio specificamente strutturate per l'esercizio di tali attività.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Definizione di gamme funzionali articolate al fine di consentire l'insediamento di attività economiche in genere nelle zone specificamente strutturate.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna.

Azione 2B Conferma delle aree per attività economiche

Obiettivi Conferma della disponibilità di suoli destinati ad attività economiche.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Mantenimento della condizione di edificabilità per tutti i suoli originariamente destinati ad attività economiche.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna.

Azione 3B Incentivazioni per la rigenerazione del sistema insediativo per l'economia locale

Obiettivi Rafforzare l'economia locale mediante sistemi di incentivazione finalizzati all'uso virtuoso delle aree e degli edifici esistenti, tali da determinare effetti di sviluppo dell'economia locale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Istituzione di strumenti di incentivazione per l'insediamento di attività di rilevante valore per l'economia locale.
- Istituzione di strumenti per incentivare la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente destinato ad attività economiche.

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione
integrata* - Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA C

RAFFORZAMENTO DELLA RETE DEI PARCHI LOCALI E TUTELA DELLE CONNESSIONI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1C Intensificazione delle azioni di tutela della naturalità	
<i>Obiettivi</i>	Conferma delle politiche di governo già implementate con l'istituzione del Parco del Rio Vallone e propagazione degli effetti di tutela mediante estensione del parco stesso e mediante la piena tutela delle aree non comprese nel PLIS.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Estensione del parco locale e definizione della rete ecologica.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Individuazione di aree di maggior tutela da integrare nel perimetro del PLIS Rio Vallone; - Pieno recepimento degli strumenti di tutela provinciali relativamente ad ambiti agricoli, boschi, rete ecologica.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Acquisizione di aree naturali a margine del sistema edificato, fondamentali per la tutela, anche al fine di escludere futuri processi di innalzamento delle rendite urbane.
Azione 2C Tutela del patrimonio boscato	
<i>Obiettivi</i>	Preservare con rigore il patrimonio forestale esistente in applicazione degli strumenti preposti alla tutela.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Individuazione delle aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna.
Azione 3C Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario	
<i>Obiettivi</i>	Riconoscimento delle permanenze storiche del paesaggio agrario (edifici, insediamenti, percorsi, fossi, limiti colturali) al fine di determinarne il mantenimento e di orientare correttamente gli usi del suolo ammessi dal piano.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Valorizzazione dei percorsi per la fruizione del verde territoriale coerenti con i segni storici.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Massima tutela degli edifici e degli insediamenti storici in ambito naturale, ferma restando la facoltà di riuso.
- Definizione di norme di tutela del paesaggio che preservino e ripristino i segni del paesaggio storico quali fossi, limiti colturali, percorsi, con il fine ultimo della tutela idrogeologica del territorio.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA D

SALVAGUARDIA DELLE IDENTITÀ LOCALI DEL CAPOLUOGO, DEL SANTUARIO, DELLE CASCINE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1D	Tutela delle connessioni verdi urbane
<i>Obiettivi</i>	Conservazione delle aree urbane con valenze verdi al fine di consentire la penetrazione in ambito urbano dei valori ecologici del verde territoriale; consentire la migliore continuità possibile della percezione degli spazi verdi urbani.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Conferma della localizzazione di aree per servizi in corrispondenza di aree verdi urbane di significato rilevante, laddove risulta possibile favorire la continuità del verde.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Definizione di strumenti normativi per favorire la continuità del verde pertinenziale in contesti con edificazione rada. - Tutela diretta delle aree di maggiore rilevanza ambientale.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna.
Azione 2D	Tutela del reticolo idrico
<i>Obiettivi</i>	Conservazione delle aree inedificate lungo i corsi d'acqua e valorizzazione delle stesse per finalità di interesse generale.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Conferma della localizzazione di aree per servizi in corrispondenza di aree verdi urbane in corrispondenza del reticolo idrico.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Esclusione delle aree libere facenti parte dei corridoi fluviali dall'attuazione di processi insediativi. - Definizione di strumenti normativi per favorire la continuità tra verde pertinenziale e verde pubblico o di interesse generale.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna

Azione 3D Innalzamento del ruolo ecologico del verde urbano

Obiettivi Disciplina delle aree urbane con significativa dotazione di aree a verde, anche pertinenziali, al fine di diffondere quanto più possibile i valori del verde urbano.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - definizione di disposti normativi finalizzati alla conservazione qualitativa delle aree verdi private, ancorché comprese in ambiti edificabili,
- definizione di rapporti di copertura e di rapporti di superficie permeabile tali da garantire sufficiente rilevanza ambientale delle aree verdi pertinenziali, definizione di regole finalizzate al mantenimento quanto più possibile della continuità delle aree verdi pertinenziali.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Garantire che in corrispondenza delle aree soggette a trasformazione urbanistica siano conseguiti i massimi livelli possibili di integrazione tra il verde territoriale e il verde urbano esistente.

Azione 4D Preservazione delle identità locali

Obiettivi Preservare, ove ancora possibile, le discontinuità esistenti tra i sistemi insediativi di Ornago, Rossino, Santuario e altre aree urbanizzate, al fine di mantenere leggibili le diverse origini dei nuclei insediati.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Conferma della localizzazione di aree verdi e per servizi in genere a presidio del margine dei diversi sistemi insediativi.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Esclusione delle aree interstiziali tra i diversi sistemi urbani da processi insediativi tali da determinare la saldatura dei nuclei originari.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna.

Azione 5D Tutela e competitività dei centri storici

Obiettivi Definizione di un impianto normativo orientato alla conservazione dei tipi edilizi, degli elementi tipologici e dei caratteri morfologici dei nuclei storici; tutela, anche materica, delle presenze storiche, architettoniche, monumentali di maggiore rilevanza. Costruzione di un sistema normativo orientato alla trasformazione del tessuto edificato esistente anche per singole porzioni

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

immobiliari (trasformazioni coerenti con i caratteri fisici esistenti), che tuttavia consenta anche trasformazioni di più ampia portata al fine di offrire al cittadino standard funzionali adeguati e competitivi con quelli riscontrabili in altri ambiti urbani mediante il recupero all'uso principale di tutte le superfici costruite.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - costruzione di un sistema di classificazione degli edifici in ordine al significato tipologico, tipologico-morfologico, tipologico-morfologico-architettonico.
- normazione delle modalità di intervento per singole unità immobiliari,
- disciplina degli interventi finalizzata a consentire il recupero di tutte le superfici costruite esistenti.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna

Azione 6D Conservazione dell'equilibrio tipologico

Obiettivi Arrestare il processo di diversificazione tipologica che ha interessato talune aree nelle quali il processo insediativo ha determinato una sostanziale uniformità tipologica.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Disciplina degli interventi di completamento finalizzata al mantenimento delle coerenze tipologiche.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Declinazione di obiettivi specifici per ciascuna area di trasformazione, coerentemente con i principi generali dettati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole in materia di tipologia edilizia, tenuto conto delle peculiarità locali.

