



COMUNE DI

ORNAGO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

PGT | 2008-2012

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

partners

arch. Silvana Garegnani
ing. Marco Lanfranconi
arch. Flora Martignon
arch. Paola Ramella

DdP 2008 | DOCUMENTO DI PIANO

A P P R O V A Z I O N E

**DdP24.0 | POLITICHE, STRATEGIE, AZIONI PER
IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli
Ord. Ing. Prov. Varese n° 1625
SIA- società svizzera ingegneri
e architetti n° 160796

arch. Roberto Pozzi
Ordine degli Architetti
della Provincia di Varese
n° 1017

arch. Maurizio Mazzucchelli
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

Pietro Boffi
Assessore all'urbanistica

Francesco Intini
Responsabile del Procedimento

Estensori del piano:

Roberto Pozzi
Architetto

Alberto Mazzucchelli
Ingegnere

Maurizio Mazzucchelli
Architetto

Collaborazione:

Flora Martignon
Architetto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

NOTE

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.

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

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle modifiche per effetto del recepimento del parere espresso dalla Provincia di Milano in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP.

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

AVVERTENZA IMPORTANTE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | |
|---|-----------|
| Parte I | |
| FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO | 6 |
| La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 | 7 |
| Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge | 10 |
| Significato e ruolo del documento di piano | 14 |
| Fondamenti conoscitivi | 14 |
| Strategie per l'attuazione delle politiche territoriali | 15 |
| Strategie di base | 16 |
| Strategie e indirizzi per le trasformazioni urbanistiche | 17 |
| Parte II | |
| INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO | 18 |
| Le invarianti | 19 |
| Invarianti paesaggistiche | 19 |
| Invarianti insediative e infrastrutturali | 20 |
| Parte III | |
| RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE | 22 |
| Parte IV | |
| POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO | 24 |
| Obiettivi generali delle politiche territoriali | 25 |
| Politiche di governo del territorio | 27 |
| Politiche di governo per la mobilità | 28 |
| Politiche di governo per i servizi | 30 |
| Politiche di governo per il settore della residenza | 32 |
| Politiche di governo per le attività produttive primarie | 35 |
| Politiche di governo per le attività produttive secondarie | 36 |
| Politiche di governo per le attività produttive terziarie | 37 |
| Parte V | |
| STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO | 38 |
| Aspetti generali | 39 |
| Strategia A. | |
| Arresto della crescita urbana per nuova residenza su aree vergini | 40 |
| Strategia B. | |
| Contenimento delle nuove previsioni di sviluppo industriale alle sole esigenze dell'economia locale | 41 |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | |
|---|-----------|
| Strategia C. Rafforzamento della rete dei parchi locali e connessione dei sistemi in direzione est-ovest | 42 |
| Strategia D. Salvaguardia delle identità locali del capoluogo, del Santuario, delle cascine | 43 |
| Strategia E. Tutela del sistema delle aree verdi periurbane e definizione del margine del tessuto edificato | 44 |
| Strategia F. Recupero delle relazioni percettive tra il Santuario e il territorio naturale | 45 |
| Strategia G. Consolidamento del sistema dei servizi e miglioramento delle connessioni | 46 |
| Strategia H. Disimpegno della viabilità urbana mediante sistema di circonvallazione | 48 |
| Strategia I. Valorizzazione dei poli di servizio centro-municipio, scuole-centro civico, ex sanatorio | 49 |
| Strategia J. Equità ed efficacia del piano | 50 |
| | |
| Parte VI PRINCIPI DI EQUITA' E DIRITTI EDIFICATORI. CRITERI DI PEREQUAZIONE E PREMIALITA' | 53 |
| | |
| Stima del diritto edificatorio equo | 54 |
| Modello di equità | 54 |
| Fase 1: individuazione dello stato di diritto pregresso | 55 |
| FASE 2: INDIVIDUAZIONE DEGLI <i>AMBITI TERRITORIALI</i> DI RIFERIMENTO primo riferimento | 55 |
| Fase 3: definizione dell'area urbana. | 55 |
| Fase 4: definizione dei diritti di edificabilità equi | 55 |
| Stima del diritto edificatorio di progetto | 57 |
| Modello perequativo. direttive per l'applicazione | 59 |
| Modelli premiali: direttive per l'applicazione | 61 |
| | |
| Parte VII AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO | 64 |
| | |
| Azioni per il governo del territorio | 65 |
| Strategia A. Arresto della crescita urbana per nuova residenza su aree vergini | 68 |
| Strategia B. Contenimento delle nuove previsioni di sviluppo industriale alle sole esigenze dell'economia locale | 70 |
| Strategia C. Rafforzamento della rete dei parchi locali e connessione dei sistemi in direzione est-ovest | 72 |
| Strategia D. Salvaguardia delle identità locali del capoluogo, del Santuario, delle cascine | 74 |
| Strategia E. Tutela del sistema delle aree verdi periurbane e definizione del margine del tessuto edificato | 78 |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| | |
|--|-----------|
| Strategia F. Recupero delle relazioni percettive tra il Santuario e il territorio naturale | 80 |
| Strategia G. Consolidamento del sistema dei servizi e miglioramento delle connessioni | 81 |
| Strategia H. Disimpegno della viabilità urbana mediante sistema di circonvallazione | 83 |
| Strategia I. Valorizzazione dei poli di servizio centro-municipio, scuole-centro civico, ex sanatorio | 84 |
| Strategia J. Equità ed efficacia del piano | 85 |

| | |
|-------------------------------|-----------|
| Parte VIII | |
| AREE DI TRASFORMAZIONE | 88 |

| | |
|-------------------------------------|-----------|
| Aree di trasformazione | 89 |
| Area di trasformazione AT1 | 90 |
| Area di trasformazione AT2-1, AT2-2 | 92 |
| Area di trasformazione AT3 | 94 |
| Area di trasformazione AT4 | 95 |
| Area di trasformazione AT5-1, AT5-2 | 97 |
| Area di trasformazione AT6-1, AT6-2 | 99 |

| | |
|---|------------|
| Parte IX | |
| ASPETTI DIMENSIONALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO | 101 |

| | |
|--|------------|
| Stima del dimensionamento del piano di governo del territorio | 102 |
| Residenza | 104 |
| Settore produttivo secondario | 105 |
| Settore produttivo terziario. | 105 |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE I

FONDAMENTI DEL DOCUMENTO DI PIANO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

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

DOCUMENTO DI PIANO

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

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

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

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

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

PIANO DEI SERVIZI

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

IL DOCUMENTO DI PIANO: ESAME CRITICO DEL TESTO DI LEGGE

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

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

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

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

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

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

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

2. Sulla base degli elementi di cui al comma 1, il documento di piano:
 - a) individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

Il *Documento di Piano* assume la prerogativa di atto politico di governo del territorio, in quanto a partire dalla conoscenza del territorio e dei dati di tendenza, definisce il target di sviluppo sia in termini quantitativi che qualitativi.

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

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

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

I temi trattati in forma di indirizzo strategico generale dal *Documento di Piano* dovranno poi essere declinati in strategie specifiche, in indirizzi a carattere operativo che questo strumento indirizzerà verso il *Piano dei Servizi* e verso il *Piano delle Regole*. In altri termini, attraverso le politiche di settore, già nel *Documento di Piano* dovranno emergere i contenuti di base che dovranno poi essere assunti alla base dei due strumenti operativi del *Piano di Governo del Territorio*, lasciando a questi ultimi il compito di precisarne forme e contenuti e di definire la conseguente azione (localizzativi e normativa).

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

piano. Certamente si tratta di un tema a carico del *Documento di Piano* che potrà assumere valenza differente in funzione della vitalità e della sensibilità dell'economia locale sulla quale il piano inciderà, tuttavia ciò sarà quantomeno importante per riuscire a cogliere i mutui effetti che si determinano per via delle politiche insediative e delle politiche dei servizi.

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

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

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

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

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

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

Quanto sopra, pur inevitabile, rappresenta comunque un punto delicato nella complessa struttura del *Piano di Governo del Territorio*: perché il *Documento di Piano* non risulti debole nella sua azione di orientamento è necessario che il rapporto con la pianificazione operativa, dei servizi e delle regole, sia molto saldo, ma soprattutto è fondamentale che il *Documento di Piano* detti indirizzi dettagliati e forti perché l'intervento negli ambiti di trasformazione mediante piani attuativi e programmi integrati possa dare con certezza risultati coerenti con gli indirizzi strategici, seppur in assenza di una cogenza diretta. Come già anticipato, il tema pare essere tra i nodi centrali del processo di pianificazione, e come tale sarà approfondito in altra parte del presente documento.

4. Il documento di piano ha validità quinquennale ed è sempre modificabile. Scaduto tale termine, il comune provvede all'approvazione di un nuovo documento di piano; in caso di inadempienza si applicano le norme di cui all'articolo 25, comma 7.

Il termine di scadenza del *Documento di Piano* può apparire, in prima lettura, alquanto curioso, giacché risulta difficile comprendere come un atto di così rilevante incidenza sul governo del territorio debba essere strutturato sul breve-medio periodo.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

Nella realtà e nella prassi applicativa che probabilmente si stratificherà sull'articolato di legge, il termine quinquennale finirà per coincidere con l'arco temporale della legislatura, facendo aderire il *Documento di Piano* al concetto di "Piano del Sindaco" più volte emerso dal dibattito disciplinare degli ultimi anni.

Qualora si stabilizzasse la suddetta prassi applicativa si potrebbe a buon diritto ipotizzare che la durata quinquennale possa diventare un punto di forza dello strumento, in quanto sarebbero in tal modo riposte in esso tutte le politiche dell'Amministrazione Comunale e si produrrebbe per conseguenza una discendenza diretta tra programma elettorale e azione strategica di governo.

Qualora dovesse determinarsi uno sfasamento tra la legislatura e la durata del *Documento di Piano*, si produrrebbe per contro un indebolimento di quest'ultimo, poiché resterebbe sostanzialmente indipendente dalle politiche generali dell'Amministrazione Comunale, finendo per ridurre il proprio significato e ruolo nel settoriale campo del territorio inteso nella sua fisicità, ritornando quindi ad una visione strettamente urbanistica del governo del territorio.

Se così fosse, presto i risultati applicativi della L.r. 12/2005 involverebbero verso la prassi urbanistica degli anni passati.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

SIGNIFICATO E RUOLO DEL DOCUMENTO DI PIANO

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

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

I contenuti generali del *Documento di Piano*, coerentemente con i disposti dell'articolato di legge e alla luce della più generale concezione strategica della pianificazione, potranno essere articolati secondo la seguente struttura tematica:

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

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

FONDAMENTI CONOSCITIVI

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

La componente analitica del *Documento di Piano* non dovrà necessariamente essere puntuale sulle diverse tematiche territoriali, in quanto dovrà consentire di conoscere il "carattere" del territorio, le sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali costruire le scelte strategiche di governo.

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

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

STRATEGIE PER L'ATTUAZIONE DELLE POLITICHE TERRITORIALI

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

La definizione delle strategie generali, in linea di principio, si compone di due livelli complementari:

- le politiche generali, la cui definizione compete in primo luogo agli organi politici del Comune,
- le politiche di governo del territorio, declinazione specifica delle politiche generali.

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

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

Alla base delle politiche generali 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 di fatto: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire il "livello di fondo" da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo canoni di equità. Competerà poi al *Piano delle Regole* e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto diffuso o vocazionale potrà essere concentrato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.

