



COMUNE DI

BELLUSCO

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

**DdP20.0 POLITICHE, STRATEGIE, AZIONI
PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO**

EDIZIONE

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

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

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario Comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli
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 BELLUSCO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12

Irene Maria Colombo
Sindaco

Giovanni Battista Crespi
Vicesindaco - Assessore all'urbanistica

Elena Biella
Assessore alla pianificazione territoriale

Eugenio Alborghetti
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

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

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.

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

I contenuti della deliberazione di controdeduzione e approvazione e dei relativi allegati 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 delle prescrizioni espresse dalla Provincia di Milano in sede di valutazione di compatibilità con il PTCP e delle valutazioni espresse nel parere ARPA.

A ciascuna modifica sono associati i riferimenti alla Deliberazione di Giunta Provinciale o al parere ARPA corrispondenti.

I testi redatti con il carattere impiegato nella presente nota corrispondono alle rettifiche di errori materiali o ai chiarimenti apportati in sede di approvazione del PGT.

Le rettifiche e i chiarimenti apportati non alterano il significato e gli effetti applicativi delle disposizioni del piano così come adottate.

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 Bellusco.

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

SOMMARIO

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	8
La pianificazione comunale dopo la Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12	9
Il Documento di Piano: esame critico del testo di legge	12
Significato e ruolo del documento di piano	16
Fondamenti conoscitivi	16
Strategie per l'attuazione delle politiche territoriali	17
Strategie di base	18
Strategie e indirizzi per le trasformazioni urbanistiche	19
Parte II	
INVARIANTI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	20
Le invarianti	21
Invarianti paesaggistiche	21
Invarianti insediative e infrastrutturali	22
Parte III	
RELAZIONI CON LA PIANIFICAZIONE SOVRACCOMUNALE	24
Parte IV	
POLITICHE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	26
Obiettivi generali delle politiche territoriali	27
Politiche di governo del territorio	29
Politiche di governo per la mobilità	30
Politiche di governo per i servizi	32
Politiche di governo per il settore della residenza	34
Politiche di governo per le attività produttive primarie	37
Politiche di governo per le attività produttive secondarie	38
Politiche di governo per le attività produttive terziarie	39

Parte V	
STRATEGIE PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO	40
Aspetti generali	41
Strategia A.	
Fruizione del verde territoriale quale primario obiettivo di interesse generale: rete ciclopedonale	42
Strategia B.	
Riqualficazione urbana mediante incentivazione della riconversione delle aree con destinazione impropria	44
Strategia C.	
Dotazione di servizi per i distretti produttivi, finalizzati al miglioramento della struttura dell'economia locale	45
Strategia D.	
Polarità locali, luoghi di qualità centrali, nodo sp2-Camuzzago: relazioni di eccellenza per residenza, servizi, attività economiche	46
Strategia E.	
Ridefinizione dei margini urbani: luoghi per residenza e servizi	47
Strategia F.	
Connessioni verdi est-ovest e fascia di protezione del sistema autostradale pedemontana	48
Strategia G.	
Campus scolastico e centralità dei servizi quali cardini della struttura urbana	49
Strategia H.	
Diffusione di micro-aree per servizi quale rete di base per la fruibilità urbana	50
Strategia I.	
Disimpegno ad est del sistema autostradale e della viabilità principale. Riqualficazione del tratto urbano della sp 177	51
Strategia J. Equità ed efficacia del piano	52
Parte VI	55
PRINCIPI DI EQUITA' E DIRITTI EDIFICATORI. CRITERI DI PEREQUAZIONE E PREMIALITA'	
Stima del diritto edificatorio equo	56
Modello di equità	56
Fase 1: individuazione dello stato di diritto pregresso	57
Fase 2: individuazione degli ambiti territoriali di riferimento	57
Fase 3: definizione dell'area urbana.	57
Fase 4: definizione dei diritti di edificabilità equi	57
Stima del diritto edificatorio di progetto	59
Modello perequativo. direttive per l'applicazione	61
Modelli premiali: direttive per l'applicazione	63

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	66
<hr/>	
Azioni per il governo del territorio	67
Strategia A.	
Fruizione del verde territoriale quale primario obiettivo di interesse generale: rete ciclopedonale	70
Strategia B.	
Riqualificazione urbana mediante incentivazione della riconversione delle aree con destinazione impropria	73
Strategia C.	
Dotazione di servizi per i distretti produttivi, finalizzati al miglioramento della struttura dell'economia locale	75
Strategia D.	
Polarità locali, luoghi di qualità centrali, nodo sp2-Camuzzago: relazioni di eccellenza per residenza, servizi, attività economiche	76
Strategia E.	
Ridefinizione dei margini urbani: luoghi per residenza e servizi	78
Strategia F.	
Connessioni verdi est-ovest e fascia di protezione del sistema autostradale pedemontana	80
Strategia G.	
Campus scolastico e centralità dei servizi quali cardini della struttura urbana	81
Strategia H.	
Diffusione di micro-aree per servizi quale rete di base per la fruibilità urbana	82
Strategia I.	
Disimpegno ad est del sistema autostradale e della viabilità principale. Riqualificazione del tratto urbano della sp 177	83
Strategia J. Equità ed efficacia del piano	85
<hr/>	
Parte VIII	
AREE DI TRASFORMAZIONE	88
<hr/>	
Aree di trasformazione	89
Area di trasformazione AT1	90
Area di trasformazione AT2	92
Area di trasformazione AT3	93
Area di trasformazione AT4	94
Area di trasformazione AT5	96
Area di trasformazione AT6	98
Area di trasformazione AT7	100
Area di trasformazione AT8	103
Area di trasformazione AT9	106
Area di trasformazione AT10	109
Area di trasformazione AT11	112
Area di trasformazione AT12	115

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

Area di trasformazione AT13	117
Area di trasformazione AT14	119
<hr/>	
Parte IX	
ASPETTI DIMENSIONALI DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	121
<hr/>	
Stima del dimensionamento del piano di governo del territorio	122
Residenza	126
Settore produttivo secondario	127
Settore produttivo terziario.	127

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

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

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

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

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

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

PIANO DELLE REGOLE

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

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

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

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 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

- 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

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, ovverosia 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

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.

Sistema dei parchi locali di interesse sovracomunale

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.

Aree agricole di pianura

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.

Elementi boscati di pianura

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.

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.

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

Aree verdi interstiziali

Le aree verdi interne al sistema insediativo rappresentano un importante valore ambientale: è fondamentale operare una attenta lettura del sistema delle aree verdi urbane al fine di preservarne il ruolo, in particolare dove sussiste la continuità tra queste e il sistema del territorio naturale.

Connessioni verdi est-ovest

La continuità delle aree verdi in direzione est-ovest, sia a nord che a sud dell'area urbana, rappresentano un importante valore territoriale che integra il ruolo svolto dalle aree comprese nel Parco Rio Vallone. E' necessario che il piano istituisca una disciplina di tutela in grado di salvaguardare la continuità di tali aree, ancorchè in talune parti la continuità effettiva assume carattere residuale.

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.

Camuzzago, Cascine

Rappresentano importanti segni del paesaggio storico, ovvero sia gli elementi di "presidio territoriale" antecedenti alle fasi di sviluppo del sistema insediativo. Coesistono con il sistema delle cascine anche importanti valori monumentali.

Brani del paesaggio urbano consolidati

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

Idrografia superficiale e percorsi

Rappresentano la rete dei segni storici, la matrice storica del paesaggio, e rivestono un fondamentale ruolo funzionale. E' necessario che il PGT preservi tali codici e ne garantisca il recupero.

INVARIANTI INSEDIATIVE E INFRASTRUTTURALI

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

Previsioni del sistema infrastrutturale di scala sovracomunale.

Il Sistema Autostradale Pedemontano, pur in fase di evoluzione progettuale, rappresenta un inevitabile condizionamento nelle decisioni di piano alla scala locale. Il sistema infrastrutturale in previsione è ormai in fase di progettazione, dunque esercita la propria azione sul territorio con effetti vincolistici.

Sistema infrastrutturale di attraversamento.

Le infrastrutture stradali di livello comunale e provinciale che innervano l'area urbana, costituiscono una importante e stabile matrice di area vasta, sulla quale si innestano gli insediamenti non urbani del territorio. L'impronta geografica del sistema stradale può diventare un elemento di riferimento importante per la strutturazione del paesaggio 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

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.

Sistemi economici a sviluppo lineare

Trattasi degli insediamenti di attività economiche lungo la rete stradale principale, in particolare in direzione est-ovest. Rappresentano una importante risorsa per l'economia locale, capace di trainare lo sviluppo futuro, tuttavia le aree interessate da tali insediamenti presentano attualmente una scarsa qualità paesaggistica.

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 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 ai sistemi vallivi, 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 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 dell'ultimo decennio per effetto principalmente delle dinamiche di scala locale (saldo naturale e fenomeni migratori da e per comuni della medesima area geografica), e quindi limitazione del consumo di suolo vergine del quale sono state riconosciute le valenze paesistiche;
- contenimento entro i limiti minori possibili delle negatività indotte dalla realizzazione del sistema autostradale pedemontano,
- 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

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),
- 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, per forza di legge il PGT di Bellusco recepisce le previsioni infrastrutturali di competenza regionale e nazionale così come definite alla data di redazione dello strumento, pur con l'obiettivo di ottimizzare le relazioni tra dette infrastrutture ed il sistema locale.

Per quanto attiene al secondo ordine di problematiche, ovvero 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,
- 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 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,
- la morfologia del sistema insediativo è tale da sconsigliare la realizzazione di nuove connessioni est-ovest.

Dalla lettura integrata delle problematiche della viabilità comunale secondo l'ordinamento proposto, pare dunque che siano individuabili due distinti ordini di scelte di politica infrastrutturale:

- scelte politiche di livello sovralocale, in gran parte già compiute, che coinvolgono diversi attori territoriali (Ministero delle Infrastrutture, Regione Lombardia, Provincia di Milano), delle quali il PGT deve considerarne la futura efficacia, nonostante i tracciati che allo stato attuale risultano approvati saranno oggetto di possibili variazioni future per effetto degli approfondimenti progettuali in corso,
- scelte politiche di livello locale, che coinvolgono i processi di trasformazione urbana, governabili mediante il PGT.

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,**
- **considerare fin da ora le possibili alternative alla viabilità di interconnessione del sistema autostradale pedemontano affinché possano essere ridotti al minimo gli impatti attesi sulla circolazione 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

- **valutare ogni possibile scelta infrastrutturale di scala comunale secondo un quadro di flussi riconfigurato per effetto della realizzazione delle infrastrutture sovracomunali,**
- **definire possibili interventi 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,**
- **perseguire interventi di valorizzazione della rete di percorsi ciclopedonali coerentemente con il progetto MIBICI elaborato dalla Provincia di Milano¹.**

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

¹ Puntualizzazione per effetto del parere della Provincia di Milano

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 Bellusco 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.**

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

- **Ricorso alla programmazione integrata.** L'attuazione dei servizi previsti dal piano dovrà avvenire anche con il concorso della programmazione integrata. 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 rafforzare il ruolo e il significato dei maggiori poli per servizi attualmente esistenti. Il sistema scolastico dovrà evolvere verso forme di "campus" in grado di offrire un servizio quanto più possibile integrato; il polo sportivo dovrà essere potenziato nell'offerta e dovrà fungere da cardine per la fruizione del territorio naturale.
- **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, anche mediante la localizzazione di micro aree per servizi volte principalmente all'aggregazione delle persone.

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.

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

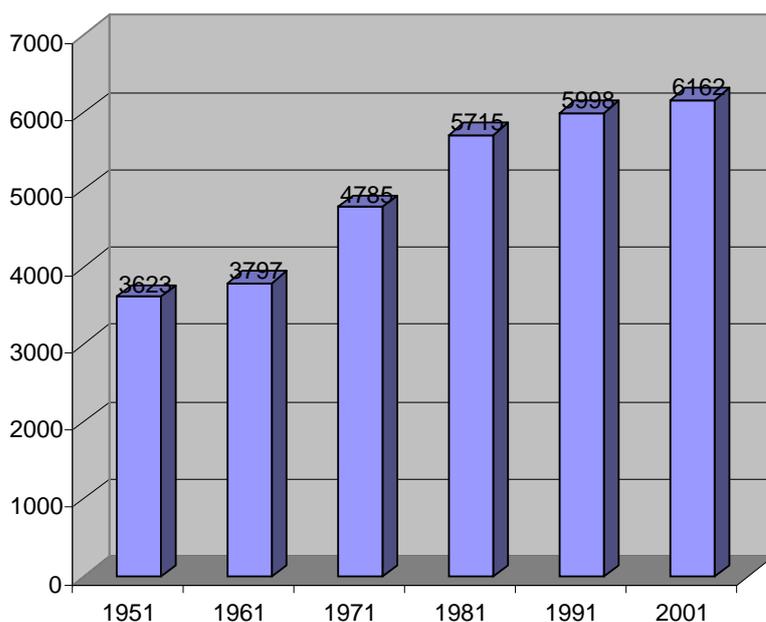
Info@saproject.it
www.saproject.it

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 Vimercatese 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 Vimercatese (+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 presenza di cittadini provenienti da altri paesi cresce in modo lieve e continua a non rivestire nel territorio un ruolo particolarmente significativo;
- Bellusco riflette pienamente gli aspetti strutturali e le caratteristiche della popolazione del Vimercatese;
- si registra una significativa crescita negli ultimi quattro anni, secondo una percentuale del 6% circa, a fronte di un tasso di crescita del 2% circa del ventennio precedente;
- il fenomeno riscontrato negli anni più recenti pare essere influenzato da fenomeni di scala metropolitana, in gran parte dovuti alle variazioni dei prezzi del mercato immobiliare, che hanno determinato la progressiva crescita della sfera di influenza di Milano sull'andamento dei comuni delle cinture;
- il suddetto fenomeno può essere ritenuto di natura congiunturale e non strutturale, pertanto si conferma quale dato di riferimento significativo la crescita media demografica riscontrata nel vimercatese.