Azione 7D Tutela dei rapporti tipologici di cortina

Obiettivi Conservazione dei rapporti morfologici costanti tra edificato e spazio pubblico, caratterizzanti in particolare le parti del paesaggio edificato sviluppatasi attorno ai nuclei storici e lungo gli assi urbani maggiormente significativi.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- definizione di specifiche norme per il governo dei rapporti morfologici tra edifici e spazio aperto, diversificati per ambito di paesaggio, con particolare attenzione per le zone periferiche del tessuto edilizio,
 - definizione di norme per la regolazione delle distanze dalle strade in modo tale da tener conto delle condizioni determinatesi nei decenni trascorsi, che favoriscano, dove necessario, il mantenimento e lo sviluppo di rapporti di cortina tra edifici e spazi pubblici.
- Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata*
- definizione di lineamenti progettuali tali da favorire la formazione di rapporti morfologici strutturati tra spazio pubblico ed edifici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA E

TUTELA DEL SISTEMA DELLE AREE VERDI PERIURBANE E DEFINIZIONE DEL MARGINE DEL TESSUTO EDIFICATO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1E	Tutela e fruibilità delle aree verdi al margine urbano
<i>Obiettivi</i>	Miglioramento ambientale e formazione di cortine verdi a margine dei nuclei insediati, al fine di marcare in misura stabile il limite dello sviluppo urbano.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Nessuna
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Acquisizione di aree di margine potenzialmente interessate da futuri incrementi delle rendite di posizione, al fine di sottrarle definitivamente da futura edificazione.
Azione 2E	Tutela del sistema naturale territoriale
<i>Obiettivi</i>	Esercitare la massima tutela possibile sulle aree in stato di naturalità che rappresentano un valore naturalistico ed ecologico fondamentale alla scala territoriale, e che determinano la gran parte dei valori ecologici del territorio amministrato.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Conferma e perfezionamento delle previsioni inerenti il PLIS del Rio Vallone, - Estensione del perimetro del PLIS del Rio Vallone, - Localizzazione degli ambiti agricoli strategici del PTCP, - Identificazione dei boschi come da Piano di Indirizzo Forestale, - Normazione delle aree in stato di naturalità al fine di orientarne la conduzione secondo modalità compatibili con i valori del paesaggio e di tutelarne l'assetto idrogeologico, - Istituzione e disciplina della Rete Ecologica Comunale
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna.

Azione 3E	Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee
<i>Obiettivi</i>	Garantire la massima tutela possibile delle aree corrispondenti a corridoi fluviali, tenuto conto dello stato di naturalità, delle funzioni insediate o dismesse, delle preesistenze edificate, delle infrastrutture esistenti.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Definire una rete di percorsi per la fruizione del verde territoriale in accordo con le previsioni di aree verdi pubbliche o di interesse pubblico,
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Tutelare le aree afferenti ai corridoi fluviali che non risultano interessate da processi insediativi, limitando la nuova edificazione ai completamenti dei tessuti insediativi esistenti. - Individuazione e normazione delle fasce di rispetto del Reticolo Idrico principale e secondario, - Normazione atta a tutelare e riqualificare il patrimonio qualitativo delle acque, in particolare favorendo lo scarico delle acque meteoriche di seconda pioggia pulite, nel sottosuolo migliorando l'alimentazione delle acque sotterranee, - Tutelare l'assetto geomorfologico e idrogeologico dei sistemi vallivi, anche sotto il profilo della capacità di alimentazione delle falde ad uso idropotabile.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA F

RECUPERO DELLE RELAZIONI PERCETTIVE TRA IL SANTUARIO E IL TERRITORIO NATURALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1F **Divieto di trasformazione delle aree in relazione visuale con il Santuario**

Obiettivi Conservazione delle relazioni visuali tra il sito monumentale del Santuario di Ornago e il territorio naturale circostante. Arresto di usi del suolo tali da pregiudicare futuri interventi di rinaturazione dei siti.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Conferma delle aree per servizi con il fine di conservare la condizione di naturalità.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Disposizione di norme di particolare tutela per la salvaguardia delle aree limitrofe al Santuario da possibili edificazioni, foss'anche per uso agricolo.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna.

Azione 2F **Tutela delle aree verdi nell'intorno del santuario**

Obiettivi Istituzione di un ambito di completa inedificabilità nell'intorno del Santuario di Ornago.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Istituzione di specifica disciplina delle aree agricole finalizzata alla completa esclusione dell'edificabilità, anche per scopi agricoli.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna.

STRATEGIA G

CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E MIGLIORAMENTO DELLE CONNESSIONI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1G	Ottimizzazione dei servizi esistenti
<i>Obiettivi</i>	Migliorare la qualità dei servizi esistenti, generando sinergie tra le localizzazioni di interesse pubblico o generale al fine di conseguire effetti diffusi derivanti dalla connessione (percorsi, qualità degli spazi pubblici).
	-
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Correlare i servizi mediante una rete di percorsi e di connessioni con il verde territoriale, anche con riferimento al Piano Strategico Provinciale della Mobilità Ciclistica (PSMC), approvato con Deliberazione di Consiglio Provinciale n. 14 del 29 maggio 2014³ , - Utilizzare le sedi di servizi esistenti per il potenziamento dei medesimi, - Utilizzare, in via prioritaria, le aree di proprietà comunale per la localizzazione di nuovi servizi.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Correlare i processi di programmazione integrata con l'attuazione delle principali previsioni del Piano dei Servizi.
Azione 2G	Fruizione delle aree naturali e del verde territoriale – relazioni con il verde territoriale
<i>Obiettivi</i>	Attuare il principio di fruizione integrata del territorio, mediante un sistema di percorsi che consentano il godimento delle aree naturali e del verde territoriale quale fattore di innalzamento della qualità del sito e quale manifestazione diffusa dell'interesse generale, a partire dalle aree comprese nel Parco del Rio Vallone.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Consentire la realizzazione di percorsi e di sistemazioni delle aree naturali ed in particolare del verde naturale in luogo dell'attuazione di servizi individuati su aree specificamente definite interne agli ambiti soggetti a processi attuativi.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Tutela generale del territorio in prevalente stato di naturalità, anche con estensione del perimetro del PLIS del Rio Vallone.

³ Modifica effettuata a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione
integrata* - Nessuna.

Azione 3G **Miglioramento funzionale delle urbanizzazioni**

Obiettivi Migliorare la dotazione di urbanizzazioni primarie nelle zone periferiche, al fine di riequilibrare i deficit del processo insediativo degli ultimi decenni.

