

Città di Paderno Dugnano

Provincia di Milano _ Regione Lombardia



Piano di Governo del Territorio_P.G.T.

l.r. n° 12/2005

Quadro Progettuale del Documento di Piano

Approvato con delibera di CC nr 32 in data 13/06/2013 | Pubblicato sul BURL nr 30 in data 24/07/2013

Integrato con:

- Delibera di CC nr 58 del 28/10/2014 “Approvazione rettifiche e correzioni errori materiali sugli atti costituenti il Piano di Governo del Territorio”

il Sindaco

Marco Alparone

l'Assessore

Gianluca Bogani

il Segretario Generale / Direttore del Settore Pianificazione del Territorio

dott. ssa Franceschina Bonanata

Ottobre 2014

Staff tecnico prima Approvazione

il responsabile di procedimento Michele Giovanni Battel - direttore del Settore Pianificazione del Territorio

progettisti incaricati

Sergio Dinale
Paola Rigonat Hugues
Alessia Semenzato
Enrico Robazza

con
Kristiana D' Agnolo

via Temenza 1 Mestre – Venezia
via Pessina 15 Como
www.drhassociati.com

Alessandro Oliveri
Michela Gadaldi
Nicola Pavan

Consulenza legale Avv. Fortunato Pagano

Gruppo di lavoro Rettifica errori materiali:

Ufficio Attuazione Urbanistica: arch. Alessandra Fini
Geom. Riccardo Prete
Arch. Meri Barichello
Rosanna Metta

Ufficio SIT: arch. Laura Cattaneo

indice

a _	premesse	6
1.	presupposti del piano	7
2.	caratteri del piano	8
b _	Quadro interpretativo del territorio	9
3.	Quattro forme territoriali	10
3.1.	le Città e i Paesaggi Locali	10
3.1.1.	Palazzolo Milanese	15
3.1.2.	Cassina Amata e Incirano	16
3.1.3.	Paderno e Dugnano	17
3.1.4.	Villaggio Ambrosiano	21
3.1.5.	Calderara	22
3.2.	le Città e il Paesaggio del Benessere	24
3.3.	la città e il paesaggio della Mobilità	30
3.4.	la Città e il Paesaggio delle Opportunità Metropolitane	38
c _	Scenari della trasformazione	41
4.	Scenari progettuali a scala territoriale	42
5.	Scenari progettuali a scala urbana	47
5.1.	Lo schema di piano	47
5.2.	La Comasina	49
5.3.	L'asse est-ovest: tra Comasina e Valassina	51
5.4.	Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e ambiti oggetto di pianificazione attuativa del Piano delle Regole	52
5.4.1.	Le indicazioni della legge regionale	52
5.4.2.	Documento di piano e ambiti di trasformazione	53
5.4.3.	Piano delle Regole e ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa	54
6.	Gli ambiti di trasformazione e le schede di intervento	55
6.1.	Gli ambiti di trasformazione e l'asse della Comasina	56
6.1.1.	Ambito di trasformazione 1. Palazzolo Milanese – via Meda/via Monte Corvino	57
6.1.2.	Ambito di trasformazione 2. Cassina Amata-via Leonardo da Vinci	60
6.1.3.	Ambito di trasformazione 3. Asse Rho-Monza nord	64
6.1.4.	Ambito di trasformazione 4. Villaggio Ambrosiano - Via Beccaria	67
6.1.5.	Ambito di trasformazione 5. Villaggio Ambrosiano-Via Argentina	70
6.2.	Gli ambiti di trasformazione e l'asse est-ovest	73
6.2.1.	Ambito di trasformazione 6. Via Mazzini	74
6.2.2.	Ambito di trasformazione 7. Calderara via Cardinale Riboldi	77
6.2.3.	Ambito di trasformazione 8. Calderara - Valassina	80
6.3.	criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione	83

	d _ Paesaggio	85
	7. La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi	86
	e _ Indirizzi per la città pubblica. Il piano dei servizi	90
	8. Servizi del verde e rete ecologica comunale	91
	8.1. Obiettivi generali	91
	8.2. Gli interventi previsti	92
	9. Servizi alla persona	96
	9.1. Obiettivi generali	96
	9.2. Gli interventi previsti	97
	10. Servizi alla mobilità	100
	10.1. Obiettivi generali	100
	10.2. Gli interventi previsti	101
	11. Interventi specifici	103
	11.1. La piazza della stazione di Palazzolo-Incirano	104
	11.2. La città dello sport	104
	f _ Indirizzi per la città consolidata. Il piano delle Regole	105
4	12. Il settore residenziale	106
	12.1. Indicazioni generali	106
	12.2. Caratteristiche della domanda e dell'offerta	106
	12.3. Le proposte del Piano	108
	13. Il settore produttivo secondario e terziario	110
	13.1. Indicazioni generali	110
	13.2. Le proposte del Piano	111
	13.2.1. Il settore secondario e terziario	111
	13.2.2. Il settore primario	112
	14. Articolazione delle previsioni del Piano delle regole	113
	14.1. Gli ambiti di antica formazione, le cascine e gli edifici isolati di interesse storico e ambientale	113
	14.1.1. Criteri di individuazione	113
	14.1.2. Obiettivi e modalità di intervento	114
	14.2. Gli ambiti di recente formazione a destinazione residenziale	115
	14.2.1. Ambiti di recente formazione con disegno unitario	115
	14.2.2. Ambiti di recente formazione	115
	14.3. Gli ambiti a destinazione produttiva	116
	14.4. Gli ambiti a destinazione commerciale e ricettiva	118
	14.5. Gli ambiti con piano urbanistico attuativo	119
	g _ Fattibilità delle azioni di piano	122

15.	Gli strumenti operativi del piano	123
15.1.	La perequazione e compensazione urbanistica	123
15.1.1.	Le aree per servizi interessate dalla generazione di diritti edificatori a titolo compensativo	124
15.1.2.	Le aree interessate dal trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo	125
15.1.3.	La compatibilità delle misure di compensazione urbanistica	129
15.2.	Le misure di incentivazioni	130
h _	Contabilità delle azioni di piano	132
16.	Contabilità in relazione al consumo di suolo	133
16.1.	Il consumo di suolo attuale	133
16.1.1.	Il consumo di suolo nel Ptcp del 2003	133
16.1.2.	Il consumo di suolo nel Ptcp del 2012	134
16.2.	Il consumo di suolo previsto	135
16.2.1.	L'incidenza delle previsioni di piano in relazione al Ptcp del 2003	135
16.2.2.	L'incidenza delle previsioni di piano in relazione al Ptcp del 2012	136
16.3.	Sintesi	138
17.	Contabilità in relazione ai servizi e alle attrezzature pubbliche	139
17.1.	I servizi	139
17.1.1.	Lo stato attuale	139
17.1.2.	Le previsioni	141
17.2.	I parchi del Seveso e del Grugnotorto – Villorosi	144
18.	Contabilità in relazione agli scenari di sviluppo insediativo	146
18.1.	Lo stato attuale	146
18.2.	Gli ambiti di trasformazione	150
18.2.1.	Lo stato attuale	150
18.2.2.	Le previsioni	150
18.3.	Il tessuto consolidato	152
18.3.1.	Ipotesi previsionali	152
i _	Compatibilità e coerenze delle azioni di piano	155
19.	La coerenza con le linee guida dell'Amministrazione Comunale	156
19.1.	Le linee guida dell'amministrazione comunale	156
20.	La compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati	162

a _ premesse

1. presupposti del piano

Il piano concettuale da cui muove il percorso di formulazione del PGT di Paderno Dugnano assume quali presupposti le condizioni di molteplicità, incertezza e di limitatezza.

La condizione di **molteplicità** è riferita all'identificazione delle reti di azione sociale e di erogazione dei saperi, premessa necessaria per definire un rapporto interattivo con tali componenti al fine di attivare un dinamico processo di piano.

Il piano supera la sua forma tradizionale di strumento di governo degli usi del suolo e diventa il luogo entro il quale si confrontano e trovano sintesi le diverse idee di sviluppo locale che la cittadinanza e gli operatori economici esprimono.

È in questa direzione che si muove anche il percorso partecipativo effettuato: la formulazione dello scenario di intervento del PGT come occasione di dibattito pubblico e politico e di condivisione collettiva delle scelte da effettuare.

La condizione di **incertezza** è riferita ai parametri che più esprimono eventi dinamici sul territorio: il cambiamento nella composizione sociale (soprattutto nel suo sistema di diversità/qualità e desideri piuttosto che nel tradizionale quantità/bisogni), nell'assetto delle attività economiche, nella struttura della logistica e della mobilità.

La condizione di incertezza fa quindi riferimento alla crescente difficoltà di definire percorsi lineari di sviluppo della città e del territorio sui quali fondare le scelte del piano.

Il piano deve però saper coniugare la frammentazione che l'incertezza può determinare con la necessità di un disegno unitario del territorio, distinguendo ciò che può essere continuamente rinegoziato per far fronte alla mutevolezza delle condizioni da ciò che al contrario deve essere consolidato nella sua stabilità e invariabilità.

Il presente documento costituisce lo strumento per perimetrare il "contesto di senso" delle risorse presenti: gli elementi di lunga durata, gli elementi innegoziabili per la qualità di vita dei cittadini, gli ambiti della trasformazione prioritaria.

La condizione di **limitatezza**, è riferita agli elementi di stabilità del territorio e quindi alle condizioni del capitale naturale e alle dotazioni che lo compongono: patrimonio naturale, patrimonio storico, patrimonio paesaggistico.

Ma la condizione di limitatezza è riferita anche alla ormai cronica ristrettezza di risorse alle quali l'amministrazione pubblica può fare riferimento per l'attivazione dei propri programmi di sviluppo, riqualificazione, salvaguardia del proprio patrimonio locale.

I due aspetti della limitatezza sono ovviamente tra loro interconnessi: spetta al PGT provare a coniugare la necessità di implementare il patrimonio locale (e i suoi caratteri di scarsità) con il tema dell'intercettazione delle risorse (pubbliche ma soprattutto private) da destinare a tale scopo.

2. caratteri del piano

L'assunzione dei presupposti di scarsità, incertezza e molteplicità definisce in modo chiaro sia il percorso di lavoro sia le caratteristiche del Piano di Governo del Territorio che si propone e i cui elementi essenziali sono:

- **semplicità**: tale caratteristica si esplica nella chiarezza degli elaborati costitutivi il PGT, nella precisa distinzione tra ciò che ha carattere argomentativo (le analisi, le interpretazioni, ecc. che stanno alla base delle scelte di piano), dimostrativo (la verifica della compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati), e normativo (le regole per l'azione sul territorio);

- **essenzialità**: il piano disegnato dalla l.r. 12/05 è strumento di *governance* e non di regolamentazione (come invece il tradizionale P.R.G.). Il PGT governa le trasformazioni del territorio assieme ad altri strumenti (Regolamento edilizio, piano di zonizzazione acustica, piano del traffico, politiche urbane, provvedimenti di fiscalità locale ecc.). E' quindi essenziale non avere sovrapposizioni escludendo dal piano urbanistico tutto ciò che non gli appartiene, mettendo invece in valore le scelte di piano in quanto concorrenti e sinergiche alla *visione collettiva* delle politiche urbane;

- **flessibilità**: il piano opera una netta distinzione tra ciò che è invariabile e dove garantire una permanenza nel tempo e ciò che invece è negoziabile; sono definite, sia per gli ambiti consolidati sia per gli ambiti di trasformazione, gli obiettivi delle possibili trasformazioni, le regole di negoziazione e i criteri progettuali orientativi e di valutazione delle proposte di intervento;

8

- **equità**: il carattere di equità, ulteriore principio da cui muovono le scelte di piano, ha due risvolti: da una parte l'uniformità di trattamento di tutti i proprietari fondiari coinvolti nelle trasformazioni, dall'altra garantire anche chi non è titolare di diritti fondiari di trarre vantaggio dalle scelte di trasformazione. Gli strumenti della perequazione e della compensazione urbanistica, strutturali nella l.r. 12/05, servono a questo e a garantire che i suoli e le attrezzature che vengono acquisiti mediante i processi di trasformazione siano effettivamente utilizzabili dalla collettività;

- **sostenibilità economica**; la sostenibilità economica del piano va vista sotto due profili: da un lato la costruzione di scenari di trasformazione effettivamente percorribili in relazione alle risorse disponibili; dall'altra la necessità di massimizzare l'apporto dei privati nella realizzazione di opere pubbliche o di interesse pubblico di tipo diretto o indiretto.

b _ Quadro interpretativo del territorio

3. Quattro forme territoriali

Lo scenario progettuale che viene definito dal Documento di Piano del PGT muove dal riconoscimento di 4 paesaggi urbani, figure spaziali e funzionali che esprimono la struttura profonda del meccanismo di funzionamento, in essere e in divenire, di Paderno Dugnano. Paesaggi che hanno specifiche connotazioni, sistemi di relazione reciproca, concorrenza e sinergia nel definire il ruolo di Paderno Dugnano all'interno del contesto metropolitano.

L'assetto urbanistico di Paderno Dugnano è caratterizzato da differenti situazioni insediative: aree produttive attive e aree dismesse, tessuti residenziali connotati da edifici singoli su lotto con diverse densità edilizie, parti di "città disegnata" esito di processi unitari, nuclei di antica formazione, sistemi di centralità e di periferia tra loro in relazione... Assetti plurali per una città fatta anche di differenze, che si confronta con il territorio dei flussi metropolitani.

Un insieme eterogeneo di situazioni e di luoghi dei quali è difficile ritrovare un sistema di funzionamento complessivo se non nel sistema dei parchi sovracomunali, in particolare nel PLIS Grugnotorto - Villorosi, nel Canale Villorosi, nel fiume Seveso e in generale nel reticolo idrico e nei lacerti di naturalità che ancora porta con sé.

Il disegno strategico di piano muove da un quadro interpretativo del territorio comunale e dei suoi rapporti con il territorio di grande scala.

Questa lettura si basa sull'identificazione del ruolo dei 7 nuclei urbani nei quali si articola il territorio comunale (*le città e i paesaggi locali*), sugli effetti e le qualità diffuse prodotti dal sistema ambientale (*la città e il paesaggio del benessere*), sul ruolo del sistema infrastrutturale pubblico e privato (*la città e il paesaggio della mobilità*), sul ruolo di Paderno Dugnano in relazione alla scala territoriale (*la città e il paesaggio delle opportunità metropolitane*).

10

3.1. le Città e i Paesaggi Locali

Una prima lettura riconosce e interpreta il territorio comunale come costituito da sette "Città Locali", sette nuclei identificabili per un proprio specifico e irriducibile ruolo nell'assetto urbanistico complessivo, ma anche differenti condizioni di intervento per la realizzazione di specifici spazi pubblici.

Paderno Dugnano è cioè costituito da 7 distinti nuclei urbani, che hanno caratteristiche fisico-spaziali e funzionali del tutto peculiari e che rappresentano un significativo fattore di identità locale della popolazione insediata.

I presupposti da cui muovono le scelte di piano vanno nella direzione di riconoscere e potenziare tali specificità; l'integrazione delle 7 città avviene non solo sugli aspetti di "avvicinamento" spaziale (da rafforzare laddove possibile attraverso una qualificazione della sequenza di spazi pubblici), quanto sulla complementarietà funzionale, sulle funzioni insediate e insediabili, sul sistema a rete dei servizi urbani alla cittadinanza e dei servizi di scala metropolitana.

La relazione tra le 7 Città deve essere organizzata soprattutto nella continuità degli itinerari della mobilità dolce dei percorsi ciclo-pedonali e dei sistemi verdi.

Il Piano di Governo del Territorio riconosce non elude (ad esempio mediante la costruzione di un unicum edificato o di un unico centro urbano) ma invece assume tali differenze e specificità. Interviene sulle relazioni tra i diversi nuclei mediante il rafforzamento e completamento delle connessioni verdi, il recupero del reticolo idrico minore quale sistema di relazione all'interno del territorio, il potenziamento dei collegamenti ciclopedonali.

In questo contesto si inseriscono alcune questioni puntuali:

- ↳ il rafforzamento della presenza del commercio di vicinato, inteso come servizio pubblico anche funzionale alla valorizzazione dei nuclei di antica formazione e al recupero di un ruolo pubblico delle corti
- ↳ l'avvio di processi selettivi di trasformazione delle aree produttive, in modo da favorire anche la contestuale formazione di cinture verdi con ruolo di mitigazione
- ↳ la tutela e valorizzazione dei nuclei di antica formazione (i centri storici), patrimonio identitario degli abitanti
- ↳ l'armonizzazione dei più recenti sviluppi edilizi in relazione alle morfologie urbanistiche tradizionali (corti e cortine edilizie)
- ↳ la risposta alla domanda abitativa della cittadinanza puntando principalmente sul contenimento dei costi di accesso all'abitazione (ovvero potenziando l'Housing sociale)
- ↳ il completamento degli spazi pubblici e dei servizi locali.

In rapporto al tema della riqualificazione delle 7 Città, il parco dello sport e il Parco Lago Nord assumo valore fondamentale. Queste due strutture, ulteriormente potenziate e tra loro interconnesse, possono rappresentare il grande spazio collettivo centrale attorno al quale le diverse città locali e il loro sistema di reciproche relazioni possono trovare un luogo di incontro.

Figura 3-1 i nuclei urbani originari e il loro rapporto con il Seveso e il reticolo idrico minore e le aste infrastrutturali



- Maglia stradale di valore storico
- ==== Linea ferroviaria FMN
- Nuclei di antica formazione
- Ambiti consolidati di recente formazione
- Ambiti esito di processi unitari
- Rete idrografica principale
- Rete idrografica minore

Figura 3-2 connessioni e cinture verdi dei nuclei

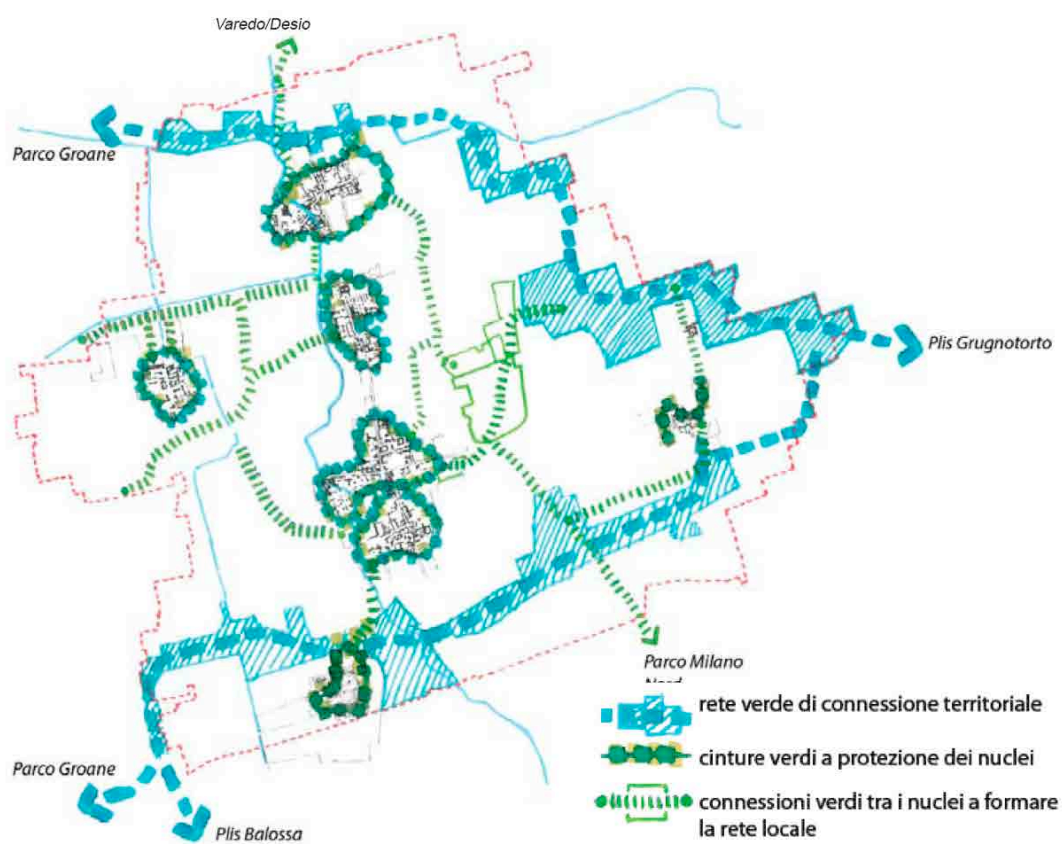
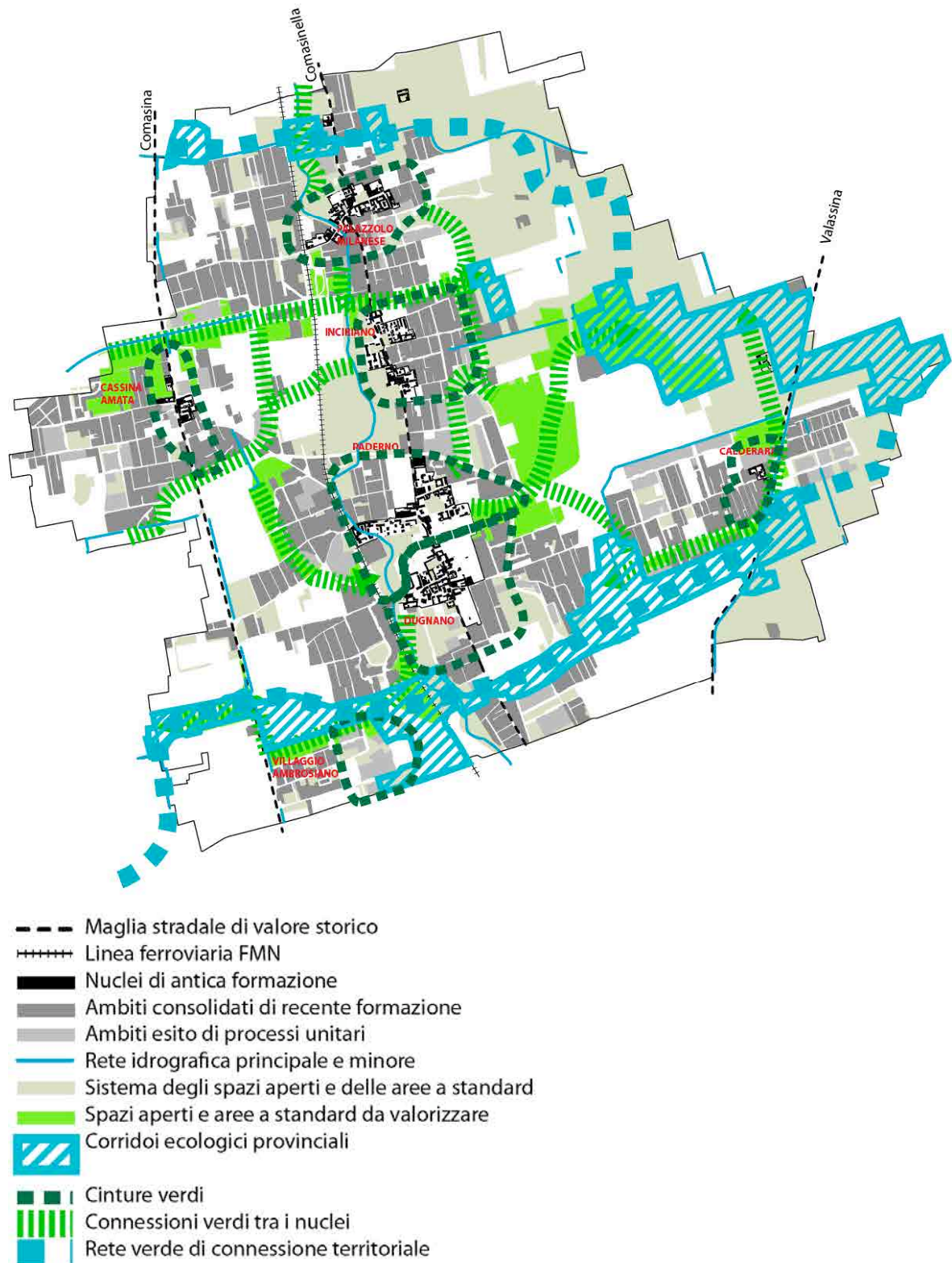