Popolazione Bellusco: Censimento Istat 1951-2001



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

	2003		2005		2007	
	unità	%	unità	%	unità	%
Popolazione totale	6587	100	6746	100	7024	100
Maschi	3229	49	3288	48,7	3451	49,1
Femmine	3358	51	3458	51,3	3573	50,9
Popolazione inf 5 anni	375	5,6	404	5,9	440	6,2
Popolazione 0-14 anni	848	12,8	906	13,4	973	13,8
Popolazione 15-65 anni	4707	71,4	4899	72,6	4833	68,8
Popolazione over 65 anni	1032	15,6	1104	16,3	1216	17,3
Popolazione over 75 anni	417	6,3	449	6,6	482	6,8

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 al trend di crescita medio del vimercatese, in quanto si ritiene che il fenomeno di incremento dei residenti per cause esogene sia destinato a contrarsi.**
- **Stabilizzare l'offerta di servizi del Comune di Bellusco 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 pari al 10% dei circa 7.100 abitanti attuali nel corso di un decennio, che pertanto porterà ad una popolazione insediata nell'intorno di 7.800 – 8.000 abitanti, ritenuto che tale target risulti congruo per garantire la corretta risposta alle seguenti esigenze:

- **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,**

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

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 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;**
- **dotare i distretti industriali esistenti nel territorio, indipendentemente dal comune di appartenenza, di servizi di base per i lavoratori e di servizi dedicati per l'autotrasporto, integrati da altre attività in grado di massimizzare la funzionalità delle localizzazioni prescelte (multifunzioni esercitabili sull'arco delle 24 ore);**
- **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, con il duplice obiettivo di recuperare aree centrali di fondamentale importanza per il processo di riqualificazione e di offrire nuove ed adeguate localizzazioni alle attività collocate in ambiti impropri,**
- **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:

- **recuperare le aree già urbanizzate caratterizzate da elevata accessibilità con il fine di realizzare poli integrati di attività economiche, principalmente del settore terziario, così da costituire un sistema terziario di secondo livello integrativo e non alternativo rispetto alle grandi concentrazioni di attività lungo i sistemi autostradali.**
- **non consentire l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita, tenuto conto della presenza, già sufficiente, di strutture commerciali di grandi dimensioni nei comuni contermini o prossimi.**
- **consentire l'insediamento di medie strutture di vendita finalizzate all'integrazione dell'offerta locale e alla polarizzazione della rete commerciale di vicinato esistente,**
- **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.**

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. Fruizione del verde territoriale quale primario obiettivo di interesse generale: rete ciclopedonale**
- **Strategia B. Riqualificazione urbana mediante incentivazione della riconversione delle aree con destinazione impropria**
- **Strategia C. Dotazione di servizi per i distretti produttivi, finalizzati al miglioramento della struttura dell'economia locale**
- **Strategia D. Polarità locali, luoghi di qualità centrali, nodo sp2-Camuzzagò: relazioni di eccellenza per residenza, servizi, attività economiche**
- **Strategia E. Ridefinizione dei margini urbani: luoghi per residenza e servizi**
- **Strategia F. Connessioni verdi est-ovest e fascia di protezione del sistema autostradale pedemontana**
- **Strategia G. Campus scolastico e centralità dei servizi quali cardini della struttura urbana**
- **Strategia H. Diffusione di micro-aree per servizi quale rete di base per la fruibilità urbana**
- **Strategia I. Disimpegno ad est del sistema autostradale e della viabilità principale. Riqualificazione del tratto urbano della sp 177**
- **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*, ovvero la declinazione delle finalità che l'azione strategica intende perseguire nel governo del territorio,
- *caratteri generali dell'azione di piano*, corrispondente alla prefigurazione dei possibili contenuti operativi che dovranno caratterizzare la strategia, individuando, se del caso, l'atto di governo chiamato a rendere operativa la strategia esaminata.

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

FRUIZIONE DEL VERDE TERRITORIALE QUALE PRIMARIO OBIETTIVO DI INTERESSE GENERALE: RETE CICLOPEDONALE

Riferimento alle politiche generali. Trattasi di una strategia trasversale, incidente su tutte le politiche di settore (residenza, infrastrutture, servizi, attività economiche), in quanto lo sviluppo del territorio in ogni sua forma e accezione si deve fondare su obiettivi di sostenibilità.

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

- riconoscere i valori ecologici generali del territorio, espressi dallo stato dei luoghi,
- riconoscere le criticità del sistema territoriale,
- riconoscere i fattori salienti su cui puntare per la conservazione dei fattori dominanti che definiscono il valore ecologico – naturalistico del territorio,
- riconoscere il significato e il ruolo del territorio comunale nel quadro di area vasta, esprimendo la necessaria consapevolezza delle ricadute a scala territoriale che si producono per effetto di azioni alla scala locale,
- conservare i valori del paesaggio naturale quali fondamenti per una politica di sviluppo sostenibile, determinando per quanto possibile le correlazioni di detti valori con i fattori urbani ecologicamente rilevanti,
- definire azioni di sviluppo del territorio tali da arrestare il processo di erosione dei valori ecologici, e, se possibile, tali da determinare l'innalzamento del valore degli elementi ecologicamente rilevanti,
- aumentare la potenzialità di fruizione delle aree paesaggisticamente più rilevanti mediante una rete di percorsi e servizi avente quale cardine le aree a est dell'ambito territoriale identificate come "Parco Locale del Rio Vallone",
- definire azioni di governo tali da coniugare gli interessi specifici o privati (insediamento di attività umane) con gli interessi generali, specifici (servizi) o diffusi (fruizione e qualità 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:

- i caratteri del paesaggio alla scala territoriale e locale,
- i valori del paesaggio storico,
- i valori del paesaggio contemporaneo,
- il sistema dei fattori che orientano le scelte di governo.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve stabilire i necessari livelli di tutela del territorio in stato di naturalità, intendendo la tutela in senso evolutivo, affinché le scelte di piano siano tali da superare il significato limitativo della pura e semplice conservazione per approdare a logiche di governo che riconoscano il valore del paesaggio naturale quale "capitale" della collettività. Il Piano delle Regole deve altresì stabilire i corretti rapporti che dovranno intercorrere tra il territorio in stato di naturalità e i brani del territorio costruito, così da definire correttamente i margini del tessuto edificato e le connessioni tra il sistema urbano e il verde territoriale.

Il Piano delle Regole dovrà confermare l'azione di tutela del territorio già avviata mediante l'istituzione del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone, prevedendo "corridoi ecologici" di collegamento in direzione est-ovest al fine di meglio focalizzare ed estendere l'azione di tutela.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà conferire all'ambiente naturale ed in particolare al verde territoriale il significato insostituibile di *servizio generale*, ovvero sia di requisito minimo del diritto del cittadino per la qualità del proprio

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

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, inducendo effetti di miglioramento delle connessioni del territorio in stato di naturalità con il sistema dei percorsi e dei servizi. 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

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

STRATEGIA B

RIQUALIFICAZIONE URBANA MEDIANTE INCENTIVAZIONE DELLA RICONVERSIONE DELLE AREE CON DESTINAZIONE IMPROPRIA

Riferimento alle politiche generali. La strategia B opera con il fine di raggiungere l'obiettivo politico di moderare l'offerta di suoli per nuovi insediamenti, puntando sulla riconversione delle aree urbane nelle quali risultano attualmente insediate attività non compatibili con la prevalente destinazione residenziale.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del contenimento delle previsioni insediative su suoli non urbanizzati, il PGT deve:

- consentire la riconversione d'uso delle aree produttive localizzate in ambito urbano.

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 funzionali prevalenti nell'area urbana.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve individuare le destinazioni d'uso aventi problematiche di compatibilità con la prevalente destinazione d'uso residenziale, consentendo il cambio di destinazione d'uso assumendo le disposizioni proprie dell'ambito territoriale di appartenenza.

Al tempo stesso il Piano delle Regole dovrà consentire il mantenimento di tali attività produttive a fronte di adeguamenti tecnologici atti a migliorare le relazioni tra attività produttive e prevalente funzione residenziale.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà migliorare la dotazione di aree per servizi (verde, parcheggi) in corrispondenza delle aree oggetto di riconversione.

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 C

DOTAZIONE DI SERVIZI PER I DISTRETTI PRODUTTIVI, FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA DELL'ECONOMIA LOCALE

Riferimento alle politiche generali. La strategia C opera con il fine di migliorare la funzionalità e la competitività delle zone destinate prevalentemente ad attività produttive.

Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del contenimento delle previsioni insediative su suoli non urbanizzati, il PGT deve:

- localizzare aree per servizi specificamente dedicati, necessari per garantire una migliore funzionalità del sistema produttivo;
- integrare le destinazioni d'uso nelle aree non urbane, onde consentire una funzionalità diversificata nell'arco delle 24 ore.

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 funzionali prevalenti nell'area urbana,
- i caratteri funzionali prevalenti nelle aree esterne all'ambito urbano.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante gli strumenti della programmazione integrata, deve individuare le possibili aree da destinare allo sviluppo di funzioni di servizio per le attività economiche presenti nel territorio comunale.

In particolare dovranno essere individuate aree di sosta per mezzi pesanti e aree per l'offerta di servizi integrati per le attività economiche, quali ad esempio la somministrazione di bevande ed alimenti, servizi per la cura della persona (servizi igienici, docce, aree di riposo temporaneo, etc.) l'offerta di spazi ricettivi e per il pernottamento

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

POLARITÀ LOCALI, LUOGHI DI QUALITÀ CENTRALI, NODO SP2-CAMUZZAGO: RELAZIONI DI ECCELLENZA PER RESIDENZA, SERVIZI, ATTIVITÀ ECONOMICHE

Riferimento alle politiche generali. La strategia D opera sia in ambito urbano che non urbano, ed è incidente in particolare sulle politiche per i servizi, il commercio e in generale per la competitività del territorio, la cui attuazione è fondamentale per il conseguimento degli altri obiettivi tematici del piano, in quanto si determinano in tal modo nuove centralità con ricadute generali sul sistema urbano.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale dell'innalzamento dell'urbanità del territorio, il PGT deve:

- individuare poli di sviluppo capaci di attrarre destinazioni d'uso di eccellenza, tali da qualificare il comune nel contesto territoriale di appartenenza
- connettere i poli rilevanti del sistema territoriale al fine di offrire una modalità qualificata di fruizione delle aree urbane e dei poli presenti nel territorio non urbano.

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 luoghi maggiormente deputati allo svolgimento di un ruolo nello sviluppo dell'offerta di opportunità per i cittadini,
- la struttura del sistema insediativo,
- il sistema dei servizi e delle connessioni urbane,
- le aree urbane nelle quali sviluppare le potenzialità di miglioramento dell'offerta di servizi e spazi urbani di qualità.

su cui dovranno innestarsi le nuove polarità urbane.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve definire le condizioni al contorno affinché possano avvenire le trasformazioni necessarie per l'attuazione delle nuove polarità mediante Programmi Integrati di Intervento: dovranno essere indicati adeguati mix funzionali capaci di generare la ricaduta degli effetti di riqualificazione su vaste aree urbane.

Mediante il Piano dei Servizi il PGT deve definire i nuovi servizi da localizzare in corrispondenza dei poli integrati urbani e in corrispondenza delle aree maggiormente idonee per la connessione qualificata delle aree di maggior pregio funzionale. Compete al Piano dei Servizi definire con puntualità le specifiche previsioni che dovranno interagire con gli strumenti della programmazione integrata, anche in ambiti territoriali diversi.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT deve puntare su nuovi e circostanziati insediamenti nei quali coesistano le funzioni urbane più qualificanti, integrando la generale destinazione d'uso residenziale con funzioni commerciali, terziarie, e con servizi di interesse pubblico o generale. L'obiettivo primario della programmazione integrata, e quindi la condizione essenziale perché tali procedimenti possano essere attuati, deve consistere nell'attuazione prioritaria dei mix funzionali ritenuti virtuosi, nonché dei servizi necessari per il soddisfacimento del fabbisogno 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

STRATEGIA E

RIDEFINIZIONE DEI MARGINI URBANI: LUOGHI PER RESIDENZA E SERVIZI

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 coniugare lo sviluppo urbano con la definizione dei margini dell'area urbana, 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 in misura non sostenibile la quantità e qualità delle aree naturali.

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 consentire l'acquisizione di aree in prossimità dei margini urbani laddove è maggiormente necessario addivenire alla definitiva marcatura del limite del sistema insediativo e nei casi in cui risulta possibile migliorare gli spazi di relazione tra area urbana e territorio naturale.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata e della pianificazione attuativa il PGT dovrà consentire l'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree naturali a margine del tessuto edificato ritenute di maggior valore ambientale e paesaggistico, così da porre in stato di tutela permanente i suoli che più di altri sono in grado di mantenere elevato il valore 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

STRATEGIA F

CONNESSIONI VERDI EST-OVEST E FASCIA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA AUTOSTRADALE PEDEMONTANA

Riferimento alle politiche generali. La strategia F opera sull'insieme delle politiche di settore, considerato che sussiste il recepimento obbligatorio del quadro delle infrastrutture di interesse nazionale e regionale previste nell'area: il sistema autostradale pedemontano.

Obiettivi generali. A partire dalla enunciazione dell'obiettivo generale della riduzione delle negatività derivanti dal sistema infrastrutturale, il PGT deve:

- recepire il quadro delle previsioni infrastrutturali sovraordinate, quindi di competenza regionale o interministeriale,
- governare le ricadute delle infrastrutture sovraordinate per quanto attiene al consumo di suolo,
- mitigare le implicazioni paesaggistiche derivanti dall'attuazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate,
- definire previsioni locali tali da ottimizzare le interrelazioni tra la rete stradale urbana e le infrastrutture di livello regionale e nazionale.

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'effettivo consumo di suolo indotto dalle nuove previsioni infrastrutturali,
- le implicazioni paesaggistiche derivanti dall'attuazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate,
- individuare le criticità della rete stradale locale da correggere in vista dell'attuazione delle previsioni infrastrutturali sovraordinate.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve individuare le aree di occupazione del sistema infrastrutturale e le fasce entro le quali mettere in atto le necessarie mitigazioni per migliorare l'inserimento paesaggistico delle nuove opere. Al Piano dei Servizi compete la localizzazione delle nuove previsioni di competenza in modo tale da interagire con le infrastrutture sovraordinate nella misura minima possibile. Compete inoltre al Piano dei Servizi la localizzazione di percorsi qualificati pedonali e ciclabili in modo tale da garantire la circolazione sul territorio comunale con il minimo di interferenza con le negatività indotte dal sistema infrastrutturale previsto.

Gli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa dovranno consentire l'adeguata sistemazione delle aree che risulteranno interessate dal sistema infrastrutturale mediante la corresponsione di oneri di compensazione ambientale. Spetta inoltre al Documento di Piano l'indicazione di eventuali soluzioni viabilistiche alternative alle opere connesse attualmente previste dal progetto pedemontano.

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

CAMPUS SCOLASTICO E CENTRALITÀ DEI SERVIZI QUALI CARDINI DELLA STRUTTURA URBANA

Riferimento alle politiche generali. La strategia G 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 scolastico, migliorandone l'accessibilità ciclopedonale ed in rapporto con altri poli di servizio,
- potenziare il polo sportivo quale fondamentale punto di cerniera tra l'area urbana e gli ambiti del territorio naturale di maggior pregio.

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.