Come accennato, attraverso la definizione dei diritti di edificazione vocazionali sarà 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 l'edificabilità dei suoli deriva da condizioni di fatto sostanzialmente indipendenti dalla previsione di piano significa dunque fondare il nuovo processo su principi di equità, demandando 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Operare in tal modo significa attribuire a tutti i suoli nelle medesime condizioni gli stessi diritti, ovvero significa definire un modello di pianificazione perequata che preveda la libera circolazione di tali diritti: la conseguenza pratica più immediata dell'applicazione di un modello di pianificazione perequata consiste nell'attribuzione di diritti edificatori anche alle aree per servizi, con facoltà di trasferimento di tale diritto a favore di aree nelle quali il piano consentirà una maggiore concentrazione di quantità edificabili. Le aree così denudate del proprio diritto edificatorio naturale potranno quindi essere cedute gratuitamente al soggetto che attua la previsione di interesse pubblico dettata dal piano.

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.

E' questo uno dei nodi più delicati del processo di pianificazione strategica e basti ora considerare che dalla definizione di interesse generale dipenderà l'intensità dell'azione del piano: assumendo infatti una posizione estrema secondo la quale l'interesse generale è onnipresente e si manifesta in primo luogo nella conservazione e nell'incremento della qualità del territorio, va da sé che il piano debba dotarsi di una raffinata disciplina di tutela, anche con l'applicazione di meccanismi incentivanti per orientare i processi trasformativi verso standard qualitativamente elevati.

STRATEGIE DI BASE

A partire dalle strategie generali per l'implementazione del *Documento di Piano*, nella terza sezione dello strumento dovranno essere enunciate le strategie di base sulle quali si fonderà l'azione degli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

L'orientamento che il *Documento di Piano* dovrà fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi si dovrà tradurre nella declinazione di obiettivi e principi su molteplici tematiche specifiche del governo del territorio quali tra gli altri:

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

STRATEGIE E INDIRIZZI PER LE TRASFORMAZIONI URBANISTICHE

Il momento tipico della pianificazione strategica di competenza del *Documento di Piano* coinciderà con la parte conclusiva: definite le strategie generali e quindi assunti i target di sviluppo, definite le strategie di base per la gestione del territorio consolidato e per la traduzione delle invarianti della pianificazione in "regole di governo", dovranno essere individuati gli ambiti di trasformazione del territorio nei quali saranno riposte le principali aspettative di sviluppo.

Nella nozione di ambiti di trasformazione potranno rientrare

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

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

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE II

INVARIANTI

PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

LE INVARIANTI

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

Le *invarianti* corrispondono alle condizioni che il territorio pone alle azioni di governo, a prescindere da queste; in altri termini corrispondono ai limiti entro i quali deve operare il piano, violati i quali si produrrebbero effetti negativi o ingovernabili dal piano stesso. Ci si riferisce a componenti antropiche o naturali del territorio che per loro natura possono essere considerate stazionarie, 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.

Le *invarianti* alla base del processo di pianificazione possono essere suddivise, per schematicità di trattazione, in due grandi gruppi:

- le *invarianti paesaggistiche*, principalmente costituite da elementi del territorio naturale (morfologia, corpi idrici, boschi, valori naturali in genere, valori monumentali, etc.)
- le *invarianti insediative e infrastrutturali*, determinate dall'azione sul territorio dell'uomo (infrastrutture, insediamenti produttivi, insediamenti residenziali, etc.), di seguito trattate con riferimento al documento "DdP 17.0 Invarianti per il governo del territorio".

INVARIANTI PAESAGGISTICHE

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 una disciplina di tutela delle aree a verde esterne al parco.

Reticolo idrico principale

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, 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 a verde

Il sistema delle aree agricole, tipico dei brani settentrionali della pianura padana, merita particolare attenzione affinché possa diventare un bacino di aree fruibili a disposizione dei cittadini.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Segni della matrice agraria

I limiti colturali, i fossi, taluni elementi vegetazionali, marcano in modo chiari i segni della matrice agraria di impianto romano: tale ordito costituisce l'elemento di base per la lettura del paesaggio storico.

Brani del paesaggio urbano storico

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

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

Brani del paesaggio urbano di cintura

L'impianto morfotopologico e l'organizzazione degli spazi pubblici hanno contribuito alla costruzione fisica di un margine stabile dell'impianto urbano, fondamentale per la corretta definizione dei limiti dello sviluppo urbano.

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.

Elementi monumentali

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.

INVARIANTI INSEDIATIVE E INFRASTRUTTURALI

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

Principali servizi esistenti

La rete consolidata dei servizi esistenti rappresenta la struttura minima per garantire una corretta offerta di opportunità per i cittadini: a partire da tale impianto sarà possibile integrare l'offerta con nuovi servizi.

Polifunzionalità delle aree centrali.

La presenza di attività diversificate all'interno del centro urbano rappresenta una importante risorsa ai fini della generazione di opportunità di vita urbana a favore dei cittadini. Il PGT deve tutelare e rilanciare l'economia locale con il fine di preservare i mix funzionali virtuosi.

Aree produttive monofunzionali

Le zone industriali hanno consentito di riqualificare parte del territorio risolvendo la gran parte delle interazioni negative tra residenza e industria, pur provocando un

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

significativo consumo di suolo. E' necessario conservare il carattere di monofunzionalità produttiva di tali aree, onde preservare siti utili per il sostegno all'economia locale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE III

RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

- il Piano Territoriale Regionale è in fase preliminare all'adozione, dunque non sussistono effetti indotti da questo alla scala comunale,
- gli interessi regionali sul territorio comunale sono rappresentati dal Sistema Autostradale Pedemontano che, pur in assenza del Piano Territoriale Regionale costituiscono previsione urbanistica vigente per effetto delle Deliberazioni C.I.P.E. dei rispettivi progetti preliminari,
- vige il Piano Territoriale Paesistico Regionale in pendenza dell'approvazione del Piano Territoriale Regionale,
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano, approvato con DCP n° 55 del 14/10/2003 ai sensi della L.r. 1/2000,
- è in fase di redazione l'adeguamento del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano ai disposti della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

I contenuti salienti del PTCP della Provincia di Milano sono sintetizzati nel documento "DdP3.0 Inquadramento urbanistico territoriale: PTCP" al quale si rimanda.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE IV

POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Con riferimento ai documenti di analisi di corredo del DdP 2008, 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.

I fenomeni riscontrati consentono di esprimere i seguenti fondamenti delle politiche territoriali:

- **occorre innanzitutto dar corpo ad azioni volte alla tutela e alla riqualificazione 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 puramente fondiari e 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 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.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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 trend demografico prevedibile 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 di taluni collegamenti est-ovest 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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Analizzati gli elementi salienti emersi dall'analisi del territorio, nel rispetto delle invariante 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO PER LA MOBILITÀ

Per la definizione delle politiche di governo per la mobilità si rende opportuno distinguere fin dal principio due differenti ordini di problematiche, sia in funzione di quanto emerso in sede di analisi del territorio, sia in funzione del grado di competenza in merito dei diversi enti territoriali:

- problematiche di ordine territoriale, o generale, risolvibili con interventi infrastrutturali di competenza statale o regionale (autostrade), seppur non interessanti direttamente il territorio comunale,
- problematiche di ordine comunale, relative alla circolazione interna al paese, alla commistione d'uso delle strade di attraversamento, alla condizione della circolazione ciclopedonale e a talune criticità puntuali.

In merito al primo ordine di problematiche, è necessario che il piano tenga conto della realizzazione, nel medio periodo, dell'Autostrada Pedemontana e della viabilità ordinaria di raccordo, con conseguente alterazione sostanziale del sistema di circolazione alla scala locale.

Per quanto attiene al secondo ordine di problematiche, ovverosia quelle inerenti la circolazione interna nel territorio urbanizzato, si riscontrano i seguenti aspetti cardinali:

- la rete stradale sviluppatasi nelle zone periferiche e pericentrali presenta caratteristiche principalmente residenziali, talvolta con deficit dimensionali, pur con presenza di taluni assi con calibro rilevante,
- la rete di attraversamento attualmente utilizzata non presenta caratteristiche idonee per lo svolgimento di tale funzione, dati i calibri modesti, le frequenti intersezioni e dato che disimpegna numerosissime attività residenziale ed economiche,
- nelle zone periferiche il sistema stradale urbano è improntato su uno schema tale da non costituire una rete vera e propria, dati gli scarsi collegamenti tra le direttrici principali, con conseguenti difficoltà per i transiti interni al comune,
- la viabilità delle aree con maggiore concentrazione di attività produttive è attualmente direttamente disimpegnata dalla viabilità di attraversamento,
- il grado di gerarchizzazione della rete risulta caratterizzato dalla diversa funzione svolta dalla rete stradale provinciale rispetto a quella comunale per effetto della disciplina della circolazione stradale.

Ne consegue che le politiche del DdP 2008 per la mobilità debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **considerare le previsioni infrastrutturali di livello sovracomunale quali capisaldi del riassetto generale della rete di area vasta, e dunque fortemente 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,**
- **confermare le previsioni dell'ultimo PRG in merito alla nuova strada di disimpegno est-ovest, la cui realizzazione può consentire la definitiva gerarchizzazione della rete, escludendo dall'abitato di Ornago l'intero carico veicolare di attraversamento.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- **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,**

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

POLITICHE DI GOVERNO PER I SERVIZI

Il governo del territorio presuppone la definizione di politiche di sviluppo del settore dei servizi capaci di ottimizzare e coniugare le diverse risorse presenti sul territorio e generate dalla pianificazione.

Pur avendo riconosciuto che lo stato dei servizi esistente risulta sostanzialmente rispondente al fabbisogno alla data in cui si scrive, e che permangono riserve di aree sufficienti per soddisfare una ulteriore modesta crescita urbana, occorre notare che l'assortimento e la localizzazione dei servizi richieda mirati interventi finalizzati al conseguimento di una migliore caratterizzazione dell'offerta.

Esistono infatti alcune porzioni del territorio urbanizzato nelle quali si nota una significativa concentrazione di servizi di base, pur a fronte di frange più periferiche nelle quali la dotazione risulta al contrario più debole; si sottolinea inoltre che non si riscontrano significative connessioni strutturate tra le aree verdi pubbliche urbane (o più in generale per servizi) e il verde territoriale, con conseguente indebolimento dell'effettiva competitività dell'offerta ai cittadini.

Il Piano di Governo del Territorio dovrà dunque determinare innanzitutto le condizioni perché si costituisca un vero e proprio sistema dei servizi, mediante nuove e mirate localizzazioni privilegiando le connessioni (percorsi, spine verdi, etc.) che consentono di costruire una relazione tra nuclei urbani e verde territoriale.

Affinché il sistema trovi compimento è altresì necessario che vengano indotte sinergie tra l'attuazione di interventi di completamento e trasformazione urbana e l'attuazione delle previsioni di nuovi servizi, così da generare un effetto di traino capace di abbattere i costi per la collettività, in applicazione del generale principio di diffusione dell'interesse generale.

Ne consegue che le politiche del DdP 2008 per i servizi debbano essere improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **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.**
- **Ricorso alla programmazione integrata. L'attuazione dei servizi previsti dal piano dovrà avvenire anche con il concorso della programmazione integrata.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Il Documento di Piano stabilisce i canoni di relazione tra le previsioni insediative nelle aree di trasformazione urbanistica e le previsioni del Piano dei Servizi. Il Piano dei Servizi dovrà dettare le regole affinché siano localizzate ulteriori aree per servizi all'interno delle aree di trasformazione urbanistica, con l'obiettivo di garantire la corretta urbanizzazione di queste ultime e di costituire un bacino di riserva di aree per servizi a vantaggio dell'intera collettività e a garanzia dei futuri sviluppi del sistema insediativo.