Figura 3-3 la rete locale di connessioni verdi



3.1.1. Palazzolo Milanese

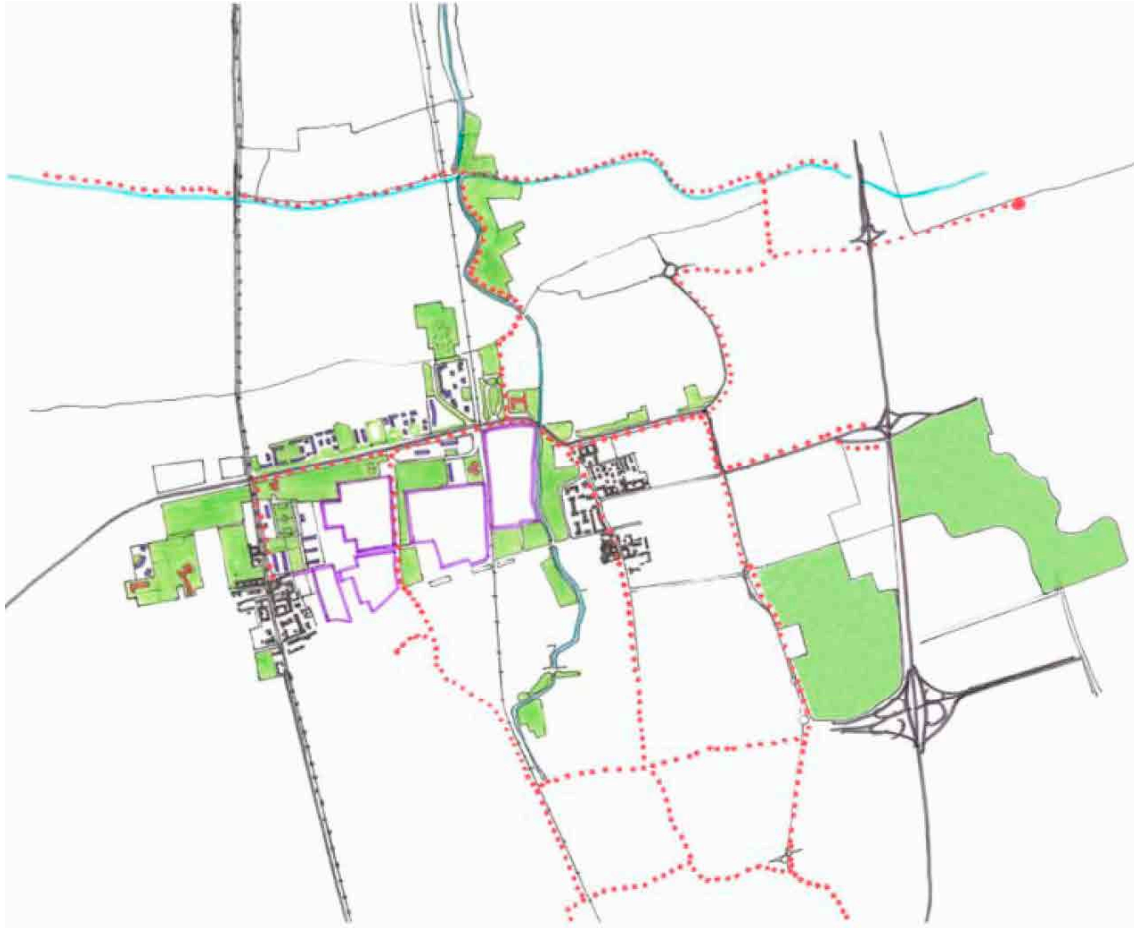


Gli interventi di valorizzazione di Palazzolo Milanese sono definiti in modo da:

- ✎ enfatizzare la condizione di vicinanza al Parco del Seveso, rafforzando l'identità di Palazzolo Milanese come nodo all'interno della rete ecologica e del sistema di percorsi ciclabili e pedonali che mettono in continuità il Parco del Seveso con il Canale Villoresi e il PLIS Grugnotorto – Villoresi
- ✎ valorizzare la connessione verde lungo il Canale Villoresi, dall'interscambio della tranvia (da potenziare mediante l'estensione della M3 o la realizzazione della metrotranvia) al PLIS Grugnotorto – Villoresi
- ✎ ultimare l'asta nord-sud che connette il parco dello sport con il Canale Villoresi
- ✎ connettere il Canale Villoresi al Parco Lago Nord, anche in relazione agli interventi della rete dei canali minori
- ✎ valorizzare il canale secondario lungo la Comasina come asse di collegamento nord-sud
- ✎ realizzare una nuova piazza come luogo di servizi pubblici (a partire dalla riorganizzazione della piazza della stazione, del giardino e dal recupero di Palazzo Vismara)

- ↳ realizzazione della stazione della tranvia (per la quale si prevede la sua ridefinizione come estensione della M3 o metrotranvia).

3.1.2. Cassina Amata e Incirano



Gli interventi relativi ai nuclei di Cassina Amata e di Incirano sono inquadrati all'interno dell'obiettivo di rafforzare la sequenza di luoghi, in parte esistenti e da riqualificare, in parte di nuova realizzazione, disposti in direzione est-ovest. L'obiettivo è formare un insieme di attrezzature e di spazi aperti con funzione di collegamento tra la Comasina, il parco dello sport, il parco lago nord.

In particolare si individuano le seguenti aste prioritarie di intervento:

- ↳ Parco Spinelli - Parco Belloni – canale scolmatore
- ↳ sottopasso Palazzolo – via Europa – parco dello sport
- ↳ via Pasubio – via Cappellini.

3.1.3. Paderno e Dugnano



17

I nuclei di Paderno e Dugnano si trovano al centro di importanti sistemi: l'asse della Comasina (che assumerà sempre maggiore rilievo in funzione del potenziamento dell'attuale linea tranviaria mediante l'estensione della M3 o la realizzazione della metrolinaria), la linea ferroviaria, il parco del Seveso, il parco dello sport, il parco Lago Nord.

In corrispondenza di questi nuclei si localizzano le principali attrezzature pubbliche: le scuole e le strutture sanitarie lungo l'asse di viale della Repubblica – viale Leonardo da Vinci, il Tilane, i parchi delle ville storiche.

Gli interventi relativi ai nuclei di Paderno e di Dugnano devono puntare a rafforzare questo ruolo di connessione est - ovest (dalla Comasina al Parco Lago Nord) e, contemporaneamente a rafforzare la continuità tra i servizi e le attrezzature esistenti.

Le connessioni prevalenti da qualificare sono:

- ↳ Battiloca – minigolf – città nuova – Tilane – parchi storici - Municipio – città dello sport
- ↳ Pilastrello e parrocchie di riferimento.

Tema rilevante è il rafforzamento e la riqualificazione delle "connessioni verdi": il Parco del Seveso, il collegamento est-ovest lungo il tracciato della Rho-Monza (così come previsto dalla stessa amministrazione provinciale mediante l'individuazione di un varco della rete ecologica), il reticolo idrico minore (in particolare il canale secondario Villo-

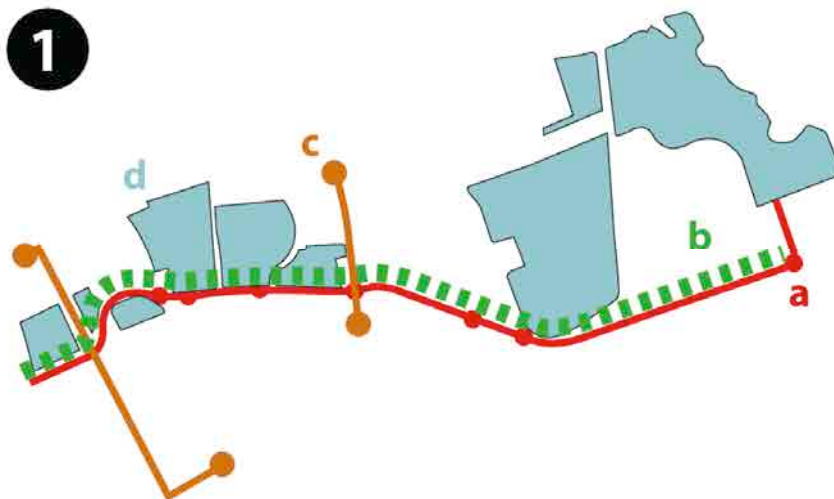
resi lungo la Comasina) il sistema del verde a scala territoriale che fa capo al PLIS Grugnotorto Villorresi.

Nell'ambito degli interventi relativi ai Nuclei di Paderno e di Dugnano uno dei temi progettuali è il potenziamento delle relazioni est-ovest, dall'asse della Comasina all'asse della Valassina passando attraverso la linea ferroviaria e il Tilane, il parco del Seveso, il parco dello sport, il parco Lago Nord.

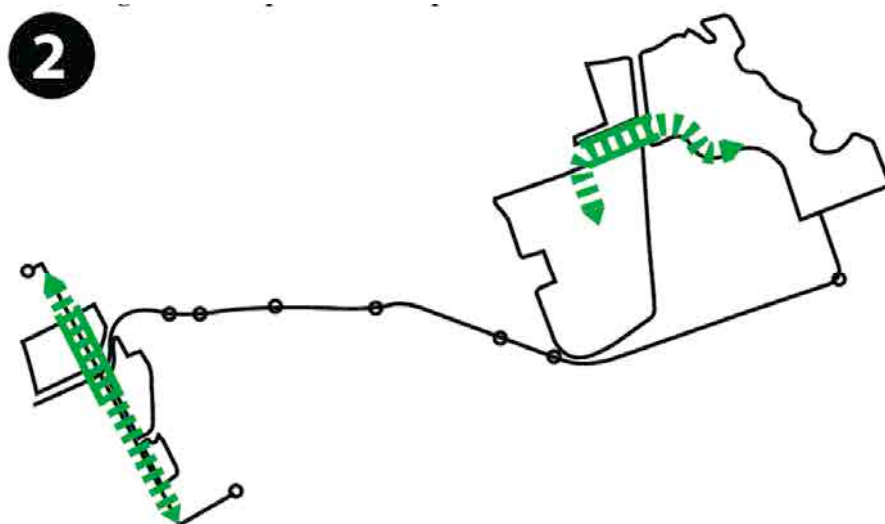


Gli schemi a seguire illustrano alcuni interventi.

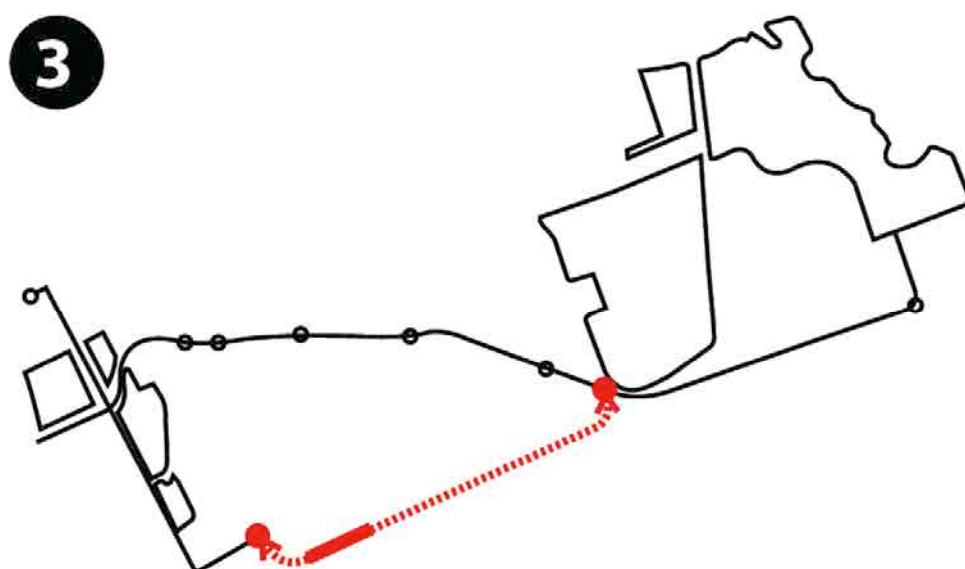
1. Rapportarsi ai sistemi che compongono la sequenza est - ovest
 - a. regolarizzazione della tipologia di snodi
 - b. rafforzamento del principio insediativo con fasce verdi lungo l'asse
 - c. rafforzamenti dei collegamenti tra i centri
 - d. sequenza delle grandi attrezzature urbane



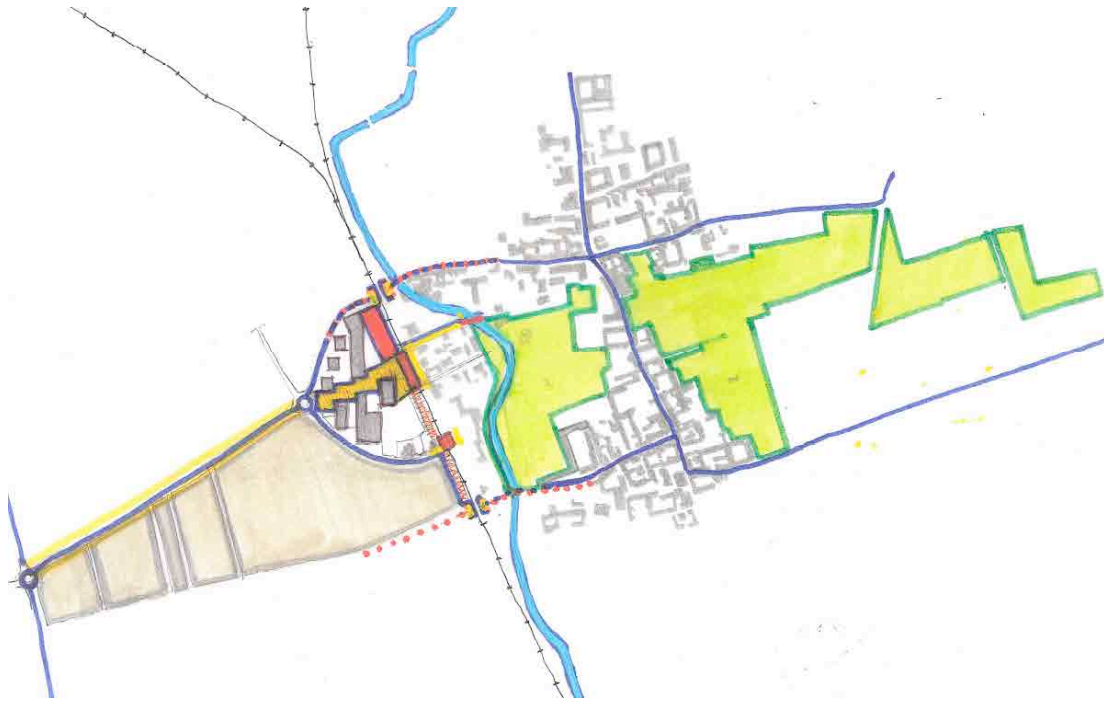
2. Dare continuità alle spine dei servizi nord e sud, che fa da legame alle città locali di Cassina Amata e Paderno - Dugnano, e di collegamento tra Parco Lago Nord e "parco dello sport".



3. Valorizzare la connessione con il Tilane – stazione ferroviaria - Parco del Seveso - parchi delle ville - "parco dello sport" come snodo tra le relazioni di scala locale e metropolitana.



4. Riqualificare la stazione di Paderno Dugnano costruendo un suo nuovo affaccio su piazza Berlinguer (tratto terminale di via Guglielmo Pepe, quasi un nuovo viale della stazione connesso alla Comasina) al fine di valorizzare l'accesso al Tilane dalla linea ferroviaria, utilizzare la stazione ferroviaria come elemento di connessione e non di separazione tra ambiti urbani, eliminare l'attuale situazione di congestione di via IV Novembre.



20



3.1.4. Villaggio Ambrosiano



In relazione al nucleo di Villaggio Ambrosiano il Piano di Governo del Territorio propone di rafforzare le relazioni tra il Villaggio Ambrosiano stesso e il Parco del Seveso, e attraverso questo, con le altre parti del territorio comunale.

In particolare si punta:

- ✎ a realizzare una connessione con Calderara e il PLIS Grugnotorto - Villoresi lungo l'asse della Rho Monza e il corridoio ecologico individuato dal Ptcp di Milano e mediante questo con il parco Lago Nord e il parco dello sport
- ✎ alla riqualificazione delle aree degradate (in particolare via Derna – via Cernia)
- ✎ alla valorizzazione del canale secondario del Villoresi quale asse di collegamento nord-sud e di connessione con il "Pilastrello"
- ✎ al potenziamento dei servizi e delle attrezzature pubbliche e, in particolare, il loro potenziamento all'interno del parco Gadames per favorire processi di integrazione sociale
- ✎ alla riqualificazione dell'area ex Tonolli, anche in funzione della realizzazione del capolinea della linea metropolitana.

3.1.5. Calderara



22

Il Piano di Governo del Territorio propone di ripensare al ruolo di Calderara attraverso il tema delle sue relazioni con il PLIS del Grugnotorto – Villorese ed il Parco Lago Nord, posto a nord del nucleo.

La proposta di progetto parte dal rafforzamento dell'accessibilità dalla Valassina (asse interessato dalla realizzazione della metrotranvia) al Parco Lago Nord e di qui al parco dello sport e ai nuclei di Paderno e Dugnano.

La connessione tra il centro di Calderara ed il Parco Lago Nord attraversa la zona commerciale e si porta verso nord; in tal modo vengono riorganizzati in sequenza i diversi spazi pubblici e le attrezzature poste nell'attuale spina centrale (est-ovest) di Calderara e collegati con i Parchi e le attrezzature sovra locali (parco dello sport, Parco Lago Nord e PLIS).

In dettaglio si punta:

- ↳ a rafforzare il collegamento sud lungo il tracciato della Rho-Monza e il corridoio ecologico individuato dal Ptcp di Milano fino al parco del Seveso e al Villaggio Ambrosiano
- ↳ a riqualificare via Ferdinando Santi quale asse di collegamento di Calderara con i nuclei di Paderno e Dugnano, quale viale di accesso alla metrotranvia
- ↳ a valorizzare Cascina Uccello in funzione della sua centralità all'interno del PLIS Grugnotorto – Villorese e del Parco Lago Nord

- ↳ a potenziare le relazioni del nucleo con il parco dello sport
- ↳ a realizzare una nuova piazza centrale quale luogo di riferimento per la frazione
- ↳ a riqualificare le zone degradate di Vallette, cascina Uccello, via Paisiello e via Corbelli
- ↳ a individuare una area per il mercato in località Baraggiolo in concomitanza con la realizzazione del parcheggio della nuova metrotranvia.

3.2. le Città e il Paesaggio del Benessere

Una seconda lettura interpretativa è connessa al sistema dei parchi e delle aree di interesse ambientale e paesaggistico.

Condizione stessa per la tenuta "ecologica" di questi territori densi è il riconoscimento degli spazi aperti non urbanizzati come fattore di benessere e di qualità della vita.

Il patrimonio ambientale di rilevanza territoriale che Paderno Dugnano mette a disposizione del contesto metropolitano è rappresentato:

- ↳ dall'asta del Fiume Seveso
- ↳ dagli spazi aperti del PLIS Grugnotorto Villorosi
- ↳ dal centro sportivo (parco dello sport)
- ↳ dai parchi storici.

Tali elementi costituiscono le "dorsali" ambientali che reggono le condizioni minime di naturalità.

Ad oggi l'approccio al sistema degli spazi aperti metropolitani sembra essere stato più l'esito di un percorso di esclusione dagli incalzanti processi insediativi che non una lettura di sistema e di connessioni locali. L'attuale conformazione delle aree destinate ai parchi (in particolare il PLIS Grugnotorto-Villorosi) interessa marginalmente il territorio urbano. Queste zone coinvolgono i margini e i bordi urbani ma interagiscono in modo assai limitato con le aree edificate interne e non rappresentano un sistema ecologico a rete diffuso.

Il principio da cui muovono le scelte di piano fa riferimento alla costituzione di una sorta di "anello ecologico" (quale condizione di benessere e salubrità degli insediamenti urbani), costituito dagli spazi aperti in essere, che possa giocare un ruolo sia alla scala metropolitana (la dorsale verde di scala provinciale) sia alla scala locale. È su questo secondo aspetto che il piano individua le condizioni e i luoghi per ri-costruire un rapporto stretto tra spazi aperti e tessuti insediativi, dove la qualificazione fruitiva e l'accessibilità degli spazi aperti diventa un fattore che riverbera qualità ai brani di città all'intorno. L'infrastrutturazione verde è quindi intesa come "opera di migliona" dei margini urbani che vi si affacciano.

Obiettivo del PGT è quindi di rivedere il sistema del verde al fine di:

- ↳ costruire un sistema continuo che innervi i tessuti urbani e costruisca connessioni e continuità
- ↳ pensare al verde come elemento di valorizzazione dell'abitare
- ↳ progettare le aree a verde come luogo del benessere diffuso
- ↳ utilizzare la rete ecologica come sistema attraverso il quale si ripensa al muoversi nell'area urbana e si riconnettono le sette città.