Mediante gli strumenti della programmazione integrata dovrà risultare possibile l'acquisizione alla proprietà pubblica di vasti compendi nell'intorno delle aree urbane, in grado di marcare definitivamente i limiti dell'area urbana e di migliorare le relazioni dell'area urbana con il territorio in stato di 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

STRATEGIA H

DIFFUSIONE DI MICRO-AREE PER SERVIZI QUALE RETE DI BASE PER LA FRUIBILITÀ URBANA

Riferimento alle politiche generali. La strategia H opera con il fine di massimizzare la funzionalità urbana e di elevare la qualità dello spazio pubblico.

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

- individuare le aree urbane necessarie per la riqualificazione dello spazio pubblico,
- localizzare nuove aree per servizi in ambito urbano allo scopo di elevare la capacità di aggregazione dello spazio pubblico.

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 individuare nuove aree da destinare a spazi di aggregazione, anche di piccola entità, localizzate lungo i principali percorsi di relazione.

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, **mediante la formazione di percorsi di qualità che consentono la circolazione delle persone, anche con riferimento al progetto MIBICI elaborato dalla Provincia di Milano²**

Mediante gli strumenti della programmazione integrata dovrà risultare possibile l'acquisizione alla proprietà pubblica delle aree necessarie per la realizzazione dei nuovi servizi previsti e per la riqualificazione generale dello spazio pubblico.

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

STRATEGIA I

DISIMPEGNO AD EST DEL SISTEMA AUTOSTRADALE E DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE. RIQUALIFICAZIONE DEL TRATTO URBANO DELLA SP 177

Riferimento alle politiche generali. La strategia I 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 collegamento tra il nodo autostradale del sistema pedemontano e la sp. 2.

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 Documento di Piano, deve individuare il tracciato stradale deputato all'eliminazione del traffico di attraversamento, nonché le necessarie interconnessioni con la viabilità 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

STRATEGIA J

EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

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

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

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

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

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

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

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 18.0 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 18.0 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: $if = 0,33$ mq/mq
- Zone omogenee C indice fondiario: $if = 0,33$ mq/mq
- Zone omogenee D indice fondiario: $if = 0,40$ 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 19.0 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 (T1, T2, T3, T4),
- 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 0,40 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

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 fondamentali 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 19.0 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 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

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

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 21.0 Azioni di governo del territorio”, possono essere riassunte con le seguenti titolazioni:

Strategia A. Fruizione del verde territoriale quale primario obiettivo di interesse generale: rete ciclopedonale

- Azione 1A Tutela del sistema naturale
- Azione 2A Tutela del patrimonio boscato
- Azione 3A Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee
- Azione 4A Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario

Strategia B. Riqualificazione urbana mediante incentivazione della riconversione delle aree con destinazione impropria

- Azione 1B identificazione di aree urbane da destinare a nuovi insediamenti
- Azione 2B incremento dell’offerta di alloggi a costi calmierati
- Azione 3B incentivazione del recupero di aree urbane con destinazioni d’uso improprie
- Azione 4B definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo

Strategia C. Dotazione di servizi per i distretti produttivi, finalizzati al miglioramento della struttura dell’economia locale

- Azione 1C Individuazione di aree destinate al parcheggio dei mezzi pesanti
- Azione 2C Individuazione di poli con funzioni integrate e differenziate su 24 ore

Strategia D. Polarità locali, luoghi di qualità centrali, nodo sp2-Camuzzago: relazioni di eccellenza per residenza, servizi, attività economiche

- Azione 1D Individuazione di nuove polarità.
- Azione 2D Conferma del ruolo del polo di Camuzzago
- Azione 3D Miglioramento delle connessioni tra l’area urbana e il nodo della sp2

Strategia E. Ridefinizione dei margini urbani: luoghi per residenza e servizi

- Azione 1E Tutela e fruibilità delle aree verdi al margine urbano
- Azione 2E Tutela del sistema naturale 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

Strategia F. Connessioni verdi est-ovest e fascia di protezione del sistema autostradale pedemontano

Azione 1F Definizione dei corridoi infrastrutturali
Azione 2F Attenuazione delle negatività ambientali indotte dalle infrastrutture

Strategia G. Campus scolastico e centralità dei servizi quali cardini della struttura urbana

Azione 1G Polarizzazione del sistema dei servizi
Azione 2G Sviluppo del polo sportivo e relazioni con il territorio naturale

Strategia H. Diffusione di micro-aree per servizi quale rete di base per la fruibilità urbana

Azione 1H Individuazione di nuove aree per servizi lungo le principali direttrici di collegamento urbano.

Strategia I. Disimpegno ad est del sistema autostradale e della viabilità principale. Riqualificazione del tratto urbano della sp 177

Azione 1I Proposta di nuovo tracciato di connessione tra il nodo autostradale del sistema pedemontano e la sp.2
Azione 2I Gerarchizzazione della rete stradale urbana
Azione 3I Definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano

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,
- *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

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

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

FRUIZIONE DEL VERDE TERRITORIALE QUALE PRIMARIO OBIETTIVO DI INTERESSE GENERALE: RETE CICLOPEDONALE

Azione 1A	Tutela del sistema naturale
<i>Obiettivi</i>	Esercitare la massima tutela possibile sulle aree in stato di naturalità che rappresentano un valore ecologico fondamentale alla scala territoriale, e che determinano la gran parte dei valori ecologici del territorio amministrato. Rendere maggiormente fruibile il territorio naturale valorizzando la rete dei percorsi ciclopedonali.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- definizione di localizzazioni di servizi (aree per servizi in genere, parcheggi, attrezzature di interesse generale) finalizzate al miglioramento dell'accessibilità del verde territoriale,- individuazione di una rete di percorsi ciclopedonali integrata con i tracciati urbani, finalizzata al miglioramento della fruibilità del verde territoriale.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none">- conferma e perfezionamento delle previsioni inerenti il PLIS del Rio Vallone,- 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>	<ul style="list-style-type: none">- esclusione delle localizzazioni di aree di trasformazione urbanistica in ambiti caratterizzati da elevata naturalità,- definizione di strumenti di compensazione ambientale finalizzate all'acquisizione al patrimonio pubblico delle aree in stato di naturalità di maggiore interesse per il raggiungimento dei fini generali dell'azione strategica e per la costituzione di una cintura di tutela dei margini urbani edificati.
Azione 2A	Tutela del patrimonio boscato
<i>Obiettivi</i>	Preservare con rigore il patrimonio forestale esistente e migliorarne la qualità e la sicurezza idrogeologica mediante interventi di compensazione ambientale.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<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

- 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.
- orientamento degli effetti compensativi indotti dalle aree di trasformazione al fine del miglioramento forestale e dell'incremento delle superfici boscate, coerentemente con i codici del paesaggio storico.

Azione 3A Tutela e valorizzazione delle acque superficiali e sotterranee

Obiettivi Garantire la massima tutela possibile delle aree di fondovalle corrispondenti a corridoi fluviali, tenuto conto dello stato di naturalità, delle funzioni insediate o dismesse, delle preesistenze edificate, delle infrastrutture esistenti.

- Azioni demandate al Piano dei Servizi* - nessuna.
- Azioni demandate al Piano delle Regole* - tutelare le aree afferenti ai corridoi fluviali che non risultano interessate da processi insediativi, escludendo la nuova edificazione,
- 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 sistemi di laminazione mediante vasche volano al servizio dei singoli insediamenti di maggiore rilevanza,
- tutelare l'assetto geomorfologico e idrogeologico anche sotto il profilo della capacità di alimentazione delle falde ad uso idropotabile.
- Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata* - miglioramento idraulico e ambientale dei corsi d'acqua mediante ricadute degli effetti compensativi generati dalle aree di trasformazione.

Azione 4A Tutela e recupero dei codici del paesaggio agrario

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

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* - definizione di percorsi per la fruizione del verde territoriale coerenti con i segni storici.
- Azioni demandate al Piano delle Regole* - definizione di norme di tutela del paesaggio che preservino e ripristinino 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 urbanistica in corrispondenza di aree interessate dalla presenza di segni del paesaggio storico.

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

RIVALUTAZIONE URBANA MEDIANTE INCENTIVAZIONE DELLA RICONVERSIONE DELLE AREE CON DESTINAZIONE IMPROPRIA

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

Obiettivi Privilegiare l'impiego di suoli già compresi nell'area urbana, o comunque dotati di urbanizzazioni quantomeno minime, 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 - nessuna.

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 del consumo di suoli vergini da identificare quali "aree di trasformazione" per scopi insediativi residenziali,
- definizione di modalità compensative in capo alle aree di trasformazione finalizzate al miglioramento della fruibilità e della qualità territoriale.

Azione 2B 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 - nessuna.

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 3B 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

attività qualora ne fosse conservata l'operatività.

Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione integrata

- Nessuna

Azione 4B 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. Conservazione dell'identità morfotipologica delle aree urbane.

Azioni demandate al
Piano dei Servizi

- Conferma o 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 sostanzialmente urbanizzate,
- Definizione di criteri premiali da applicarsi nel caso di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, allo scopo di attribuire a tali procedimenti edilizi il compito di completare le urbanizzazioni, fondati sul criterio della compensazione dei maggiori costi sostenuti.

Azioni della pianificazione
attuativa e
programmazione integrata

- attribuzione ai processi di programmazione integrata individuati dal Documento di Piano del compito di insediare destinazioni d'uso integrate con i servizi di supporto per le zone urbanizzate periferiche;
- 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 rilevanti per la qualità territoriale e per la fruizione.

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

DOTAZIONE DI SERVIZI PER I DISTRETTI PRODUTTIVI, FINALIZZATI AL MIGLIORAMENTO DELLA STRUTTURA DELL'ECONOMIA LOCALE

Azione 1C Individuazione di aree destinate al parcheggio dei mezzi pesanti

Obiettivi Miglioramento della funzionalità delle aree industriali presenti nel territorio comunale.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Individuazione, presso le aree di trasformazione in ambito non urbano, di siti destinati ad ospitare parcheggi per mezzi pesanti, dotati di minime attrezzature al servizio del personale addetto all'autotrasporto.

Azione 2C Individuazione di poli con funzioni integrate e differenziate su 24 ore

Obiettivi Miglioramento prestazionale delle attività economiche presenti nel distretto mediante realizzazione di servizi dedicati.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - nessuna.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata - Individuazione, presso le aree di trasformazione in ambito non urbano, di siti destinati ad ospitare attività di servizio alle imprese caratterizzati da polifunzionalità, dunque in grado di svolgere attività diversificate nell'arco delle 24 ore (ristorazione, attività ricreative, ricettività alberghiera e similari).

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

POLARITÀ LOCALI, LUOGHI DI QUALITÀ CENTRALI, NODO SP2-CAMUZZAGO: RELAZIONI DI ECCELLENZA PER RESIDENZA, SERVIZI, ATTIVITÀ ECONOMICHE

Azione 1D	Individuazione di nuove polarità.
<i>Obiettivi</i>	Localizzare funzioni di eccellenza in corrispondenza del nodo di intersezione sp2-Camuzzago, capaci di generare ricadute economiche ed opportunità per i cittadini, in grado di svolgere un ruolo di polo di raccordo tra il centro urbano e le aree in stato naturalità a sud.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- Prevedere aree per il tempo libero con capacità di raccordo tra le aree destinate a nuovi poli di eccellenza e l'ambito urbano,- Prevedere percorsi qualificati di tipo ciclopedonale per garantire la connessione tra il centro urbano e le aree con significato di polo di eccellenza.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none">- nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none">- localizzazione di previsioni insediative aventi forte capacità di attrazione (funzioni polari) in corrispondenza delle aree caratterizzate da maggiore accessibilità,- declinazione di direttive di natura pre-progettuale tali da garantire eccellenza nella definizione dei rapporti tra spazio aperto e spazio edificato.
Azione 2D	Conferma del ruolo del polo di Camuzzago
<i>Obiettivi</i>	Identificazione del nucleo di Camuzzago, e attività connesse, quale centro di eccellenza a sud dell'area urbana, con conseguente conferma delle previsioni del vigente Piano di Recupero.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	<ul style="list-style-type: none">- identificazione della porzione territoriale sulla quale opera il Piano di Recupero e conferma delle previsioni vigenti.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	<ul style="list-style-type: none">- nessuna.
Azione 3D	Miglioramento delle connessioni tra l'area urbana e il nodo della sp2
<i>Obiettivi</i>	Preservare corridoi di penetrazione dell'area urbana dal centro verso sud, al fine di realizzare collegamenti ciclopedonali di qualità.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	<ul style="list-style-type: none">- Prevedere aree per il tempo libero con capacità di raccordo tra le aree destinate a nuovi poli di eccellenza e

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

- l'ambito urbano,
- Prevedere percorsi qualificati di tipo ciclopedonale per garantire la connessione tra il centro urbano e le aree con significato di polo di eccellenza.

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 E

RIDEFINIZIONE DEI MARGINI URBANI: LUOGHI PER RESIDENZA E SERVIZI

Azione 1E	Tutela e fruibilità delle aree verdi al margine urbano
<i>Obiettivi</i>	Contenimento delle previsioni insediative oltre i margini urbani consolidati entro limiti compatibili con i target di sviluppo demografico definiti dalle politiche di governo. Acquisizione di ingenti aree in stato di naturalità in diretta relazione con l'area urbana, onde determinare effetti di definitiva tutela di tali siti e di consolidamento dei margini urbani.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- definizione di modalità di connessione tra le aree urbane e le aree in stato di naturalità, con connessione diretta con i principali poli di servizio.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Limitazione degli ambiti territoriali dotati di capacità edificatoria (diritto edificatorio equo) alle aree già urbanizzate e alle aree libere di margine urbanizzate, - Istituzione di una specifica disciplina morfotipologica atta a migliorare i caratteri qualitativi dei fronti edificati rivolti al paesaggio naturale, - 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.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- 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.
Azione 2E	Tutela del sistema naturale territoriale
<i>Obiettivi</i>	Conferma delle azioni di tutela intraprese mediante il PLIS del Rio Vallone ed estensione di effetti simili alle aree esterne al parco, con il fine principale del miglioramento della qualità ambientale e del miglioramento delle connessioni ecologiche in direzione est-ovest.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- istituzione di una disciplina di tutela dell'ambito territoriale in stato di naturalità volta alla conservazione dei canoni del paesaggio storico e alla limitazione delle negatività inducibili da processi di edificazione per scopi

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 della pianificazione attuativa e programmazione integrata - agricoli.
- Contribuzione alla riqualificazione ambientale mediante la correlazione degli effetti indotti dall'attuazione delle previsioni di trasformazione del Documento di Piano con esiti di miglioramento qualitativo delle aree in stato di naturalità (ad esempio sotto il profilo agroforestale ed idraulico).