- **Principio di iniziativa privata.** 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 progetto MIBICI elaborato dalla Provincia di Milano¹.**
- **Consolidamento dei margini urbani.** Occorre procedere all'acquisizione di aree a verde in stato di naturalità localizzate ai margini dell'area urbana, onde costituire una riserva di aree pubbliche in grado di contenere la crescita urbana e con la funzione di tramite per la fruizione del territorio naturale.

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

¹ Puntualizzazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 6, 3° capoverso, sistema infrastrutturale)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

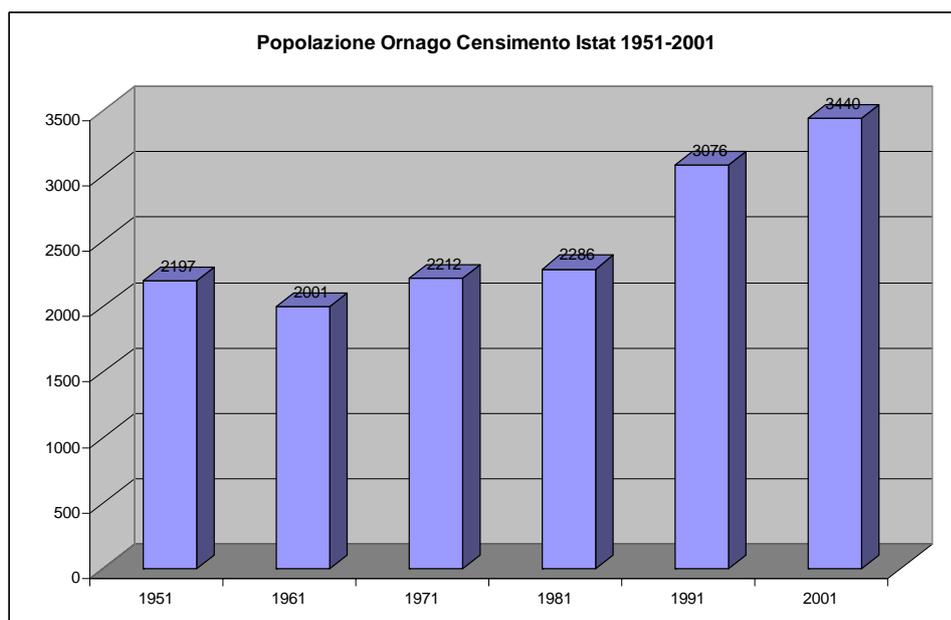
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER IL SETTORE DELLA RESIDENZA

Dall'esame dei dati sociodemografici a scala sovracomunale e a scala locale emergono i seguenti elementi di rilievo:

- i comuni del Vimeratese registrano un continuo sviluppo, con una crescita della popolazione annua pari a circa l'1%, superiore a quella di tutta la provincia di Milano (+0,4%);
- anche nel lungo periodo (1991-2006), il tasso di crescita della popolazione del Vimeratese (+15,3%) è stato nettamente superiore a quello della futura provincia di Monza e Brianza (+11,1) e quasi il doppio di quello della Lombardia (+7,8);
- lo sviluppo demografico degli ultimi anni continua a privilegiare i comuni più piccoli, dove non vi è stata sempre una corrispondenza con la dotazione di nuovi servizi alla popolazione;
- la riduzione di natalità e i progressi della medicina, hanno portato ad un progressivo allungamento della vita media e anche nel Vimeratese, la popolazione anziana ha superato quella giovanile del 30% circa, mantenendo comunque un tasso di invecchiamento inferiore rispetto a quello della provincia di Milano (53,3%) e a quello in Lombardia (42,5%);
- la presenza di cittadini provenienti da altri paesi cresce in modo lieve ma determina lo sviluppo demografico negli anni più recenti;
- Ornago riflette pienamente gli aspetti strutturali e le caratteristiche della popolazione del Vimeratese;
- tra il 2001 e il 31 dicembre 2007 l'evoluzione demografica in Ornago ha registrato un aumento di 714 unità, pari a +20,5%, e la crescita è avvenuta principalmente negli ultimi tre anni a fronte di un saldo naturale resta costante, aumentando così la rilevanza del saldo migratorio;
- il numero della famiglie tra il 2001 e il 2007 è aumentato di 411 unità (+11,8%), ma si assiste ad una progressiva diminuzione del numero medio di componenti: da 2,53 componenti per famiglia a 2,34, segno di una tendenza a nuclei familiari monocomponente e di un processo di invecchiamento della popolazione.



Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Sviluppo demografico recente 2001-2007 della popolazione di Ornago | | | | | | | |
|--|-------|-------|---------------------------|-------|---------------------------|-------|---------------------------|
| | 2001 | 2003 | | 2005 | | 2007 | |
| | unità | unità | incremento % 2001-2003 | unità | incremento % 2003-2005 | unità | incremento % 2005-2007 |
| Popolazione | 3478 | 3662 | 5,2 | 3806 | 3,9 | 4192 | 10,1 |
| Saldo Naturale | 4 | 4 | | 27 | | 31 | |
| Saldo Migratorio | 9 | 133 | | 49 | | 285 | |
| Famiglie | 1373 | 1462 | 6,4 | 1530 | 4,6 | 1784 | 16,6 |
| N medio componenti | 2,53 | 2,5 | | 2,48 | | 2,34 | |

Fonte: Ufficio Anagrafe, Comune di Ornago

Considerato che nei prossimi anni, (attorno al 2010) si completeranno gli edifici residenziali assentiti per effetto dei piani attuativi approvati in vigore dell'ultimo PRG, la lettura integrata delle indicazioni emerse consente di fare emergere le seguenti considerazioni orientative per la definizione delle politiche territoriali:

- **Stabilizzare la popolazione insediata su un'entità commisurabile allo stato attuale integrato dall'attuazione delle previsioni del PRG 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.**
- **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 (aumento delle densità fondiarie in taluni ambiti territoriali).**
- **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, a meno di ponderate quote necessarie per la riqualificazione urbana.**

Gli obiettivi sopra enunciati, alla luce delle peculiarità del territorio e dell'interpretazione dei fenomeni demografici illustrati dovranno dar luogo a previsioni di piano capaci governare un trend demografico simile a quanto riscontrato precedentemente al 2001 ed in linea con le medie dei comuni della medesima classe dimensionale, ovvero sia in misura dell'1% annuo su uno scenario decennale; in ragione di ciò, tenuto conto delle previsioni dell'ultimo PRG in via di compimento (stimabili in 1.000 abitanti, risultanti da un ciclo di sviluppo rapido comunque non più ripetibile, stante lo stato di completamento dell'ultimo PRG) risulta possibile assumere un target di riferimento per la popolazione insediata al 2018 nell'intorno di 5.500 – 5.600 abitanti. Tale target è ritenuto congruo per garantire la corretta risposta alle seguenti esigenze:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- **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 ad una quota marginale del fabbisogno di origine esogena, che ancora continuerà per effetto di fenomeni non riconducibili alla sola scala comunale, del quale è tuttavia attesa una futura contrazione,**
- **dare risposta al fabbisogno endogeno che si produrrà per effetto del raggiungimento dell'età matrimoniale da parte della popolazione giovane,**

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

- si tratta innanzitutto di un target teorico, derivante dalla lettura dei fenomeni descritti,
- l'arco temporale considerato, affinché la previsione possa trovare minima efficacia e significato non corrisponde al periodo di validità di legge del Documento di Piano, in quanto si ritiene che la corretta pianificazione delle politiche di piano per la residenza debba essere riferita a scenari di medio periodo,
- il target assunto non può essere inteso quale misura reale della popolazione che sarà insediata per effetto del compimento delle scelte di piano, bensì quale target teorico capace di garantire soddisfacimento del fabbisogno reale nel quadro di condizioni concorrenziali del mercato fondiario.

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE PRIMARIE

Le politiche del DdP 2008 per il settore produttivo primario sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **non determinare sensibili riduzioni della superficie dei suoli effettivamente o potenzialmente destinati all'agricoltura, limitando per quanto possibile il processo di urbanizzazione alle aree meno rilevanti e sensibili sotto il profilo pedologico e della produzione agricola;**
- **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;**
- **disincentivazione, per quanto di competenza del piano, delle attività agricole in senso lato che collidono con l'esigenza di tutela dei canoni del paesaggio naturale;**
- **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.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE SECONDARIE

Le politiche del DdP 2008 per il settore produttivo secondario sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **confermare gli ambiti industriali esistenti o previsti nel territorio comunale che risultano in attività, garantendo standard di ammodernamento e sviluppo per le imprese insediate, a condizione che siano conseguiti adeguati standard di miglioramento ambientale;**
- **disporre di modeste aree di nuovo insediamento volte a consentire principalmente il sostegno all'economia locale;**
- **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;**
- **istituire strumenti che favoriscano la delocalizzazione di attività produttive situate in ambito urbano o in condizioni improprie rispetto a obiettivi di tutela del paesaggio, con il duplice obiettivo di recuperare aree di fondamentale importanza per il processo di riqualificazione del centro urbano e di migliorare le relazioni tra i luoghi monumentali (Santuario di Ornago) e il territorio naturale;**
- **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.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

POLITICHE DI GOVERNO PER LE ATTIVITÀ PRODUTTIVE TERZIARIE

Le politiche del DdP 2008 per in settore produttivo terziario sono improntate al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- **non consentire l'insediamento di nuove grandi e medie strutture di vendita isolate, 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.**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE V

STRATEGIE

PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

ASPETTI GENERALI

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, corrispondenti al "baricentro decisionale del piano". Per chiarezza di trattazione le Strategie di Governo del Territorio sono così strutturate:

- **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

Nelle pagine seguenti sono illustrati gli obiettivi che ciascuna Strategia per il Governo del Territorio dovrà raggiungere. Per il solo fine di consentire una sintetica lettura che possa risultare anche esemplificativa delle conseguenze territoriali delle scelte strategiche, le nove strategie da A ad I (la strategia J ha valenza generale e non riferibile a specifiche parti del territorio) sono illustrate con l'ausilio di cartografie tematiche a piccola scala: ciascuna cartografia identifica le parti del territorio sulle quali opereranno principalmente le singole strategie con il solo fine di mostrare visivamente i luoghi e i temi del territorio che assumono maggiore significato nel passaggio dalla dimensione strategica trattata in questa parte alle Azioni di Governo del Territorio che saranno oggetto di successiva trattazione.

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*, ovverosia 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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA A

ARRESTO DELLA CRESCITA URBANA PER NUOVA RESIDENZA SU AREE VERGINI

Riferimento alle politiche generali. La strategia A opera coerentemente con l'obiettivo politico di contenere la crescita urbana entro trend rappresentativi della media del vimercatese, a fronte del cospicuo incremento demografico prodottosi in epoca recente e atteso nei prossimi anni per effetto del completamento dell'attuazione dell'ultimo PRG.

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

- limitare le nuove previsioni insediative a carico di suoli non urbanizzati;
- privilegiare le localizzazioni interne all'area urbana;
- correlare le previsioni insediative a chiari obiettivi di innalzamento della qualità territoriale.

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:

- 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 raggiungere una condizione di equilibrio dell'offerta di servizi rispetto al target dimensionale di riferimento e rispetto al fabbisogno riscontrato, calibrando le nuove previsioni in misura tale da garantire la fattibilità

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà individuare le aree deputate al raggiungimento degli obiettivi dimensionali e funzionali del piano; tali aree, dette di trasformazione, dovranno essere attuate mediante le direttive del Documento di Piano, noto il presupposto di generare obiettivi plurimi tra essi integrati.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA B

CONTENIMENTO DELLE NUOVE PREVISIONI DI SVILUPPO INDUSTRIALE ALLE SOLE ESIGENZE DELL'ECONOMIA LOCALE

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 dall'ultimo PRG,
- migliorare talune situazioni di margine tra area residenziale e zone produttive,
- limitare le nuove previsioni a parti modeste di completamento.