Figura 3-5 il sistema del verde nella rete ecologica sovralocale

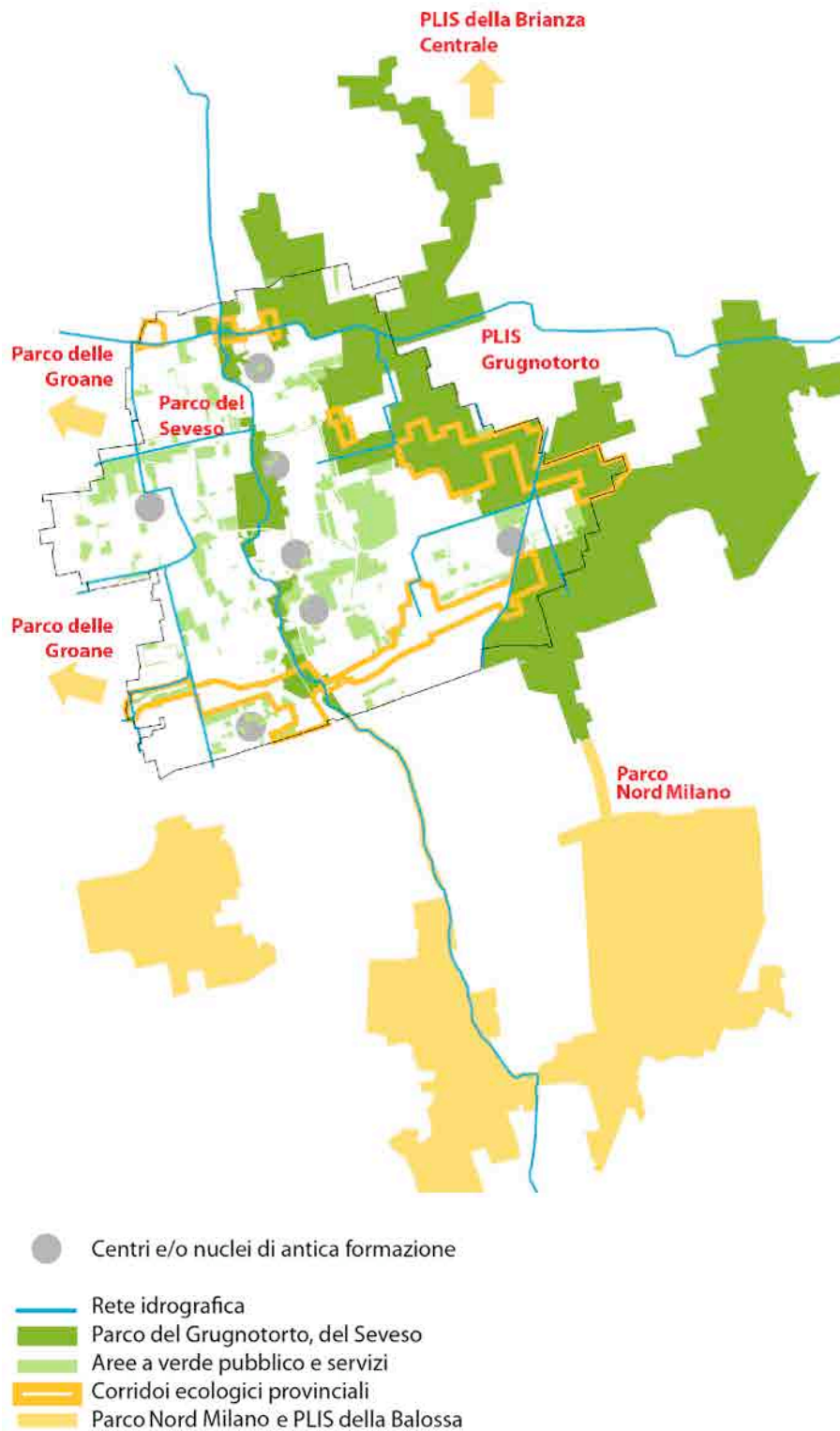


Figura 3-6 il ruolo di Paderno Dugnano nel completamento della rete ecologica sovralocale

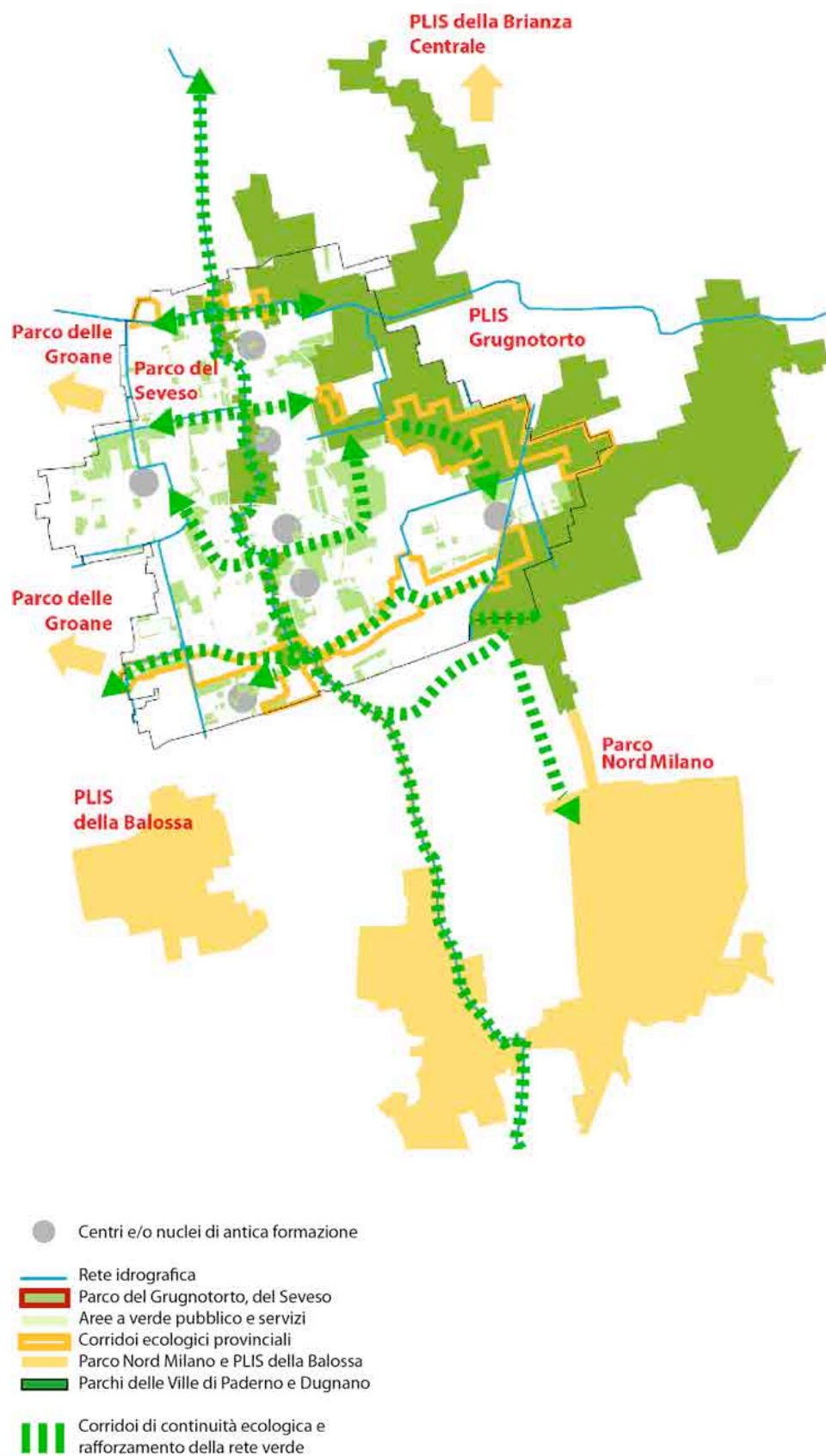
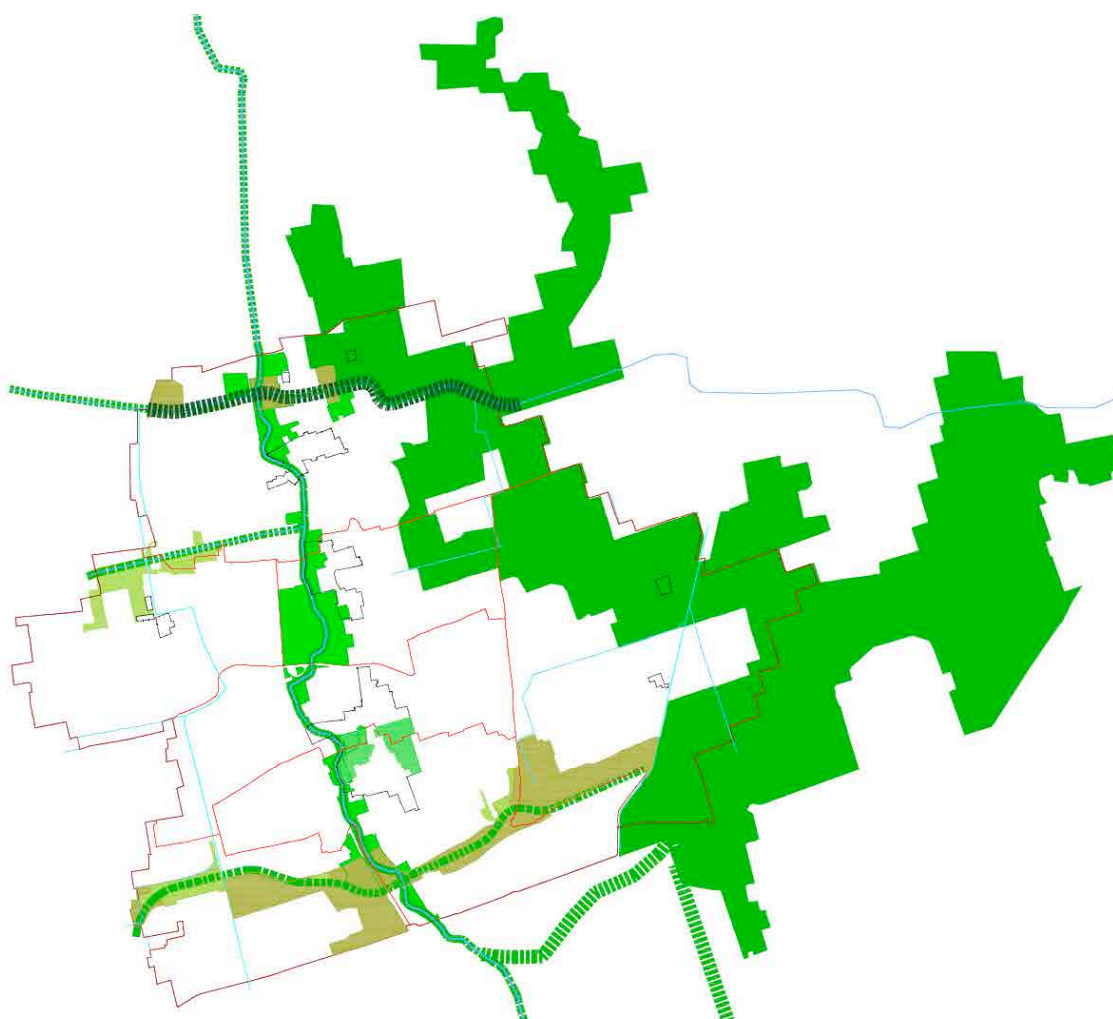


Figura 3-7 schema di estensione della rete ecologica territoriale in area urbana











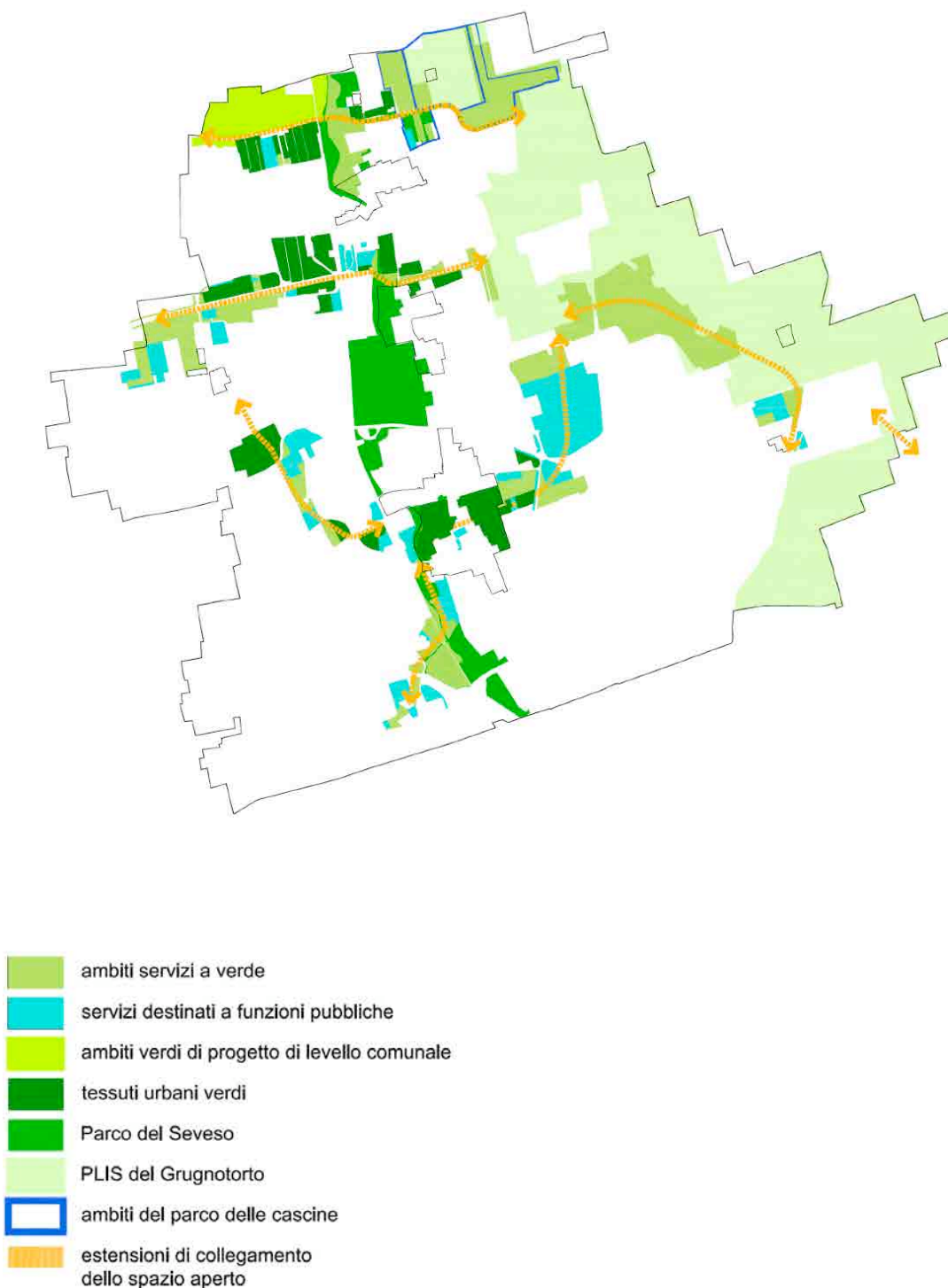
-  ambiti servizi a verde
-  Parco del Seveso
-  corridoi ecologici principali
-  ambito dei parchi: PLIS Grugnotorto e Nord Milano
-  parchi delle Ville di Paderno e Dugnano
-  valorizzazione della rete idrica principale
-  rafforzamento della rete del verde
-  ricucitura dell'area verde lungo il canale Villoresi e le relazioni tra parco del Seveso e PLIS Grugnotorto

Figura 3-8 rete ecologica comunale come rete di connessione dei servizi



3.3. la città e il paesaggio della Mobilità

Una terza lettura interpretativa è connessa al sistema della mobilità.

Paderno Dugnano è dentro una trama infrastrutturale fitta e che dialoga con una porzione consistente del territorio metropolitano; fattori positivi (accessibilità) e negativi (impatti) costituiscono i temi strutturali del dibattito e, a volte, generano la radicalizzazione delle posizioni.

A partire da una situazione data ed ineludibile, il piano riconosce la necessità di “contestualizzare” le infrastrutture, ovvero di perseguire un progressivo miglioramento delle modalità attraverso le quali la rete infrastrutturale si relaziona con i luoghi locali, riuscendo a ri-costruire un paesaggio che non sia solo quello “dell’attraversamento” sulle reti lunghe (e quindi degli impatti) ma che, attraverso opere mitigative, compensative e interventi di ricucitura delle tessere residuali e di sfrido tra le infrastrutture, possa diventare un paesaggio identitario e partecipe della fruizione estesa del sistema degli spazi aperti.

Gli obiettivi del piano sono:

- ↳ progettare gli elementi della mobilità (pubblica e privata) non solo come infrastrutture ma principalmente come luoghi da dotare di una propria qualità e riconoscibilità
- ↳ rafforzare il ruolo di Paderno Dugnano come luogo di interscambio nel sistema della mobilità, valorizzando la presenza di infrastrutture del trasporto pubblico presenti e previste
- ↳ valorizzare la rete infrastrutturale e l’elevato profilo di accessibilità quale fattore competitivo di attrazione per le attività di tipo produttivo.

Figura 3-9 tavola delle strategie relative alle infrastrutture del PTCP della Provincia di Milano

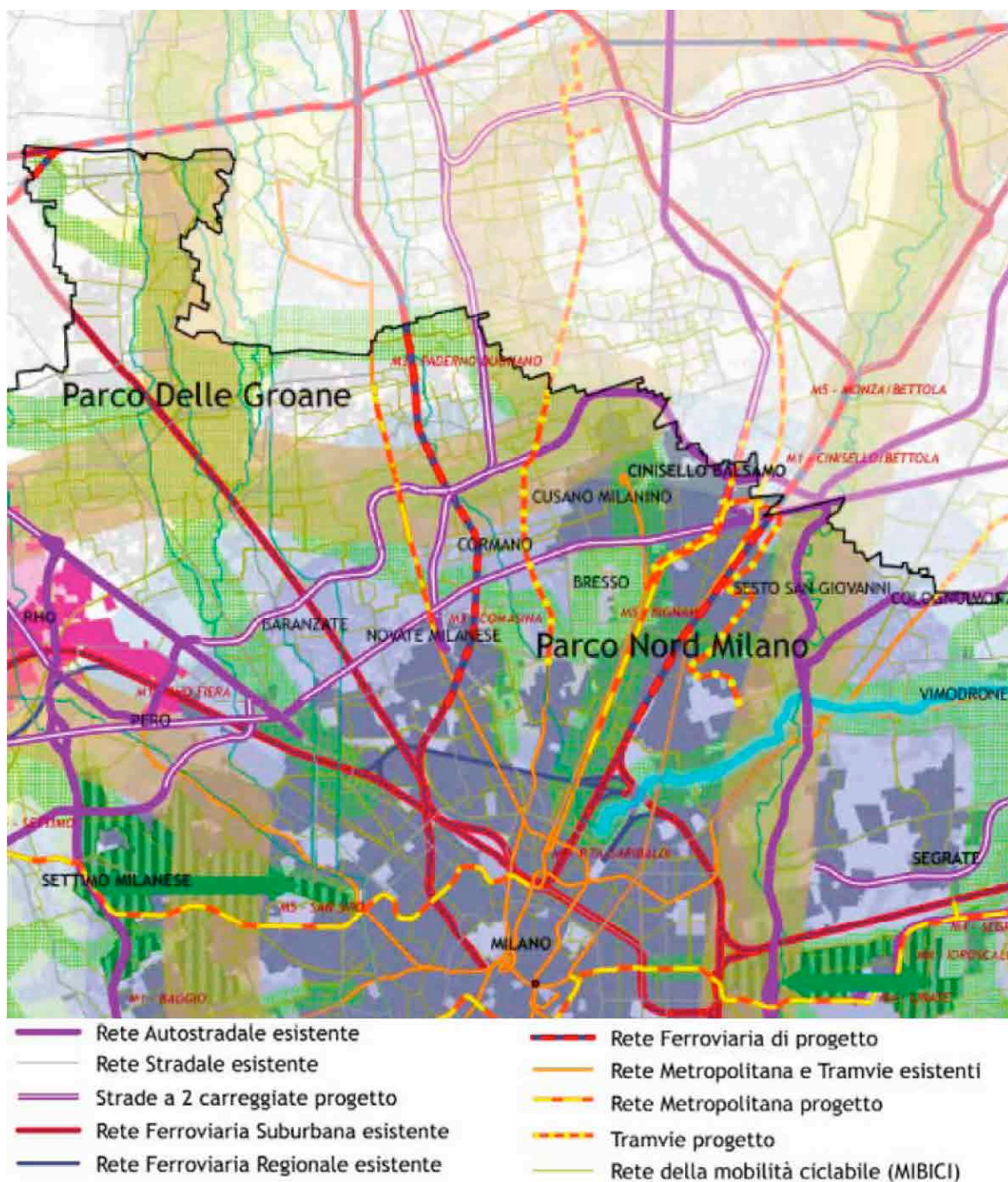
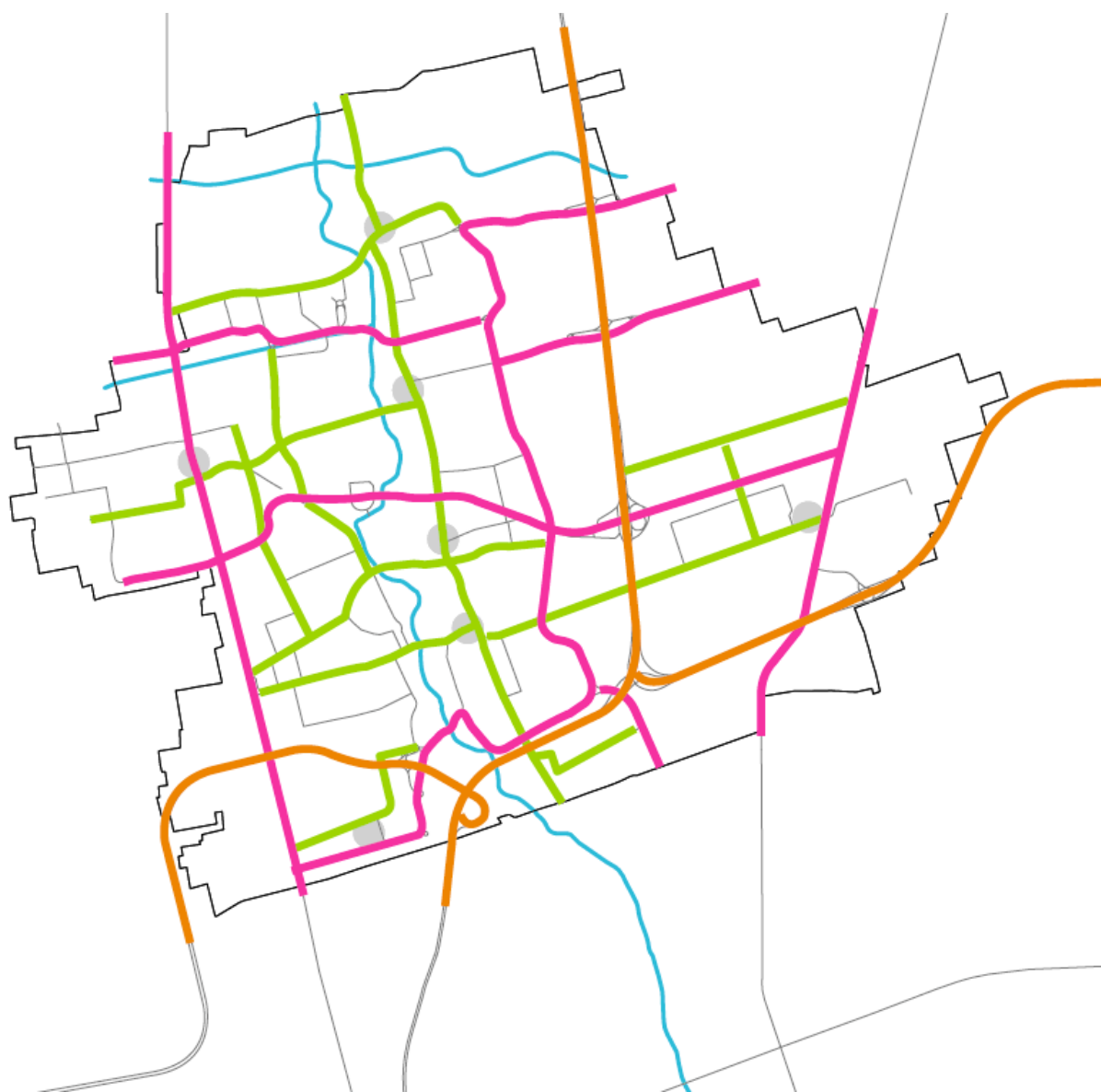