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

CONNESSIONI VERDI EST-OVEST E FASCIA DI PROTEZIONE DEL SISTEMA AUTOSTRADALE PEDEMONTANO

Azione 1F	Definizione dei corridoi infrastrutturali
<i>Obiettivi</i>	Individuazione delle aree di salvaguardia e delle infrastrutture di interesse regionale e nazionale nella misura minimamente incidente sul territorio alla scala locale, fermi restando gli obblighi di legge sovraordinati.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Localizzazione del sistema infrastrutturale di interesse regionale e nazionale, nel rispetto delle disposizioni di legge in materia; - Normazione degli effetti indotti dalle fasce di salvaguardia sul sistema dei diritti edificatori; - Normazione delle procedure autorizzative per le attività esercitabili nelle fasce di salvaguardia del sistema infrastrutturale nelle more della progettazione definitiva delle opere.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna.
Azione 2F	Attenuazione delle negatività ambientali indotte dalle infrastrutture
<i>Obiettivi</i>	Mitigazione ambientale delle infrastrutture di livello regionale e nazionale, in particolare laddove interagiscono con il sistema insediativo.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Nessuna.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Attribuzione alle aree di trasformazione dell'obbligo di corresponsione di oneri di compensazione da utilizzarsi prioritariamente al fine della costituzione di fasce di mitigazione del corridoio autostradale.

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

CAMPUS SCOLASTICO E CENTRALITÀ DEI SERVIZI QUALI CARDINI DELLA STRUTTURA URBANA

Azione 1G	Polarizzazione del sistema dei servizi
<i>Obiettivi</i>	Confermare e implementare la concentrazione dei servizi urbani più rilevanti in aree nelle quali sussistono integrazioni con altre funzioni e con la fruizione del verde territoriale.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Individuare gli assortimenti di servizi da prevedere nelle aree con significato di polo urbano.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- Miglioramento, ove possibile, dell'accessibilità al polo scolastico.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Nessuna
Azione 2G	Sviluppo del polo sportivo e relazioni con il territorio naturale
<i>Obiettivi</i>	Potenziare la dotazione di aree del centro sportivo, sia ai fini del miglioramento dell'accessibilità, sia al fine di migliorare le relazioni con il territorio in stato di naturalità.
<i>Azioni demandate al Piano dei Servizi</i>	- Localizzazione di nuove previsioni ad integrazione delle aree per servizi esistenti.
<i>Azioni demandate al Piano delle Regole</i>	- nessuna.
<i>Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata</i>	- Acquisizione, mediante gli strumenti della programmazione integrata, di aree nell'intorno del centro sportivo, principalmente da mantenersi in condizioni di naturalità per attività attinenti il tempo libero.

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 H

DIFFUSIONE DI MICRO-AREE PER SERVIZI QUALE RETE DI BASE PER LA FRUIBILITÀ URBANA

Azione 1H Individuazione di nuove aree per servizi lungo le principali direttrici di collegamento urbano.

Obiettivi

Migliorare la condizione di fruibilità delle aree urbane, in particolare per il conseguimento di una maggiore capacità di aggregazione dello spazio pubblico.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- Localizzazione, ove possibile, di aree per servizi di piccola dimensione, da destinarsi in prevalenza a spazi pubblici con dotazione di elementi di arredo e per il gioco.
- 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

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

³ Puntualizzazione per effetto del parere della Provincia di Milano

STRATEGIA I

DISIMPEGNO AD EST DEL SISTEMA AUTOSTRADALE E DELLA VIABILITÀ PRINCIPALE. RIQUALIFICAZIONE DEL TRATTO URBANO DELLA SP 177

Azione 1I Proposta di nuovo tracciato di connessione tra il nodo autostradale del sistema pedemontano e la sp.2

Obiettivi

Definizione del sistema di connessione tra lo svincolo dell'autostrada pedemontana e la viabilità ordinaria est-ovest (sp2) con disimpegno a est dell'abitato, con conseguente derubricazione della funzione del tratto urbano della sp 177 .

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- Identificazione del tratto urbano della sp 177 quale "spina verde" con funzione prevalente di mobilità locale, carrabile e ciclopedonale.

Azioni demandate al Piano delle Regole

- Coerenza delle previsioni insediative alla previsione del collegamento stradale con lo svincolo autostradale così da garantire la conservazione in condizione di in edificazione delle aree eventualmente interessate.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata

- Nessuna.
(Nota. Poiché l'intervento sui tronchi stradali interessati dall'azione in esame è di competenza della Provincia, il tracciato proposto è rappresentato esclusivamente sul Documento di Piano in forma di indirizzo, non potendosi determinare allo stato attuale i vincoli preordinati all'esproprio che deriverebbero da una analoga previsione in capo al Piano delle Regole)

Azione 2I Gerarchizzazione della rete stradale urbana

Obiettivi

Ottimizzazione della rete stradale urbana mediante previsione di nuovi tronchi stradali interni all'area urbana, di entità minima e finalizzati alla correzione di problematiche locali di circolazione.

Azioni demandate al Piano dei Servizi

- Nessuna

Azioni demandate al Piano delle Regole

- Definizione di un nuovo collegamento stradale avente funzione di alternative alle percorrenza da e verso la località San Nazzaro,
- Previsione di modeste variazioni di calibro stradale e tratti di completamento in punti critici della rete urbana.

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata

- Correlazione tra interventi in aree di trasformazione e la realizzazione delle nuove previsioni stradali.

Azione 3I Definizione del ruolo di struttura del paesaggio urbano

Obiettivi

Definire un equilibrato rapporto tra la rete stradale e il tessuto edificato, al fine di diffondere i caratteri del paesaggio 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

già esistenti nelle zone più consolidate e definite sotto il profilo morfologico e tipologico.

Azioni demandate al Piano dei Servizi - Nessuna.

Azioni demandate al Piano delle Regole - 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.

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 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

- 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

Obiettivi

Premialità dell'azione di interesse generale

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

- diffusione di destinazioni d'uso complementari alla residenza in grado di innalzare il livello di urbanità del territorio,
- completamento delle urbanizzazioni primarie nelle zone 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

- 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

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

PARTE VIII

AREE DI TRASFORMAZIONE

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 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 21.0 Azioni di governo del territorio”, coerentemente con le politiche e le strategie definite dal Documento di Piano, si individuano le “Aree di Trasformazione” di seguito descritte.

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

Le modalità di attuazione, nonché le finalità specifiche di ciascun intervento, sono stabilite dal documento “DdP 22.0 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**

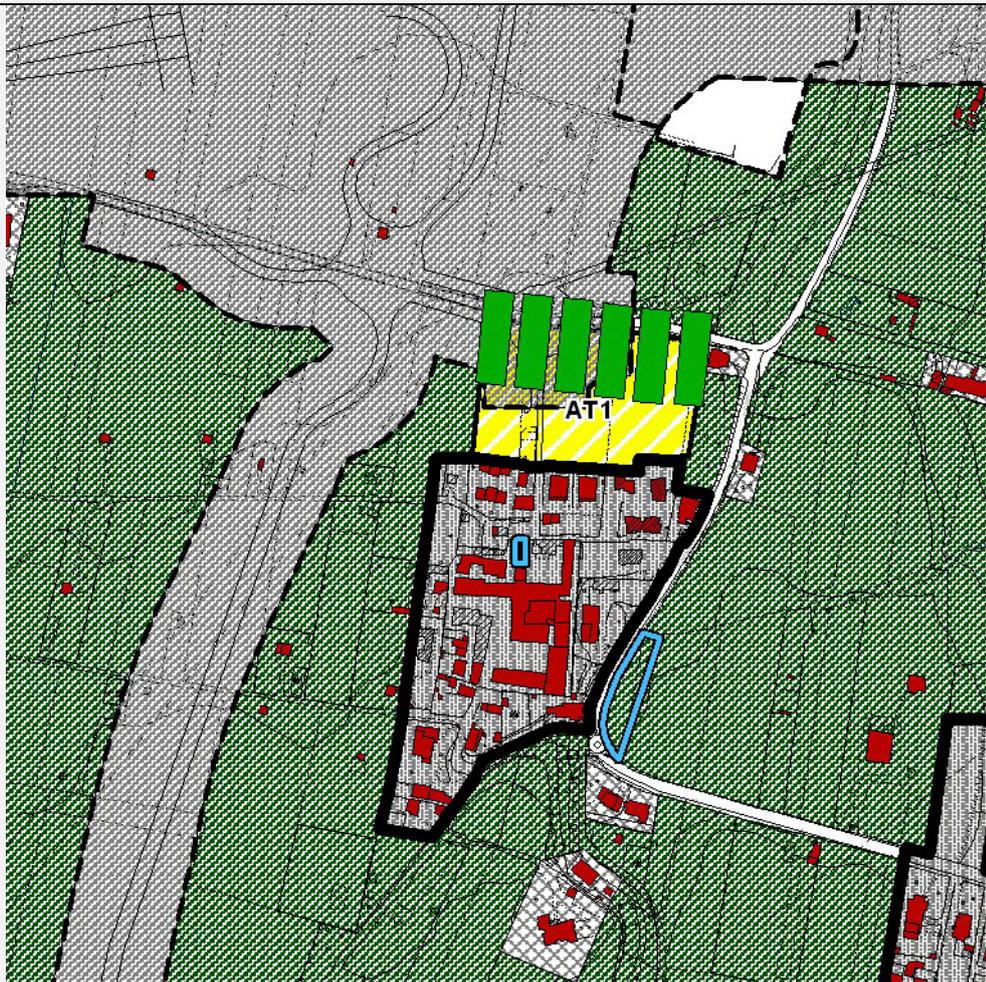
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

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



Obiettivi della trasformazione

- ridefinizione del margine del tessuto edificato a nord della località S. Nazzaro
- formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano e di mitigazione delle nuove infrastrutture autostradali previste a nord.

Dati quantitativi di base

Superficie complessiva del comparto: mq 12.850
 Superficie territoriale a verde: 40%⁴
 Superficie territoriale urbanizzabile: 60%⁵

Destinazioni d'uso

Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:
 Pr: Produttiva (artigianale e industriale)
 Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)
 Cm Commerciale (medie strutture di vendita)
 Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)
 Ld: Logistica e deposito di materiali

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

⁴ parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 23 (prot. 1560/09)

⁵ parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 23 (prot. 1560/09)

<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</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) 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,- localizzazione lungo il lato nord dell'area,- 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,- sistemazione a macchie arboree d'alto fusto delle fasce di scarpa, con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde,- 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 o a blocco, disposti in modo tale da generare sistemi a corte aperta, pur con articolazioni volumetriche tali da migliorare gli affacci, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico,- le aree pertinenziali permeabili dovranno essere sistemate a giardino, con presenza significativa di esemplari arborei.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

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 ⁶	

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

⁶ Area di trasformazione stralciata per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 17 (prot. 1548/09)

Area di trasformazione AT3 ⁷	

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

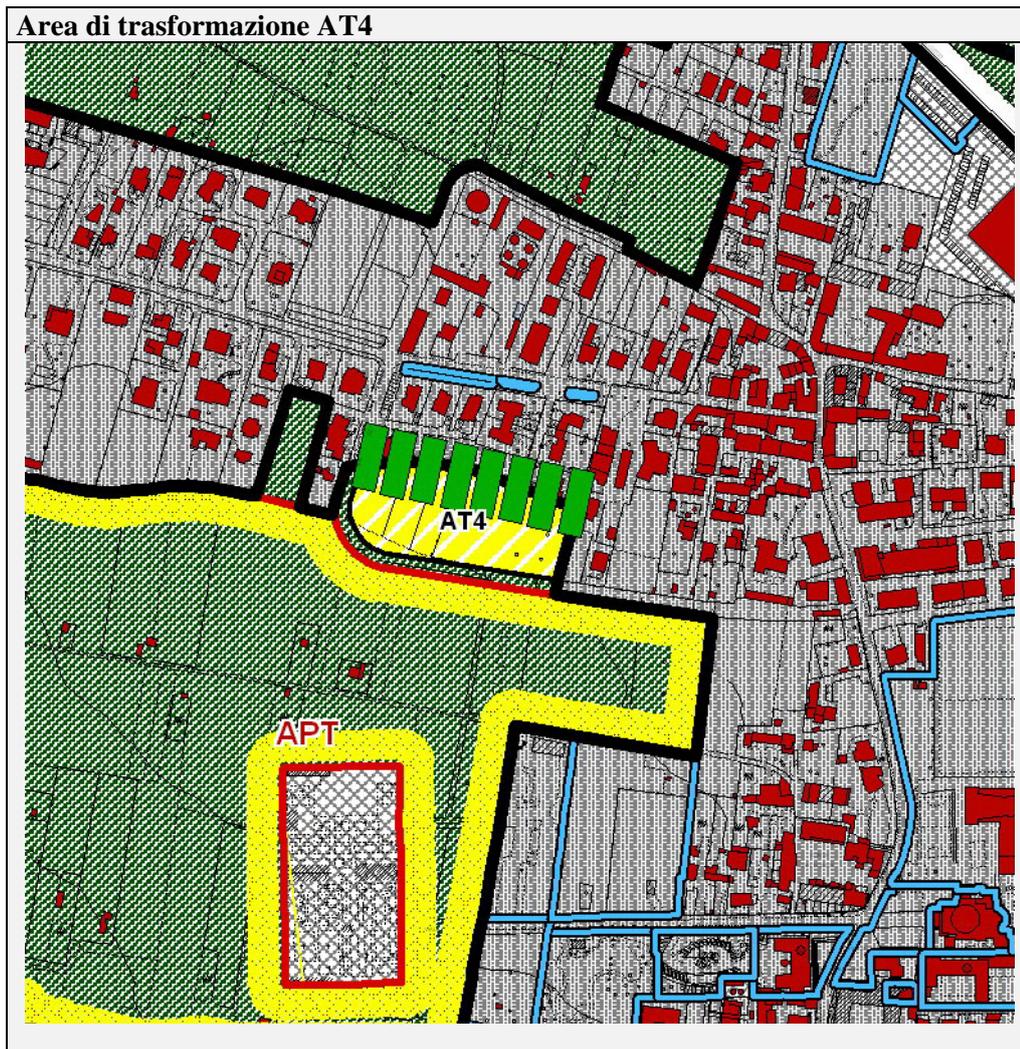
I-21040 Morazzone
Via Europa 54

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

⁷ Area di trasformazione stralciata per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 22 (prot. 1559/09)



<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - completamento del tessuto edificato a sud verso il territorio non edificato corrispondente alle “aree di perequazione territoriale”, - formazione di servizi a verde e parcheggio di zona, - miglioramento della viabilità locale.
<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie complessiva del comparto: mq 8.340 Superficie territoriale a verde: 50% ⁸ Superficie territoriale urbanizzabile: 50% ⁹
<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Cm Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)

⁸ Parametro modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 41 (prot. 1629/09), 49 (prot. 1675/09)

⁹ Parametro modificato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 41 (prot. 1629/09), 49 (prot. 1675/09)

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 970988

Info@saproject.it
 16445091ec61

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

*Elementi
progettuali di
interesse pubblico
o generale*

Ld: Logistica e deposito di materiali
Ds: Direzionale e terziaria specializzata
Ri: Ricettiva

Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:

- 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.