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:

- 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 capace di garantire l'equilibrio rispetto alle previsioni urbanistiche precedentemente vigenti.

Il Piano delle Regole dovrà altresì disciplinare i rapporti di margine tra zone residenziali e zone produttive.

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

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà disciplinare l'attuazione delle previsioni di completamento, attraverso l'applicazione di direttive capaci di produrre risultati di qualità eccellente e in grado di promuovere l'integrazione delle scelte insediative con esiti rilevanti sotto il profilo infrastrutturale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA C

RAFFORZAMENTO DELLA RETE DEI PARCHI LOCALI E CONNESSIONE DEI SISTEMI IN DIREZIONE EST-OVEST

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 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.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà produrre effetti di valorizzazione e compensazione del patrimonio ambientale ed in particolare del verde naturale. I processi di trasformazione del territorio maggiormente rilevanti dovranno sempre e comunque determinare effetti di miglioramento dei valori ecologici - ambientali, ad esempio mediante il miglioramento delle condizioni idrauliche, la ricostruzione del paesaggio storico, la conservazione delle più significative penetrazioni del verde nel territorio urbanizzato.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA D

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

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.

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.

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

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

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà produrre effetti rilevanti per il miglioramento delle relazioni percettive tra il nucleo del Santuario e il territorio circostante, consentendo e favorendo la delocalizzazione delle attività interessanti siti impropri. Mediante gli strumenti di programmazione integrata, il PGT dovrà poi raggiungere esiti tangibili di tutela delle aree più rilevanti sotto il profilo ambientale e paesaggistico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA E

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

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 potenzialmente in grado di ridurre la riconoscibilità dei singoli nuclei costituenti il sistema insediativo locale.

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.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà consentire l'acquisizione di aree naturali in prossimità dei margini urbani laddove è maggiormente necessario addivenire alla definitiva marcatura del limite del sistema insediativo.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà consentire la reale ed efficace attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi attinenti le aree naturali a margini del territorio urbano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA F

RECUPERO DELLE RELAZIONI PERCETTIVE TRA IL SANTUARIO E IL TERRITORIO NATURALE

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:

- migliorare le relazioni visuali tra il territorio naturale e il sito monumentale del Santuario.

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.

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

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà porre sotto tutela permanente (acquisizione alla proprietà pubblica) le aree maggiormente sensibili ai fini della tutela delle visuali.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà produrre effetti rilevanti per il miglioramento delle relazioni percettive tra il nucleo del Santuario e il territorio circostante, consentendo e favorendo la delocalizzazione delle attività interessanti siti impropri.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA G

CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E MIGLIORAMENTO DELLE CONNESSIONI

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 miglioramento 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 soddisfare al fine di determinare il riequilibrio del fabbisogno attuale,
- riconoscere il fabbisogno di servizi integrativi, reso necessario dalle politiche insediative attuate dal PGT,
- definire scelte insediative in tema di servizi capaci di generare effetti di centralità e di innalzamento delle potenzialità urbane anche per quanto attiene alle attività economiche necessarie per generare opportunità di fruizione del territorio per i cittadini (commercio, pubblici esercizi, terziario in genere), ovverosia importanti per garantire adeguata "vitalità" al territorio,
- 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 solida 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.

Compete al piano dei servizi la localizzazione delle aree necessarie per il completamento della dotazione, qualitativa e quantitativa, in modo tale da generare le necessarie correlazioni con il sistema urbano, come descritto e identificato dal Piano delle Regole.

I nuovi servizi previsti devono essere calati in una logica di equità di valori fondiari e di opportunità di sviluppo, diffusa sul territorio, nella quale tutte le diverse funzioni esistenti o insediabili concorrono alla costruzione del sistema urbano. Il Piano dei Servizi deve poi determinare il superamento della limitata nozione di "standard

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

urbanistico” del passato, addivenendo ad una visione fondata su un modello diffuso di programmazione integrata, fondata sul rapporto tra servizi e insediamenti svincolato da rigidi obblighi di localizzazione di servizi nel medesimo contesto nel quale si attuano i nuovi interventi a carattere privato. Nella nozione di servizi devono inoltre rientrare taluni fattori non direttamente riconducibili ad aree specificamente circoscritte, ereditato dalla tradizionale pianificazione per “standard urbanistici”, quali

- la fruizione del verde territoriale,
- la formazione di percorsi di qualità che consentono la circolazione delle persone, anche con riferimento al progetto MIBICI elaborato dalla Provincia di Milano²
- l’innalzamento della qualità e della sicurezza territoriale in genere, quali fattori essenziali per garantire adeguati standard di “qualità della vita” ai cittadini tutti.

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: agli strumenti attuativi e integrati competerà anche il compito di determinare, in talune parti del territorio, effetti di riqualificazione di aree degradate o effetti di connessione tra sistema urbano e verde territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

² Puntualizzazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 6, 3° capoverso, sistema infrastrutturale)

STRATEGIA H

DISIMPEGNO DELLA VIABILITÀ URBANA MEDIANTE SISTEMA DI CIRCONVALLAZIONE

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

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

- definire il tracciato della nuova strada di circonvallazione.

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:

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

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve individuare il tracciato stradale deputato all'eliminazione del traffico di attraversamento, nonché le necessarie interconnessioni con la viabilità locale.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà produrre effetti integrati affinché la realizzazione dell'opera infrastrutturale risulti fattibile nel rispetto dei generali obiettivi di sostenibilità economica del piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA I

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

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:

- accentuare 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 solida 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 conferire ai poli indicati il ruolo di centro di riferimento 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 ciclopedonali e la connessione dei poli di servizio con il territorio naturale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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 solida 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),

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.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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 vocationalmente 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.),
- 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:

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- 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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE VI

**PRINCIPI DI EQUITA’
E DIRITTI EDIFICATORI**

**CRITERI DI PEREQUAZIONE
E PREMIALITA’**

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO EQUO

In ossequio ai principi enunciati dal documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano”, al fine di dar corpo alle Strategie di governo enunciate nella precedente Parte V, onde declinare puntualmente le azioni di piano, è necessario definire il modello di equità di riferimento e conseguentemente determinare i diritti edificatori che lo sostentano.

MODELLO DI EQUITÀ

Il Documento di Piano, con riferimento agli enunciati di cui all’elaborato “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano”, considerato 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 configurano una sorta di *aspettativa edificatoria* da considerarsi legittima stante il carattere consolidato dell’area urbana,

assume il *modello di equità secondo condizione di diritto* quale base di attribuzione dei diritti edificatori del Piano di Governo del Territorio.

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*, nel rispetto dell’indice preponderante attribuito dall’ultimo PRG,

Sulla base delle valutazioni sopra richiamate, determinati i valori dei *diritti edificatori* ritenuti maggiormente caratterizzanti gli ambiti territoriali, si attribuisce ad essi il significato di *diritto edificatorio equo*.

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

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

tuttavia condizionato dalle destinazioni urbanistiche impresse dal piano pre-vigente.

Il *modello di equità secondo condizione di diritto* esprime dunque un diritto edificatorio equo determinato mediante un processo di natura semi-oggettiva, a partire dalle condizioni urbanistiche impresse dal piano pre-vigente, tenuto conto dei caratteri morfotipologici del paesaggio urbano, posto che a tali condizioni sia attribuito il significato di “diritto progressivo”: tale diritto, in quanto indipendente da condizioni funzionali tipiche della tradizionale visione territoriale per *zone omogenee*, si fonda su una visione del territorio ripartito in *ambiti*, la cui estensione deve essere la massima possibile entro la quale si considerano costanti le condizioni di diritto attribuite dal piano.

Nel rispetto delle modalità di valutazione definite poc’anzi in linea di principio, la definizione dei *diritti edificatori equi* discende dal seguente processo.

- Fase 1: individuazione dello *stato di diritto progressivo*.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- Fase 2: individuazione degli *ambiti territoriali* di riferimento.
- Fase 3: definizione dell'area urbana.
- Fase 4: definizione dei *diritti di edificabilità equi*.

FASE 1: INDIVIDUAZIONE DELLO STATO DI DIRITTO PREGRESSO

Con riferimento al documento “DdP 22.0 Stato di fatto e di diritto”, l'individuazione dello *stato di diritto pregresso* discende dalla localizzazione territoriale dei diritti edificatori fondiari attribuiti dall'ultimo PRG, espressi in termini di superficie lorda di pavimento (slp), alle zone omogenee A, B, C, D così come definite dal D.M. 1444/1968, indipendentemente dalle destinazioni d'uso.

Con diversa gradazione di colore il documento “DdP 22.0 Stato di fatto e di diritto” individua le aree portatrici dei seguenti diritti edificatori:

- Zone omogenee A indice fondiario: $if =$ esistente
- Zone omogenee B indice fondiario: $if = 0,50$ mq/mq
- Zone omogenee C indice fondiario: $if = 0,33$ mq/mq
- Zone omogenee D indice fondiario: $if = 0,50$ mq/mq

cui si aggiungono le aree con destinazione speciale o dotate di diritto edificatorio preassegnato in termini assoluti.

FASE 2: INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI TERRITORIALI DI RIFERIMENTO

Noti i caratteri generali del paesaggio urbano così come risultanti dalla strumentazione analitica del Documento di Piano, sono stati individuati gli *ambiti territoriali* di riferimento, così definiti:

“porzioni di territorio aventi estensione massima possibile entro le quali sono presenti diverse aree fondiarie, per le quali si presuppone che risulti *equo* un diritto edificatorio territoriale rappresentativo degli indici di edificabilità predominanti impressi dall'ultimo PRG.”

FASE 3: DEFINIZIONE DELL'AREA URBANA.

Nota l'identificazione degli *ambiti territoriali*, con riferimento al documento “DdP 23.0 Area urbana e Ambiti Territoriali”, si procede alla rappresentazione dell'*area urbana*, la cui *linea di demarcazione* (perimetro) è definita nel rispetto dei seguenti criteri:

- inclusione di tutti gli ambiti territoriali con vocazione insediativa, ad eccezione degli ambiti marcatamente monofunzionali (T1, T2, T3),
- inclusione delle aree di frangia del sistema edificato secondo il criterio della *minore estensione della linea di demarcazione*, o secondo il criterio dell'*appoggio a delimitazioni fisiche rilevanti* (strade, fossi, muri, recinzioni, balze o similari) prossime all'attuale limite del tessuto insediato.

FASE 4: DEFINIZIONE DEI DIRITTI DI EDIFICABILITÀ EQUI

Considerato che:

- agli ambiti territoriali corrispondenti ai nuclei di primo impianto, il Documento di Piano deve riconoscere un diritto edificatorio pari alla densità esistente, in quanto

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

puntualmente rappresentativo della reale propensione alla trasformazione del tessuto edificato,

- le porzioni territoriali di prima espansione degli originari nuclei di primo impianto (prima fascia di sviluppo urbano), in quanto risultanti dal succedersi di vari strumenti urbanistici che hanno variato nel tempo gli indici edificabilità, presentano significative disomogeneità puntuali dell'effettiva densità edilizia media,
- il valore medio di 0,26 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali, esterne alla prima fascia di sviluppo urbano, considerato l'indice di edificabilità fondiaria prevalente dell'ultimo PRG e considerato che il diritto edificatorio equo deve essere valutato in termini territoriali (ripartito su una maggiore superficie rispetto agli indici fondiari del PRG),
- il valore medio di 0,45 mq/mq risulta rappresentativo delle porzioni territoriali in condizione di prevalente monofunzionalità (aree produttive), considerato l'indice di edificabilità fondiaria prevalente dell'ultimo PRG e considerato che il diritto edificatorio equo deve essere valutato in termini territoriali (ripartito su una maggiore superficie rispetto agli indici fondiari del PRG),
- la restante parte del territorio (esterno all'area urbana), in stato di prevalente naturalità, risulta per legge dotata di uno specifico indice di edificabilità di 0,01 mq/mq,

ne discende l'individuazione dei seguenti ambiti territoriali con relativo *diritto edificatorio equo*, derivante per approssimazione dalle medie calcolate:

Ambito T1: It = esistente

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

Ambito T3: It = 0,26 mq/mq

Ambito T4: It = 0,45 mq/mq

Ambito T5: It = 0,01 mq/mq

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

$$M_{ie} = S_{lpt} / A_{f_{ie}}$$

dove:

- S_{lpt} = *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.