Figura 3-10 schema funzionale della rete stradale



- Centri e/o nuclei di antica formazione
- Rete idrografica principale
- Maglia stradale
- Elementi della rete di connessione di scala territoriale
- Elementi della rete di connessione di scala complessiva
- Elementi della rete di connessione di scala locale

Figura 3-11 la rete ciclopedonale

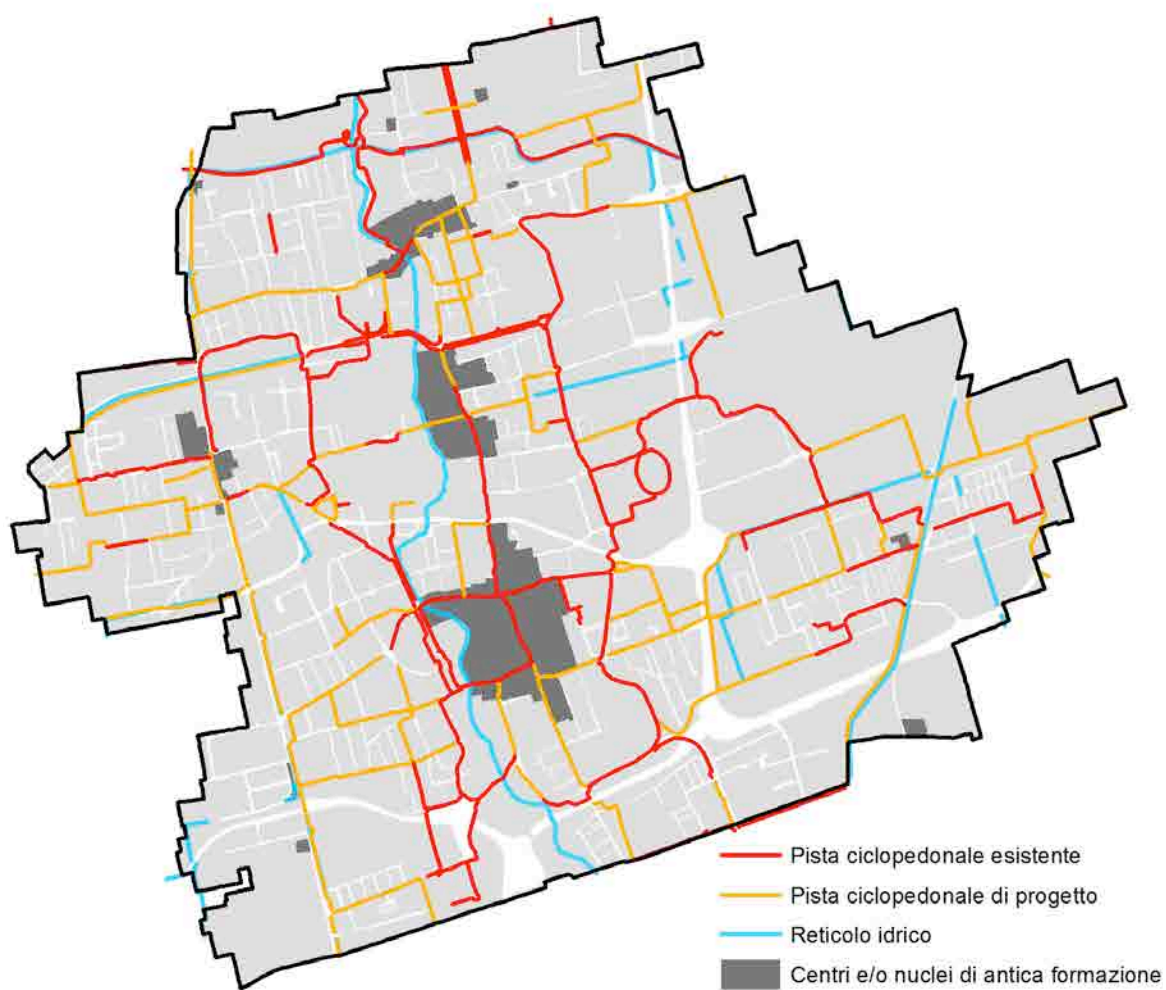
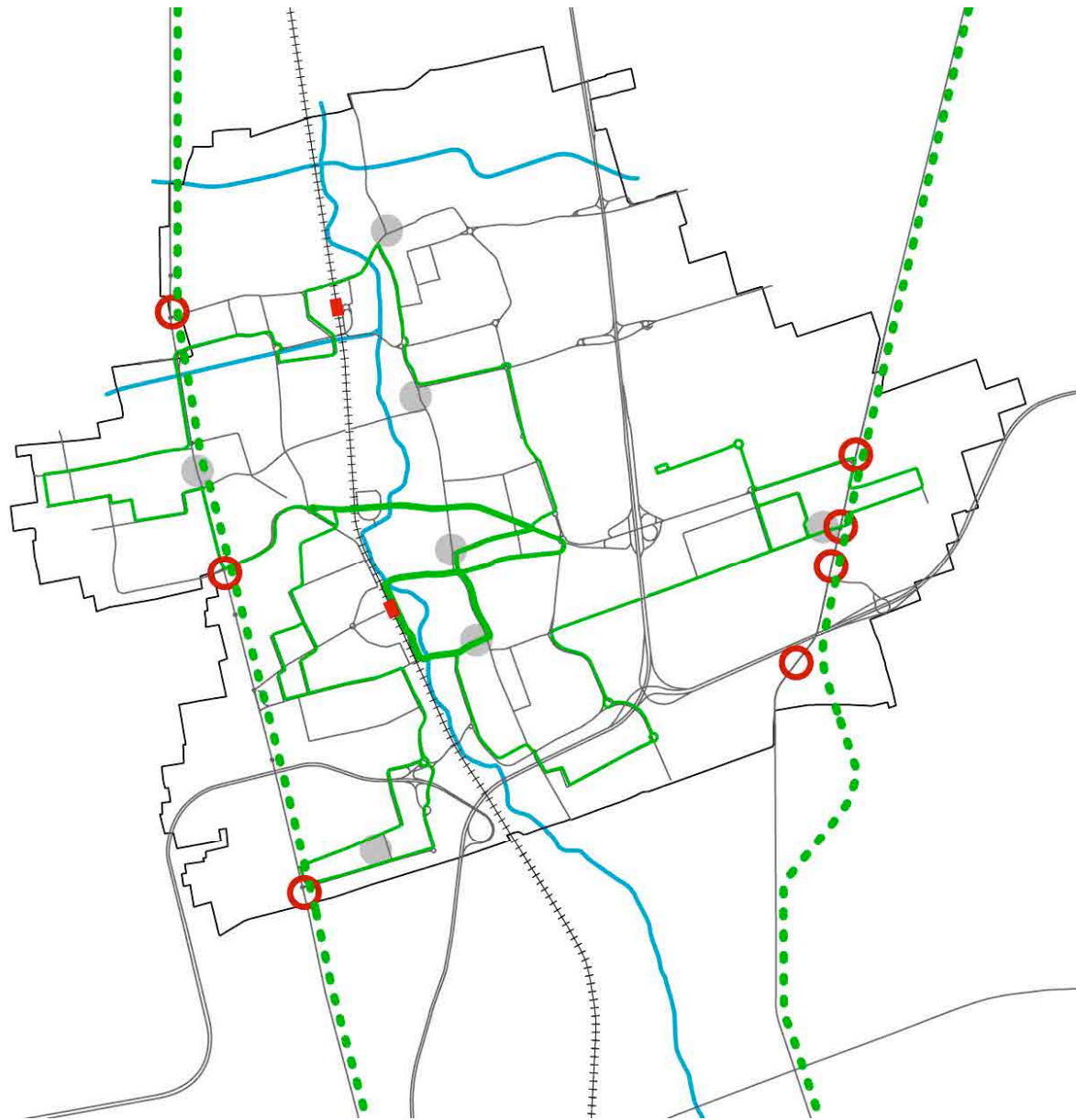


Figura 3-12 la rete del trasporto pubblico



- Centri e/o nuclei di antica formazione
- Rete idrografica principale
- Maglia stradale
- Rete trasporto pubblico locale su gomma
- - - Rete ferroviaria
- · · Rete trasporto pubblico su sede fissa
- Stazioni ferroviarie
- Fermate metrotranvia

Figura 3-13 Mobilità e accessibilità.

Un obiettivo del PGT è la valorizzazione dell'asse ferroviario e delle stazioni quali luoghi dell'interscambio e quali luoghi dell'offerta di servizi a scala territoriale. Gli interventi previsti in questa direzione sono:

- la riqualificazione della stazione di Paderno-Dugnano e il suo riaffaccio su piazza Berlinguer in diretta connessione con il Tilane
- la riqualificazione degli spazi a parcheggio della stazione di Palazzolo, unitamente a Palazzo Vismara, in funzione della realizzazione di un luogo urbano in contrapposizione all'attuale sua destinazione a piazzale di parcheggio della stazione di Paderno-Dugnano

Questi interventi si relazionano con altri che coinvolgono gli altri comuni lungo la ferrovia:

- la nuova stazione unificata di Cormano e Cusano quale nodo di relazione con il BI
- la nuova stazione di Bruzzano, localizzata immediatamente a sud di Cormano, quale nodo di relazione con il Parco Milano Nord e la Villa Manzoni.

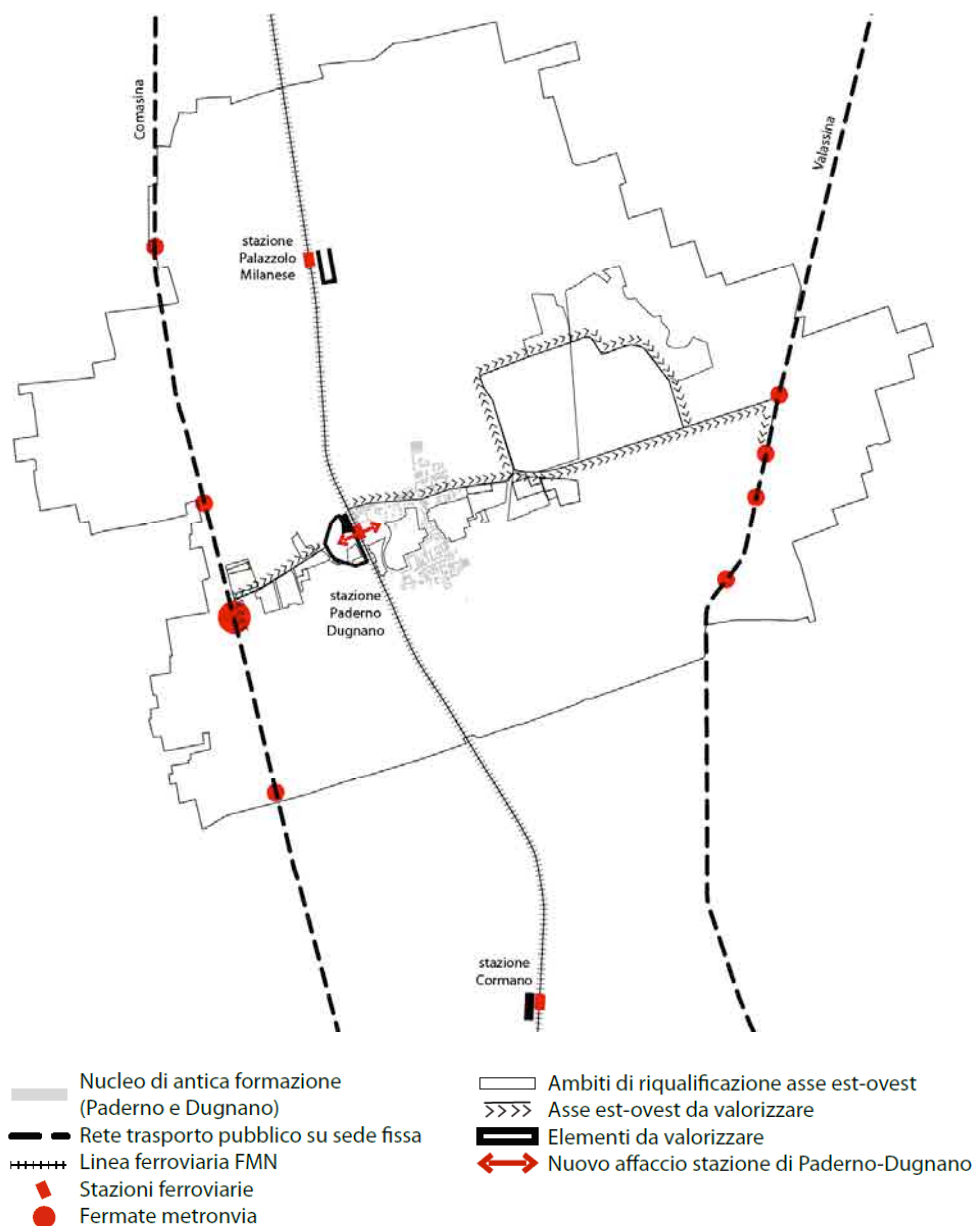
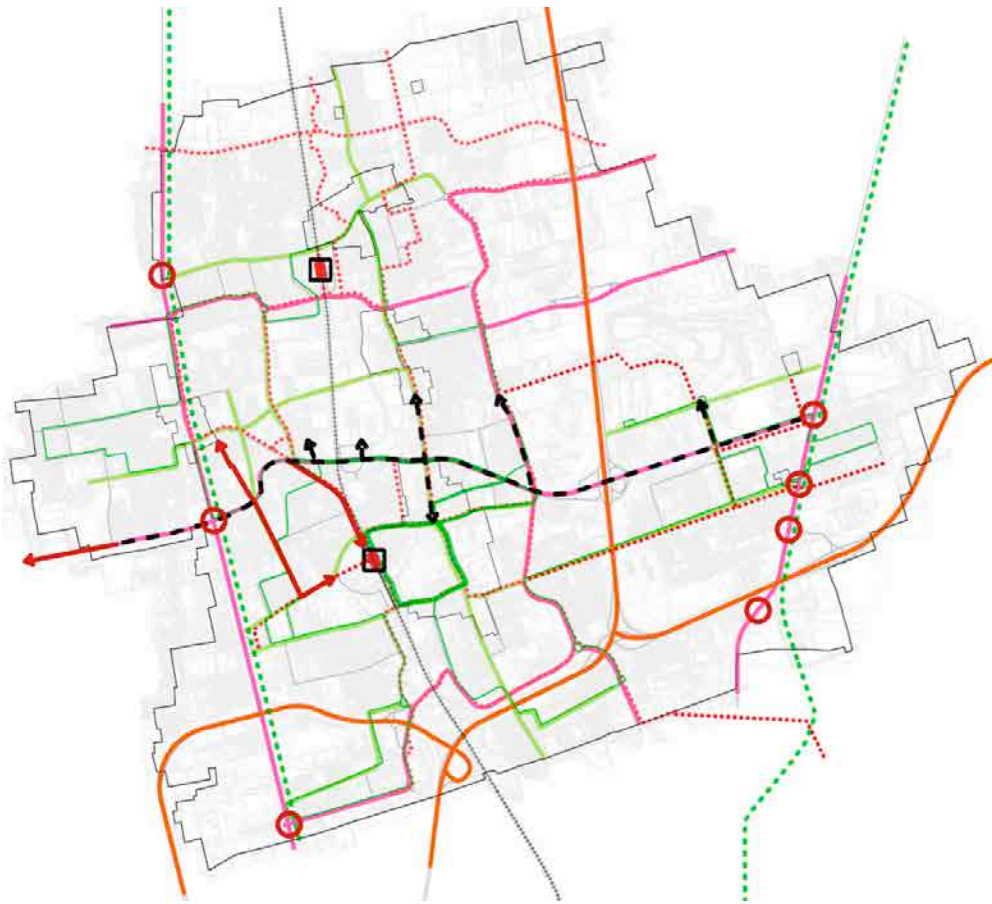






Figura 3-14 scenario progettuale della mobilità



- Maglia stradale
- Elementi della rete di connessione di scala complessiva
- Elementi della rete di connessione di scala territoriale
- Elementi della rete di connessione di scala locale
- Pista ciclopedonale esistente
- Pista ciclopedonale di progetto
- Rete trasporto pubblico locale su gomma
- ++++ Rete ferroviaria
- Rete trasporto pubblico su sede fissa
- ◆ Stazioni ferroviarie
- Connessione est-ovet (Comasina-Valassina)
- Nuova viabilità di progetto
- Fermate metrotranvia

Figura 3-15 paesaggi della mobilità



-  Ricucitura tra "Città dello Sport" e Parco Lago Nord
-  Ambiti tutelati dal PLIS del Grugnotorto
-  Percezione e connessione
-  Mitigazione

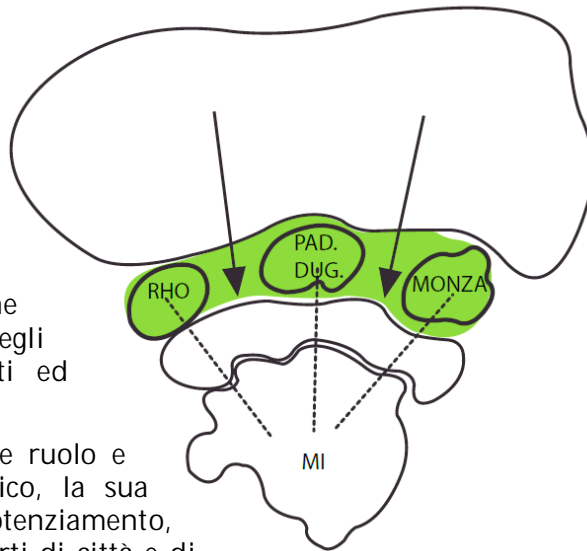
3.4. la Città e il Paesaggio delle Opportunità Metropolitane

La quarta lettura interpretativa del territorio comunale è connessa al ruolo territoriale di Paderno Dugnano.

Paderno Dugnano intrattiene rapporti fitti, sia di tipo spaziale sia funzionali, con il contesto metropolitano all'interno del quale è collocata.

Nello specifico, il ruolo scala di Paderno, del contesto no, è quello di tra l'alone denso (Milano e i comuni di ra) e l'articolazione della Brianza e del (fatta di una trama infrastrutturale che negativo, il sistema degli più o meno consistenti ed interconnessi).

Il riconoscimento di tale ruolo e posizionamento geografico, la sua qualificazione e il suo potenziamento, l'individuazione delle parti di città e di da leggere e progettare in termini di connotazione metropolitana e quindi partecipi di una rete di luoghi che ha un bacino di utenza che travalica i confini comuni e si pone in relazione alle reti lunghe metropolitane.



a grande all'interno metropolitano "cerniera" milanese prima cintura insediativa rhodense urbana e disegna, in spazi aperti

implicano spazi aperti

L'obiettivo del Piano è quello di:

- ↳ valorizzare il ruolo di nodo tra diversi sistemi urbani e territoriali (Paderno Dugnano è identificato come nucleo di cerniera tra l'area della Brianza e l'area urbana milanese)
- ↳ valorizzare la posizione baricentrica nel sistema infrastrutturale per attrarre nuove opportunità di lavoro
- ↳ rafforzare la leggibilità dei luoghi che possono avere capacità attrattiva (il Tilane, il Parco Lago Nord, il parco dello sport, ecc.), anche attraverso il rafforzamento delle loro relazioni e puntando a superare l'attuale loro carattere di episodicità
- ↳ potenziare le attività che possono incrementare l'attrattività di Paderno Dugnano conservandone le caratteristiche di zona dotata di grandi parchi
- ↳ connotare la città di Paderno quale nodo di connessione tra l'area metropolitana milanese e la Brianza.