Realizzazione di area a verde pubblico avente le seguenti caratteristiche:

- proprietà pubblica,
- localizzazione lungo il lato nord dell'area,
- 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,
- sistemazione a macchie arboree d'alto fusto delle fasce di scarpa, con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde,
- 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.

Realizzazione di viabilità di collegamento del comparto AT4 con l'esistente Corso Alpi, con riqualificazione di via dei Pini, avente le seguenti caratteristiche:

- proprietà pubblica,
- carreggiata min. m 6,00,
- marciapiedi min. m 1,50,
- dotazione completa di infrastrutture in sottosuolo e illuminazione pubblica,
- materiali e conformazione idonea per l'allestimento di una "zona 30".

*Elementi
progettuali di
interesse privato*

Caratteri tipologici degli edifici:

- si prediligano, tendenzialmente, i tipi edilizi presenti nel tessuto edilizio esistente a nord,

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

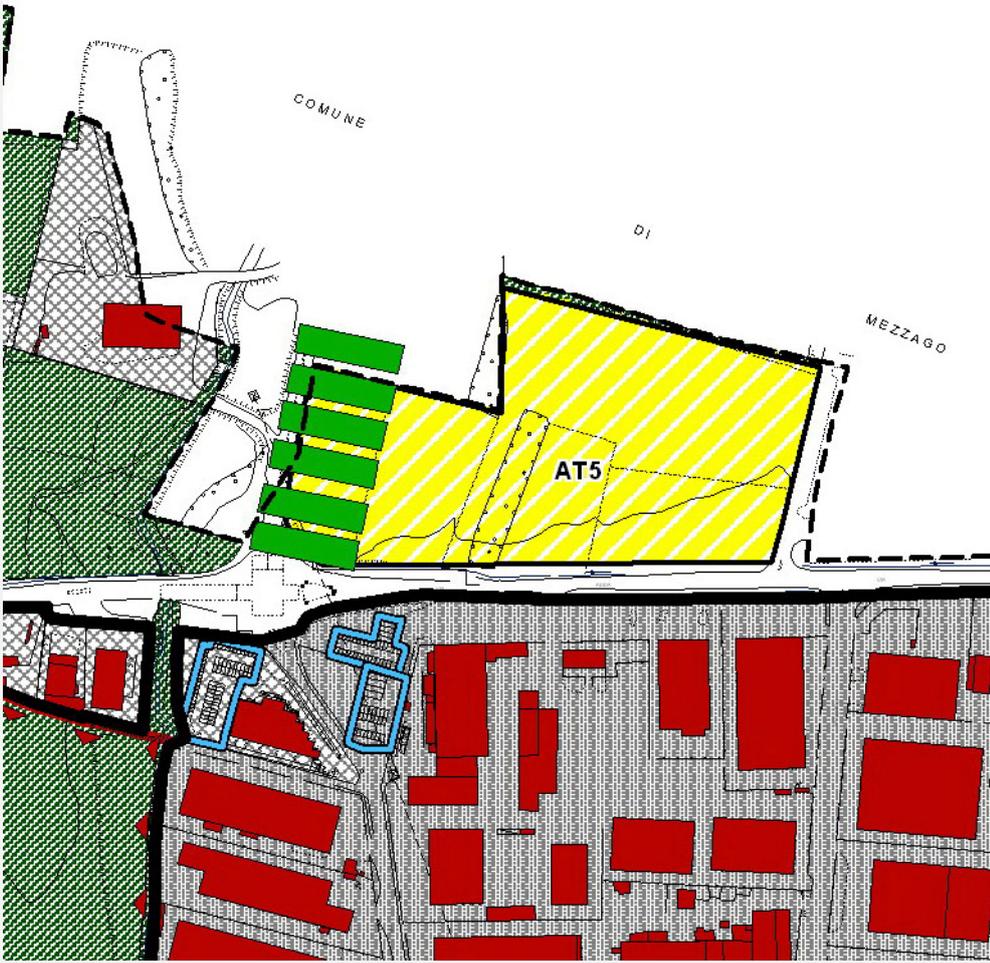
Ddp

Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Area di trasformazione AT5	
	
<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - completamento della zona produttiva a est, - acquisizione di un compendio in stato di naturalità a nord del centro sportivo, per la tutela delle fasce di margine del tessuto edificato.
<p><i>Dati quantitativi di base</i></p>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 46.260</p> <p>Superficie territoriale a verde: 0%¹⁰</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 100%¹¹</p>
<p><i>Destinazioni d'uso</i></p>	<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) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ri: Ricettiva Ra: Ricovero di autovetture</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

¹⁰ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 34 (prot. 1609/09)

¹¹ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 34 (prot. 1609/09)

<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi pubblici</i> aventi le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà privata con convenzione d'uso pubblico, anche con gestione tariffata,- quantità minima pari al 20% della superficie lorda di pavimento prevista dall'intervento. <p><i>Sistemazione ambientale dello svincolo tra via del commercio e la sp. 2</i> mediante piantumazione delle aree di proprietà prospicienti e su eventuali altre aree a margine dell'area dello svincolo messe a disposizione dal Comune o dalla Provincia.</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 degli insediamenti esistenti a sud della sp. 2.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

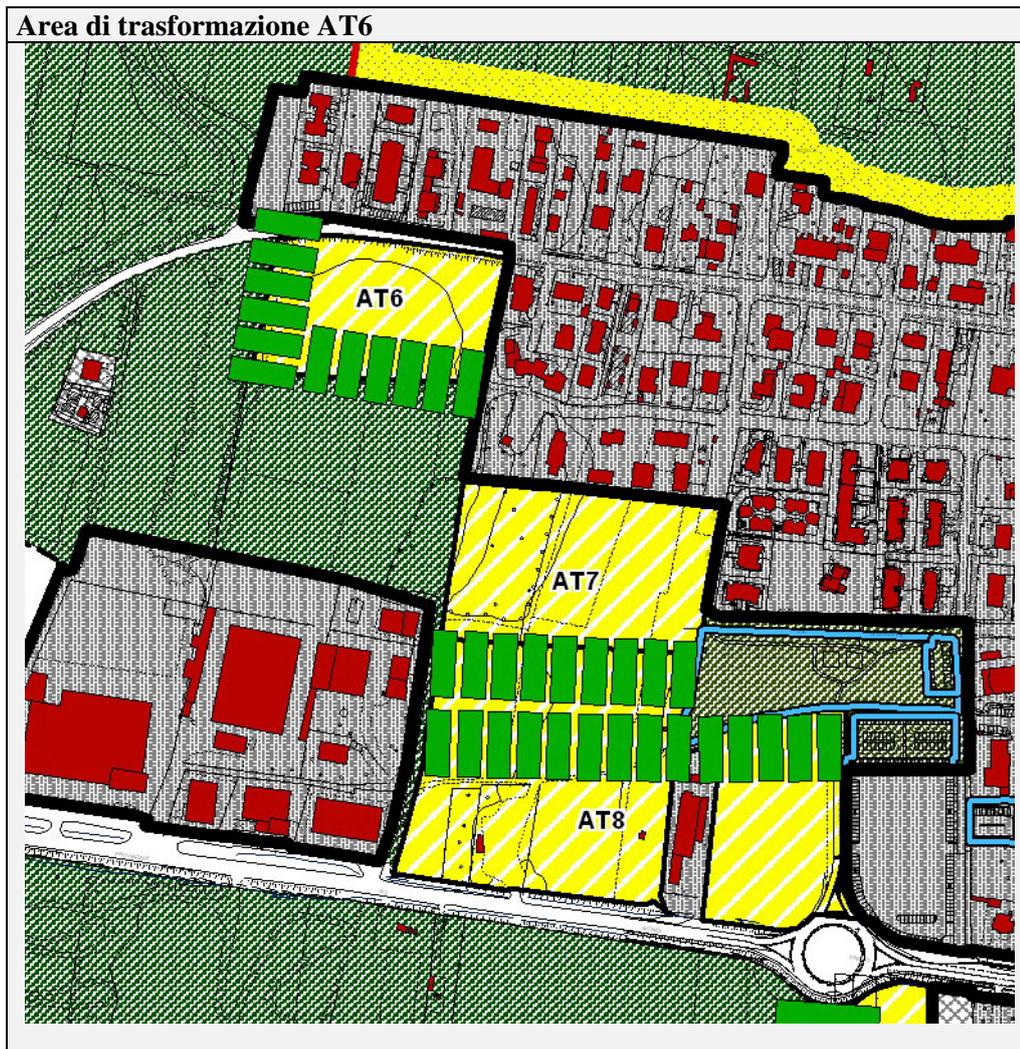
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - ridefinizione del margine del tessuto edificato a sud di via Milano, - formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano a sud e a ovest.
<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 13.780 Superficie territoriale a verde: 50% Superficie territoriale urbanizzabile: 50%</p>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</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

<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,- localizzazione lungo i lati sud e ovest dell'area,- 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,- sistemazione a macchie arboree d'alto fusto delle fasce di margine, con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde,- 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 (se presenti).
<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 con asse principale in direzione nord-sud (ortogonale alla strada pubblica a nord) o a blocco, disposti in modo tale da generare sistemi a corte aperta, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico,- sono auspicabili articolazioni volumetriche tali da migliorare le visuali e gli affacci, pur coerenti con l'impianto morfotipologico generale,- 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

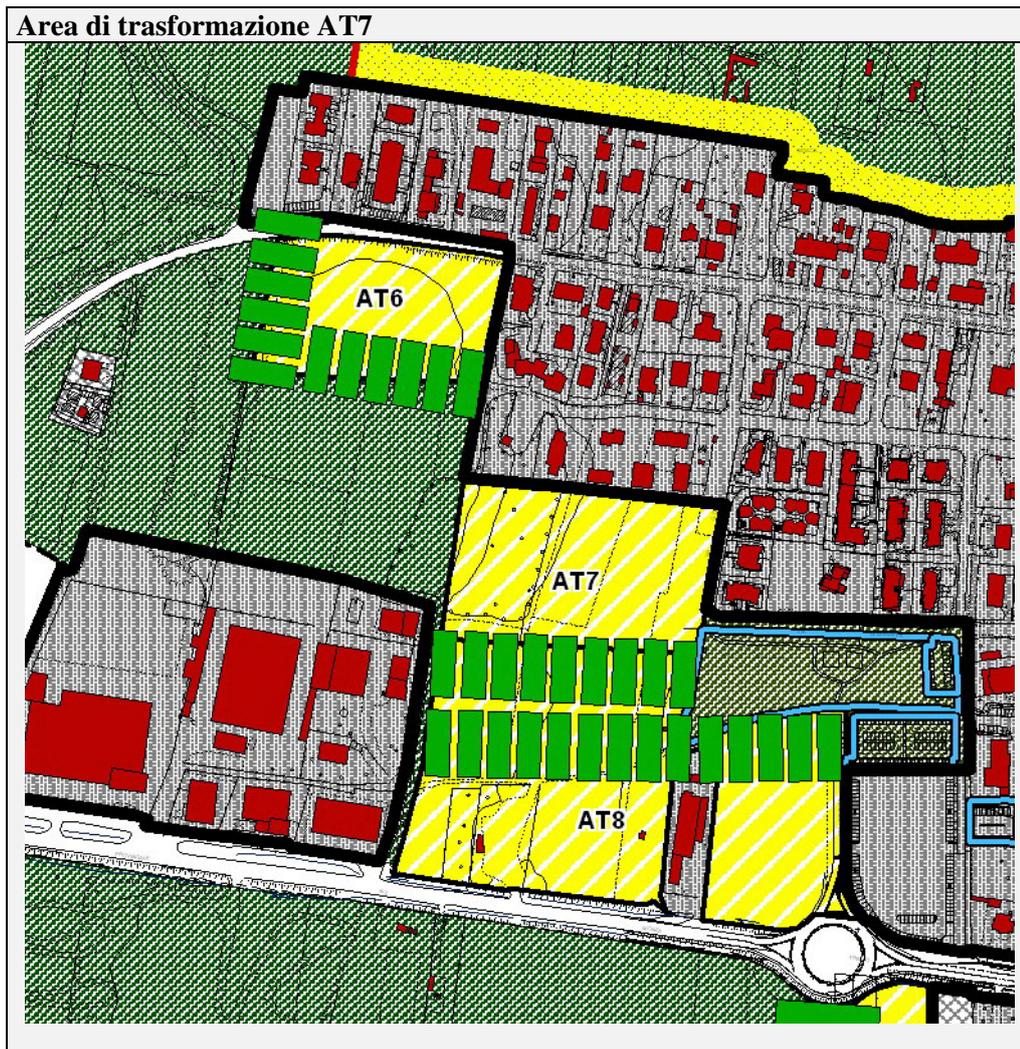
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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



<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - completamento del tessuto edificato a sud-ovest, - formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano a ovest e di interposizione rispetto alle aree destinate ad attività produttive esistenti a ovest.
<i>Dati quantitativi di base</i>	Superficie complessiva del comparto: mq 17.830¹² Superficie territoriale a verde: 40%¹³ Superficie territoriale urbanizzabile: 60%¹⁴
<i>Destinazioni d'uso</i>	Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali

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
 72/09@saproject.it

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

¹² parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 18 (prot. 1555/09)

¹³ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 18 (prot. 1555/09) e 59ⁱ (prot. 1672/09)

¹⁴ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 18 (prot. 1555/09) e 59ⁱ (prot. 1672/09)

<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</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) 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,- localizzazione prevalente lungo il lato sud, con ampiezza pari a quella dell'area verde pubblica a est,- costituzione di una fascia con vegetazione arborea a macchia in direzione nord-sud, lungo il confine ovest dell'area.- estensione totale 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,- sistemazione a macchie arboree d'alto fusto con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde,- 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 (se presenti). <p><i>Collegamento ciclopedonale tra l'area a verde pubblico esistente a est e via circonvallazione</i>, avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- tracciato compatibile con la corrispondente previsione del Piano dei Servizi,- larghezza m 3,00 carrabile per servizio e vigilanza.
<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 o palazzine con asse giacitura simile a quella del tessuto edilizio o a blocco, disposti in modo tale da generare sistemi a corte aperta, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere tendenzialmente esclusi gli affacci diretti sullo spazio pubblico,- sono auspicabili articolazioni volumetriche tali da

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

migliorare le visuali e gli affacci, pur coerenti con l'impianto morfotipologico generale, 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