Gli indici di edificabilità territoriale stabiliti dal Piano delle Regole devono essere commisurati al diritto edificatorio equo indicato dal DdP 2008 per ciascun ambito territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STIMA DEL DIRITTO EDIFICATORIO DI PROGETTO

In ossequio ai principi enunciati dal documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano”, al fine di dar corpo alle Strategie di governo enunciate nella precedente Parte V, onde declinare puntualmente le azioni di piano, a partire dalla determinazione dei *diritti edificatori equi* e dalla identificazione degli *ambiti territoriali*, si rende necessario indicare l’entità dei *diritti edificatori di progetto* con il seguente obiettivo:

- stabilire il limite massimo dei diritti edificatori attribuibile dal Piano di Governo del Territorio mediante il Piano delle Regole,
- stabilire il campo di applicazione dei meccanismi perequativi e premiali adottati finalizzati a produrre effetti di interesse generale nell’attuazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole,

L’attribuzione dei *diritti edificatori di progetto* deve rispondere ai principi di equità alla base del processo decisionale del piano e si fonda sul seguente costruito logico:

- sulla base dei riscontri analitici del Documento di Piano, 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;
- la percentuale delle *aree non fondiarie* rispetto alla superficie territoriale oggetto di valutazioni corrisponde, in via tendenziale, al fattore di massimo incremento del *diritto edificatorio equo*, in quanto esprime la quota di diritto in capo alle *aree non fondiarie* da trasferirsi a favore delle aree fondiarie,

A partire dalle valutazioni condotte in sede di analisi morfotipologica del territorio, stimate le superfici territoriali degli ambiti, valutata l’incidenza delle superfici non fondiarie rispetto alla superficie territoriale, ne conseguono i seguenti diritti edificatori di progetto applicabili agli ambiti territoriali dotati di *diritti edificatori equi*, aventi il significato di *Indici di edificabilità fondiaria massima* ($I_{f_{max}}$):

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

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

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

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

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

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

dove:

- $S_{lp_{it}}$ = *superficie lorda di pavimento teorica totale* degli edifici esistenti nelle aree fondiarie dell’intorno edificato, convenzionalmente pari all’80% del prodotto delle

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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.

Gli indici di edificabilità fondiaria massimi stabiliti dal Piano delle Regole devono essere commisurati al diritto edificatorio di progetto indicato dal DdP 2008 per ciascun ambito territoriale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

MODELLO PEREQUATIVO. DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE

In ossequio ai principi enunciati dal documento “DdP 2.0 Principi politici di governo: equità ed efficacia del Piano” si esprimono di seguito i fondamenti applicativi del modello di perequazione finalizzato alla concreta implementazione del modello di equità del piano:

- mediante il Piano delle Regole, si individuano gli ambiti territoriali entro i quali si applicano indistintamente i diritti edificatori equi 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, rinvenibili in particolare dall'esame del documento “DdP 23.0 Area urbana e ambiti territoriali”. 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 definisce gli ambiti di paesaggio sulla base degli esiti conformativi attesi per ciascun brano del territorio. In funzione dei risultati attesi in termini di forma della città, il Piano delle Regole attribuisce a ciascun ambito di paesaggio un proprio diritto edificatorio, entro il limite massimo del *diritto edificatorio di progetto* fissato dal precedente paragrafo. Il diritto edificatorio di progetto si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi nel rispetto delle decisioni territoriali: tali quantità edificabili potranno risultare maggiori del diritto edificatorio equo nei siti di massima centralità urbana o in ragione di specifiche esigenze funzionali o distributive, oppure minori (finanche nulle) nel caso in cui il Piano operi scelte di tutela o altre scelte la cui attuazione richiede il mantenimento di una specifica parte del territorio libera da costruzioni.
- il differenziale tra il diritto edificatorio di progetto e il diritto edificatorio equo, qualora il primo risulti maggiore del secondo per via di specifiche e dichiarate scelte che implicano maggiori densità edilizie, può 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 equi, 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 nuda proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi. Ciò nel rispetto, pur per altra via, del medesimo modello di equità assunto, il cui effetto in termini economici è certamente quello di far dipendere il valore dell'area esclusivamente dal diritto edificatorio da questa generato e non dalla specifica destinazione urbanistica.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Compete al Piano dei Servizi la definizione dei dispositivi attuativi del modello perequativo, nel rispetto dei diritti edificatori sanciti dal Piano delle Regole.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

MODELLI PREMIALI: DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE

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

- il Piano delle Regole definisce gli ambiti territoriali ai quali applicare i diritti edificatori equi coerentemente con quanto stabilito dal Documento di Piano.
- il Piano delle Regole definisce gli ambiti di paesaggio ai quali applicare i diritti edificatori di progetto coerentemente con quanto stabilito dal Documento di Piano.
- il Piano delle Regole, coerentemente con le strategie dettate dal Documento di Piano, definisce gli effetti di interesse generale derivanti dall'azione di piano ai quali deve corrispondere l'applicazione di specifici meccanismi premiali.
- il Piano delle Regole stabilisce le disposizioni applicative necessarie per l'applicazione dei fattori premiali entro i limiti del differenziale tra il diritto edificatorio di progetto e il diritto edificatorio equo.

Il Piano delle Regole stabilisce le condizioni che rendono applicabili i suddetti fattori di premialità, ovvero sia gli effetti minimi che le azioni ammesse dal piano devono determinare affinché siano conseguiti effetti coerenti con le strategie definite dal Documento di Piano. L'attuazione del Piano delle Regole potrà prevedere l'applicazione combinata di più fattori di premialità: resta comunque fisso e non superabile il limite massimo delle quantità edificabili determinato dall'applicazione del diritto edificatorio di progetto stabilito dal Piano delle Regole per ciascun ambito di paesaggio.

Coerentemente con le strategie di governo del territorio, di cui alla precedente Parte V, il Piano delle Regole stabilisce i dispositivi normativi per l'applicazione dei fattori premiali di seguito illustrati sulla base dei principi applicativi generali:

| 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. |
| <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. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Premialità urbanizzativa | |
|---------------------------------|---|
| <i>Riscontri</i> | <p>Dall'esame del quadro territoriale si riscontra che la realizzazione di interventi di edificazione nel quadro di ambiti aventi le seguenti caratteristiche:</p> <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 <p>affinché sia assicurato un corretto standard di funzionalità urbana, determina maggiore onerosità degli investimenti.</p> |
| <i>Obiettivi</i> | <p>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.</p> <p>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.</p> |
| <i>Azioni</i> | <p>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,</p> <p>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.</p> |

| Premialità socio-abitativa | |
|-----------------------------------|--|
| <i>Riscontri</i> | <p>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.</p> |
| <i>Obiettivi</i> | <p>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.</p> |
| <i>Azioni</i> | <p>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).</p> |

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
 Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| Premialità per il risparmio idrico | |
|---|---|
| <i>Riscontri</i> | Dall'esame del quadro ambientale e infrastrutturale del territorio, dalle politiche di governo assunte dal Documento di Piano, si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del piano con adeguati interventi finalizzati al risparmio idrico, così da ottimizzare le risorse disponibili e gli investimenti. |
| <i>Obiettivi</i> | 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. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto
 Alberto Mazzucchelli
ingegnere
 Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54
 Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE VII

AZIONI

PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Il programma di governo del territorio, enunciato mediante le politiche generali e di settore, declinato mediante le strategie illustrate nel precedente capitolo, si attua mediante un insieme di azioni, inerenti ciascun aspetto saliente del 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, illustrate sul documento “DdP 25.0 Azioni di 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 incremento dell’offerta di alloggi a costi calmierati
- Azione 3A incentivazione del recupero di aree urbane con destinazioni d’uso improprie
- Azione 4A definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo

Strategia B. Contenimento delle nuove previsioni di sviluppo industriale alle sole esigenze dell’economia locale

- Azione 1B Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari
- Azione 2B Identificazione di misurate aree per nuovi insediamenti
- Azione 3B Elevazione della qualità ambientale ed economica delle aree industriali

Strategia C. Rafforzamento della rete dei parchi locali e connessione dei sistemi in direzione est-ovest

- Azione 1C intensificazione delle azioni di tutela della naturalità in direzione est-ovest
- 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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

- Azione 1F riduzione delle interferenze nelle relazioni percettive del santuario
Azione 2F tutela e fruibilità delle aree verdi nell'intorno del santuario

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

- Azione 1G Costruzione del sistema dei servizi
Azione 2G Completamento della rete dei servizi
Azione 3G Fruizione delle aree naturali e del verde territoriale – relazioni con il verde territoriale
Azione 4G Innalzamento qualitativo delle urbanizzazioni delle aree di margine

Strategia H. Disimpegno della viabilità urbana mediante sistema di circonvallazione

- Azione 1H Gerarchizzazione della rete stradale urbana
Azione 2H Definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano

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

- Azione 1I Polarizzazione del sistema dei servizi

Strategia J. Equità ed efficacia del piano

- Azione 1J Riequilibrio degli indici
Azione 2J Perequazione generalizzata
Azione 3J Premialità dell'azione di interesse generale
Azione 4J Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane

Ciascuna azione sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

- *obiettivi*, allo scopo di rendere evidenti i riferimenti alle strategie e quindi alle politiche,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- *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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA A

ARRESTO DELLA CRESCITA URBANA PER NUOVA RESIDENZA SU AREE VERGINI

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

Obiettivi 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.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Attribuzione ad aree urbane di proprietà pubblica di potenzialità insediative per la realizzazione di immobili residenziali pubblici o convenzionati.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Individuazione delle aree urbane idonee per l'insediamento di nuove quote di residenza;

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Limitazione al minimo possibile del consumo di suoli vergini da identificare quali "aree di trasformazione" per scopi insediativi residenziali.

Azione 2A Incremento dell'offerta di alloggi a costi calmierati

Obiettivi Diversificare l'offerta di mercato, anche mediante la formazione di una offerta di alloggi a costo calmierato, a favore delle fasce sociali deboli.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Attribuzione ad aree urbane di proprietà pubblica di potenzialità insediative per la realizzazione di immobili residenziali pubblici o convenzionati.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Definizione di strumenti premiali atti a favorire la realizzazione di alloggi a basso costo.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Istituzione di direttive attinenti le aree di trasformazione con scopi insediativi residenziali, finalizzate a favorire la formazione di un'offerta di abitazioni a basso costo.

Azione 3A Incentivazione del recupero di aree urbane con destinazioni d'uso improprie

Obiettivi Consentire il riuso abitativo di aree urbane aventi destinazioni d'uso configgenti con i caratteri generali della residenzialità urbana,.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Istituzione di una specifica disciplina atta a consentire il riuso per fini residenziali delle aree per attività produttive esistenti in ambito urbano, tuttavia efficace anche per i fini delle attenuazioni delle negatività indotte da tali

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

attività qualora ne fosse conservata l'operatività.