Figura 3-16 gli elementi di interesse alla scala territoriale

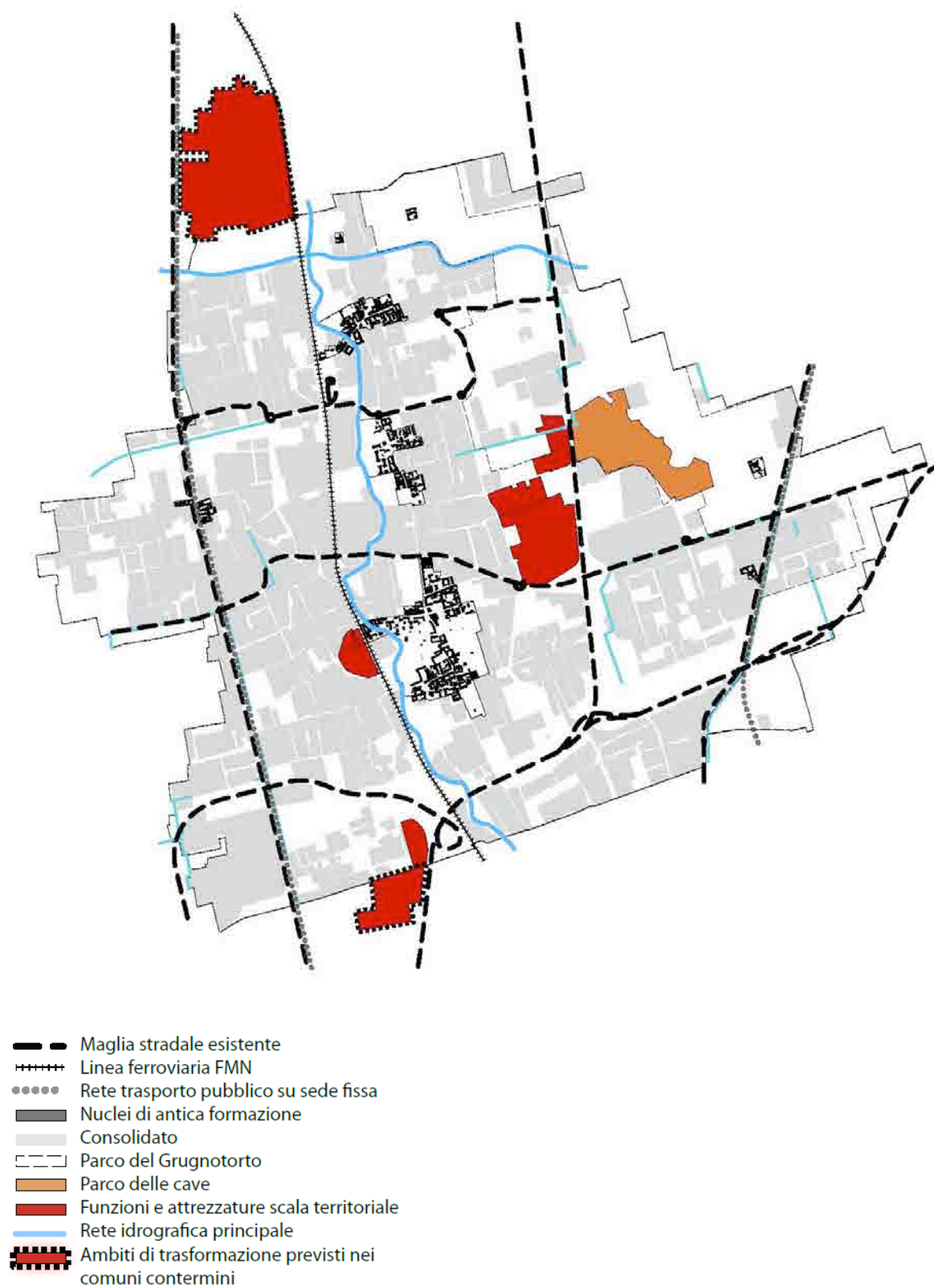
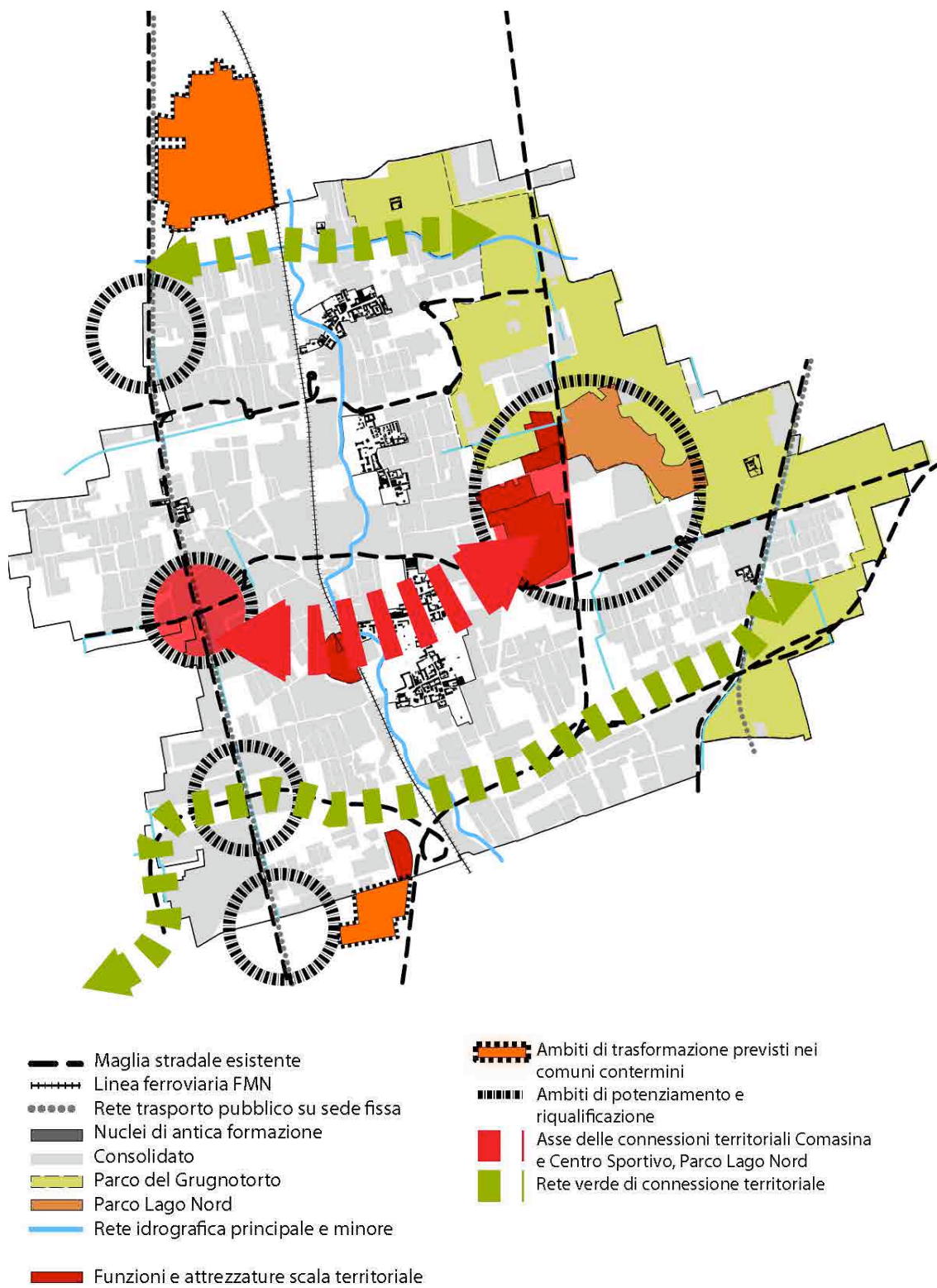


Figura 3-17 scenario progettuale per il rafforzamento del ruolo territoriale di Paderno



c _ Scenari della trasformazione

4. Scenari progettuali a scala territoriale

I comuni di Paderno Dugnano, Cormano e Cusano Milanino, all'interno di un territorio molto densamente urbanizzato, condividono alcuni elementi di relazione: l'asse della ferrovia, il sistema stradale Milano/Meda-Rho-Monza, l'asta del fiume Seveso, i tracciati viari di impianto storico della Valassina e della Comasina.

Questi comuni svolgono inoltre un importante ruolo di cerniera nel sistema dei parchi territoriali e nella costruzione della rete ecologica territoriale.

Si tratta di un territorio che, sviluppatosi negli ultimi decenni prevalentemente lungo i tracciati viari, ha progressivamente marginalizzato e perso il rapporto con l'asta fluviale del Seveso e la rete idrografica minore e, contestualmente, trascurato e sottovalutato il ruolo del trasporto pubblico, in particolare quello in sede propria.

Emerge, ad uno sguardo prospettico, la necessità di inquadrare questa importante porzione di territorio metropolitano all'interno di un nuovo disegno di scenario urbano e territoriale complessivo e coeso, disegno in grado di valorizzare le risorse fisico-naturali ancora esistenti e le infrastrutture urbane di carattere metropolitano e, attraverso la loro messa in rete, costruire un nuovo sistema di epicentri collettivi.

42

L'obiettivo del PGT, per ciò che è nel proprio spazio di azione, è quindi quello di sostenere il superamento di una visione "localista" e "centripeta" dei diversi nuclei comunali e proporre, ad una discussione sociale e istituzionale allargata, alcune prime ipotesi di funzionamento complessivo di questa importante del territorio metropolitano regionale.

Questa porzione del territorio a nord di Milano (lungo il Seveso, la linea ferroviaria e gli assi storici della Comasina e Valassina) può essere ripensato, in particolare:

- sulla mobilità ferroviaria,
- sulla riqualificazione degli assi storici (Valassina e Comasina),
- sulle reti ecologiche e sul fiume Seveso come elemento centrale.

La mobilità ferroviaria

La linea ferroviaria e le stazioni devono superare la loro unica caratterizzazione quali luoghi dell'interscambio e proporsi quali luoghi dell'offerta di servizi a scala territoriale.

La stazione di Paderno Dugnano deve essere ripensata in funzione della presenza del Tilane (al quale la ferrovia deve essere connessa).

La stazione di Palazzolo, in particolare il piazzale dei parcheggi, deve essere radicalmente ripensato come spazio urbano, nel suo ruolo di connessione tra il centro di Palazzolo (mediante Palazzo Vismara) e Incirano.

Questi interventi si connettono a quelli che riguardano la nuova stazione unificata di Cormano e Cusano, connessa con la "fabbrica del gioco e delle arti BI" e la nuova stazione di Bruzzano, localizzata immediatamente a

sud di Cormano, quale nodo di relazione con il Parco Nord Milano e la Villa Manzoni.

Questo sistema di attività ricreative connesse alla linea ferroviaria può rafforzare la capacità di attrazione di questi comuni nei confronti del contesto territoriale e rappresentare una nuova condizione di sviluppo.

Valassina e Comasina

Questi due tracciati hanno storicamente rappresentato gli assi di relazione tra Milano e il territorio a nord.

Entrambi sono interessati da un programma di rafforzamento e rinnovo del servizio di trasporto pubblico (le vecchie linee tranviarie). L'opportunità che deve essere colta è quella di associare il potenziamento del trasporto pubblico con la realizzazione di un nuovo spazio urbano lungo il quale si avvia la riqualificazione delle strutture produttive (l'asse della Comasina) e dal quale si accede alle strutture pubbliche esistenti (l'asse della Valassina in funzione dell'accesso al Parco Lago nord e alla città dello sport)

Reti ecologiche e fiume Seveso

Le reti ecologiche rappresentano una opportunità sia in funzione della riqualificazione paesaggistica del territorio edificato sia in funzione della realizzazione di connessioni tra diversi contesti territoriali, un modo nuovo per muoversi all'interno del territorio.

In questo contesto il Seveso rappresenta l'asse principale di relazione tra i diversi contesti urbani.

Figura 4-1 schema di inserimento dell'area urbana di Paderno Dugnano, Cusano e Cormano nel sistema dei parchi

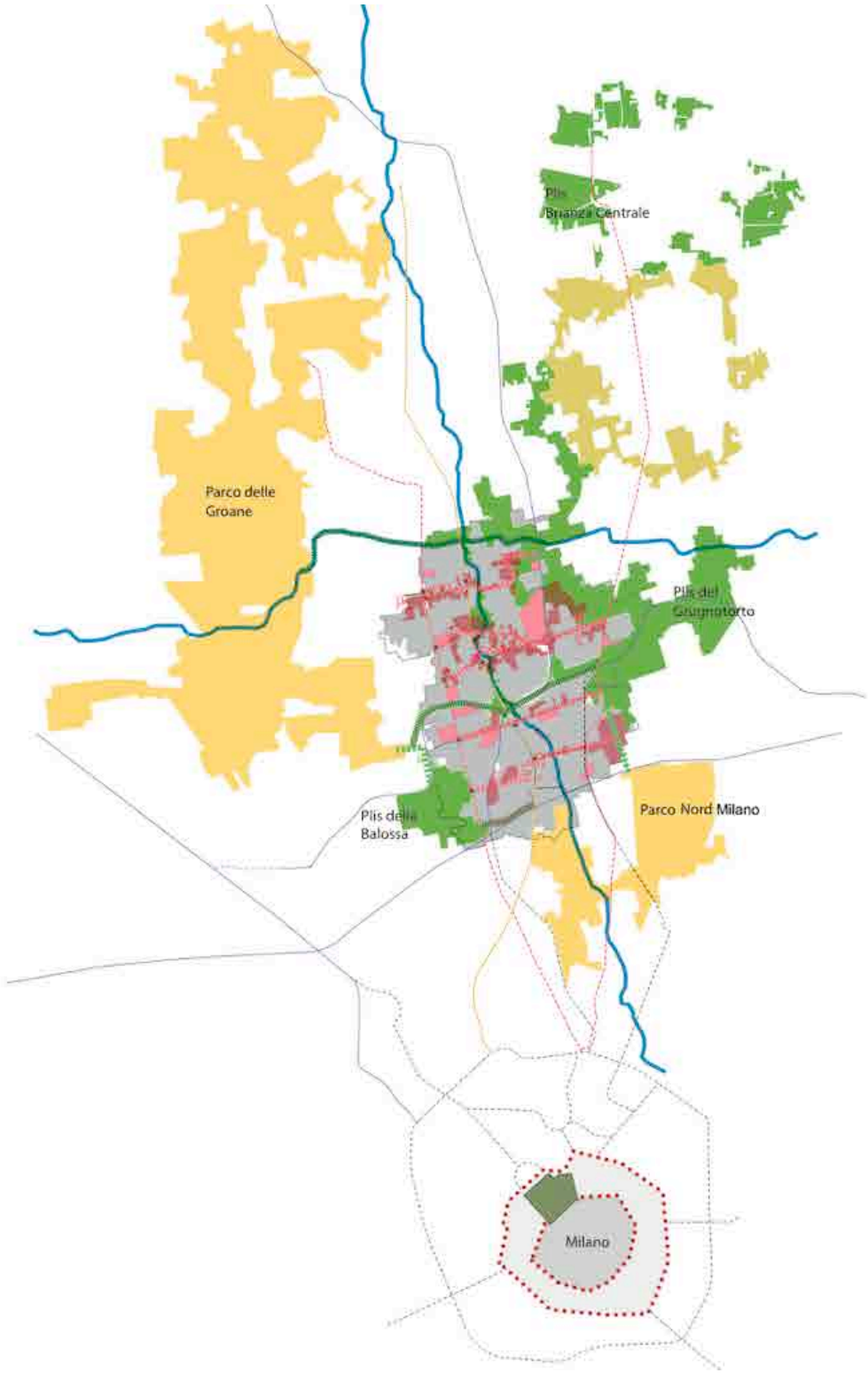


Figura 4-2 area urbana di Paderno Dugnano, Cusano e Cormano: schema di funzionamento

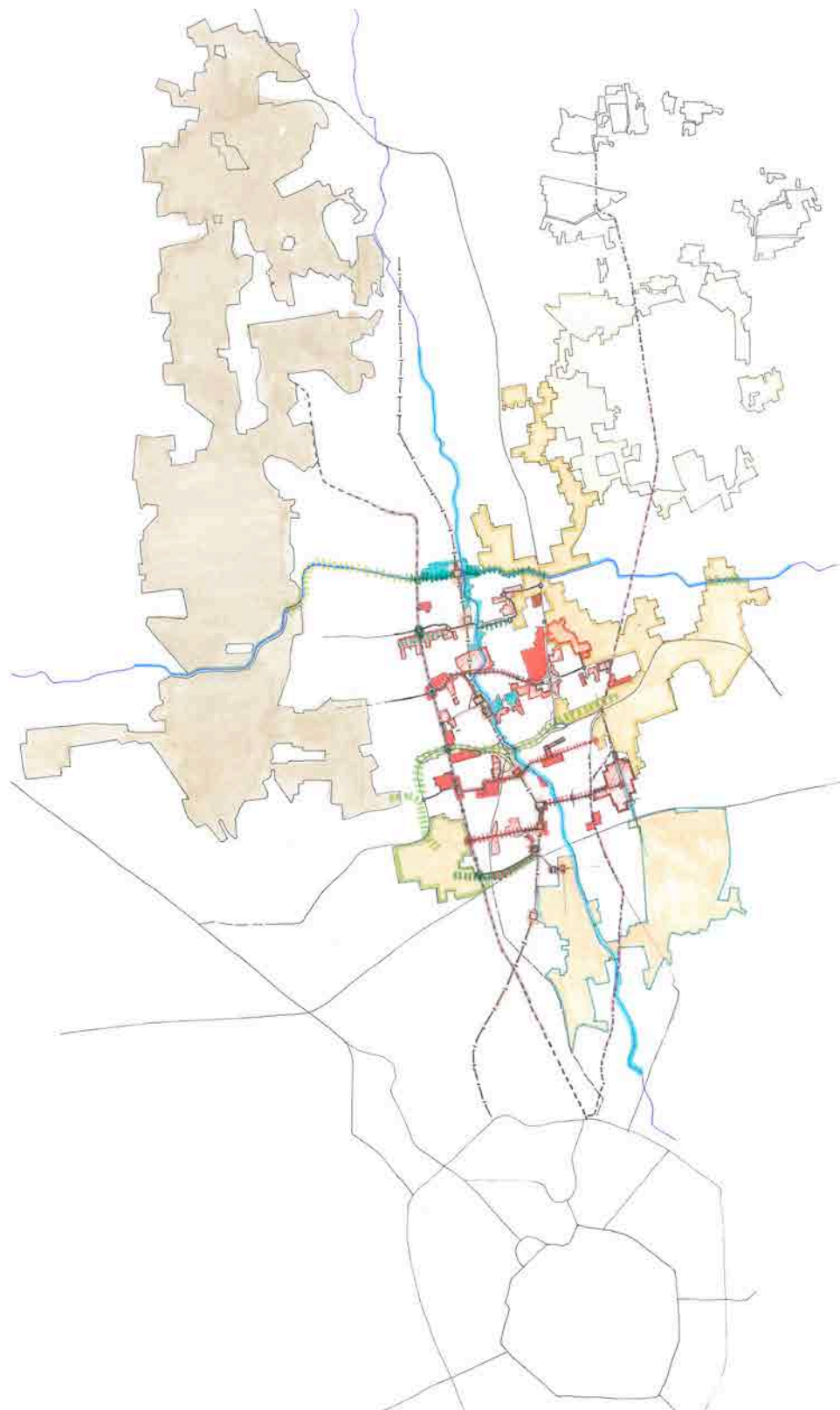


Figura 4-3 area urbana di Paderno Dugnano, Cusano e Cormano: schema di funzionamento. Nella figura sono individuati gli assi e gli elementi sui quali ridefinire il funzionamento del territorio urbanizzato a partire da progetti urbani complessivi e non più da iposedi isolati:

a Paderno Dugnano:

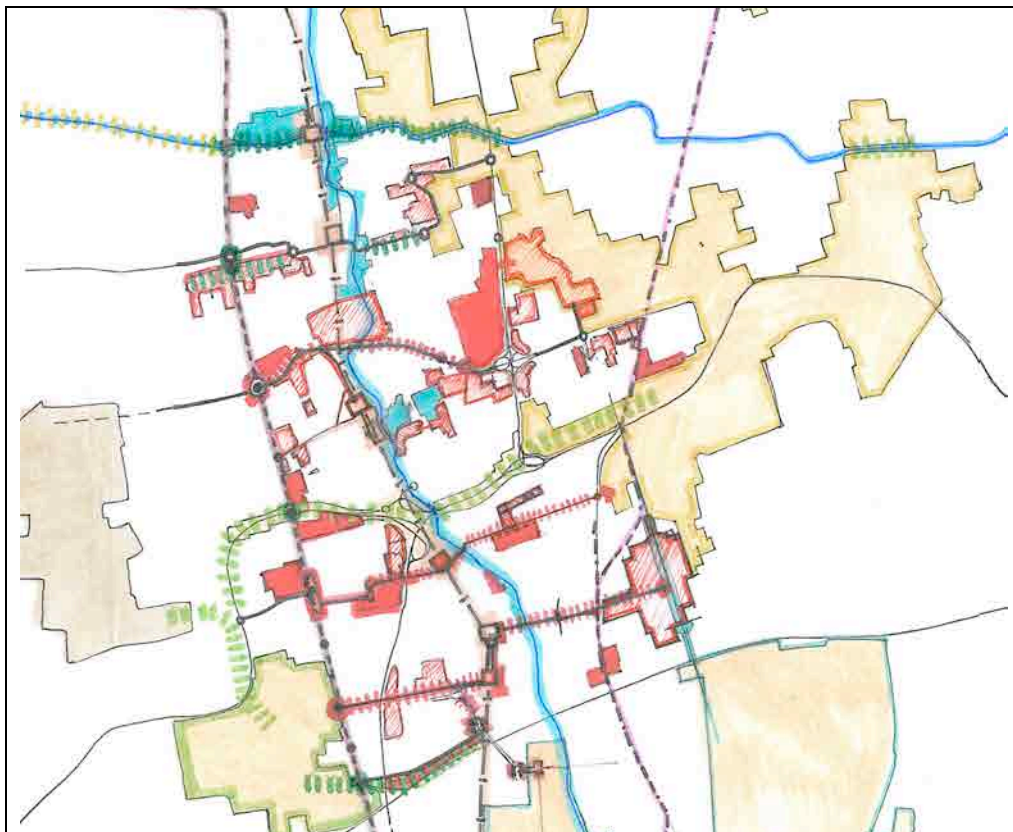
- *via Magenta-via Cavour-canale scoltatore: asse di relazione tra Comasina, stazione di Palazzolo, città dello sport, parco Lago Nord*
- *viale Leonardo da Vinci-viale della Repubblica: asse delle grandi attrezzature pubbliche*
- *via Guglielmo Pepe/piazza Berlinguer-Tilane-stazione/quadrilatero/città dello sport, parco Lago Nord*

a Paderno Dugnano-Cusano Milanino:

- *Parco delle Groane e corridoio verde/Villaggio Ambrosiano/strada Alessandrina/Parco Nord Milano*

a Cormano-Cusano Milanino:

- *parco della Balossa/centro sportivo e parco di via Filzi-N. Saurò/stazione e BI, asse commerciale di via Matteotti/città Giardino e Parco Nord Milano*



5. Scenari progettuali a scala urbana

5.1. Lo schema di piano

Nelle figure 5-1 e 5-2 è rappresentato lo schema generale di intervento del PGT, il cui scenario progettuale si sviluppa attraverso i seguenti punti principali:

- riqualificazione degli assi stradali della Comasina e della Valassina. L'asse della Comasina come comparto urbano lineare lungo il quale interagiscono zone produttive, parti commerciali, aree residenziali, funzioni e spazi "cuciti" e percorsi da un sistema di spazi collettivi (piazze, alberature, canali e viali alberati...);
- realizzazione di un asse est-ovest di ricucitura tra le diverse parti urbane: l'asse della Comasina, la nuova stazione di Paderno Dugnano connessa al Tilane, il quadrilatero e i parchi centrali, la città dello sport e il parco Lago Nord, la Valassina e la metrotranvia;
- realizzazione della rete ecologica comunale e, in particolare, individuazione di un insieme di connessioni est-ovest tra il parco Grugnotorto - Villorosi e il fiume Seveso.