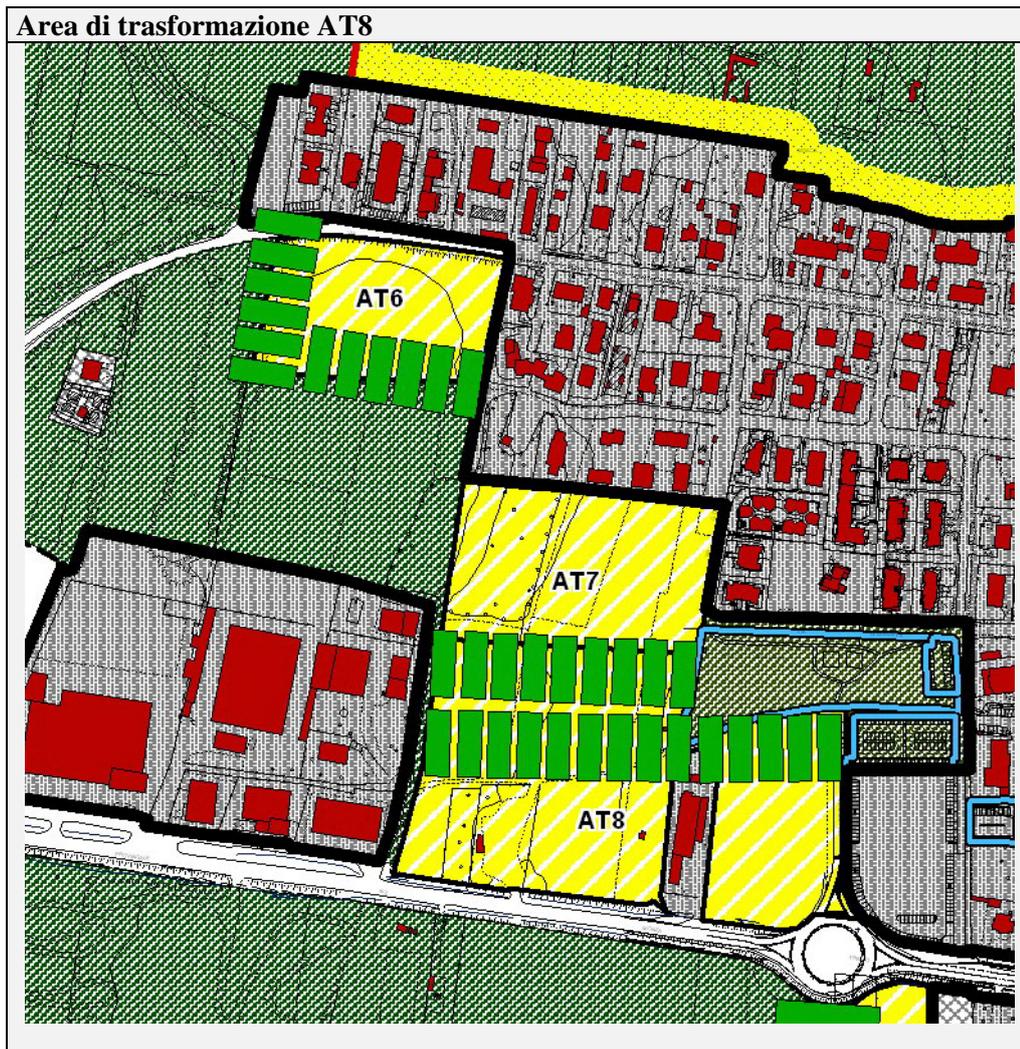
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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



<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un polo integrato di eccellenza, con funzioni di interesse generale, residenza, commercio, direzionale, - completamento della viabilità locale con prosecuzione del controviale lungo la sp. 2, - collegamento ciclopedonale dell'area a verde esistente e nord est con l'area per insediamenti produttivi a ovest.
<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 39.890¹⁵ Superficie territoriale a verde: 20%¹⁶ Superficie territoriale urbanizzabile: 80%¹⁷</p>
<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale¹⁸</p>

¹⁵ parametro variato per effetto della controdeduzione alle osservazioni n° 18 (prot. 1555/09), n° 24 (prot. 1581/09), 41 (prot. 1674/09)

¹⁶ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651), 60 (prot. 1674/09)

¹⁷ parametro variato per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651), 60 (prot. 1674/09)

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
 Tel 0332 870555

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>Pr: Produttiva (artigianale e industriale) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali (...)¹⁹</p> <p>Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso. La slp destinata a residenza non potrà superare il 33% della slp complessiva. Qualora prevista, la destinazione d'uso Cm (commerciale, medie strutture di vendita), dovrà essere limitata ad una sola unità.</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 prevista,- quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni mq di slp prevista destinata ad attività commerciali,- quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali),- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata,- localizzazione in continuità con le aree a parcheggio esistenti a nord-est. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- localizzazione prevalente lungo il lato nord, con estensione fino al tracciato esistente in prosecuzione del limite sud dell'area a verde esistente a nord-est,- estensione totale 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,- sistemazione a macchie arboree d'alto fusto con estensione pari ad almeno il 50% dell'intera superficie a verde,- 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 (se presenti).	<p>Maurizio Mazzucchelli architetto</p> <p>Alberto Mazzucchelli ingegnere</p> <p>Roberto Pozzi architetto</p> <p>DOCUMENTO DI PIANO 2008</p> <p>Ddp</p> <p>Studio associato INGEGNERIA ARCHITETTURA URBANISTICA</p> <p>I-21040 Morazzone Via Europa 54 Tel 0332 870777 Fax 0332 870888</p> <p>pro@saproject.it www.saproject.it</p>
---	---	---

¹⁸ Destinazione d'uso vietata per effetto delle controdeduzioni alle osservazioni n° 24 (prot. 1561/09), 41 (prot. 1629/09), 55 (prot. 1651)

¹⁹ Destinazione d'uso vietata soppressa per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 55 (prot. 1651)

*Elementi
progettuali di
interesse privato*

Collegamento ciclopedonale tra l'area a verde pubblico esistente a nord-est e via circonvallazione avente le seguenti caratteristiche:

- proprietà pubblica,
- tracciato compatibile con la corrispondente previsione del Piano dei Servizi,
- larghezza m 3,00 carrabile per servizio e vigilanza.

Controviale lungo la sp 2 avente le seguenti caratteristiche:

- proprietà pubblica,
- calibro e caratteristiche simili a quelle del controviale esistente a est,
- realizzazione di aree di parcheggio e di filare arboreo.

Caratteri tipologici degli edifici:

- dovrà essere realizzato un insieme organico di edifici con tipologia a torre o a blocco, con caratteri architettonici di eccellenza, stante la posizione di elevata visibilità nella zona di accesso al centro del paese.

Caratteri morfologici dell'insediamento:

- le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una presenza significativa di esemplari arborei,
- eventuali spazi di tipo semiprivato destinati alla fruizione e all'accesso delle unità a piano terra dovranno essere prevalentemente a portico o analoghi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

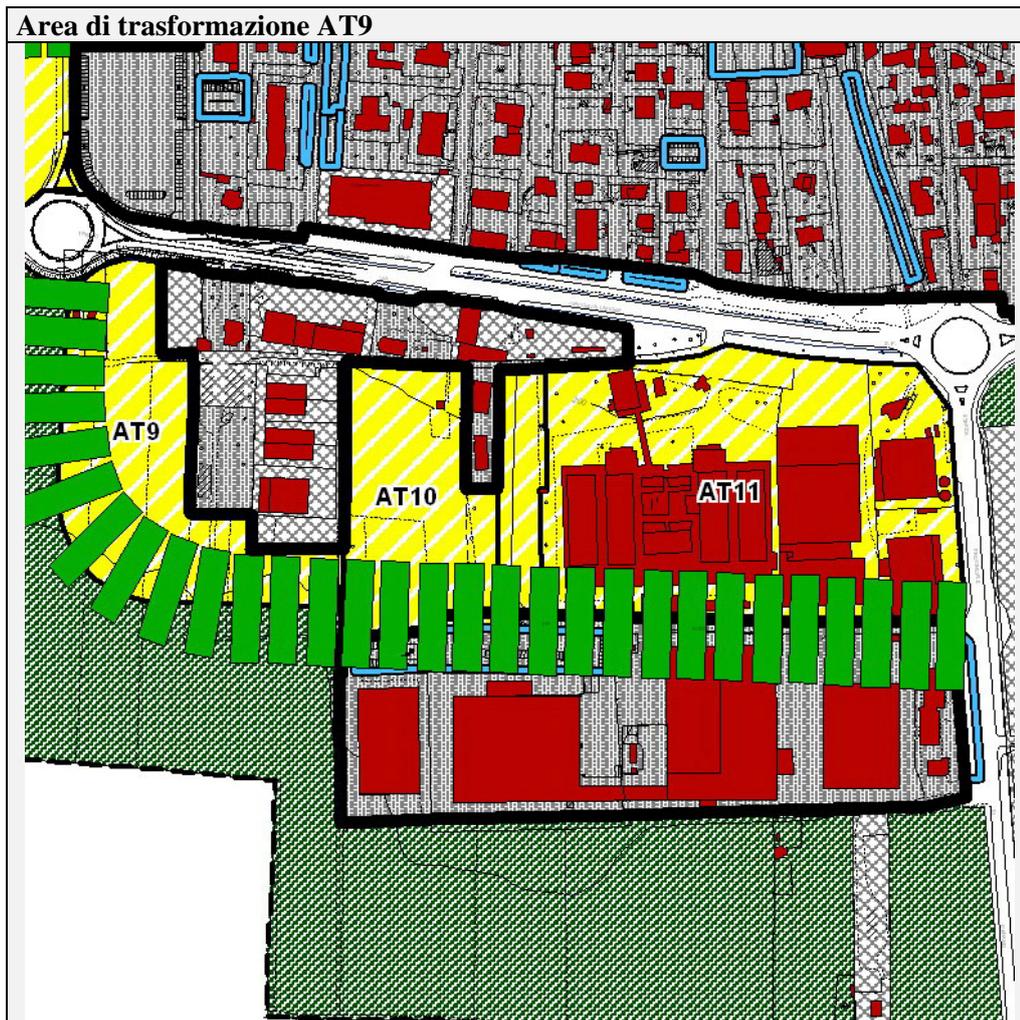
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente dedicato ad attività direzionali, produttive e di servizio, - realizzazione del collegamento stradale tra il limite dell'area AT10 e la rotatoria esistente sulla sp. 2, - realizzazione di area attrezzata per la sosta di mezzi pesanti, dotata di servizi per la ristorazione, per la cura del corpo e per il tempo libero (obiettivo da ritenersi necessario e obbligatorio solo nel caso in cui non risulti possibile la realizzazione della medesima previsione in capo alle aree AT10 e AT11). 						
<i>Dati quantitativi di base</i>	<table style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="width: 60%;">Superficie complessiva del comparto:</td> <td style="text-align: right;">mq 21.390</td> </tr> <tr> <td>Superficie territoriale a verde:</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> <tr> <td>Superficie territoriale urbanizzabile:</td> <td style="text-align: right;">50%</td> </tr> </table>	Superficie complessiva del comparto:	mq 21.390	Superficie territoriale a verde:	50%	Superficie territoriale urbanizzabile:	50%
Superficie complessiva del comparto:	mq 21.390						
Superficie territoriale a verde:	50%						
Superficie territoriale urbanizzabile:	50%						
<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 Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)</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

*Elementi
progettuali di
interesse pubblico
o generale*

Dm: Direzionale e terziaria minuta

Ra: Ricovero di autovetture

Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso.

Realizzazione di parcheggi di interesse locale aventi le seguenti caratteristiche:

- proprietà pubblica,
- distribuzione in misura omogenea rispetto agli insediamenti di nuova realizzazione,
- quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni mq di slp prevista destinata ad attività commerciali,
- quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali),
- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata,
- accesso dalla viabilità di nuova realizzazione.

Realizzazione di area a verde pubblico avente le seguenti caratteristiche:

- proprietà pubblica,
- localizzazione prevalente lungo la strada di nuova realizzazione,
- estensione totale 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,
- doppio filare d'alto fusto lungo la strada di nuova realizzazione.

Realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti, da realizzarsi sotto le condizioni di cui al punto 1, ultimo alinea, avente le seguenti caratteristiche minime:

- stalli per sosta autoarticolati aventi dimensioni di m 3,00 x 18,00, con adeguata area di manovra,
- caratteristiche dei piazzali tali da poter essere utilizzati anche per scopi diversi (esposizioni, mercati, giochi e tempo libero)
- formazione di diaframmi a verde (o con diversa soluzione architettonica) nelle porzioni di stallo corrispondenti alla cabina di guida, onde garantire adeguata privacy per gli addetti all'autotrasporto,
- blocchi servizi igienici, divisi per sesso, dotati di docce,
- locale o portico destinato alla somministrazione bevande e alimenti confezionati, anche mediante distributori automatici,
- area relax all'aperto dotata di tavoli, panchine, alberatura,
- relazione diretta con altre destinazioni d'uso previste nell'area 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

<i>Elementi progettuali di interesse privato</i>	<p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- gli edifici, costituenti un aggregato caratterizzato da unitarietà di linguaggio architettonico, dovranno presentare elementi architettonici di eccellenza, stante la posizione di elevata visibilità dalla sp. 2. <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una presenza significativa di esemplari arborei.
--	--