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione integrata* - Nessuna

Azione 4A **Definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo**

Obiettivi - 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* - Localizzazione di servizi a carattere puntuale in corrispondenza di talune aree di margine, finalizzate al soddisfacimento del fabbisogno locale delle aree periferiche e alla relazione con il territorio in stato di naturalità.

*Azioni demandate al
Piano delle Regole* - Limitazione degli ambiti territoriali dotati di capacità edificatoria (diritto edificatorio equo) alle aree già urbanizzate e alle aree libere di margine 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;
- attribuzione ai processi di programmazione integrata individuati dal Documento di Piano del compito di migliorare la dotazione di urbanizzazioni primarie delle aree immediatamente contermini;
- definizione di direttive finalizzate all'acquisizione al demanio pubblico di aree in stato di naturalità a margine dell'area urbana o di aree in stato di naturalità di particolare pregio ambientale.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA B

CONTENIMENTO DELLE NUOVE PREVISIONI DI SVILUPPO INDUSTRIALE ALLE SOLE ESIGENZE DELL'ECONOMIA LOCALE

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 - adozione di disciplina analoga a quella stabilita dal Piano delle Regole per le aree di trasformazione destinate alle attività economiche.

Azione 2B Identificazione di misurate aree per nuovi insediamenti

Obiettivi Lieve incremento della disponibilità di suoli destinati ad attività produttive, tuttavia finalizzato al raggiungimento di livelli di eccellenza sia economica che ambientale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Indicazione di aree di trasformazione, governate da direttive in grado di selezionare la specificità dell'attività economica da insediare e di definire idonee azioni compensative finalizzate all'innalzamento della qualità ambientale, anche in siti differenti da quelli identificati per l'insediamento delle attività.

Azione 3B Elevazione della qualità ambientale ed economica delle aree industriali

Obiettivi Ridefinire alcune puntuali localizzazione del Piano Regolatore Generale al fine di migliorare la funzionalità degli insediamenti medesimi e di attenuare le implicazioni di tipo paesaggistico e ambientale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e - Indicazione di aree di trasformazione, governate da direttive in grado garantire la compensazione economica

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

programmazione integrata

delle originarie previsioni di PRG a fronte dello spostamento di previsioni a carattere insediative da luoghi con elevata sensibilità ad altri maggiormente avvezzi all'insediamento.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA C

RAFFORZAMENTO DELLA RETE DEI PARCHI LOCALI E CONNESSIONE DEI SISTEMI IN DIREZIONE EST-OVEST

Azione 1C Intensificazione delle azioni di tutela della naturalità in direzione est-ovest

Obiettivi Conferma delle politiche di governo già implementate con l'istituzione del Parco del Rio Vallone e propagazione degli effetti di tutela sulle aree non comprese nel PLIS, in particolare con il fine di integrare la rete ecologica in direzione est-ovest.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Individuazione di aree di maggior tutela, in particolare a nord del territorio, se possibile integrate con analoghe previsioni del comune contermini;
- Esclusione di attività a carattere insediativo che determinano trasformazioni dei siti non coerenti con i caratteri del paesaggio agrario.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna

Azione 2C Tutela del patrimonio boscato

Obiettivi Preservare con rigore il patrimonio forestale esistente e migliorarne la qualità e la sicurezza idrogeologica mediante interventi di compensazione ambientale

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole - Individuazione delle aree boscate a partire dalle informazioni cartografiche disponibili (aerofotogrammetria, ortofoto, Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano), nel rispetto dei disposti della L.r. 27/2004 e conseguente normazione finalizzata alla massima tutela.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione urbanistica in ambiti caratterizzati da vegetazione boschiva;
- Attribuzione a talune aree di trasformazione di obiettivi di riqualificazione ed estensione delle aree boscate esistenti.

Azione 3C Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario

Obiettivi Riconoscimento delle permanenze storiche del paesaggio agrario (edifici, insediamenti, percorsi, fossi, limiti culturali) al fine di determinarne il mantenimento e di orientare correttamente gli usi del suolo ammessi dal piano

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- Azioni 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* - Esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione in corrispondenza di aree interessate dalla presenza di segni del paesaggio storico o inerenti edifici o insediamenti storici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA D

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

Azione 1D **Tutela delle connessioni verdi urbane**
Obiettivi 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.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Localizzazione di aree per servizi in corrispondenza di aree verdi urbane di significato rilevante, laddove risulta possibile favorire la continuità del verde.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Definizione di strumenti normativi per favorire la continuità del verde pertinenziale in contesti con edificazione rada

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 2D **Tutela del reticolo idrico**
Obiettivi Conservazione delle aree inedificate lungo i corsi d'acqua e valorizzazione delle stesse per finalità di interesse generale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Localizzazione di aree per servizi in corrispondenza di aree verdi urbane in corrispondenza del reticolo idrico.

Azioni demandate al Piano delle Regole - 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.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - 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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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,
- Definizione di specifiche direttive finalizzate alla riduzione delle discontinuità dei sistemi verdi in ambito urbano e periurbano.

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

- Localizzazione, ove possibile, 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

- Esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione in corrispondenza degli interstizi tra i diversi nuclei originari.

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 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.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- Localizzazione, ove possibile, di aree verdi e per parcheggio in prossimità dei centri storici.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- costruzione di un sistema di classificazione degli edifici in ordine al significato tipologico, tipologico-morfologico, tipologico-morfologico-architettonico.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- normazione delle modalità di intervento per singole unità immobiliari,
- definizione dei criteri per la definizione di ambiti di trasformazione di porzioni significative dei nuclei storici,
- definizione di siti e modalità per la realizzazione di sistemi di parcheggio destinati alla formazione di posti auto pertinenziali.

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

- Definizione dei tipi edilizi di riferimento per la realizzazione di interventi di completamento e delle casistiche in cui sono ammessi progetti tipologici differenti, mediante una specifica normativa diversificata per ambiti di paesaggio.

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 sviluppatosi attorno ai nuclei storici e lungo gli assi urbani maggiormente significativi. Tale obiettivo riguarda in particolare le porzioni di fronti continui di edifici lungo strada.

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

- definizione di lineamenti progettuali tali da favorire la formazione di rapporti morfologici strutturati tra spazio

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

programmazione integrata pubblico ed edifici.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA E

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

| | |
|---|--|
| 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> | - Individuazione delle aree deputate alla definizione dei margini verdi dell'area urbana. |
| <i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i> | - Nessuna |
| <i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i> | - Attribuzione alle aree di trasformazione di finalità integrate, in grado di associare agli obiettivi di carattere insediativo la riqualificazione delle aree a verde di margine. |
| 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, - Definizione delle aree agricole di rilevanza strategica, sulle quali applicare una attenta disciplina di tutela, - Normazione finalizzata alla massima tutela delle aree in stato di naturalità, tale da consentire di preservare e riqualificare gli ambiti di maggiore rilevanza da utilizzazioni a carattere insediativo, - 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, - Definizione di modalità di compensazione ambientale delle trasformazioni urbanistiche tali da generare ricadute sul territorio in stato di naturalità, |
| <i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i> | - Esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione urbanistica in ambiti caratterizzati da elevata naturalità, |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

| 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; - Diminuire i volumi d'acqua affluenti ai corsi d'acqua attuando, laddove tali interventi non siano fattibili, sistemi di laminazione mediante vasche volano ulteriori rispetto a quelle esistenti (da coordinare con il regolamento fognario), - 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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA F

RECUPERO DELLE RELAZIONI PERCETTIVE TRA IL SANTUARIO E IL TERRITORIO NATURALE

Azione 1F **Riduzione delle interferenze nelle relazioni percettive del santuario**

Obiettivi Ripristino delle originarie relazioni visuali tra il sito monumentale del Santuario di Ornago e il territorio naturale circostante.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Individuazione di 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 - Istituzione di modalità e direttive atte a conseguire la delocalizzazione degli insediamenti aventi relazioni visuali dirette con il Santuario, con conseguente ripristino delle condizioni di naturalità dei siti.

Azione 1F **Tutela e fruibilità delle aree verdi nell'intorno del santuario**

Obiettivi Costituzione di una riserva di aree con garanzia di inedificabilità nell'intorno del Santuario di Ornago.

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

Azioni demandate al Piano delle Regole - Nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Nessuna

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA G

CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E MIGLIORAMENTO DELLE CONNESSIONI

| Azione 1G | Costruzione del sistema dei servizi |
|---|--|
| <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 progetto MIBICI elaborato dalla Provincia di Milano³ - Privilegiare le localizzazioni di aree verdi in modo tale da potenziare le connessioni ecologiche già esistenti. |
| <i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i> | - Normazione delle aree pertinenziali perché concorrano con le aree verdi pubbliche alla formazione di connessioni, - Disciplinare, ove possibile, gli interventi di riqualificazione dello spazio pubblico affinché ne risulti innalzata la dotazione di verde. |
| <i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i> | - Applicazione specifica, di caso in caso, del principio di diffusione degli effetti urbanizzativi, correlando i processi di programmazione integrata con l'attuazione delle principali previsioni del Piano dei Servizi. |
| Azione 2G | Completamento della rete dei servizi |
| <i>Obiettivi</i> | Completare la dotazione quantitativa dei servizi esistenti, mediante localizzazioni tali da determinare la costruzione di un sistema a rete dei diversi servizi, connessi per quanto possibile da percorsi urbani significativi e integrati con il verde territoriale. |
| <i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i> | - Localizzare i nuovi servizi in posizione tale da garantire la diffusione delle dotazioni generiche (parcheggi, verde) e la concentrazione delle funzioni specializzate (scuole, uffici, etc.), - Localizzare i seguenti principali servizi ritenuti prioritari già a seguito di un primo esame della dotazione esistente: <ul style="list-style-type: none">o completamento del polo scolastico e sportivo;o formazione di parco urbano lungo il corridoio fluviale;o completamento della dotazione di aree a verde e |

³ Puntualizzazione per effetto del parere della Provincia di Milano (punto 6, 3° capoverso, sistema infrastrutturale)

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

- parcheggio in prossimità della zona industriale;
- aree a parcheggio distribuite secondo il fabbisogno locale.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Applicazione del principio di diffusione degli effetti urbanizzativi, correlando i processi di programmazione integrata con l'attuazione delle principali previsioni del Piano dei Servizi.

Azione 3G Fruizione delle aree naturali e del verde territoriale

Obiettivi

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.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - 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.

Azioni demandate al Piano delle Regole - Nessuna

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Attuare interventi di miglioramento e realizzazione di connessioni tra la rete dei percorsi urbani e il verde territoriale, mettendo in relazione i percorsi con le aree nelle quali si effettuano interventi di compensazione ambientale.