*Azioni demandate al
Piano dei Servizi* - Nessuna

*Azioni demandate al
Piano delle Regole* - Definizione di strumenti premiali per orientare gli interventi di completamento ammessi dal piano verso esiti tali da attenuare le problematiche pregresse, mediante fattori incrementali del diritto edificatorio attribuibili nel caso in cui ad un intervento a carattere privato sia associato un effetto di miglioramento delle urbanizzazioni.

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione
integrata* - Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

STRATEGIA H

DISIMPEGNO DELLA VIABILITÀ URBANA E CONFERMA DEL SISTEMA STRADALE ESISTENTE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1H Conferma della viabilità esistente

Obiettivi

Confermare la rete stradale esistente, recentemente completata, ritenuto che possa assolvere correttamente alla propria funzione, anche considerata la prossima realizzazione di opere per la viabilità sovracomunale, non pertinenti il territorio di Ornago.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Identificazione dei tracciati stradali di prossimo completamento.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna.

STRATEGIA I

VALORIZZAZIONE DEI POLI DI SERVIZIO CENTRO-MUNICIPIO, SCUOLE-CENTRO CIVICO, EX SANATORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 11 Conferma del sistema dei servizi

Obiettivi

Confermare la localizzazione dei servizi urbani più rilevanti, confermato che possano sussistere integrazioni con altre funzioni o con la fruizione del verde territoriale.

*Azioni demandate al
Piano dei Servizi*

- Confermare le localizzazioni esistenti,
- Individuare nuove aree per il potenziamento dei servizi, poste in adiacenza di siti già utilizzati per i medesimi scopi.

*Azioni demandate al
Piano delle Regole*

- Nessuna.

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione
integrata*

- Nessuna

STRATEGIA J

EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1J	Governo dei diritti edificatori
<i>Obiettivi</i>	Attribuire ad ogni punto geografico del territorio un equo diritto edificatorio, commisurato alla reale condizione di fatto dell'ambito territoriale di appartenenza, confermando le determinazioni del Documento di Piano 2008.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Conferma dei diritti edificatori e degli indici di edificabilità definiti dal Documento di Piano 2008.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Attribuzione (per comparazione con gli ambiti territoriali simili) del diritto edificatorio quale base di potenzialità edificatoria degli interventi di trasformazione urbana, eventualmente da integrare con quote edificabili generate da meccanismi di perequazione.
Azione 2J	Perequazione generalizzata
<i>Obiettivi</i>	Definizione di meccanismi per la perequazione delle disomogeneità che le scelte di piano determinano nell'utilizzazione dei diritti di edificazione (limitazioni all'uso dei diritti derivanti dalla previsione di destinazioni d'uso che non consentono il godimento privato quali le localizzazioni del Piano dei Servizi).
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Definizione delle modalità di trasferimento dei diritti edificatori attribuiti dal piano, - Definizione degli effetti conseguenti al trasferimento dei diritti edificatori in termini di cessione di aree per l'attuazione del Piano dei Servizi.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Definizione delle modalità di trasferimento dei diritti edificatori attribuiti dal piano, - Definizione degli effetti conseguenti al trasferimento dei diritti edificatori in termini di cessione di aree per l'attuazione del Piano dei Servizi.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Definizione della capacità edificatoria massima di ciascun comparto di trasformazione, in ragione degli esiti morfotipologici attesi per effetto dell'attuazione, - Definizione delle modalità di reperimento dei diritti edificatori eccedenti la quota equa attribuita dal

Documento di Piano, e quindi dei rapporti
intercorrenti con il Piano dei Servizi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 3J

Obiettivi

Premialità dell'azione di interesse generale

Definizione di meccanismi premiali in grado di orientare i processi insediativi e di trasformazione urbanistica verso obiettivi di interesse generale, in linea di principio riguardanti i seguenti temi:

- diffusione di destinazioni d'uso complementari alla residenza in grado di innalzare il livello di urbanità del territorio,
- completamento delle urbanizzazioni primarie nelle zone laddove risultano carenti,
- azioni di tutela ambientale volte a favorire l'impiego di energie rinnovabili e il reimpiego delle acque, in misura più incisiva rispetto alla mera applicazione degli obblighi di legge vigenti,
- azioni di miglioramento della funzionalità delle aree con carenza di posti auto privati mediante realizzazione di sistemi di parcheggi ad alta densità (meccanizzati e privi di rampa), anche con concessione del sottosuolo pubblico.

*Azioni demandate al
Piano dei Servizi*

- Nessuna.

*Azioni demandate al
Piano delle Regole*

- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'urbanità e, più in generale, di innalzamento del target di opportunità offerte ai cittadini,
- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi con natura insediativa nel caso in cui conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,
- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto

mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione
integrata* - Nessuna.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

ADEGUAMENTO DEL PIANO DELLE REGOLE E DEL PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

L'adozione, e quindi l'approvazione del Documento di Piano 2014, determinerà significative variazioni del quadro politico e strategico, con conseguente mutazione delle azioni che dovranno essere attuate sul territorio mediante:

- il Piano delle Regole,
- il Piano dei Servizi,
- i piani attuativi e i programmi integrati di intervento.

Mentre i piani attuativi e i programmi integrati di intervento relativi alle aree di trasformazione, per effetto dell'entrata in vigore del DdP 2014, risulteranno necessariamente riordinati con conseguente possibilità di attuazione immediata, al fine di riallineare il quadro delle previsioni operanti sull'intero territorio comunale, sarà necessario procedere alla variazione del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

Le varianti al Piano delle Regole e del Piano dei Servizi dovranno essere approvate mediante specifico procedimento, da sottoporre in primo luogo a verifica di assoggettabilità alla Valutazione Ambientale Strategica: detto procedimento, a buon diritto, potrà concludersi decretando la non assoggettabilità nel caso in cui le suddette varianti riguarderanno esclusivamente le tematiche di aggiornamento urbanistico derivanti dal DdP 2014, poiché dette tematiche potranno ritenersi già valutate nel procedimento VAS a carico del DdP 2014.

Note le politiche e le strategie di governo enunciate nei paragrafi precedenti, di seguito si delineano le specifiche azioni che dovranno essere modificate o integrate per effetto delle varianti al Piano delle Regole e del Piano dei Servizi.

PIANO DELLE REGOLE

Azione 1A **Identificazione di aree urbane da destinare a nuovi insediamenti**

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna variante.