Figura 5-1 Logiche e obiettivi di trasformazione

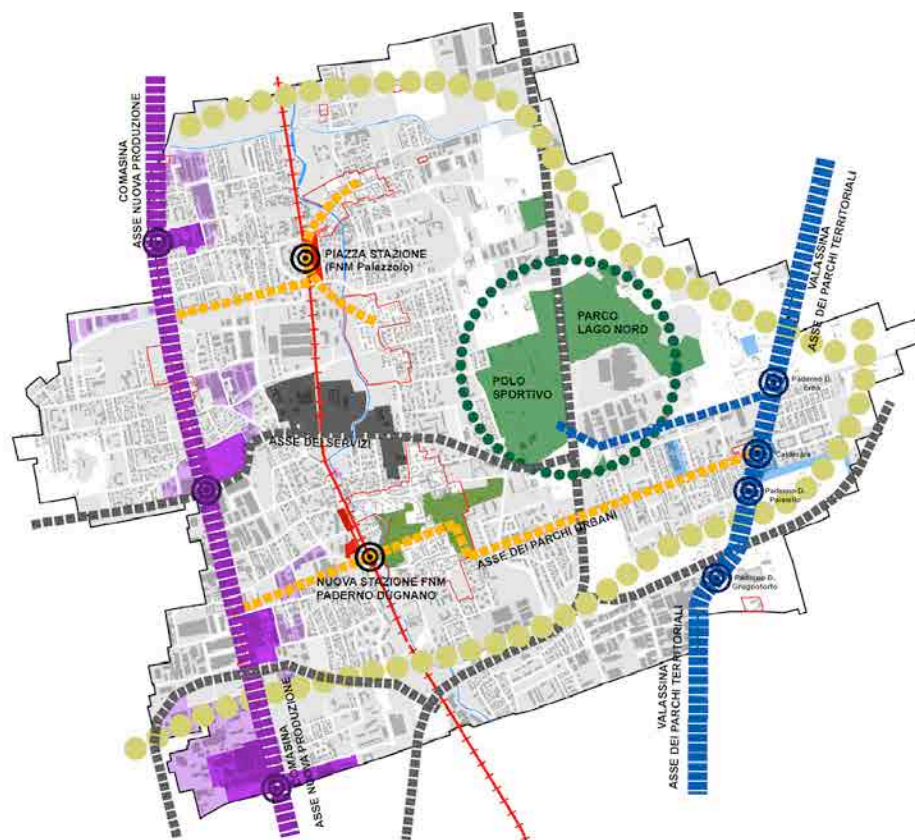
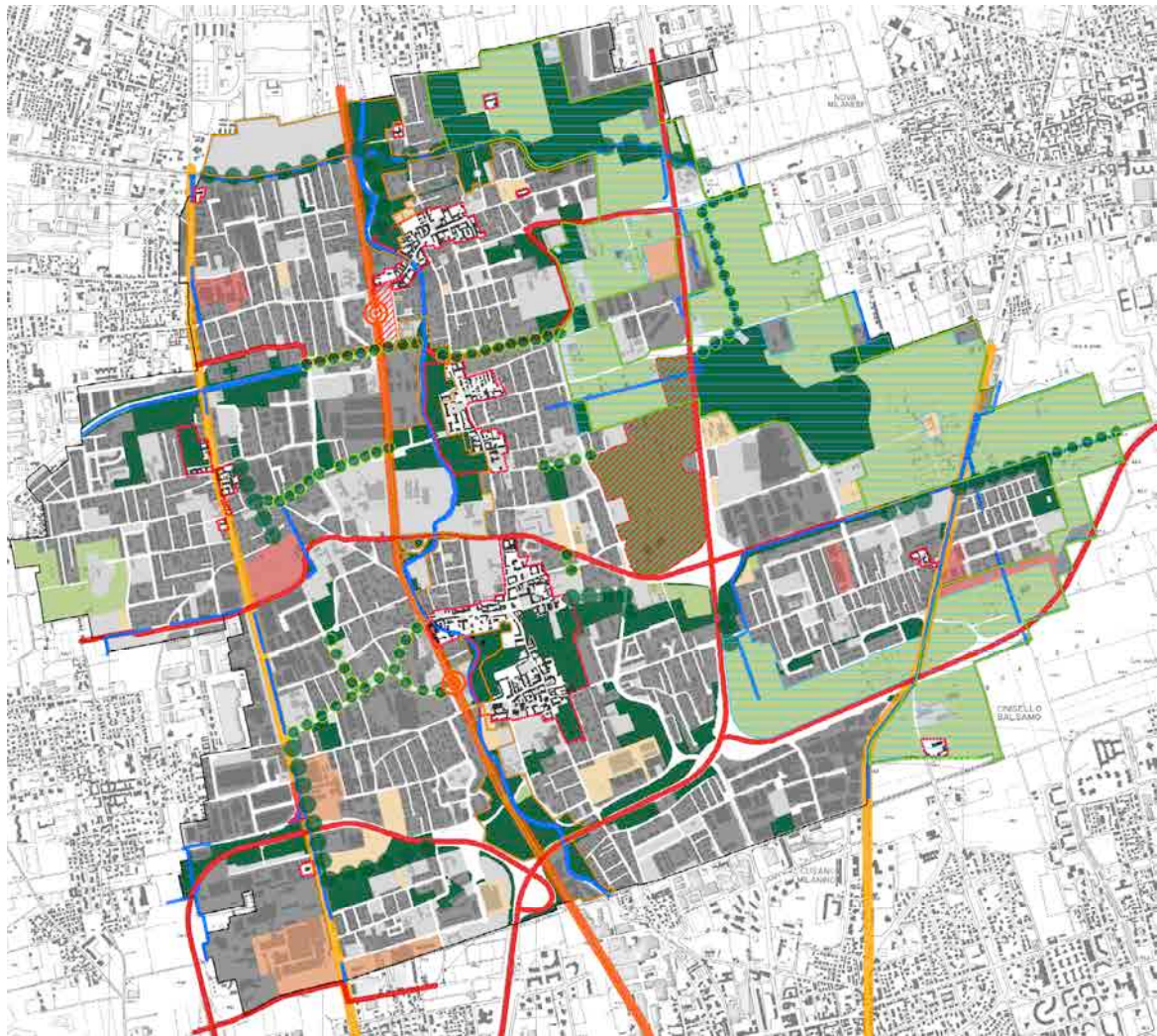


Figura 5-2 Schema generale di intervento



Mobilità

- viabilità automobilistica principale
- assi interessati dal trasporto pubblico in sede propria
- asse ferroviario

Aree non urbanizzate e rete ecologica

- Aree agricole
- verde con funzioni di rete ecologica
- attrezzature sportive con funzione di rete ecologica
- connessione ecologica
- connessione ecologica minore
- P.L.I.S. Grugnotorto Villorese (vigente)
- P.L.I.S. Grugnotorto Villorese (proposta)
- Parco Seveso (proposta)
- Rete idrica

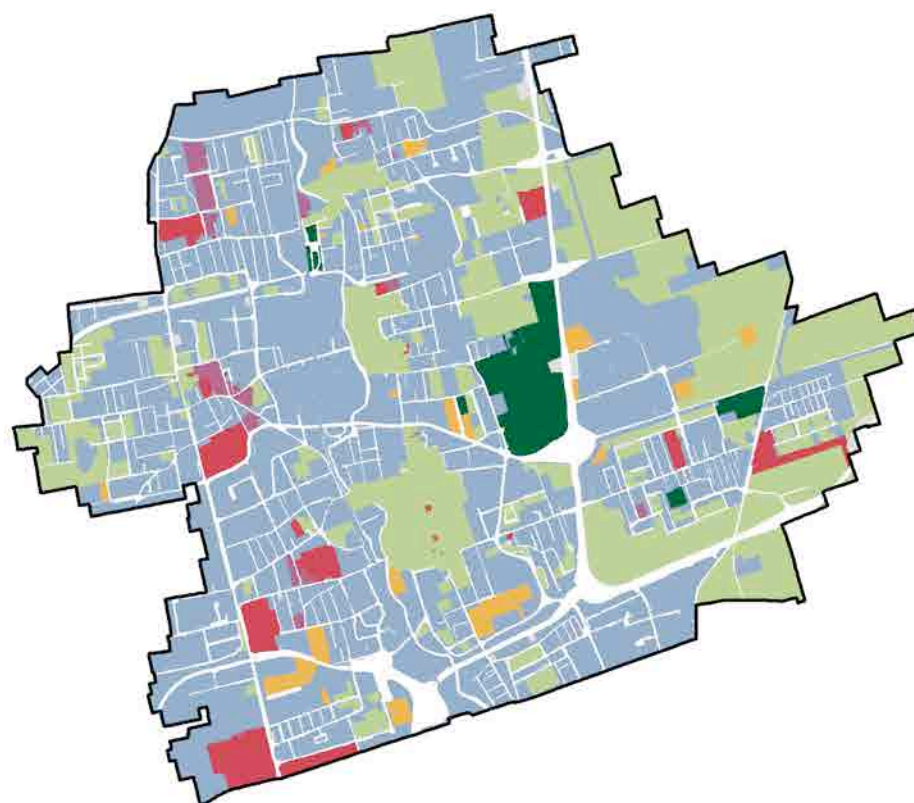
Aree urbanizzate consolidate

- consolidato di antica formazione
- consolidato
- servizi

Aree di trasformazione (con PA obbligatorio)

- ambiti di trasformazione con vocazione urbana
- ambiti di trasformazione con vocazione produttiva
- ambiti di completamento
- ambiti per servizi oggetto di intervento di riqualificazione

Figura 5-3 Classificazione del territorio in funzione degli obiettivi



5.2. La Comasina

Il PGT propone la progressiva trasformazione e la riqualificazione complessiva dell'asse della Comasina in relazione all'intervento di potenziamento dell'asse del trasporto pubblico (estensione della linea M3 o metrolinca).

L'obiettivo è quello di riconnotare l'asse della Comasina quale asse della "nuova produzione" (di beni e di servizi qualificati, di rango metropolitano) stimolata dalle rinnovate e potenziate condizioni di accessibilità (trasporto pubblico su sede propria e relative stazioni, rifacimento della Rho - Monza, prolungamento di viale Leonardo da Vinci verso Bollate).

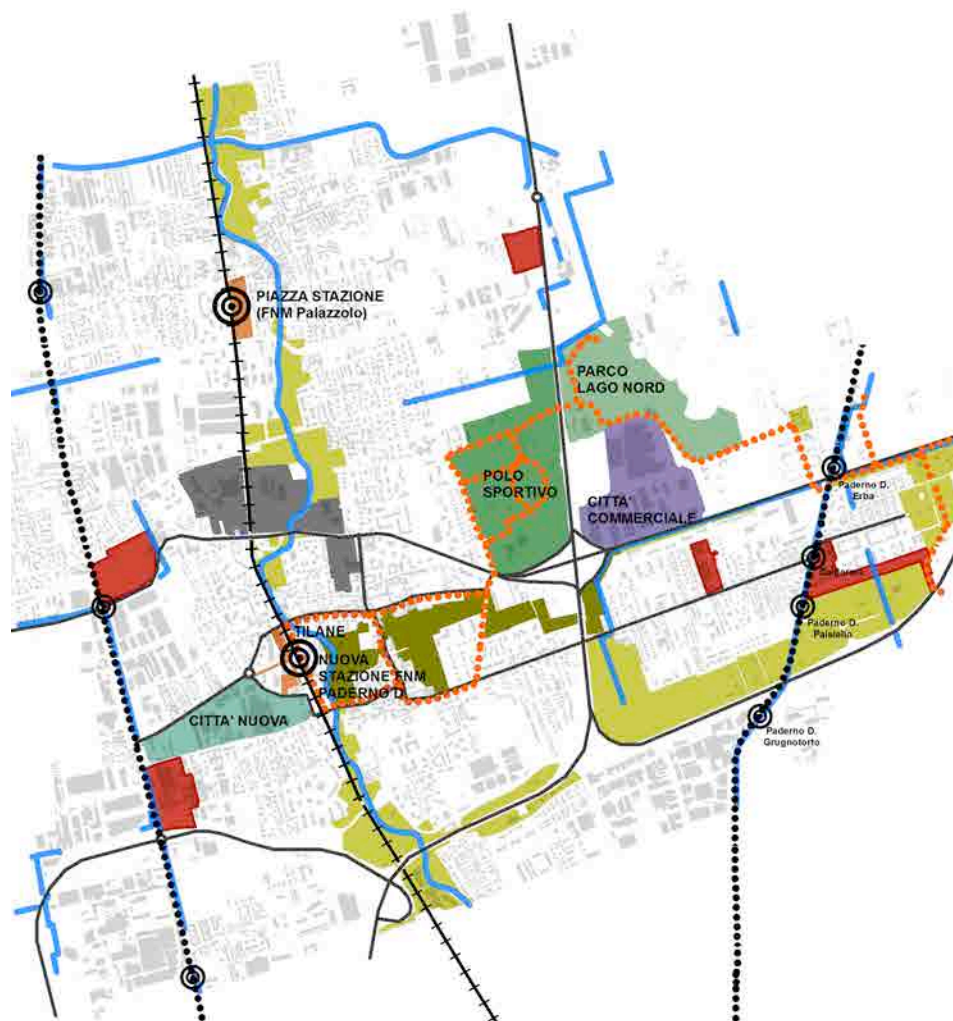
Figura 5-4 Asse della Comasina e ambiti di intervento



5.3. L'asse est-ovest: tra Comasina e Valassina

Il PGT propone di riorganizzare unitariamente i luoghi che compongono la sequenza est-ovest per formare uno spazio urbano continuo e percorribile.

Figura 5-5 Asse est-ovest tra Comasina e Valassina e ambiti di intervento



5.4. Ambiti di trasformazione del Documento di Piano e ambiti oggetto di pianificazione attuativa del Piano delle Regole

5.4.1. Le indicazioni della legge regionale

Lo schema operativo proposto dalla LR 12/2005 distingue tra ambiti consolidati e ambiti oggetto di trasformazione urbanistica.

Gli ambiti del tessuto urbano consolidato sono definiti al comma 1 lettera a dell'art. 10 della LR 12/2005, quali *“parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento”*.

Sono ambiti consolidati gli ambiti del territorio comunale che hanno già avuto trasformazione urbanistica, che non incidono sui parametri di consumo di suolo eventualmente fissati dalla pianificazione sovracomunale (in particolare il Ptcp) e per i quali il PGT, e in particolare il Piano delle Regole, è in grado di definire con sufficiente precisione parametri urbanistici ed edilizi, destinazioni funzionali, gli obiettivi pubblici che devono essere garantiti. Sono cioè gli ambiti per i quali le indicazioni del PGT non necessitano di ulteriore specificazione e assumono carattere immediatamente conformativo.

Non necessariamente gli interventi nel tessuto consolidato possono trovare attuazione mediante procedimenti diretti (si veda al proposito il comma 2 dell'art. 10 della LR 12/2005). Coerentemente con le disposizioni della legge regionale essi possono essere governati ricorrendo alla pianificazione urbanistica attuativa preventiva agli interventi edilizi qualora per dimensione o rilevanza l'amministrazione comunale ritenga che ciò rappresenti una maggiore garanzia e qualora si sia in grado di precisare le indicazioni che concorrono a definire il regime conformativo delle aree.

Da un altro punto di vista gli ambiti del territorio consolidato sono le parti del territorio comunale per le quali l'azione dell'amministrazione comunale può definirsi senza il ricorso al confronto con la strumentazione sovracomunale e con gli enti che la governano.

Sono ambiti di trasformazione gli ambiti del territorio comunale che non hanno ancora avuto trasformazione urbanistica, eventualmente anche con previsioni che incidono sul consumo di suolo, e che presentano le seguenti caratteristiche:

- l'amministrazione è in grado di fissare per essi gli obiettivi generali e pubblici che devono essere raggiunti;
- la precisa definizione dei parametri edilizi ed urbanistici sono esito di processi negoziali fra gli operatori e l'amministrazione pubblica.

Sono quindi ambiti per i quali all'interno del PGT non si fissano parametri precisi e ultimativi, che saranno invece esito di successive fasi del processo di pianificazione. La Legge urbanistica regionale, per tali ambiti, in fase di predisposizione del Piano di Governo del Territorio indica i seguenti temi:

- definizione degli indici in linea di massima,

- individuazione delle vocazioni funzionali,
- individuazione di criteri negoziali da specificare nella fase di predisposizione della strumentazione urbanistica attuativa,
- individuazione dei criteri di intervento in relazione alle eventuali necessità di tutela ambientale, paesaggistica, ecc.

Di fatto gli ambiti di trasformazione sono le parti del territorio per i quali non si giunge nel PGT a definire il regime giuridico dei suoli, che sarà invece definito da successivi atti pianificatori e amministrativi anche con ricorso a procedure di valutazione di dettaglio.

D'altra parte gli ambiti di trasformazione sono normati da uno strumento, il Documento di Piano, che ha una natura programmatica (politica) e non prescrittivi (tecnica).

Coerentemente con questa impostazione il PGT di Paderno Dugnano distingue tra:

- ambiti nei quali l'amministrazione comunale definisce gli obiettivi e i criteri di intervento, i parametri dimensionale di massima, lasciando alla successiva fase negoziale e di pianificazione attuativa sia la definizione dei parametri edilizi e urbanistici conformativi le aree in gioco
- ambiti nei quali l'amministrazione comunale è in grado di definire tutti i parametri conformativi necessari per la predisposizione degli strumenti attuativi.

I primi assumono la caratteristica di ambito di trasformazione ai sensi della LR 12/2005 e vengono disciplinati nel Documento di Piano.

I secondi assumono la caratteristica di ambiti consolidati soggetti a pianificazione attuativa e, conformemente alla LR 12/2005 vengono disciplinati dal Piano delle regole o dal Piano dei Servizi.

5.4.2. Documento di piano e ambiti di trasformazione

Il PGT individua 8 ambiti di trasformazione. Tali ambiti sono localizzati lungo l'asse nord/sud della Comasina e lungo l'asse est/ovest.

Ad eccezione di un solo ambito (individuato al fine di delocalizzare strutture produttive esistente in area destinata a parco) si tratta di aree già urbanizzate la cui trasformazione risulta avere valore strategico in relazione alla messa a punto del disegno urbano delineato nei capitoli precedenti.

La loro classificazione come ambiti di trasformazione è dovuta:

- alla loro rilevanza dimensionale;
- alla necessità di individuare gli operatori che, in un processo negoziale, siano più in grado di garantire il raggiungimento degli obiettivi individuati;
- alla non opportunità di precisare ora, irrigidendo le scelte di piano, le destinazioni funzionali.

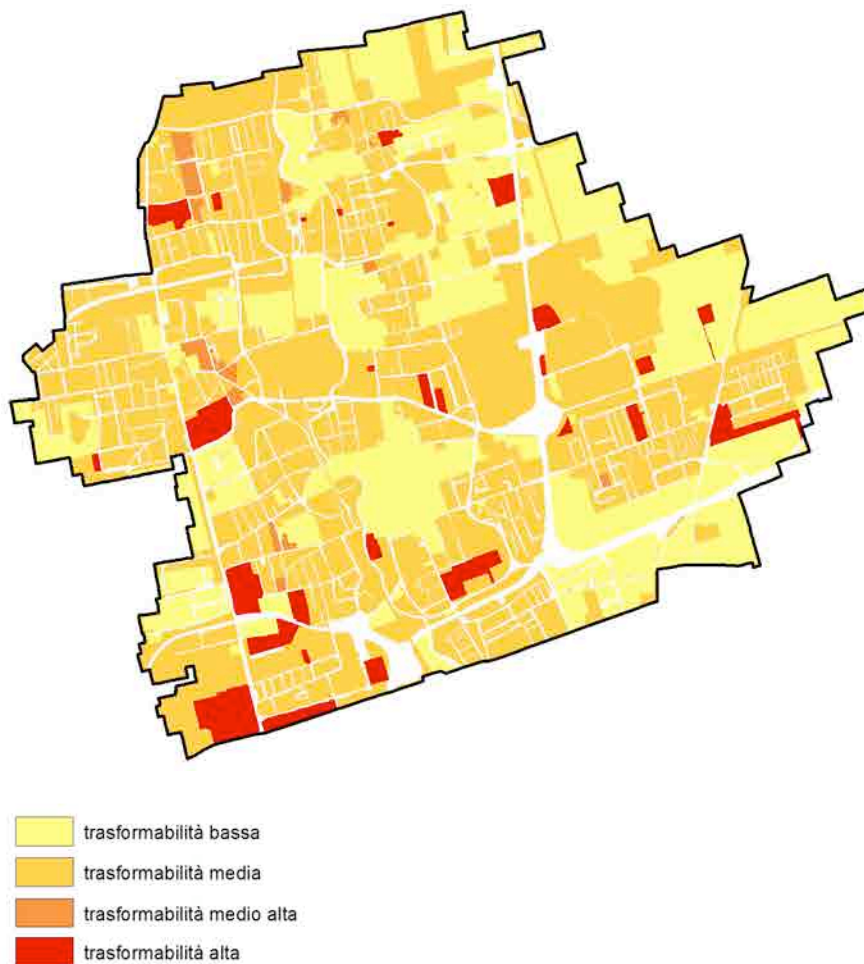
5.4.3. Piano delle Regole e ambiti assoggettati a pianificazione urbanistica attuativa

All'interno del territorio consolidato il Piano di Governo del Territorio individua alcuni ambiti che, seppur disciplinati dal Piano delle Regole, necessitano di essere definiti mediante specifici strumenti urbanistici attuativi.

L'individuazione di questi ambiti è riferita:

- alla riconversione funzionale di edifici produttivi non più utilizzati in aree che hanno già avuto processi di trasformazione
- al completamento edilizio di aree intercluse,
- alla conferma di precedenti previsioni urbanistiche coerenti con lo schema progettuale generale.