Azione 4G Innalzamento qualitativo delle urbanizzazioni delle aree di margine

Obiettivi

Migliorare la dotazione di urbanizzazioni 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 equo 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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA H

DISIMPEGNO DELLA VIABILITÀ URBANA MEDIANTE SISTEMA DI CIRCONVALLAZIONE

| | |
|---|---|
| Azione 1H <i>Obiettivi</i> | Gerarchizzazione della rete stradale urbana Ottimizzazione della rete stradale urbana mediante conferma della previsione della strada di circonvallazione, con conseguente drenaggio dei flussi di traffico con direzione est-ovest. |
| <i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i> | - Nessuna |
| <i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i> | - Definizione di un nuovo collegamento stradale avente funzione di circonvallazione da nord-ovest a sud-est, - Mantenimento dei calibri esistenti per tutte le strade aventi significato e ruolo strettamente locali. |
| <i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i> | - Correlazione tra interventi in aree di trasformazione e la realizzazione della nuova viabilità di circonvallazione. |
| Azione 2H <i>Obiettivi</i> | Definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano Definire un equilibrato rapporto tra la rete stradale e il tessuto edificato, al fine di diffondere i caratteri del paesaggio urbano già esistenti nelle zone più consolidate e definite sotto il profilo morfologico e tipologico. |
| <i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i> | - Nessuna. |
| <i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i> | - Normare in materia di distanze favorendo il completamento degli allineamenti esistenti e la formazione di cortine edificate, in tutti gli ambiti del paesaggio urbano laddove tali caratteri risultano già presenti anche sporadicamente. |
| <i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i> | - Nessuna. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

STRATEGIA I

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

| Azione 1I | Polarizzazione del sistema dei servizi |
|---|--|
| <i>Obiettivi</i> | Concentrare i servizi urbani più rilevanti in aree nelle quali possano sussistere integrazioni con altre funzioni o con la fruizione del verde territoriale. |
| <i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i> | <ul style="list-style-type: none">- Stabilire principi per l'integrazione delle destinazioni d'uso nei procedimenti di programmazione integrata,- Individuare gli assortimenti di servizi da prevedere nelle aree con significato di polo urbano. |
| <i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i> | - Nessuna. |
| <i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i> | - Nessuna |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STRATEGIA J

EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

| Azione 1J | Riequilibrio degli indici |
|---|--|
| <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, tenuto conto dei diritti edificatori attribuiti dall'ultimo PRG, e non dipendente dalle scelte insediative del PGT. |
| <i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i> | - Nessuna. |
| <i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i> | - Recepimento del diritto edificatorio equo determinato dal Documento di Piano e attribuzione del medesimo ai diversi ambiti territoriali; - Costruzione di una disciplina urbanistica costante per gli ambiti territoriali così individuati. |
| <i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i> | - Attribuzione (per comparazione con gli ambiti territoriali simili) del diritto edificatorio equo quale base minima di potenzialità edificatoria degli interventi di trasformazione urbana, dipendente dalla superficie dei comparti, eventualmente da integrare con quote edificabili generate da meccanismi di perequazione, stabilendo specifiche direttive atte alla diffusione degli effetti indotti dai procedimenti di trasformazione urbanistica. |
| 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 degli indici di edificabilità fondiari, attribuiti dal piano in misura corrispondente agli esiti morfotipologici attesi, di norma superiori al diritto edificatorio equo stabilito dal Documento di Piano, con significato di limite massimo dell'espressione del diritto edificatorio, e quindi di limite di cumulabilità dei diritti edificatori generati dall'applicazione dei criteri perequativi. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata*
- Definizione della capacità edificatoria massima di ciascun comparto di trasformazione, in ragione degli esiti morfotopologici 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.

Azione 3J Premialità dell'azione di interesse generale

Obiettivi

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 di periferia laddove risultano carenti,
- azioni di sostegno per la residenza di fasce deboli o con difficoltà di accesso al mercato per mancanza di offerta di alloggi adatti alle specifiche esigenze,
- 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 dei diritti edificatori di progetto 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 dei diritti edificatori di progetto 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 dei diritti edificatori di progetto 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,

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto 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.),
- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dei diritti edificatori di progetto 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.
- Definizione di direttive per l'attuazione degli interventi di trasformazione urbanistica i cui effetti siano assimilabili a quelli prodotti dai meccanismi premiali stabiliti dal Piano delle Regole.

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione integrata*

Azione 4J

Obiettivi

Compensazione ambientale delle trasformazioni urbane

Definizione di meccanismi compensativi finalizzati alla correlazione degli interventi che determinano consumo di suolo con azioni di miglioramento della qualità ambientale e della sicurezza del territorio.

*Azioni demandate al
Piano dei Servizi*

- Nessuna

*Azioni demandate al
Piano delle Regole*

- Rinvio agli strumenti deliberativi comunali per l'istituzione di strumenti di contribuzione economica (oneri di urbanizzazione) finalizzati all'esecuzione di opere di sistemazione ambientale e di riassetto idrogeologico, da correlare agli interventi di trasformazione edilizia maggiormente significativi, ovverosia tali da determinare effetti sensibili sul sistema insediativo.

*Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione integrata*

- Rinvio agli strumenti deliberativi comunali per l'istituzione di strumenti di contribuzione economica (oneri di urbanizzazione) finalizzati all'esecuzione di opere di sistemazione ambientale e di riassetto idrogeologico, da correlare agli interventi di trasformazione urbanistica individuati dal Documento di Piano.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

PARTE VIII

AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AREE DI TRASFORMAZIONE

Con riferimento al documento “DdP 25.0 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 26.0 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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Area di trasformazione AT1 | |
|--|--|
| <i>Obiettivi della trasformazione</i> | <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. |
| <i>Dati quantitativi di base</i> | <p>Superficie complessiva del comparto: mq 7.490</p> <p>Superficie territoriale a verde: 30%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> |
| <i>Diritti di edificabilità</i> | <p><u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,26</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,33</p> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> mq/mq 0,07</p> |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p> <p>Ri: Ricettiva</p> |
| <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <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 ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - 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. |
| <i>Elementi progettuali di interesse privato</i> | <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, |

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

Caratteri morfologici dell'insediamento:

- 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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Area di trasformazione AT2-1 AT2-2 | |
|--|---|
| <i>Obiettivi della trasformazione</i> | <ul style="list-style-type: none"> - mantenimento a verde dell'intero comparto AT2-1 e cessione della proprietà al Comune; - ampliamento a nord delle aree a disposizione del centro sportivo, - destinazione d'uso per attività produttive del comparto AT2-2 a compensazione della previsione dell'ultimo PRG e a completamento del comparto industriale nord-est; |
| <i>Dati quantitativi di base</i> | <p><u>Comparto AT2-1</u></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 4.770 Superficie territoriale a verde: 100% Superficie territoriale urbanizzabile: 0%</p> <p><u>Comparto AT2-2</u></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 22.330 Superficie territoriale a verde: 60% Superficie territoriale urbanizzabile: 40%</p> |
| <i>Diritti di edificabilità</i> | <p><u>Comparto AT2-1:</u></p> <p><u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,00 <u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,00 <u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> mq/mq 0,00</p> <p><u>Comparto AT2-2:</u></p> <p><u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,50 <u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,60 <u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> mq/mq 0,10</p> |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture</p> |
| <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Area comparto AT2-1</i>, da acquisire al demanio comunale con sistemazione a verde avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione prevalente a prato, - fascia alberata (macchie e filari) lungo il confine nord, - dotazione di percorsi e panchine. <p><i>Cessione di area per ampliamento centro sportivo</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - localizzazione a sud del comparto AT2-2, - estensione minima pari mq 4.800, |
| <i>Elementi progettuali di interesse privato</i> | <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna. |

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | |
|--|---|
| <i>Condizione generale di attuazione</i> | <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- Dovranno essere confermati gli allineamenti e le giaciture dell'insediamento esistente a sud. <p>L'attuazione degli interventi è subordinata al pieno raggiungimento di tutti gli obiettivi di interesse pubblico o generale dichiarati.</p> |
|--|---|

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Area di trasformazione AT3 | |
|--|---|
| <i>Obiettivi della trasformazione</i> | <ul style="list-style-type: none"> - completamento della zona produttiva a sud, - offerta di spazi per attività produttive destinati in prevalenza ad aziende locali. |
| <i>Dati quantitativi di base</i> | <p>Superficie complessiva del comparto: mq 29.500</p> <p>Superficie territoriale a verde: 30%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> |
| <i>Diritti di edificabilità</i> | <p><u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,50</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,60</p> <hr/> <p>Diritto edificatorio derivante da perequazione mq/mq 0,10</p> |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture</p> |
| <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Realizzazione di parcheggi al servizio delle aree produttive</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none"> - proprietà pubblica o privata di uso pubblico, - distribuzione localizzata in unico sito, - quantità minima sufficiente per garantire la corretta visitabilità degli insediamenti, posto che la dotazione di interesse locale sia soddisfatta dai parcheggi pertinenziali, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <p><i>Viabilità.</i> Completamento della strada di circonvallazione tra via Banfi e via Cavenago.</p> |
| <i>Elementi progettuali di interesse privato</i> | <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Nessuna. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none"> - Dovranno essere confermati gli allineamenti e le giaciture dell'insediamento esistente a sud. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| Area di trasformazione AT4 | |
|--|---|
| <i>Obiettivi della trasformazione</i> | <ul style="list-style-type: none"> - completamento del tessuto edilizio urbano - offerta di alloggi per fasce sociali deboli mediante iniziative di Edilizia Economica Popolare o edilizia convenzionata. |
| <i>Dati quantitativi di base</i> | <p>Superficie complessiva del comparto: mq 3.620</p> <p>Superficie territoriale a verde: 30%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 70%</p> |
| <i>Diritti di edificabilità</i> | <p><u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,26</p> <p><u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,33</p> <hr/> <p><u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> mq/mq 0,07</p> |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale)</p> <p>Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p> <p>Ri: Ricettiva</p> |
| <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <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 ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista, - area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata, - localizzazione lungo il lato a confine con l'oratorio. <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 giardino urbano, con dotazione di attrezzature per il gioco e il tempo libero. |
| <i>Elementi progettuali di interesse privato</i> | <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 essere dislocati con direzione principale compatibile con il reticolo stradale - gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

-
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

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

| Area di trasformazione AT5-1 AT5-2 | |
|--|---|
| <i>Obiettivi della trasformazione</i> | <ul style="list-style-type: none"> - delocalizzazione delle attività produttive situate nel comparto AT5-2; - recupero della naturalità del comparto AT5-2; - ridefinizione del margine urbano sud-est in località Santuario; - miglioramento della dotazione di servizi della frazione Santuario; - realizzazione di un tronco della strada di circonvallazione. |
| <i>Dati quantitativi di base</i> | <p><u>Comparto AT5-1</u></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 33.420 Superficie territoriale a verde: 60% Superficie territoriale urbanizzabile: 40%</p> <p><u>Comparto AT5-2</u></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 5.740 Superficie territoriale a verde: 100% Superficie territoriale urbanizzabile: 0%</p> |
| <i>Diritti di edificabilità</i> | <p><u>Comparto AT5-1:</u></p> <p><u>Diritto edificatorio equo</u> mq/mq 0,26 <u>Diritto edificatorio di progetto</u> mq/mq 0,33 <u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> mq/mq 0,07</p> <p><u>Comparto AT5-2:</u></p> <p><u>Diritto edificatorio equo</u> pari alla slp esistente (*) <u>Diritto edificatorio di progetto</u> pari alla slp esistente (*) <u>Diritto edificatorio derivante da perequazione</u> 0,00 mq/mq (*) da trasferire nel comparto AT5-1, in aggiunta ai diritti ad esso attribuiti</p> |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</p> |
| <i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i> | <p><i>Area agricola comparto AT5-2</i>, da acquisire al demanio comunale a seguito della riconduzione alla condizione di naturalità, secondo caratteri propri del paesaggio agrario locale.</p> <p><i>Realizzazione di parcheggi di interesse locale</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <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 ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) |