Azione 2A **Incentivazione del recupero di aree urbane**

Azioni demandate al Piano delle Regole - Introduzione di specifici disposti normativi finalizzati all'incentivazione degli interventi di sostituzione degli edifici esistenti, determinanti incrementi delle slp in misura non superiore al 20% della slp esistente,
- Introduzione di specifici disposti normativi finalizzati a consentire il recupero di tutte le superfici costruite esistenti aventi caratteristiche tali da poter raggiungere le condizioni di agibilità ferma restando ogni altra norma del PGT.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 3A Definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Coerenza cartografica con il DdP 2014, con conseguente soppressione delle previsioni insediative non coerenti.

Azione 1B Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- nessuna variante.

Azione 2B Conferma delle aree per attività economiche

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- nessuna variante.

Azione 3B Incentivazioni per la rigenerazione del sistema insediativo per l'economia locale

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Istituzione di strumenti di incentivazione per l'insediamento di attività di rilevante valore per l'economia locale, fondati sulla diversificazione degli indici di edificabilità in ragione della specificità della destinazione d'uso, facendo corrispondere l'indice massimo alle attività aventi la maggior densità di addetti.
 - Istituzione di strumenti per incentivare la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente destinato ad attività economiche, determinanti incrementi delle slp esistenti in misura fino al 50% nel caso in cui si provvedesse all'accorpamento di slp esistenti in diversi edifici mediante demolizione e ricostruzione,
 - Istituzione di parametri di conversione della slp fisica in slp teorica, ridotta rispetto al reale in ragione della specificità dell'attività, con il fine di determinare effetti di incentivazione e disincentivazione sul regime contributivo e fiscale degli immobili, in ragione della capacità delle attività insediate di incidere sui livelli occupazionali del territorio.

Azione 1C Intensificazione delle azioni di tutela della naturalità

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Coerenza del perimetro del PLIS Rio Vallone secondo i disposti del DdP 2014;
 - Pieno recepimento degli strumenti di tutela provinciali relativamente ad ambiti agricoli, boschi, rete ecologica.

Azione 2C Tutela del patrimonio boscato

Azioni demandate al Piano delle Regole - Individuazione delle aree boscate individuate dal Piano di Indirizzo Forestale vigente.

Azione 3C Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna variante.

Azione 1D Tutela delle connessioni verdi urbane

Azioni demandate al Piano delle Regole - Rafforzamento degli strumenti normativi per favorire la continuità del verde pertinenziale in contesti con edificazione rada.
- Tutela diretta delle aree di maggiore rilevanza ambientale, mediante divieto di edificazione, coerentemente con quanto disposto dal Ddp 2014.

Azione 2D Tutela del reticolo idrico

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna variante.

Azione 3D Innalzamento del ruolo ecologico del verde urbano

Azioni demandate al Piano delle Regole - rafforzamento di disposti normativi finalizzati alla conservazione qualitativa delle aree verdi private, ancorché comprese in ambiti edificabili.

Azione 4D Preservazione delle identità locali

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna variante.

Azione 5D Tutela e competitività dei centri storici

Azioni demandate al Piano delle Regole - modifiche della disciplina finalizzati a consentire il recupero di tutte le superfici costruite esistenti che possono conseguire le caratteristiche per l'agibilità, ferme restando le norme di tutela già vigenti.

Azione 6D Conservazione dell'equilibrio tipologico

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna variante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 7D Tutela dei rapporti tipologici di cortina

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- nessuna variante.
 - semplificazione e chiarimento della disciplina delle distanze dalle strade.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1E Tutela e fruibilità delle aree verdi al margine urbano

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- nessuna variante.

Azione 2E Tutela del sistema naturale territoriale

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Coerenziazione del perimetro del PLIS del Rio Vallone secondo le determinazioni del DdP 2014
 - Coerenziazione della disciplina della Rete Ecologica Comunale con i disposti del PTCP

Azione 3E Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- nessuna variante.

Azione 1F Divieto di trasformazione delle aree in relazione visuale con il Santuario

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Disposizione di norme di particolare tutela per la salvaguardia delle aree limitrofe al Santuario da possibili edificazioni, con totale divieto di nuova edificazione anche per uso agricolo.

Azione 2F Tutela delle aree verdi nell'intorno del santuario

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Disposizione di norme di particolare tutela per la salvaguardia delle aree limitrofe al Santuario da possibili edificazioni, con totale divieto di nuova edificazione anche per uso agricolo.

Azione 1G Ottimizzazione dei servizi esistenti

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- nessuna variante.

Azione 2G Fruizione delle aree naturali e del verde territoriale – relazioni con il verde territoriale

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- Coerenziazione del perimetro del PLIS del Rio Vallone secondo le determinazioni del DdP 2014

Azione 3G Miglioramento funzionale delle urbanizzazioni

- Azioni demandate al Piano delle Regole*
- nessuna variante.

Azione 1H	Conferma della viabilità esistente
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Coerenziazione delle previsioni infrastrutturali secondo le determinazioni del DdP 2014
Azione 1I	Conferma del sistema dei servizi
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna variante.
Azione 1J	Governo dei diritti edificatori
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna variante.
Azione 2J	Perequazione generalizzata
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna variante.
Azione 3J	Premialità dell'azione di interesse generale
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna variante.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

La variante di riallineamento del Piano delle Regole al DdP 2014, potrà poi riguardare altre tematiche di aggiornamento prive di effetti sensibili sul regime delle aree, concernenti in particolare i seguenti aspetti:

- Correzione di errori prettamente materiali riscontrati sulla cartografia e nei testi normativi e descrittivi;
- Correzione puntuale degli ambiti stante l'effettiva condizione dei luoghi;
- Perfezionamento delle indicazioni normative afferenti al Piano delle Regole, fermi restando gli effetti applicativi;
- Ridefinizione delle classi di sensibilità paesaggistica ai fini del miglioramento dell'azione di tutela;
- Recepimento degli aggiornamenti progettuali delle infrastrutture di scala sovralocale e locale;
- Perfezionamento del Quadro dei Vincoli e delle Limitazioni;
- Revisione delle disciplina delle infrastrutture di base
- Aggiornamento della componente geologica del Piano;
- Recepimento del Piano di Indirizzo Forestale (PIF);
- Adeguamento normativo conseguente ai sopravvenuti aggiornamenti legislativi;

PIANO DEI SERVIZI

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1A Identificazione di aree urbane da destinare a nuovi insediamenti

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 2A Incentivazione del recupero di aree urbane

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 3A Definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 1B Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 2B Conferma delle aree per attività economiche

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 3B Incentivazioni per la rigenerazione del sistema insediativo per l'economia locale

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 1C Intensificazione delle azioni di tutela della naturalità

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Coerenziamento del perimetro del PLIS Rio Vallone con i disposti del DdP 2014 e recepimento della rete ecologica.

Azione 2C Tutela del patrimonio boscato

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 3C Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna variante.