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

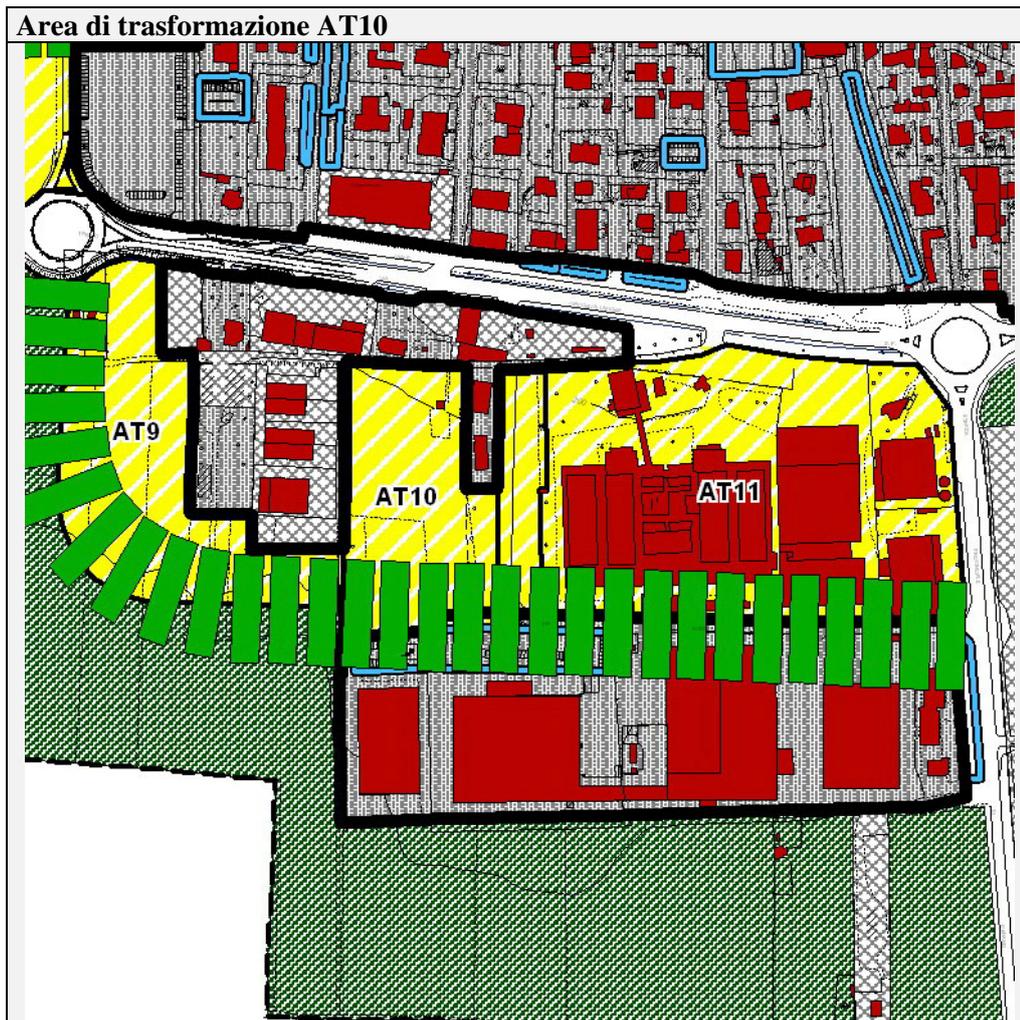
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

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



<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente dedicato ad attività produttive e di servizio, - realizzazione del collegamento stradale tra via Europa e il limite dell'area AT9, - realizzazione di area attrezzata per la sosta di mezzi pesanti, dotata di servizi per la ristorazione, per la cura del corpo e per il tempo libero (obiettivo da ritenersi necessario e obbligatorio solo nel caso in cui non risulti possibile la realizzazione della medesima previsione in capo alle aree AT9 e AT11).
<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 16.180²⁰ Superficie territoriale a verde: 20%²¹ Superficie territoriale urbanizzabile: 80%²²</p>

²⁰ Dato variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 54 (prot. 1650/09)

²¹ Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 54 (prot. 1650/09)

²² Parametro variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 54 (prot. 1650/09)

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>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Re: Residenziale Cv: Commerciale (esercizi di vicinato) Cm: Commerciale (medie strutture di vendita) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Dm: Direzionale e terziaria minuta Ra: Ricovero di autovetture Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso.</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 mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali),- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata,- accesso dalla viabilità di nuova realizzazione. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- localizzazione prevalente lungo la strada di nuova realizzazione e nelle fasce di interposizione rispetto alle aree confinanti aventi diversa destinazione d'uso (larghezza minima delle fasce di interposizione m 20,00),- estensione totale 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,- doppio filare d'alto fusto lungo la strada di nuova realizzazione,- filari arborei, macchie arboree, lievi variazioni altimetriche, nelle fasce di interposizione tra le diverse destinazioni d'uso esistenti a confine. <p><i>Realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti</i>, da realizzarsi sotto le condizioni di cui al punto 1, ultimo alinea, avente le seguenti caratteristiche minime:</p> <ul style="list-style-type: none">- stalli per sosta autoarticolati aventi dimensioni di m 3,00 x 18,00, con adeguata area di manovra,- caratteristiche dei piazzali tali da poter essere utilizzati anche per scopi diversi (esposizione, mercati, giochi e tempo libero)- formazione di diaframmi a verde (o con diversa soluzione architettonica) nelle porzioni di stallo corrispondenti alla cabina di guida, onde garantire adeguata privacy per gli addetti all'autotrasporto,

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

*Elementi
progettuali di
interesse privato*

- blocchi servizi igienici, divisi per sesso, dotati di docce,
- locale o portico destinato alla somministrazione bevande e alimenti confezionati, anche mediante distributori automatici,
- area relax all'aperto dotata di tavoli, panchine, alberatura,
- relazione diretta con altre destinazioni d'uso previste nell'area di trasformazione.

Caratteri tipologici degli edifici:

- gli edifici dovranno costituire un aggregato caratterizzato da unitarietà di linguaggio architettonico,.

Caratteri morfologici dell'insediamento:

- le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una 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 AT11	
<p><i>Obiettivi della trasformazione</i></p>	<ul style="list-style-type: none"> - realizzazione di un insediamento polifunzionale, principalmente di particolare eccellenza dedicato prevalentemente ad attività terziarie (commericali, direzionali, ricettive) e di servizio, - sistemazione di via Europa, - attraversamento ciclopedonale in sottopasso della sp. 2, per il collegamento della ciclopedonale lungo via Ornago e il centro urbano, - realizzazione di area attrezzata per la sosta di mezzi pesanti, dotata di servizi per la ristorazione, per la cura del corpo e per il tempo libero (obiettivo da ritenersi necessario e obbligatorio solo nel caso in cui non risulti possibile la realizzazione della medesima previsione in capo alle aree AT9 e AT10).
<p><i>Dati quantitativi di base</i></p>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 46.150²³</p> <p>Superficie territoriale a verde: 50%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 50%</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

²³ Dato variato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 16 (prot. 1536/09)

<i>Destinazioni d'uso</i>	<p>Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti: Pr: Produttiva (artigianale e industriale) As: Artigianale di servizio Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ra: Ricovero di autovetture Ag: Agricola</p> <p>Il Programma Integrato di Intervento dovrà prevedere un mix funzionale nel quale siano compresenti almeno due diverse destinazioni d'uso.</p> <p>La destinazione d'uso Re, residenziale, potrà essere estesa fino ad un massimo del 10% della slp complessiva.</p>
<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p><i>Realizzazione di parcheggi</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 mq ogni 2 mq di slp prevista destinata ad attività terziarie e direzionali (non commerciali),- quantità minima sufficiente per garantire un mq ogni mq di slp prevista destinata ad attività commerciali,- quantità minima sufficiente per garantire un posto auto ogni 2 posti letto per attività ricettiva,- quantità minima sufficiente per garantire un posto per ciascuna unità abitativa (o con altra destinazione d'uso) prevista,- quantità minima sufficiente per garantire un posto auto ogni 10 mq destinati a ristorazione o somministrazione bevande,- area di manovra indipendente dalla sede stradale, pubblica o privata,- accesso dalla viabilità di nuova realizzazione. <p><i>Realizzazione di area a verde pubblico</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- localizzazione prevalente in interrato,- localizzazione prevalente lungo la strada di nuova realizzazione e nelle fasce di interposizione rispetto alle aree confinanti aventi diversa destinazione d'uso (larghezza minima delle fasce di interposizione m 20,00),- estensione totale 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,- doppio filare d'alto fusto lungo la strada di nuova realizzazione,- filari arborei, macchie arboree, lievi variazioni altimetriche, nelle fasce di interposizione tra le diverse destinazioni d'uso esistenti a confine.

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

*Elementi
progettuali di
interesse privato*

Realizzazione di svincolo a rotatoria di accesso dalla viabilità provinciale e di relativi controviali, secondo indicazioni degli enti proprietari delle strade esistenti, a condizione che si determini la formazione di un unico accesso dalla viabilità provinciale esistente.

Realizzazione di sottopasso ciclopedonale della sp. 2, finalizzato al collegamento tra l'area d'intervento e il centro urbano, aventi le seguenti caratteristiche:

- laddove tecnicamente possibile le rampe di raccordo tra le diverse quote dovranno essere prive di muri di contenimento e le scarpe di contenimento dei terreni dovranno essere sistemate a verde,
- il tratto coperto dovrà risultare il più breve possibile e con sezione adeguata onde garantire una sufficiente qualità dello spazio,
- la larghezza del sottopasso non dovrà risultare inferiore a m 4,50 e l'altezza libera non inferiore a m 3,00

Realizzazione di area di sosta per mezzi pesanti, da realizzarsi sotto le condizioni di cui al punto 1, ultimo alinea, avente le seguenti caratteristiche minime:

- stalli per sosta autoarticolati aventi dimensioni di m 3,00 x 18,00, con adeguata area di manovra,
- caratteristiche dei piazzali tali da poter essere utilizzati anche per scopi diversi (esposizioni, mercati, giochi e tempo libero)
- formazione di diaframmi a verde (o con diversa soluzione architettonica) nelle porzioni di stallo corrispondenti alla cabina di guida, onde garantire adeguata privacy per gli addetti all'autotrasporto,
- blocchi servizi igienici, divisi per sesso, dotati di docce,
- locale o portico destinato alla somministrazione bevande e alimenti confezionati, anche mediante distributori automatici,
- area relax all'aperto dotata di tavoli, panchine, alberatura,
- relazione diretta con altre destinazioni d'uso previste nell'area di trasformazione.

Caratteri tipologici degli edifici:

- l'insieme di edifici dovrà rappresentare un "landmark" territoriale; a tal fine dovrà essere realizzato un insieme organico di edifici con tipologia a torre (max. n° 4 edifici) o a blocco, caratterizzati dalla presenza di piastre e corpi di collegamento, con caratteri architettonici di particolare eccellenza, stante la posizione di elevata visibilità.

Caratteri morfologici dell'insediamento:

- le aree pertinenziali impermeabili dovranno essere comunque dotate di una presenza significativa di esemplari arborei,
- eventuali spazi di tipo semiprivato destinati alla fruizione e all'accesso delle unità a piano terra dovranno essere prevalentemente a portico o analoghi.

Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere

Roberto Pozzi
architetto

DOCUMENTO DI PIANO 2008

Ddp

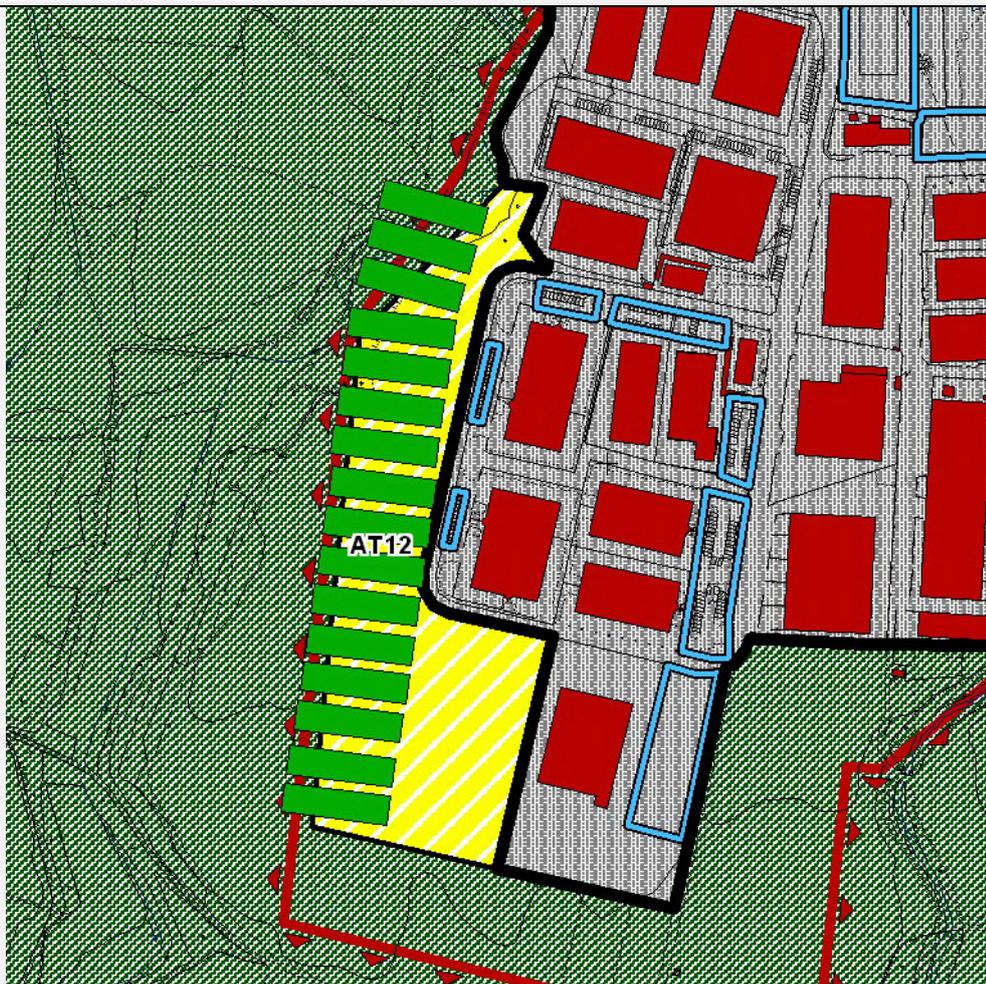
Studio associato
**INGEGNERIA
ARCHITETTURA
URBANISTICA**

I-21040 Morazzone
Via Europa 54

Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

Info@saproject.it
www.saproject.it

Area di trasformazione AT12



Obiettivi della trasformazione

- completamento della zona produttiva a est,
- offerta di spazi per attività produttive destinati in prevalenza ad aziende locali,
- miglioramento ambientale della fascia a confine con il Parco Rio Vallone.