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | |
|---|---|
| | <p>prevista,</p> <ul style="list-style-type: none">- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <p><i>Realizzazione area a verde di cintura</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- estensione minima pari alla Superficie Territoriale a verde, dedotte le superfici destinate a parcheggio pubblico,- condizione agricola con fascia boscata a margine della viabilità di progetto,- fruizione mediante percorsi interpoderali con minime attrezzature per la sosta dei pedoni e per il pic-nic. |
| <p><i>Elementi progettuali di interesse privato</i></p> | <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea o a blocco, disposti con asse principale compatibile con l'ordito urbano ad ovest, 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 essere dislocati conferendo centralità allo spazio pubblico,- gli edifici dovranno avere affacci diretti sullo spazio pubblico,- le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei. |
| <p><i>Condizione generale di attuazione</i></p> | <p>L'attuazione degli interventi è subordinata alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- delocalizzazione completa dell'attività produttiva situata nel comparto AT5-2 e riconduzione dell'area interessata alla condizione di suolo agricolo;- avvenuta realizzazione del tronco stradale di circonvallazione prospiciente il comparto AT5-1, fino all'innesto con via Roncello. |

Maurizio Mazzucchelli
architetto
Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto

DDP DOCUMENTO DI PIANO 2008

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

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

| Area di trasformazione AT6-1 AT6-2 | | | | | | | |
|--|--|---------------------------|------------|----------------------------------|------------|--|------------|
| <i>Obiettivi della trasformazione</i> | <ul style="list-style-type: none"> - delocalizzazione delle attività economiche situate nel comparto AT6-1; - recupero edilizio degli edifici esistenti nel comparto AT6-2; - realizzazione di nuovo insediamento residenziale nel Comparto AT6-1 - miglioramento della dotazione di servizi della frazione Santuario; - attenuazione delle negatività ambientali (estetico percettive) proprie del comparto AT6-2. | | | | | | |
| <i>Dati quantitativi di base</i> | <p><u>Comparto AT6-1</u></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 5.900⁴</p> <p>Superficie territoriale a verde: 0%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 100%</p> <p><u>Comparto AT6-2</u></p> <p>Superficie complessiva del comparto: mq 13.400⁵</p> <p>Superficie territoriale a verde: 50%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 50%</p> | | | | | | |
| <i>Diritti di edificabilità</i> | <p><u>Comparto AT6-1:</u> pari a quanto stabilito dall'ultimo PRG vigente</p> <p><u>Comparto AT6-2:</u></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 80%;">Diritto edificatorio equo</td> <td style="text-align: right;">mq/mq 0,50</td> </tr> <tr> <td>Diritto edificatorio di progetto</td> <td style="text-align: right;">mq/mq 0,60</td> </tr> <tr> <td>Diritto edificatorio derivante da perequazione</td> <td style="text-align: right;">mq/mq 0,10</td> </tr> </table> | Diritto edificatorio equo | mq/mq 0,50 | Diritto edificatorio di progetto | mq/mq 0,60 | Diritto edificatorio derivante da perequazione | mq/mq 0,10 |
| Diritto edificatorio equo | mq/mq 0,50 | | | | | | |
| Diritto edificatorio di progetto | mq/mq 0,60 | | | | | | |
| Diritto edificatorio derivante da perequazione | mq/mq 0,10 | | | | | | |
| <i>Destinazioni d'uso</i> | <p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:</p> <p><u>Comparto AT6-1</u> Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</p> <p><u>Comparto AT6-2</u> Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture</p> | | | | | | |

⁴ Dato variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 22 (prot. 9301/08)

⁵ Dato variato per effetto della controdeduzione alle osservazioni n° 7 (prot. 8852/08) e 32 (prot. 10681/08)

Maurizio Mazzucchelli
 architetto

Alberto Mazzucchelli
 ingegnere

Roberto Pozzi
 architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
 ARCHITETTURA
 URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
 Via Europa 54

Tel 0332 870777
 Fax 0332 870888

Info@saproject.it
 www.saproject.it

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

| | |
|---|--|
| <p><i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i></p> | <p>Realizzazione di parcheggi di interesse locale (comparto AT6-1) aventi le seguenti caratteristiche:</p> <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 ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista,- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata. <p>Realizzazione luogo pubblico centrale (comparto AT6-1) avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- sistemazione in parte a verde in parte ad area pavimentata con caratteri di arredo urbano,- connessione diretta con via Santuario – via Roncello. |
| <p><i>Elementi progettuali di interesse privato</i></p> | <p>Caratteri tipologici degli edifici (comparto AT6-1):</p> <ul style="list-style-type: none">- si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi in linea o a blocco, disposti in modo tale da configurare uno spazio pubblico centrale, ovverosia avente caratteristiche proprie di “piazza”, <p>Caratteri morfologici dell'insediamento (comparto AT6-1):</p> <ul style="list-style-type: none">- gli edifici dovranno essere dislocati conferendo centralità allo spazio pubblico,- gli edifici dovranno avere affacci diretti sullo spazio pubblico,- le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei. <p>Sistemazione a verde e mitigazione delle visuali (comparto AT6-2):</p> <ul style="list-style-type: none">- le porzioni di margine delle aree costituenti il Comparto AT6-2 dovranno essere dotate di schermature a verde tali da mitigare le visuali degli edifici dalle aree circostanti, ed in particolare dai percorsi interpoderali esistenti e dalla zona del santuario,- tali sistemazioni a verde dovranno essere tali da configurare, in via tendenziale, una percezione “a macchia”, coerente con i caratteri delle aree boscate esistenti nel territorio comunale. |
| <p><i>Condizione generale di attuazione</i></p> | <p>L'attuazione degli interventi è subordinata alle seguenti condizioni:</p> <ul style="list-style-type: none">- utilizzazione degli oneri di compensazione ambientale per l'acquisizione alla proprietà pubblica di aree comprese nel PLIS “Parco del Rio Vallone”, con preferenza prioritaria per le aree di particolare interesse ambientale denominate “Bosco del Monti” (altrimenti dette “Boscone”). |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

PARTE IX

ASPETTI DIMENSIONALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

STIMA DEL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di accertare la congruenza tra le scelte localizzative e i target di sviluppo definiti dalle politiche di governo.

La verifica dimensionale viene effettuata distintamente per i seguenti settori:

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

a partire dai dati di superficie delle aree libere risultanti dal documento “DdP27.0 Stima delle potenzialità insediative” riportati nella tabella allegata nelle pagine seguenti.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

AREE DI TRASFORMAZIONE

| Area di trasformazione | Sup complessiva | Superficie a verde | Superficie urbanizzabile | Diritto edificatorio di progetto | slp edificabile massima |
|------------------------------|-----------------|--------------------|--------------------------|----------------------------------|-------------------------|
| Codice | mq | % | % | mq/mq | mq |
| | | 30% | 70% | 0,33 | |
| AT01 | 7.491 | 2.247 | 5.244 | | 1.730 |
| | | 100% | 0% | 0 | |
| AT02-1 | 4.770 | 4.770 | 0 | | 0 |
| | | 60% | 40% | 0,54 | |
| AT02-2 | 22.330 | 13.398 | 8.932 | | 4.823 |
| | | 30% | 70% | 0,54 | |
| AT03 | 29.500 | 8.850 | 20.650 | | 11.151 |
| | | 30% | 70% | 0,33 | |
| AT04 | 3.620 | 1.086 | 2.534 | | 836 |
| | | 60% | 40% | 0,33 | |
| AT05-1 | 33.420 | 20.052 | 13.368 | | 4.411 |
| | | 100% | 0% | 0,29 | |
| AT05-2 | 5.740 | 5.740 | 0 | | 0 |
| | | 0% | 100% | 0,5 | |
| AT06-1 | 5.430 | 0 | 5.430 | | 2.715 |
| | | 50% | 50% | 0,54 | |
| AT06-2 | 10.480 | 5.240 | 5.240 | | 2.830 |
| TOTALE | 122.781 | 61.383 | 61.398 | | 28.497 |
| di cui per residenza | | | | | 9.693 |
| di cui per terziario | | | | | 0 |
| di cui per secondario | | | | | 18.804 |

AREE URBANE TRASFORMABILI

| AMF | Sup complessiva | Diritto edificatorio di progetto | slp edificabile massima |
|---------------|-----------------|----------------------------------|-------------------------|
| Codice | mq | mq/mq | mq |
| 1 | 1.275 | 0,33 | 421 |
| 2 | 760 | 0,33 | 251 |
| 3 | 2.964 | 0,33 | 978 |
| 4 | 3.305 | 0,33 | 1.091 |
| 5 | 3.900 | 0,33 | 1.287 |
| 6 | 2.236 | 0,33 | 738 |
| 7 | 1.593 | 0,33 | 526 |
| TOTALE | 16.033 | | 5.291 |

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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

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

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 9.643 nelle Aree di Trasformazione, considerato che nelle aree AT 2 e AT 3 non è ammessa la destinazione d'uso residenziale,
- 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 pari a mq 50,
- l'attribuzione generalizzata dei *diritti edificatori di progetto* definiti dal Documento di Piano per ciascun ambito territoriale rappresenta un dato attendibile nell'ipotesi di attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi con conseguente applicazione del modello perequativo,

ne discende un potenziale insediativo pari a:

$$\text{mq } 14.934 / \text{mq/ab. } 50 = \text{ab. } 298$$

Tale potenziale insediativo potrà ragionevolmente incrementarsi in misura compresa tra il 25% - 35% per effetto

- dell'applicazione del fattore incrementale del 15% del diritto edificatorio in applicazione del comma 5 dell'art. 11 della L.r. 12/05, stimando che per effetto del piano si inneschi un processo di virtuoso innalzamento del target di qualità ambientale delle costruzioni (risparmio idrico ed energetico),
- del recupero di parte del patrimonio edilizio storico innescato dalle azioni demandate al Piano delle Regole, che secondo il DdP 2008 devono perseguire l'obiettivo del recupero della competitività dei nuclei centrali,
- dei modesti completamenti e ampliamenti che saranno ammessi dal Piano delle Regole in ambito urbano.

attestandosi su un target di 370-400 abitanti.

Noto che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2008 ammonta a circa 4.200 unità,
- per effetto dell'attuazione delle previsioni di PRG che risultano già oggetto di piani attuativi convenzionati alla data in cui si scrive, si determinerà un incremento di popolazione stimabile in 1000 unità,
- il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in circa 5.600 unità in sede di enunciazione delle politiche di settore,
- la potenzialità insediativa teorica risulta coerente con la popolazione attesa,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti con il modello di sviluppo enunciato dalle politiche di settore.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

SETTORE PRODUTTIVO SECONDARIO

La stima del potenziale insediativo di piano per quanto attiene al settore produttivo secondario è effettuata sulla base dei diritti edificatori esprimibili dalle *aree di trasformazione* per le quali è espressamente ammessa la destinazione d'uso produttiva. Nel caso in esame la destinazione d'uso produttiva è ammessa nelle aree di trasformazione AT2, AT3.

Considerato che:

- il documento di piano ha enunciato politiche di sostegno e sviluppo delle attività produttive secondarie limitate ad un trend di sviluppo commisurato all'economia locale, con finalità di elevazione della qualità del settore e del numero di occupati per unità di superficie,
- le previsioni insediative risultano coerenti con la capacità di assorbimento del sistema infrastrutturale,
- non sussistono le condizioni paesaggistiche per un ulteriore incremento delle superfici destinate ad attività produttive,

si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti con il modello di sviluppo enunciato dalle politiche di settore.

SETTORE PRODUTTIVO TERZIARIO.

Considerato che:

- il DdP 2008 non prevede alcuna area di trasformazione destinata ad attività terziaria specializzata,
- che la vocazione territoriale è tale da non richiede alcuna previsione attinente a tale settore,

si conclude che l'assenza di potenzialità insediative assunta dal Piano di Governo del Territorio risulta coerente con il modello di sviluppo enunciato dalle politiche di settore.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

DdP

Studio associato
INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

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