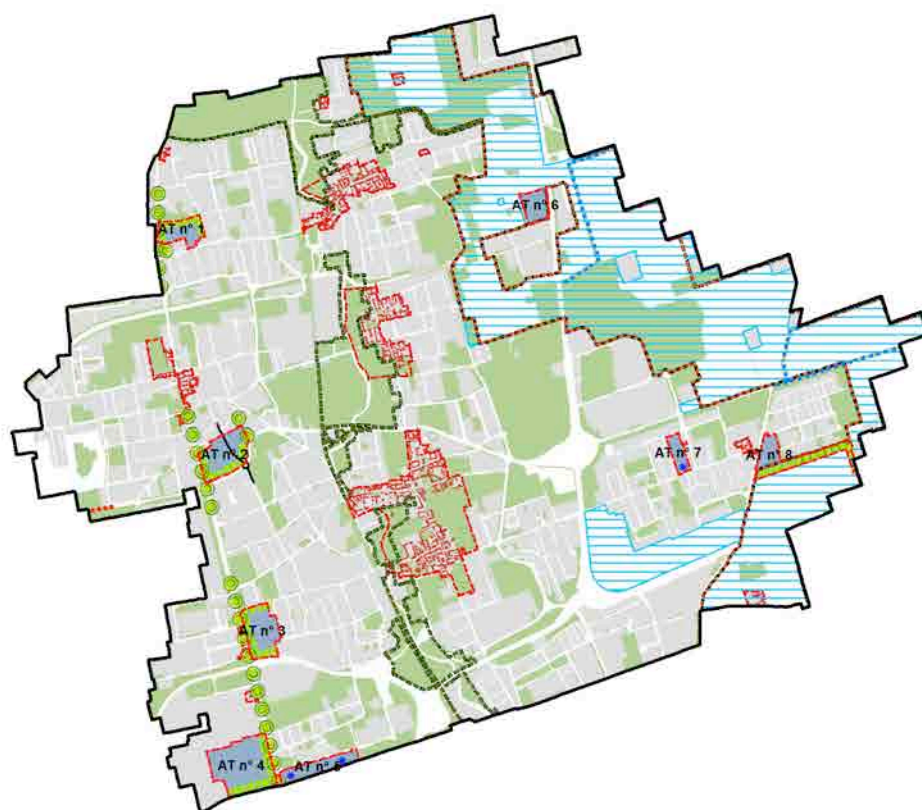
Figura 5-6 Classificazione del territorio in funzione della trasformabilità



6. Gli ambiti di trasformazione e le schede di intervento

Nelle pagine a seguire sono riportate le schede di indirizzo per la realizzazione degli interventi relativi agli ambiti di trasformazione. Le prescrizioni grafiche eventualmente riportate nelle schede hanno carattere orientativo e non assumono valore prescrittivi; esse svolgono funzione di supporto durante l'iter di formulazione dei piani o programmi attuativi.

Figura 6-1 Ambiti di trasformazione



6.1. Gli ambiti di trasformazione e l'asse della Comasina

Lungo l'asse della Comasina vengono individuati 5 ambiti di trasformazione.

La logica sottesa alla individuazione degli ambiti è basata su:

- sviluppo di nodi urbani lungo la Comasina quali prolungamenti degli assi urbani che si spingono verso il parco del Seveso,
- intercettazione della rete verde sulla quale si innestano i percorsi ciclopedonale,
- individuazione dei luoghi sui quali localizzare le stazioni del servizio del trasporto pubblico e quali luoghi centrali,
- realizzazione dell'asse urbano della Comasina con le caratteristiche di:
 - viale alberato urbano,
 - canale alberato,
 - sequenza di piazze,
 - percorso ciclopedonale lungo l'intero asse.

6.1.1. Ambito di trasformazione 1. Palazzolo Milanese – via Meda/via Monte Corvino

Lo stato attuale

Si tratta di un'area produttiva localizzata lungo l'asse della Comasina.

Gli obiettivi di intervento

Riuso dell'area produttiva per la realizzazione di un nuovo comparto urbano centrato sulla presenza dell'asse del trasporto pubblico (fermata di Palazzolo della linea metropolitana);

Realizzazione di uno spazio pubblico lungo l'asse della Comasina in estensione di quello esistente.

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale: commerciale (T), direzionale (D), residenziale (R).

I parametri edilizi di massima

- indice di utilizzazione territoriale minimo: 0,50 mq/mq composto da:

- indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq

- indice compensativo: 0,15 mq/mq

- indice negoziale: 0,20 mq/mq

E' ammesso il recupero della Slp esistente fatte salve le percentuali tra indice di utilizzazione territoriale minimo, indice di utilizzazione territoriale base e indice compensativo sopra esposte. Pertanto, in questi casi, l'indice compensativo sarà pari al 30% della Slp da recuperare.

Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di servizi pubblici non incidono sui parametri edilizi.

 57

I criteri negoziali

- realizzazione di interventi di riqualificazione fuori comparto

- trasferimento di ulteriore indice compensativo.

Le prescrizioni

Le aree per servizi devono essere localizzate lungo la Comasina.

Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi dovranno essere condotti approfondimenti per assicurare che, in relazione al carico insediativi indotto, la progettazione delle modalità di accesso e circolazione interna ai singoli comparti preservi le caratteristiche di funzionalità del tracciato viario della "ex Comasina" quale asse di servizio per spostamenti di medio raggio, in coerenza con la qualifica di itinerario di interesse regionale di secondo livello ad esso attribuito

Figura 6-2 Individuazione dell'ambito di trasformazione 1. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

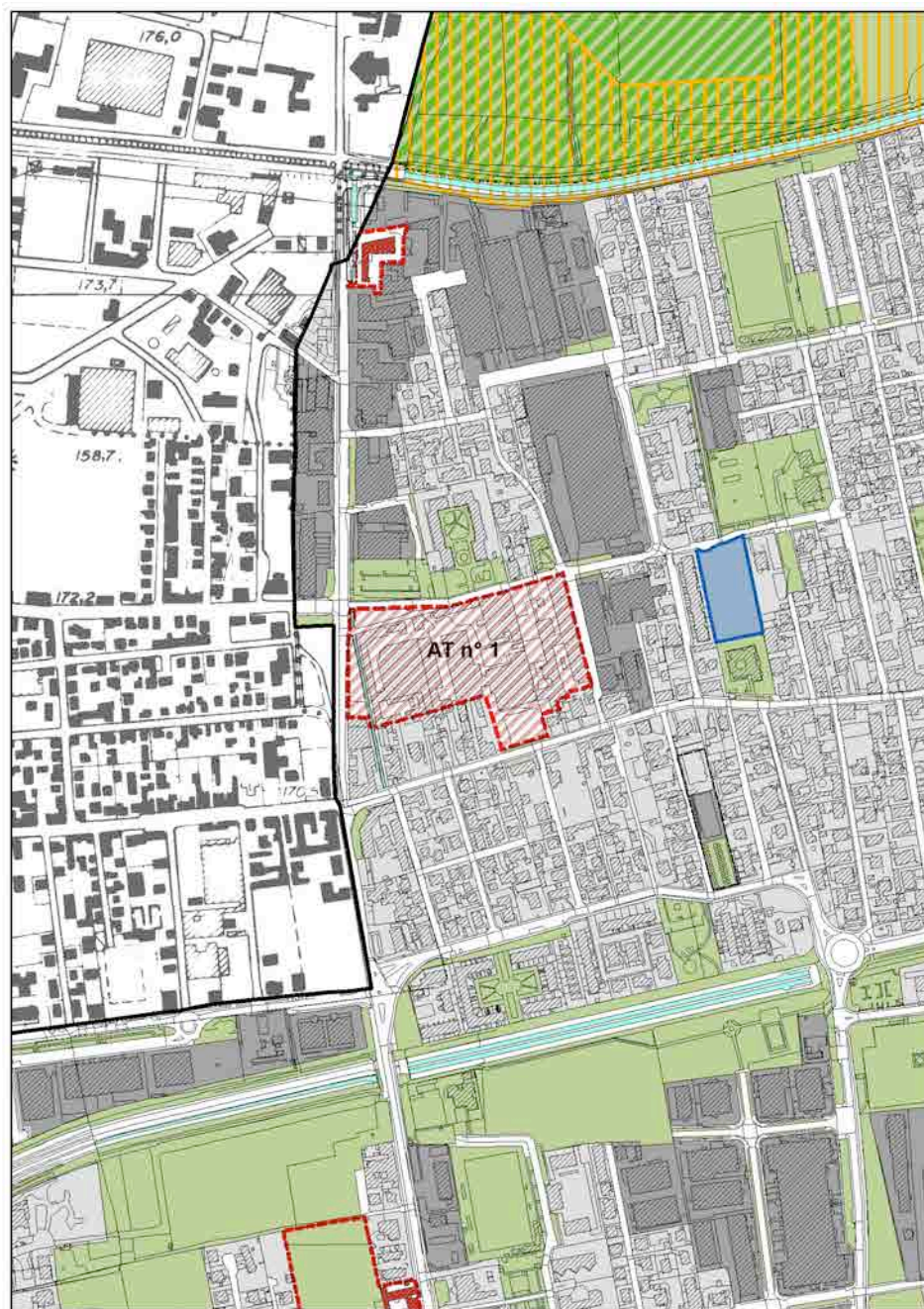




Figura 6-3 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 1



Indicazioni ambiti di trasformazione

 ambiti di trasformazione


 aree non trasformabili a fini edificatori


 ipotesi di connessione viaria


 connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali)

 viale alberato


 localizzazione preferenziale delle aree a servizi

 nuclei di antica formazione e cascine

 aree per servizi

 consolidato

 Pliis Grugnotorto Villoresi (vigente)

 Pliis Grugnotorto Villoresi (proposta)

 Parco Seveso

6.1.2. Ambito di trasformazione 2. Cassina Amata-via Leonardo da Vinci

Lo stato attuale

Si tratta di un'area attualmente libera, oggetto di recente bonifica.

Gli obiettivi di intervento

- riuso dell'area produttiva per la realizzazione di un nuovo comparto urbano centrato sulla presenza dell'asse del trasporto pubblico (fermata di Cassina Amata della linea metropolitana);
- realizzazione di un corridoio verde est-ovest lungo l'asse di viale Leonardo da Vinci
- sistemazione viaria anche in funzione dell'accesso alle aree di Cassina Amata.

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale: produttiva (P), commerciale (T) fatta esclusione per l'uso T3, direzionale (D), residenziale (limitatamente agli usi R2, R3 e R4).

I parametri edilizi di massima

- indice di utilizzazione territoriale minimo: 0,50 mq/mq composto da:
 - indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq
 - indice compensativo: 0,15 mq/mq
- indice negoziale: 0,20 mq/mq

60

E' ammesso il recupero della SIp esistente fatte salve le percentuali tra indice di utilizzazione territoriale minimo, indice di utilizzazione territoriale base e indice compensativo sopra esposte. Pertanto, in questi casi, l'indice compensativo sarà pari al 30% della SIp da recuperare. Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di servizi pubblici non incidono sui parametri edilizi.

I criteri negoziali

- realizzazione di interventi di riqualificazione fuori comparto
- trasferimento di ulteriore indice compensativo.

Le prescrizioni

Le aree per servizi devono essere localizzate lungo viale Leonardo da Vinci in funzione della realizzazione di un corridoio verde e lungo la via Comasina in funzione della riqualificazione di tale asse.

Nel caso dell'insediamento di funzioni ad alta frequentazione di utenza, laddove non vi è il coinvolgimento di Regione Lombardia, l'iter di approvazione degli strumenti attuativi prevede l'obbligo di acquisire formalmente preventivo parere vincolante della direzione regionale infrastrutture e mobilità finalizzato a verificare l'effettiva sostenibilità degli interventi urbanistici rispetto all'efficienza dei sistemi di mobilità sovraordinati. La realizzazione delle eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che fosse ritenuta necessaria dalla Regione dovrà essere ascritta in

carico al proponente quale presupposto condizionante la possibilità di attuazione delle trasformazioni stesse.

Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi dovranno inoltre essere condotti approfondimenti per assicurare che, in relazione al carico insediativi indotto, la progettazione delle modalità di accesso e circolazione interna ai singoli comparti preservi le caratteristiche di funzionalità del tracciato viario della "ex Comasina" quale asse di servizio per spostamenti di medio raggio, in coerenza con la qualifica di itinerario di interesse regionale di secondo livello ad esso attribuito

Figura 6-4 Individuazione dell'ambito di trasformazione 2. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

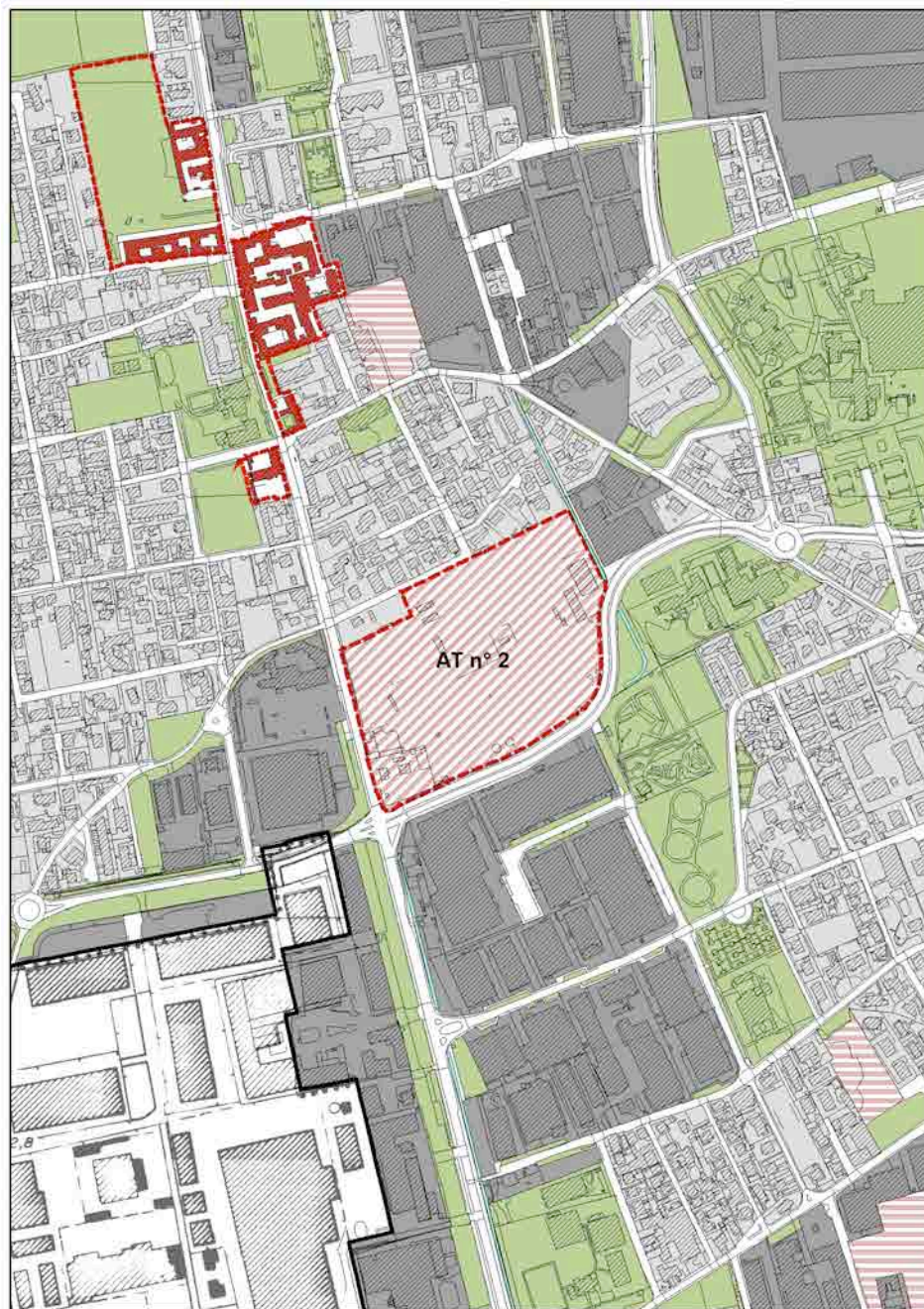
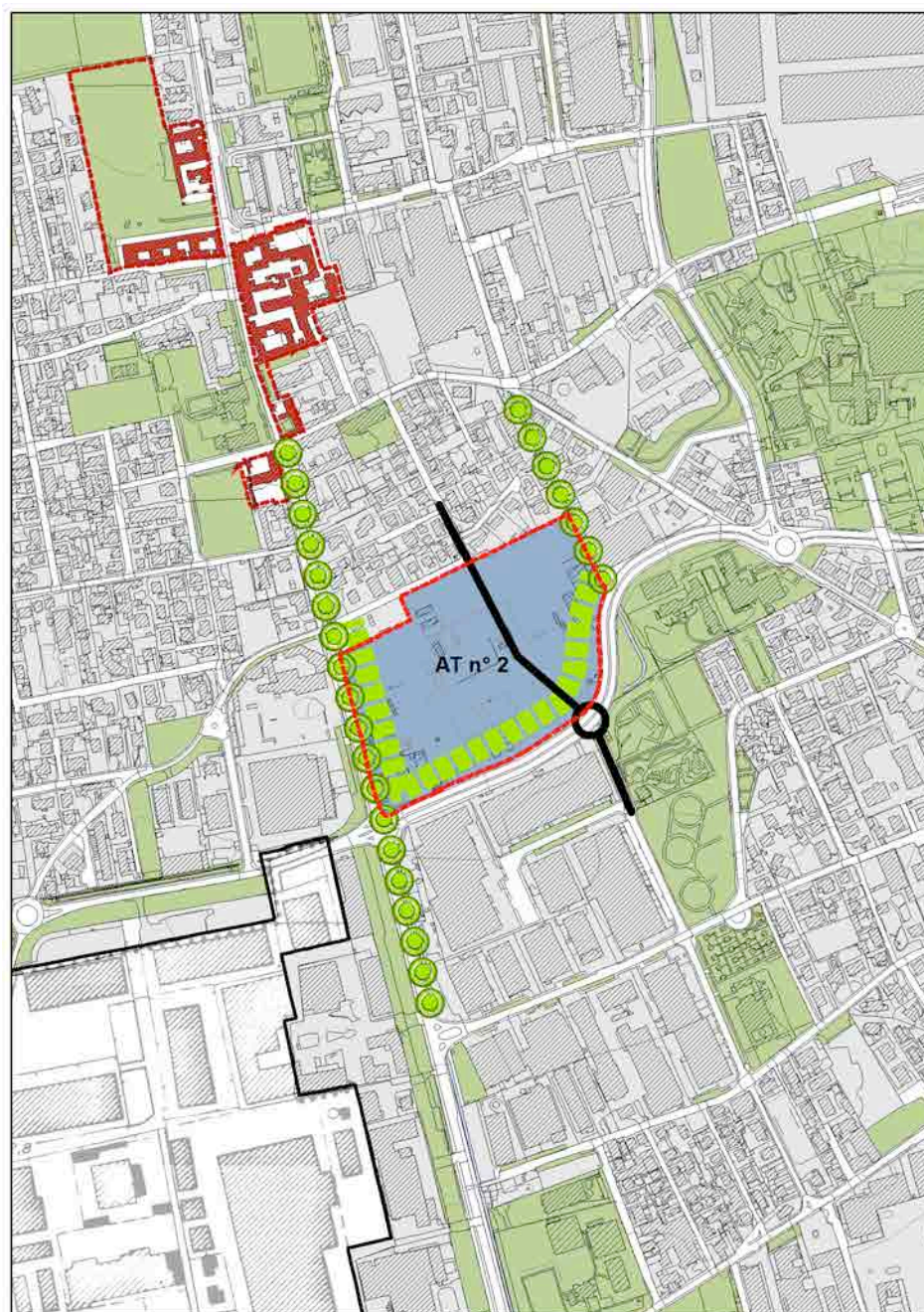





Figura 6-5 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 2




Indicazioni ambiti di trasformazione

 ambiti di trasformazione

 aree non trasformabili a fini edificatori

 ipotesi di connessione viaria

 connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali)

 viale alberato

 localizzazione preferenziale delle aree a servizi



nuclei di antica formazione e cascine



aree per servizi



consolidato



Plis Grugnotorto Villorosi (vigente)



Plis Grugnotorto Villorosi (proposta)



Parco Seveso

6.1.3. Ambito di trasformazione 3. Asse Rho-Monza nord

Lo stato attuale

Si tratta di un'area edificata destinata ad attività produttive.

Gli obiettivi di intervento

Riqualificazione del comparto in funzione della presenza dell'asse del trasporto pubblico (fermata di Paderno Dugnano);

Realizzazione di uno spazio pubblico a verde lungo l'asse della Comasina in funzione della connessione delle aree a verde localizzate a nord del comparto e del corridoio ecologico individuato lungo la Rho-Monza

Valorizzazione del canale lungo la Comasina.

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale: produttiva (P).

I parametri edilizi di massima

Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).

64 *Le prescrizioni*

Le aree per servizi devono localizzarsi lungo via Roma (in prolungamento dell'area a verde esistente) e lungo l'asse della Comasina.

Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Rho-Monza dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso.