Azione 1D Tutela delle connessioni verdi urbane

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione delle aree per servizi previste in ragione dell'effettivo stato dei luoghi e coerentemente con il DdP 2014.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 2D Tutela del reticolo idrico

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione delle aree per servizi previste in ragione dell'effettivo stato dei luoghi e coerentemente con il DdP 2014.

Azione 3D Innalzamento del ruolo ecologico del verde urbano

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 4D Preservazione delle identità locali

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione delle aree per servizi previste in ragione dell'effettivo stato dei luoghi e coerentemente con il DdP 2014.

Azione 5D Tutela e competitività dei centri storici

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 6D Conservazione dell'equilibrio tipologico

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 7D Tutela dei rapporti tipologici di cortina

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 1E Tutela e fruibilità delle aree verdi al margine urbano

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 2E Tutela del sistema naturale territoriale

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Coerenziazione del perimetro del PLIS Rio Vallone con i disposti del DdP 2014 e recepimento della rete ecologica.

Azione 3E Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione della rete di percorsi per la fruizione del verde territoriale in accordo con le previsioni di aree verdi pubbliche o di interesse pubblico e con le determinazioni del DdP 2014.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Azione 1F **Divieto di trasformazione delle aree in relazione visuale con il Santuario**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione delle aree per servizi previste in ragione dell'effettivo stato dei luoghi e coerentemente con il DdP 2014.

Azione 2F **Tutela delle aree verdi nell'intorno del santuario**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione delle aree per servizi previste in ragione dell'effettivo stato dei luoghi e coerentemente con il DdP 2014.

Azione 1G **Ottimizzazione dei servizi esistenti**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione delle aree per servizi previste in ragione dell'effettivo stato dei luoghi e coerentemente con il DdP 2014.

Azione 2G **Fruizione delle aree naturali e del verde territoriale – relazioni con il verde territoriale**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione della rete di percorsi per la fruizione del verde territoriale in accordo con le previsioni di aree verdi pubbliche o di interesse pubblico e con le determinazioni del DdP 2014.

Azione 3G **Miglioramento funzionale delle urbanizzazioni**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 1H **Conferma della viabilità esistente**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 1I **Conferma del sistema dei servizi**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Revisione delle aree per servizi previste in ragione dell'effettivo stato dei luoghi e coerentemente con il DdP 2014.

Azione 1J **Governo dei diritti edificatori**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 2J **Perequazione generalizzata**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

Azione 3J **Premialità dell'azione di interesse generale**

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna variante.

STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Il Documento di Piano 2014 assume il modello di equità definito dal Documento di Piano 2008, confermando gli indici e i parametri applicati sul territorio comunale per conseguenza di tali determinazioni.

Di seguito si riepilogano i fondamenti del modello di equità assunto e i parametri che esprimono il diritto edificatorio e gli indici di edificabilità.

MODELLO DI EQUITÀ ASSUNTO DAL DOCUMENTO DI PIANO 2008

Il Documento di Piano 2008, riconosce che:

- i tessuti edilizi caratterizzanti l'area urbana risultano fortemente compatti,
- il territorio comunale è stato governato mediante una sequenza di PRG che hanno dato luogo a fasi di sviluppo chiaramente identificabili per via degli effetti morfologici e tipologici indotti,
- gli indici di edificabilità applicati per effetto dei PRG hanno determinato una solida *aspettativa edificatoria*,

ha assunto un *modello di equità secondo condizione di diritto* quale base di attribuzione dei diritti edificatori del Piano di Governo del Territorio.

Secondo tale modello, il diritto espresso dal modello di equità discende dalla concatenazione delle seguenti valutazioni:

- individuazione di *ambiti territoriali*, corrispondenti a porzioni di territorio urbanizzato di estensione massima possibile nelle quali risultano costanti i caratteri morfotipologici e preponderante uno solo tra gli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico pre-vigente,
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, del *diritto edificatorio*, con riferimento agli indici di edificabilità da tempo stabili.

Il *diritto edificatorio* corrisponde ad un indice di densità edilizia espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale, indifferente rispetto

- al reale stato d'uso del suolo,
- al reale stato di diritto del suolo (suoli pubblici e privati),
- a future disposizioni di natura urbanistica.

Coerentemente con quanto determinato dal Documento di Piano 2008, il Documento di Piano 2014, confermata l'organizzazione territoriale per ambiti, assume i seguenti parametri a misura del Diritto Edificatorio:

Ambito T1: $I_t =$ esistente

Ambito T2: $I_t =$ media delle densità dell'intorno (*)

Ambito T3: $I_t = 0,26$ mq/mq

Ambito T4: $I_t = 0,45$ mq/mq

Ambito T5: $I_t = 0,01$ mq/mq

(*) La *media densità edilizie dell'intorno edificato* M_{ie} si determina mediante il seguente rapporto:

$$M_{ie} = SIp_{tt}/Af_{ie}$$

dove:

- Slp_{tt} = *superficie lorda di pavimento teorica totale* degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani abitabili emergenti dal suolo;
- Af_{ie} = *area fondiaria dell'intorno edificato*, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PGT) con l'area libera oggetto della verifica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DETERMINAZIONE DEGLI INDICI DI EDIFICABILITA'

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Coerentemente con le determinazioni assunte dal Documento di Piano 2008, il Documento di Piano 2014, a partire dalla determinazione dei *diritti edificatori* e dalla identificazione degli *ambiti territoriali*, attribuisce gli *indici di edificabilità* noto che:

- sulla base dei riscontri analitici del Documento di Piano 2008, così come confermati dal Documento di Piano 2014, alla luce delle strategie enunciate, la quota esistente di *aree non fondiarie* (strade, spazi pubblici in genere, aree per servizi esistenti) è da ritenersi in linea generale soddisfacente per garantire la corretta funzionalità urbana,
- la percentuale delle *aree non fondiarie* rispetto alla superficie territoriale oggetto di valutazioni, che esprime il peso delle aree pubbliche rispetto al totale, deve essere garantita anche per le trasformazioni territoriali ammesse dal Piano di Governo del Territorio.

Gli *Indici di edificabilità fondiaria massima* ($I_{f_{max}}$) sono attribuiti nella seguente misura:

Ambito T1: $I_{f_{max}} = \text{esistente}$

Ambito T2: $I_{f_{max}} = \text{media delle densità dell'intorno (*)} + 20\%$

Ambito T3: $I_{f_{max}} = 0,33 \text{ mq/mq}$

Ambito T4: $I_{f_{max}} = 0,54 \text{ mq/mq}$

(*) La *media densità edilizie dell'intorno edificato* M_{ie} si determina mediante il seguente rapporto:

$$M_{ie} = S_{lp_{tt}}/A_{f_{ie}}$$

dove:

- $S_{lp_{tt}}$ = *superficie lorda di pavimento teorica totale* degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell'intorno edificato, convenzionalmente pari all'80% del prodotto delle superfici coperte riscontrabili cartograficamente per il n° di piani abitabili emergenti dal suolo;
- $A_{f_{ie}}$ = *area fondiaria dell'intorno edificato*, corrisponde alle superfici fondiarie delle aree edificate nell'intorno che confinano catastalmente (alla data di adozione del PGT) con l'area libera oggetto della verifica.