Dati quantitativi di base

Superficie complessiva del comparto: mq 38.390
 Superficie territoriale a verde: 75%
 Superficie territoriale urbanizzabile: 25%

Destinazioni d'uso

Tra le destinazioni d'uso che il Programma Integrato di Intervento potrà prevedere sono escluse le seguenti:
 Re: Residenziale
 Cv: Commerciale (esercizi di vicinato)
 Cm: Commerciale (medie strutture di vendita)
 Cg: Commerciale (grandi strutture di vendita)
 Dm: Direzionale e terziaria minuta
 Ri: Ricettiva
 Ra: Ricovero di autovetture

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>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 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>Realizzazione di fascia a verde lungo il Rio Vallone</i> avente le seguenti caratteristiche:</p> <ul style="list-style-type: none">- proprietà pubblica,- estensione minima pari alla Superficie Territoriale a verde,- stato di completa naturalità,- sistemazione a bosco di tutte le aree a margine del PLIS²⁴, con caratteristiche vegetazionali coerenti con i caratteri del paesaggio storico,- completa esclusione dalle aree destinate agli insediamenti, con conseguente divieto di recinzione dell'area spondale,- caratteristiche vegetazionali proprie della fascia ripariale.²⁵
<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

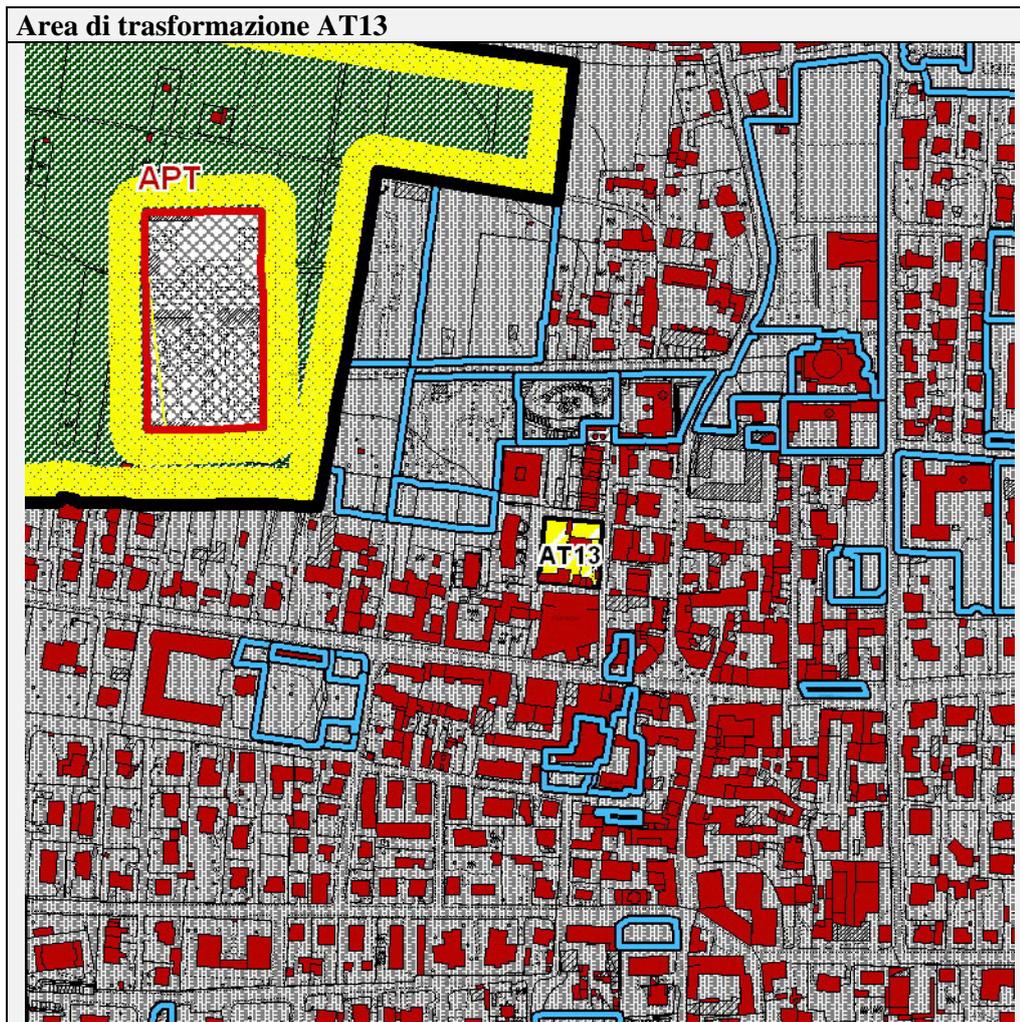
Tel 0332 870777
Fax 0332 870888

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

²⁴ Notazione aggiunta per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano

²⁵ Notazione aggiunta per effetto del parere di compatibilità espresso dalla Provincia di Milano



<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - riqualificazione e valorizzazione dell'area del castello, - sistemazione delle aree scoperte, - completamento del tessuto edificato a nord del castello.
<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 1.660²⁶</p> <p>Superficie territoriale a verde: 25%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 75%</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>Cg Commerciale (grandi strutture di vendita)</p> <p>Ld: Logistica e deposito di materiali</p> <p>Ds: Direzionale e terziaria specializzata</p>
<i>Elementi progettuali di interesse pubblico o generale</i>	<p>Valorizzazione del castello mediante:</p> <ul style="list-style-type: none"> - sistemazione delle aree pubbliche circostanti, - miglioramento della pedonalità,

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

²⁶ Datomodificato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)

<p><i>Elementi progettuali di interesse privato</i></p>	<ul style="list-style-type: none">- riduzione delle interferenze visuali determinate dal tessuto edificato circostante.²⁷ <p><i>Caratteri tipologici degli edifici:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- dovrà essere previsto un unico tipo edilizio isolato,²⁸ <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- è ammessa l'edificazione di una casa di abitazione a nord ovest del lotto di proprietà.²⁹
---	---

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

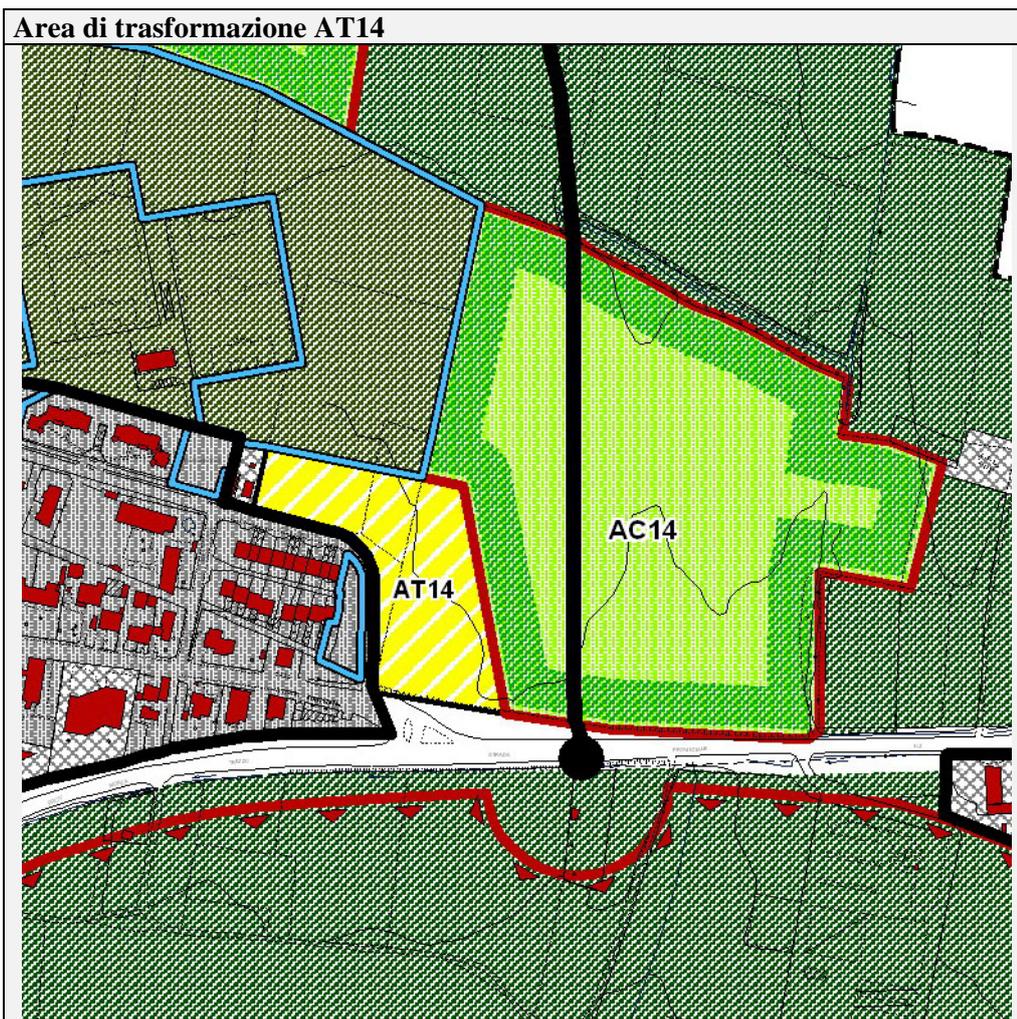
Info@saproject.it
www.saproject.it

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

²⁷ Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)

²⁸ Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)

²⁹ Modifica per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 11 (prot. 1418/09)



<i>Obiettivi della trasformazione</i>	<ul style="list-style-type: none"> - definitivo completamento del margine del tessuto edificato a ovest - formazione di una riserva di aree verdi pubbliche, aventi carattere di ridefinizione del margine urbano.
<i>Dati quantitativi di base</i>	<p>Superficie complessiva del comparto: mq 14.300³⁰</p> <p>Superficie territoriale a verde: 0%</p> <p>Superficie territoriale urbanizzabile: 100%</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) Cg Commerciale (grandi strutture di vendita) Ld: Logistica e deposito di materiali Ds: Direzionale e terziaria specializzata Ri: Ricettiva</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

³⁰ Parametro modificato per effetto della controdeduzione all'osservazione n° 48 (prot. 1642/09)

<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.
<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 a blocco, coerenti con l'impianto tipologico già esistente lungo la viabilità pubblica, <p><i>Caratteri morfologici dell'insediamento:</i></p> <ul style="list-style-type: none">- gli edifici dovranno rapportarsi alle proprie aree pertinenziali, dunque dovranno essere 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

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 “DdP 23.0 Stima delle potenzialità insediative” riportati nella tabella allegata nelle pagine seguenti e stimando i mix funzionali proponibili per effetto delle singole direttive di attuazione delle 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

Dall'esame dei documenti "DdP 21.0 Azioni di Governo del Territorio" e "DdP 22.0 Direttive per il Governo del Territorio" risultano le seguenti superfici lorde di pavimento generali:³¹

Area di trasformazione	Sup complessiva	Superficie a verde	Superficie urbanizzabile	Diritto edificatorio di progetto	slp edificabile massima
Codice	mq	%	%	mq/mq	mq
		40%	60%	0,33	
AT01	12.850	5.140	7.710		2.544
AT02	0	0	0		0
AT03	0	0	0		0
		50%	50%	0,33	
AT04	8.340	4.170	4.170		1.376
		0%	100%	0,54	
AT05	46.260	0	46.260		24.980
		50%	50%	0,33	
AT06	13.780	6.890	6.890		2.274
		40%	60%	0,33	
AT07	17.830	7.132	10.698		3.530
		20%	80%	0,33	
AT08	39.890	7.978	31.912		10.531
		50%	50%	0,54	
AT09	21.390	10.695	10.695		5.775
		20%	80%	0,54	
AT10	16.180	3.236	12.944		6.990
		50%	50%	0,54	
AT11	46.150	23.075	23.075		12.461
		75%	25%	0,54	
AT12	38.390	28.793	9.598		5.183
		25%	75%	1	
AT13	1.660	415	1.245	(*)	1.245
		0%	100%	0,33	
AT14	14.300	0	14.300		4.719
TOTALE	277.020				81.608

(*) stima della media riscontrabile nelle aree dell'immediato intorno.

I dati complessivi di cui alla precedente tabella, stimando l'entità delle superfici lorde di pavimento per ciascun mix funzionale ammesso nelle diverse Aree di

³¹ Tabella interamente sostituita per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte

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

Trasformazione, consentono di determinare il seguente potenziale insediativo per le seguenti categorie di destinazioni d'uso:

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

Ne discende la seguente tabella esplicativa³²:

Area di trasformazione	slp residenza	slp secondario	slp terziario	slp servizi
Codice	mq	mq	mq	mq
AT01	2.544	0	0	
AT02	0	0	0	
AT03	0	0	0	
AT04	1.376	0	0	
AT05	0	12490	12490	
AT06	2.274	0	0	
AT07	3.530	0	0	
AT08	5265	0	5265	
AT09	0	2888	2888	
AT10	0	3495	3495	
AT11	1246	0	11214	
AT12	0	0	5.183	
AT13	1.245	0	0	
AT14	4.719	0	0	
TOTALE	22200	18873	40535	0

Ai dati in capo alle singole aree di trasformazione devono essere aggiunti quelli corrispondenti alle aree libere in ambito urbano, tendenzialmente destinati per intero a residenza.

³² Tabella interamente sostituita per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte

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 URBANE TRASFORMABILI³³

Aree libere	Sup complessiva	Ambito di appartenenza	Diritto edificatorio di progetto	Slp edificabile massima
mq/mq				
1	659	T3	0,33	218
2	1.787	T3	0,33	590
3	6.228	T3	0,33	2.055
4	3.649	T3	0,33	1.204
5	2.206	T3	0,33	728
6	2.104	T3	0,33	694
7	2.088	T3	0,33	689
8	5.700	T3	0,33	1.881
9	739	T3	0,33	244
10	2.327	T3	0,33	768
11	1.780	T3	0,33	587
12	1.404	T3	0,33	463
12	1.423	T3	0,33	470
13	2.606	T3	0,33	860
14	953	T3	0,33	314
15	3.825	T3	0,33	1.262
16	1.532	T3	0,33	506
17	1.090	T3	0,33	360
18	7.768	T3	0,33	2.563
19	2.166	T3	0,33	715
20	1.487	T3	0,33	491
21	7.470	T3	0,33	2.465
totale	60.989			20.126

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

³³ Tabella interamente sostituita per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte

CONCLUSIONI

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 **22.200**³⁴ nelle Aree di Trasformazione,
- le aree libere situate in ambito urbano, 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 **20.126**³⁵, 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:

$$\text{mq } 42.326 / \text{mq/ab. } 50 = \text{ab. } 846^{36}$$

Tale potenziale insediativo potrà ragionevolmente incrementarsi 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,
- della trasformazione delle aree per destinazioni d'uso produttive situate in ambito urbano per le quali il Piano delle Regole ammette la conversione in residenza,
- dei modesti completamenti e ampliamenti che saranno ammessi dal Piano delle Regole in ambito urbano.

Noto che:

- la popolazione insediata alla data di redazione del DdP 2008 ammonta a circa 7.100 unità,
- il target di sviluppo della popolazione è stato fissato in circa 700 - 900 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.

³⁴ Dato modificato per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte

³⁵ Dato modificato per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte

³⁶ Dato modificato per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte

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; secondo le stime di cui alle tabelle precedenti, la superficie lorda di pavimento è stimata in mq **18.873**³⁷.

Considerato che:

- il documento di piano ha enunciato politiche di sostegno e sviluppo delle attività produttive secondarie limitate ad un trend di sviluppo 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.

La stima del potenziale insediativo di piano per quanto attiene al settore produttivo terziario è effettuata sulla base dei diritti edificatori esprimibili dalle *aree di trasformazione* per le quali è espressamente ammessa la destinazione d'uso terziaria; secondo le stime di cui alle tabelle precedenti, la superficie lorda di pavimento è stimata in mq **40.535**³⁸.

Considerato che:

- il documento di piano ha enunciato politiche di sviluppo delle attività produttive terziarie in particolare individuando poli di sviluppo lungo la sp 2,
- 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 terziarie,

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

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

³⁷ Dato modificato per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte

³⁸ Dato modificato per effetto dell'insieme delle osservazioni accolte