MODELLO PEREQUATIVO. DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Coerentemente con il Documento di Piano 2008, il Documento di Piano 2014 applica un modello perequativo finalizzato alla concreta implementazione del principio di equità assunto a fondamento del piano; i principi fondamentali del modello perequativo sono riassunti di seguito:

- entro gli ambiti territoriali sussistono i diritti edificatori stabiliti dal Documento di Piano in ossequio al modello di equità assunto. Spetta al Piano delle Regole il compito di precisare la localizzazione e l'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.
- 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 uno specifico indice di edificabilità, coerentemente con quanto determinato dal Documento di Piano. L'indice di edificabilità si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi coerentemente con i caratteri morfotipologici degli ambiti territoriali: tali quantità edificabili saranno maggiori del diritto edificatorio nei siti urbani destinati agli insediamenti, mentre saranno nulli sulle aree destinate dal piano a servizi o al mantenimento delle condizioni di non edificazione per via di prevalenti ragioni di interesse generale.
- il differenziale tra l'indice di edificabilità e il diritto edificatorio, potrà essere colmato trasferendo i diritti edificatori attribuiti dal Piano delle Regole dalle aree per le quali il piano ha stabilito l'opportunità di escludere l'edificazione: si tratta di norma delle aree destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati, che in ossequio al modello di equità assunto risultano in tal modo comunque portatrici di diritti edificatori, pur non direttamente utilizzabili in situ per via delle specifiche decisioni territoriali assunte dal piano.
- il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli non direttamente utilizzabili per l'esercizio di interessi esclusivamente privati, 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 proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.

MODELLI PREMIALI: DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Coerentemente con le politiche e le strategie di governo, il Documento di Piano 2014 definisce i campi di applicazione dei modelli premiali, volti a favorire l'esercizio di pratiche di particolare interesse per il compimento delle decisioni politiche e strategiche del piano. I modelli premiali assunti dal Documento di Piano 2014, corrispondono ai seguenti:

Premialità funzionale	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che il mercato immobiliare, nel caso specifico del Comune di Ornago, tende a diversificare i valori immobiliari in funzione delle diverse destinazioni d'uso, favorendo le destinazioni d'uso residenziali a detrimento di altre funzioni precipuamente urbane.
<i>Obiettivi</i>	Elevare l'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 riequilibrio delle potenzialità edificatorie, e quindi dei valori immobiliari corrispondenti a ciascuna specifica destinazione d'uso, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità urbanizzativa	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che la realizzazione di interventi di edificazione nel quadro di ambiti aventi le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none">- ambiti scarsamente urbanizzati o non urbanizzati necessitanti di opere di urbanizzazione di completamento;- aree urbane dense, edificate con scarsa dotazione di posti auto privati affinché sia assicurato un corretto standard di funzionalità urbana, determina maggiore onerosità degli investimenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

<i>Obiettivi</i>	Riequilibrare l'onerosità degli investimenti immobiliari al variare del livello di urbanizzazione al fine di evitare il conseguente impoverimento qualitativo degli esiti architettonici e paesaggistici degli interventi. Riequilibrare l'onerosità degli investimenti immobiliari qualora questi prevedano la realizzazione di posti auto in eccedenza rispetto ai minimi normativi, con l'obiettivo di ottimizzare la fruizione delle aree pubbliche.
<i>Azioni</i>	Favorire il raggiungimento di migliori standard qualitativi degli ambiti del territorio attualmente privi o sottodotati di opere di urbanizzazione mediante fattori di riequilibrio delle potenzialità edificatorie, e quindi dei valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio, Favorire il miglioramento della dotazione di posti auto nelle aree urbane sottodotate, mediante fattori di riequilibrio delle potenzialità edificatorie, e quindi dei valori immobiliari corrispondenti, fermo restando che ciò determini trasformazioni compatibili con i caratteri del paesaggio.

Premialità socio-abitativa	
<i>Riscontri</i>	Dall'esame del quadro sociale del territorio, dalle politiche di governo assunte dal Documento di Piano, si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del piano con gli esiti socio-abitativi che ne conseguono.
<i>Obiettivi</i>	Agevolare l'accesso all'abitazione per le classi sociali meno abbienti o deboli, in particolare giovani o anziani, mediante l'offerta di mercato di residenze a prezzo convenzionato o con dimensione (superficie abitabile) stabilita in funzione del target della domanda abitativa tipicamente inevasa dal libero mercato.
<i>Azioni</i>	Favorire la realizzazione di alloggi con prezzo convenzionato o di piccolo taglio (monolocali o bilocali) da cedere in proprietà o in locazione a soggetti economicamente deboli (aventi le caratteristiche per l'accesso all'edilizia economica e popolare, giovani coppie, coppie anziane, singoli anziani).

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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>	Agevolare la realizzazione di reti idriche duali, siano esse considerabili urbanizzazioni primarie che reti primarie, finalizzate all'utilizzazione di acque di qualità inferiore agli standard idropotabili per gli usi ammessi dalle normative vigenti (irrigazione, usi idrosanitari ammessi, etc.). Agevolare la realizzazione di impianti privati ad uso residenziale o diverso, 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 la realizzazione di reti acquedottistiche duali pubbliche e private e la realizzazione di impianti di recupero e riciclo delle acque.

Premialità architettonica-ambientale	
<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>	Elevare la qualità del patrimonio edilizio sotto il profilo architettonico, 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, elevare la qualità dell'architettura.

Il Piano delle Regole deve stabilire le condizioni che rendono applicabili i fattori di premialità derivanti dai criteri sopra enunciati, ovverosia gli effetti minimi che le azioni ammesse dal piano dovranno determinare affinché siano conseguiti effetti coerenti con le politiche e le strategie del Documento di Piano che hanno reso opportuna l'applicazione dei criteri premiali stessi. L'attuazione del Piano delle Regole potrà consentire anche 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

AREE DI TRASFORMAZIONE

Con riferimento al documento “DdP 21.0 Azioni di governo del territorio”, coerentemente con le politiche e le strategie definite dal Documento di Piano, si individuano le “Aree di Trasformazione” di seguito descritte.

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

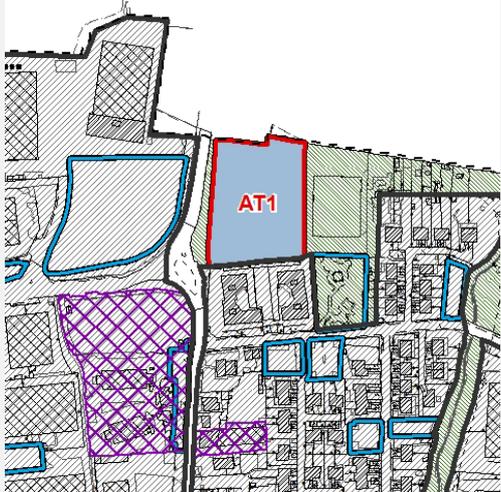
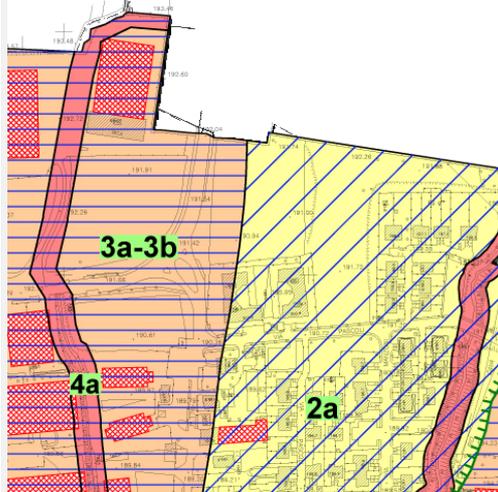
Le modalità di attuazione, nonché le finalità specifiche di ciascun intervento, sono stabilite dal documento “DdP 23.0 Direttive per il governo del territorio”, precisando in questa sede che l’indicazione dei diritti edificatori è commisurata ai diritti edificatori in capo ai diversi ambiti urbani definiti dal Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Maurizio Mazzucchelli
 architetto
 Alberto Mazzucchelli
 ingegnere
 Roberto Pozzi
 architetto

Area di trasformazione AT1											
 <p>Localizzazione</p>		 <p>Fattibilità geologica</p>									
1	Obiettivi della trasformazione	<ul style="list-style-type: none"> - ridefinizione del margine del tessuto edificato a nord - offerta di alloggi per fasce sociali deboli mediante iniziative di Edilizia Economica Popolare o edilizia convenzionata. 									
2	Dati quantitativi di base	Superficie complessiva del comparto: mq 7.490 Superficie territoriale a verde: 30% Superficie territoriale urbanizzabile: 70%									
3	Diritti di edificabilità	L'Indice di edificabilità massimo $I_{f_{max}}$ applicato alla superficie edificabile è dato dalla seguente sommatoria: $I_{f_{max}} = DE + DE_p$ dove: <table border="1"> <tr> <td>$I_{f_{max}}$</td> <td>: Indice di edificabilità massimo</td> <td>0,33 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE</td> <td>: Diritto edificatorio</td> <td>0,26 mq/mq</td> </tr> <tr> <td>DE_p</td> <td>: Diritto edificatorio di perequazione</td> <td>0,07 mq/mq</td> </tr> </table>	$I_{f_{max}}$: Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq	DE	: Diritto edificatorio	0,26 mq/mq	DE_p	: Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq
$I_{f_{max}}$: Indice di edificabilità massimo	0,33 mq/mq									
DE	: Diritto edificatorio	0,26 mq/mq									
DE_p	: Diritto edificatorio di perequazione	0,07 mq/mq									
4	Destinazioni d'uso	Tra le destinazioni d'uso che il Piano Attuativo o Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva									
5	Elementi progettuali di interesse pubblico o generale	Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche: <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica, - distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione, - quantità minima sufficiente per garantire un posto per 									

6	<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p>ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista,</p> <ul style="list-style-type: none">- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- estensione pari alla superficie territoriale a verde, dedotte le aree destinate a parcheggio pubblico,- sistemazione generale a prato, fruibile mediante percorsi realizzati con pavimentazioni di tipo permeabile e con caratteri di naturalità,- macchie arboree d'alto fusto, con finalità di marcatura e separazione del margine urbanizzato,- sistemazione del suolo con fossi ed eventuali elementi vegetali isolati tale da rendere leggibili i codici del paesaggio individuati dagli elaborati d'analisi del Documento di Piano. <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea, disposti con asse longitudinale in direzione nord-sud, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico,- le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.
---	--	---

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Area di trasformazione AT2-1 – AT2-2: soppressa⁴

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

⁴ Direttiva soppressa a seguito della controdeduzione al parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Monza e della Brianza

CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di valutare la coerenza con il potenziale insediativo.

Al fine di garantire la corretta interpretazione dei dati seguenti, è necessario precisare che quanto determinato corrisponde al potenziale massimo del piano derivante da completa attuazione: si tratta pertanto di dati puramente teorici, considerato che gli effetti dimensionali del piano corrispondono in verità all'esito di dinamiche socioeconomiche che si registrano a scale differenti rispetto a quella del piano, già descritte negli studi socioeconomici che compendiano la componente analitica del DdP 2014.

L'analisi del potenziale insediativo viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

- residenza,
- settore produttivo secondario,
- settore produttivo terziario.

a partire dai dati di superficie delle aree oggetto di previsioni insediative, così come risultanti dal documento "DdP18.0 Assetto fondiario" riportati nelle tabelle allegare nelle pagine seguenti.

I dati di superficie sono stati determinati secondo le seguenti condizioni:

- per *aree di trasformazione* si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive, per le quali i potenziali insediativi sono definiti ipotizzando il mix funzionale ritenuto più probabile tra i diversi target definiti dalla specifica direttiva per l'attuazione;
- per *aree libere in piani attuativi approvati* si intendono i suoli compresi nell'area urbana interessati da procedimenti di pianificazione attuativa avviati per effetto delle previsioni derivanti dal PGT vigente e dall'ultimo PRG, che tuttavia troveranno compimento a seguito dell'entrata in vigore del DdP 2014;
- per *aree urbane trasformabili* si intendono i suoli compresi nell'area urbana attualmente corrispondenti ad aree avulse dalla condizione d'ambito, già edificati e dotati di un indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole, per i quali il PGT consente il recupero con conversione funzionale; sono esclusi dalla presente categoria i suoli a vario titolo interessati da previsioni del Piano dei Servizi.

AREE DI TRASFORMAZIONE⁵

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

Area di trasformazione	Superficie complessiva	Superficie a verde	Superficie urbanizzabile	If max	Slp edificabile massima	abitanti
	mq	%	%	mq/mq	mq	num.
		30%	70%			
AT1	7491	2247	5244	0,33	1730	35
		0%	100%			
-	0	0	0	0,33	0	0
TOTALE	7491	2247	5244		1730	35

AREE LIBERE IN PIANI ATTUATIVI APPROVATI

Aree Libere	Superficie Totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Slp	abitanti *
		Ifmax	Ifmax	Ifmax	Ifmax		
1	2700			0.33		891	18
2	4350			0.33		1436	29
3	6775			0.33		2236	45
4	3925			0.33		1295	26
5	8535			0.33		2817	56
6	8265		0.33			2727	55
Totale slp	34550					11402	228

* la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è pari a mq 50

AREE URBANE TRASFORMABILI

AREA num.	Sf totale	Ambito T1	Ambito T2	Ambito T3	Ambito T4	Slp	abitanti *
		Ifmax	Ifmax	Ifmax	Ifmax		
1	1275		0.33			421	8
2	760		0.33			251	5
3	2964		0.33			978	20
4	3305			0.33		1091	22
5	3900		0.33			1287	26
6	2236		0.33			738	15
7	1593		0.33			526	11
Totale	16033					5291	106

* la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è pari a mq 50

⁵ Tabella aggiornata a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza

A partire dai dati di superficie riscontrati ne discendono le seguenti considerazioni conclusive:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

RESIDENZA

La stima del potenziale insediativo del piano per quanto attiene alla residenza è effettuata sulla base dei seguenti dati:

- si registra un potenziale insediativo per residenza di mq **1.730⁶** nelle Aree di Trasformazione,
- le aree trasformabili situate in ambito urbano, corrispondenti alle attività produttive esistenti nell'area urbana ed eventualmente trasformabili in residenza per effetto della disciplina del Piano delle Regole, dati i diritti edificatori di progetto, possono dar luogo alla realizzazione di una slp pari a mq 5.291, che si stima possa essere utilizzata per residenza nella totalità,

In ragione di quanto sopra, assunto che:

- la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è stabilita in mq 50, così come risultante dai dati medi riscontrabili per gli interventi edilizi eseguiti in epoca recente nel territorio comunale,
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità $I_{f_{max}}$ computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi e premiali stabiliti dal piano,

ne discende un potenziale insediativo pari a:

<u>Abitanti massimi TOTALE</u>	369⁷
di cui:	
<u>Abitanti massimi Aree di Trasformazione</u>	35⁸
<u>Abitanti massimi Aree libere in P.A. approvati</u>	228
<u>Abitanti massimi Aree Urbane Trasformabili</u>	106

a fronte di una popolazione residente al 31 dicembre 2013 di 4903 abitanti. Compete al monitoraggio del Piano, da attuare a seguito dell'entrata in vigore del DdP 2014, la valutazione degli effetti prodotti e delle condizioni di rispetto del target di popolazione assunto indicando, se del caso, eventuali correttivi da mettere in atto in sede di attuazione.

SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO - TERZIARIO

Il DdP 2014 non prevede alcuna area di trasformazione destinata ad attività produttiva o terziaria.

⁶ Dati aggiornati a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza

⁷ Dati aggiornati a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza

⁸ Dati aggiornati a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza

CONSIDERAZIONI CONCLUSIVE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

A suffragio di quanto sopra, fermi restando gli scenari ipotizzati, dalle analisi e valutazioni effettuate a sostegno delle azioni definite dal DdP 2014, si evince che l'attuazione del Piano, nel suo complesso, comporta un limitatissimo incremento dell'attuale quota di suolo destinato all'urbanizzazione, tuttavia compensato da azioni fortemente incisive sotto il profilo della preservazione di aree verdi e di salvaguardia ambientale, che hanno portato alla soppressione della gran parte delle previsioni insediative pregresse.

Come osservato, il Piano opera un sostanziale contenimento del potenziale insediativo, sopprimendo la gran parte delle previsioni del PGT vigente non ancora attuate, privilegiando le azioni di recupero e valorizzazione del patrimonio esistente (sono individuati 16000 mq circa di aree attualmente edificate inserite nel tessuto urbanizzato, per le quali il Piano auspica la trasformazione), la cui concretizzazione dovrà essere amplificata mediante l'introduzione nel Piano delle Regole di specifici strumenti di incentivazione.

Il DdP 2014 prevede dunque un incremento di suolo urbanizzato complessiva pari a circa **7.500⁹** mq (corrispondente alle superfici territoriali delle aree di trasformazione esterne all'attuale area urbana), corrispondente **allo 0,6%¹⁰** circa, tuttavia mantenendo sostanzialmente inalterato l'indice di consumo di suolo. (...)¹¹

Di seguito si riepilogano alcuni indicatori utili per una valutazione di sintesi degli effetti derivanti dalle politiche di governo del territorio assunte dal DdP 2014.

SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE (St)	[mq]	5850000
SUPERFICIE URBANIZZATA (Su)	[mq]	1302905

INDICE DI CONSUMO DI SUOLO (ICS)	%	22%
----------------------------------	---	------------

PGT VIGENTE

AREA URBANA	[mq]	1341520
SUPERFICIE DI ESPANSIONE PREVISTA	[mq]	61400
variazione della superficie urbanizzata	%	5%

NUOVO DOCUMENTO DI PIANO 2014

AREA URBANA	[mq]	1302905
SUPERFICIE DI ESPANSIONE DAL DdP 2014 di cui	[mq]	7490
confermati dal PGT 2008	[mq]	7490
...	[mq]	0
variazione della superficie urbanizzata	%	0,6%

Stima delle possibili variazioni degli usi del suolo¹²

⁹ Dati aggiornati a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza

¹⁰ Dati aggiornati a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza

¹¹ Modifica effettuata a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza

Un ulteriore approfondimento a suffragio della sostenibilità delle scelte del DdP 2014 emerge dal confronto tra l'ambito del territorio naturale individuato dal PGT vigente e dal nuovo Documento di Piano: a fronte del pur esiguo incremento delle aree urbanizzate, pari all'1%, assume particolare rilevanza l'azione di tutela derivante dall'ampliamento del PLIS Rio Vallone, destinato a salvaguardare l'83% circa del territorio agricolo.

In ultima analisi è opportuno ricordare che il DdP 2014 reca, inoltre, puntuali indicazioni finalizzate alla realizzazione di:

- fasce arboree/vegetazionali a tutela delle funzioni residenziali insediabili e atte a funzionare quale filtro per emissioni acustiche e atmosferiche,
- alberature e superfici verdi che garantiscano la continuità paesistico-ambientale con il territorio naturale.

con conseguente elevazione dei valori ecologici di ciascun comparto.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

¹² Tabella aggiornata a seguito delle controdeduzioni al parere di compatibilità della Provincia di Monza e della Brianza