Figura 6-6 Individuazione dell'ambito di trasformazione 3. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

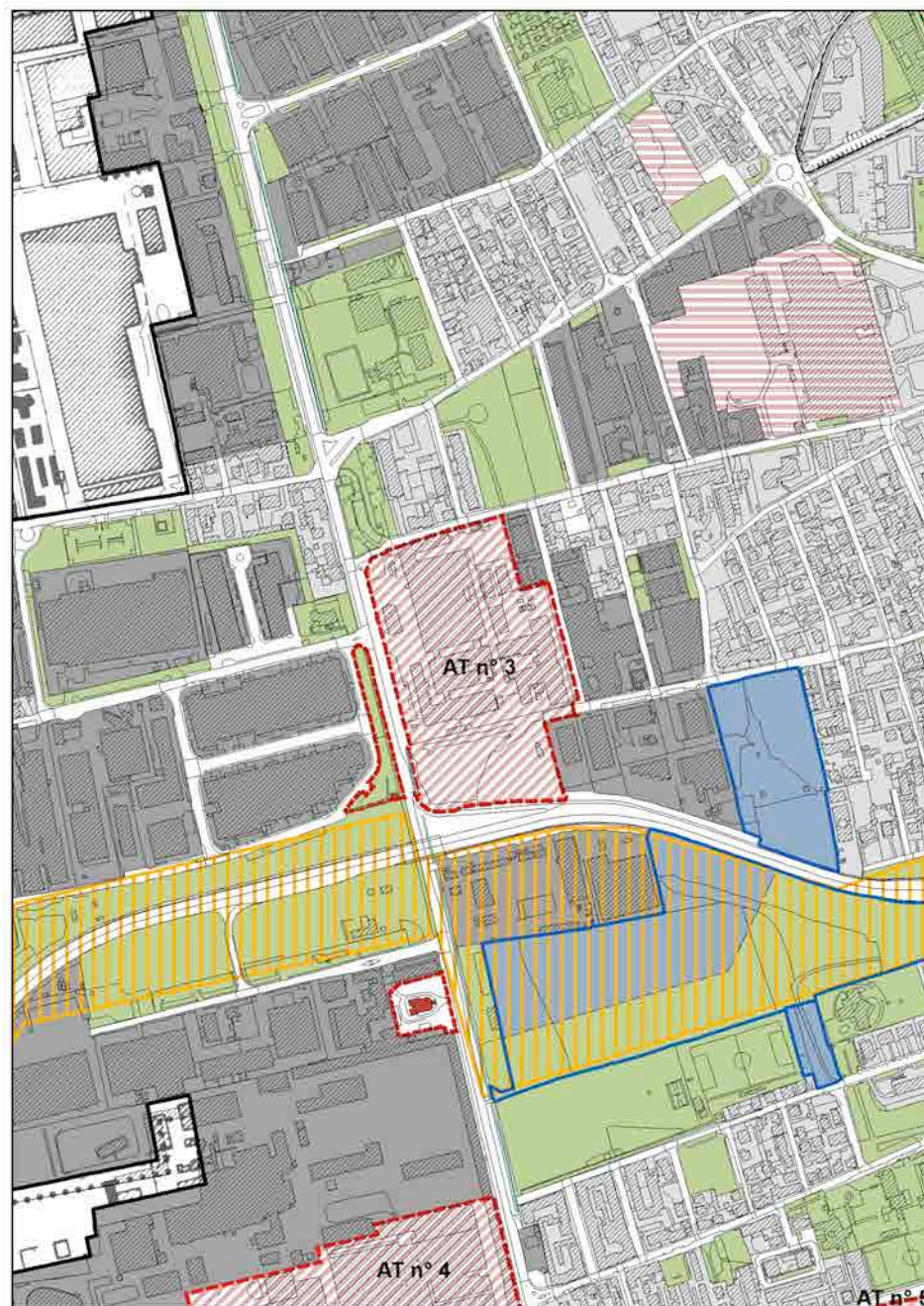
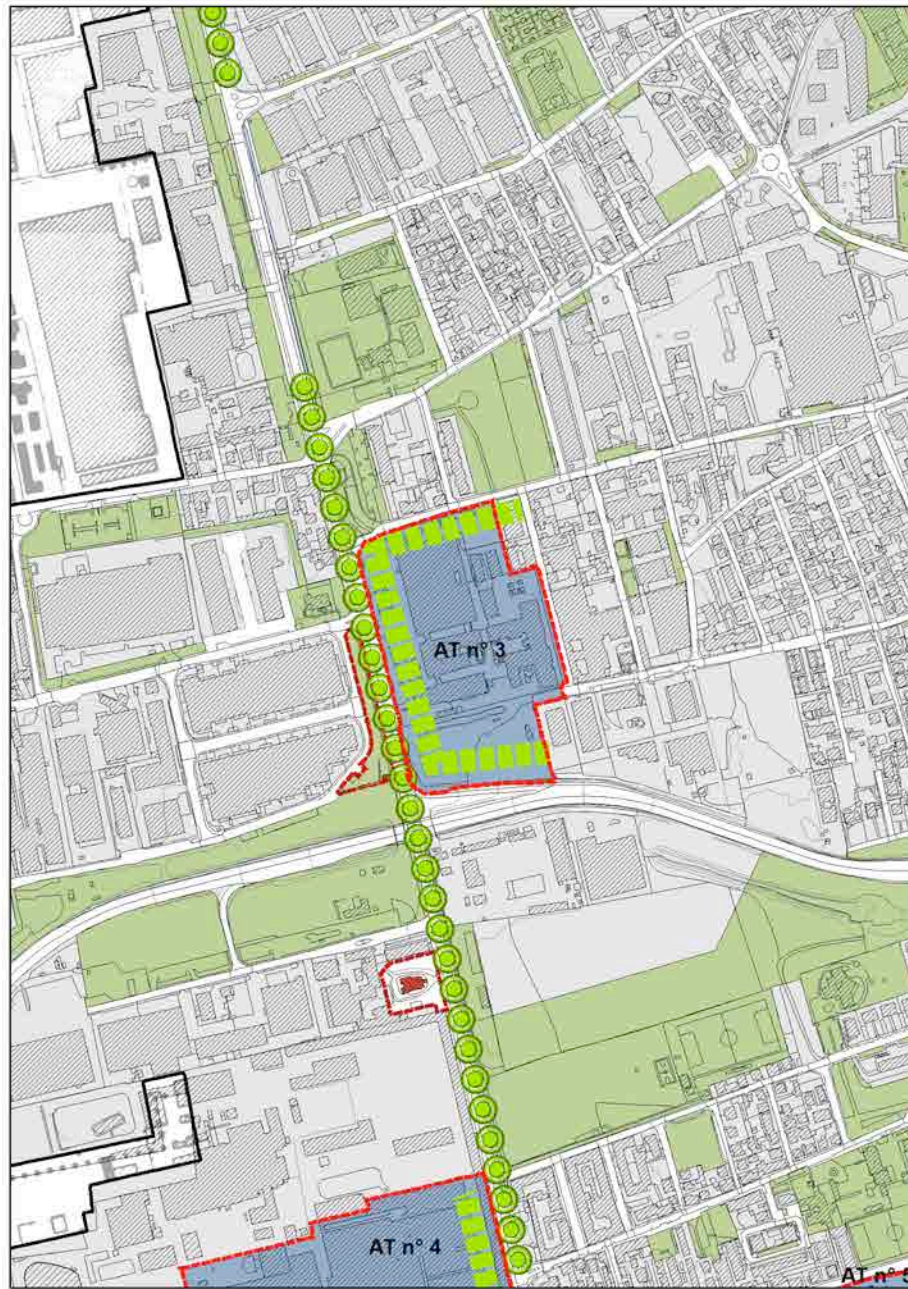


Figura 6-7 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 3



Indicazioni ambiti di trasformazione

- | | |
|--|--|
|  ambiti di trasformazione |  nuclei di antica formazione e cascine |
|  aree non trasformabili a fini edificatori |  aree per servizi |
|  ipotesi di connessione viaria |  consolidato |
|  connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali) |  P.lis Grugnotorto Villorosi (vigente) |
|  viale alberato |  P.lis Grugnotorto Villorosi (proposta) |
|  localizzazione preferenziale delle aree a servizi |  Parco Seveso |

6.1.4. Ambito di trasformazione 4. Villaggio Ambrosiano - Via Beccaria

Lo stato attuale

Si tratta di un'area edificata destinata ad attività produttive.

Gli obiettivi di intervento

Riuso dell'area produttiva per la realizzazione di un nuovo comparto urbano centrato sulla presenza dell'asse del trasporto pubblico (fermata di Villaggio Ambrosiano).

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale: produttiva (P), commerciale (T), direzionale (D).

I parametri edilizi di massima

Per la funzione produttiva

Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).

Per le funzioni commerciali e direzionali

- indice di utilizzazione territoriale minimo: 0,50 mq/mq composto da:
 - indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq
 - indice compensativo: 0,15 mq/mq
- indice negoziale: 0,20 mq/mq

E' ammesso il recupero della SIp esistente fatte salve le percentuali tra indice di utilizzazione territoriale minimo, indice di utilizzazione territoriale base e indice compensativo sopra esposte. Pertanto, in questi casi, l'indice compensativo sarà pari al 30% della SIp da recuperare. (Oss242)
Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di servizi pubblici non incidono sui parametri edilizi.

I criteri negoziali

- realizzazione di interventi di riqualificazione fuori comparto
- trasferimento di ulteriore indice compensativo.

Le prescrizioni

Le aree per servizi devono localizzarsi lungo l'asse della Comasina. In relazione alla vicinanza dell'area ENIRISORSE, nella quale è in corso la caratterizzazione, ai fini della prevenzione di fenomeni di inquinamento dei suoli e delle acque devono essere verificate le eventuali influenze rispetto alla trasformazione urbanistica, così come previsto dalla legislazione vigente, assumendo e specificando le eventuali determinazioni da intraprendere.

Nel caso di insediamento di funzioni ad alta frequentazione di utenza, laddove non vi è il coinvolgimento di Regione Lombardia, l'iter di approvazione degli strumenti attuativi prevede l'obbligo di acquisire formalmente preventivo parere vincolante della direzione regionale infrastrut-

ture e mobilità finalizzato a verificare l'effettiva sostenibilità degli interventi urbanistici rispetto all'efficienza dei sistemi di mobilità sovraordinati. La realizzazione delle eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che fosse ritenuta necessaria dalla Regione dovrà essere ascritta in carico al proponente quale presupposto condizionante la possibilità di attuazione delle trasformazioni stesse.

Figura 6-8 Individuazione dell'ambito di trasformazione 4. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

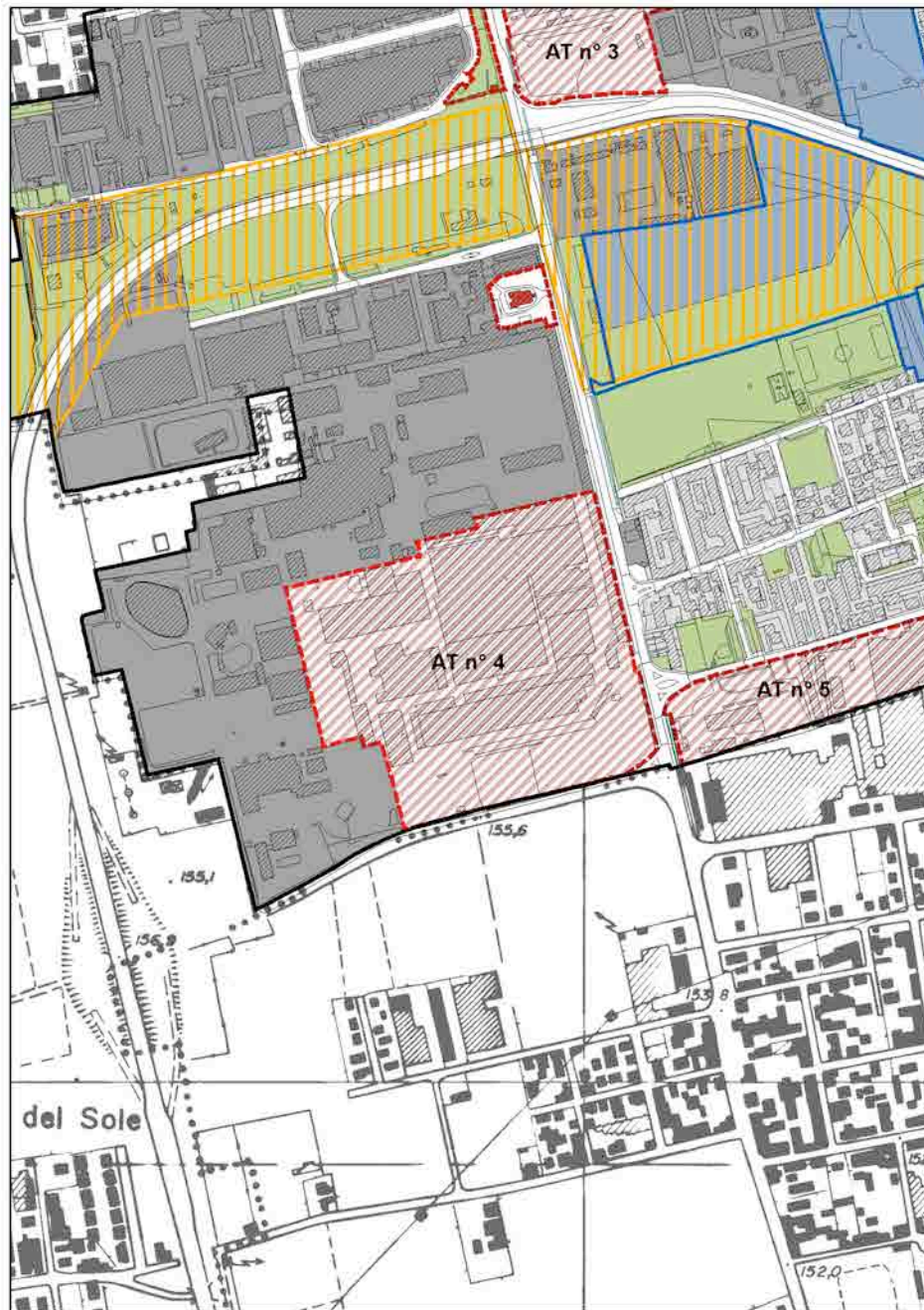
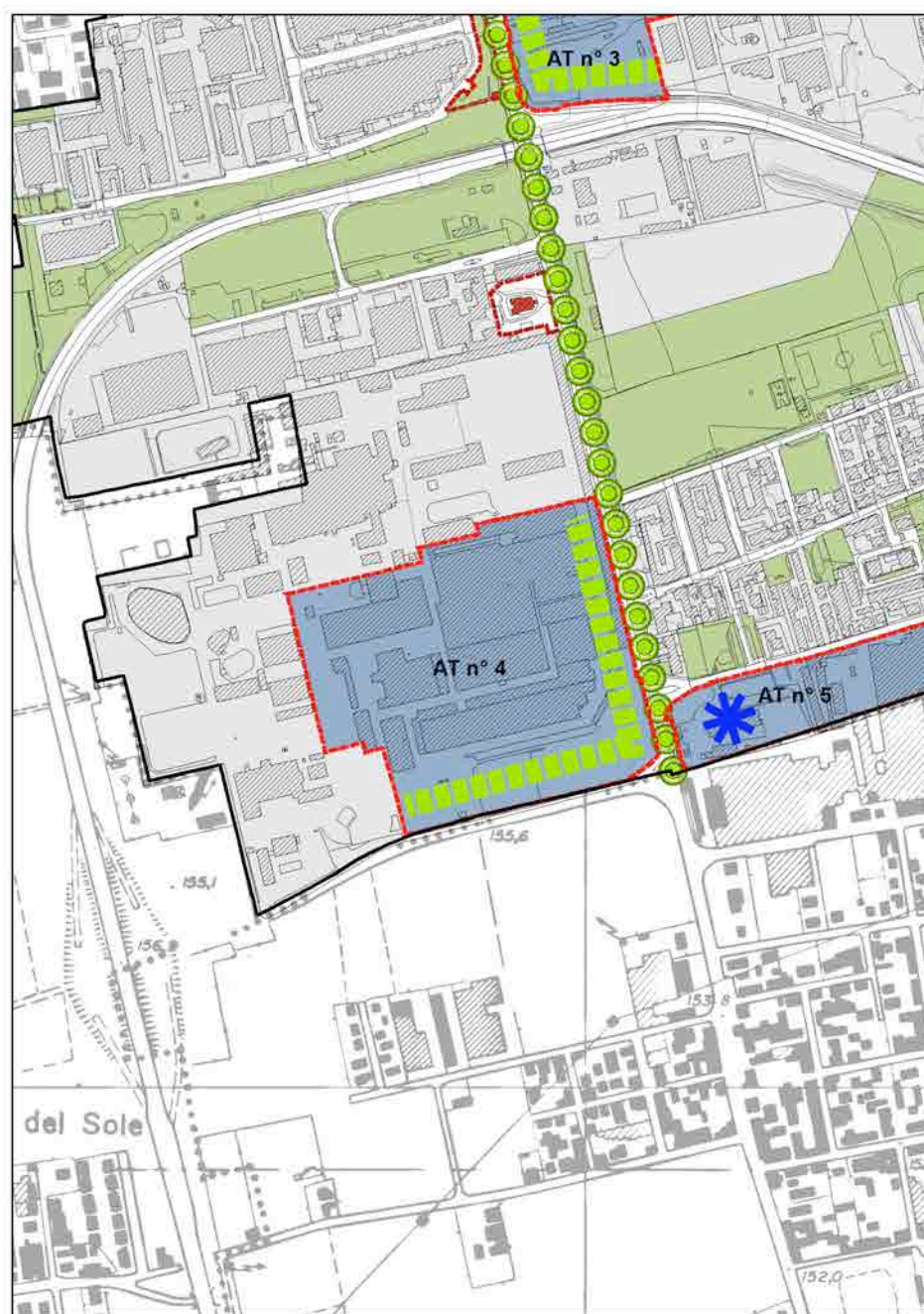


Figura 6-9 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 4



Indicazioni ambiti di trasformazione

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | ambiti di trasformazione |  | nuclei di antica formazione e cascinie |
|  | aree non trasformabili a fini edificatori |  | aree per servizi |
|  | ipotesi di connessione viaria |  | consolidato |
|  | connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali) |  | Pliis Grugnotorto Villoreti (vigente) |
|  | viale alberato |  | Pliis Grugnotorto Villoreti (proposta) |
|  | localizzazione preferenziale delle aree a servizi |  | Parco Seveso |

6.1.5. Ambito di trasformazione 5. Villaggio Ambrosiano-Via Argentina

Lo stato attuale

Si tratta di un'area edificata a destinazione produttiva.

Gli obiettivi di intervento

Rafforzamento delle aree per servizi di villaggio Ambrosiano.

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale: produttiva (P), commerciale (T), direzionale (D), residenziale (limitatamente agli usi R2 ,R3 e R4).

I parametri edilizi di massima

Per la funzione produttiva

Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).

Per le funzioni commerciali e direzionali

- indice di utilizzazione territoriale minimo: 0,50 mq/mq composto da:
 - indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq
 - indice compensativo: 0,15 mq/mq
- indice negoziale: 0,20 mq/mq

70

E' ammesso il recupero della SIp esistente fatte salve le percentuali tra indice di utilizzazione territoriale minimo, indice di utilizzazione territoriale base e indice compensativo sopra esposte. Pertanto, in questi casi, l'indice compensativo sarà pari al 30% della SIp da recuperare. (Oss242)
Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di servizi pubblici non incidono sui parametri edilizi.

I criteri negoziali

- realizzazione di interventi di riqualificazione fuori comparto,
- trasferimento di ulteriore indice compensativo.

Le prescrizioni

Gli interventi edilizi potranno essere oggetto di un progetto unitario con le adiacenti aree produttive di Cormano.

Nel caso di insediamento di funzioni ad alta frequentazione di utenza, laddove non vi è il coinvolgimento di Regione Lombardia, l'iter di approvazione degli strumenti attuativi prevede l'obbligo di acquisire formalmente preventivo parere vincolante della direzione regionale infrastrutture e mobilità finalizzato a verificare l'effettiva sostenibilità degli interventi urbanistici rispetto all'efficienza dei sistemi di mobilità sovraordinati. La realizzazione delle eventuali opere di adeguamento infrastrutturale che fosse ritenuta necessaria dalla Regione dovrà essere ascritta in carico al proponente quale presupposto condizionante la possibilità di attuazione delle trasformazioni stesse.

Figura 6-10 Individuazione dell'ambito di trasformazione 5. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

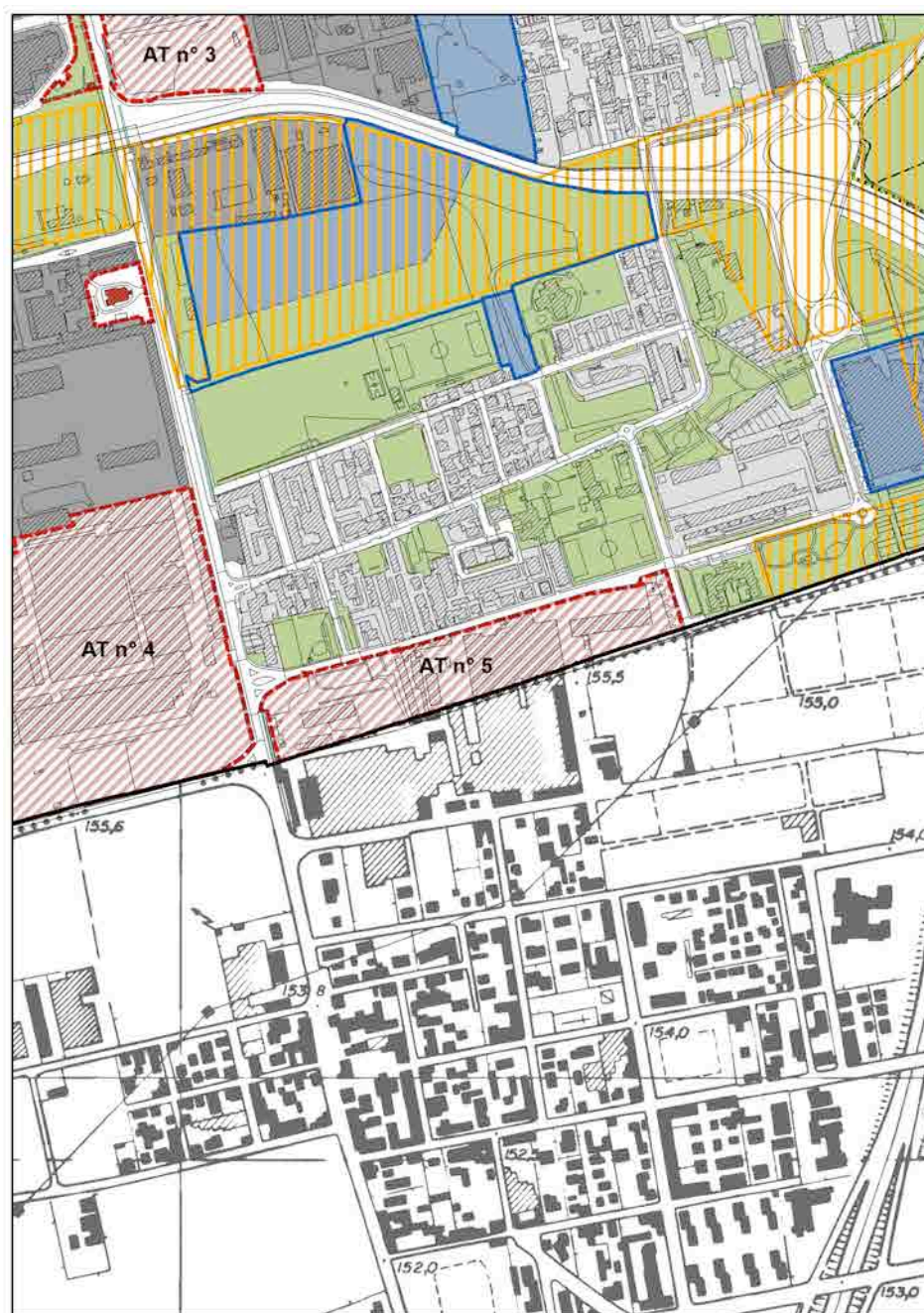
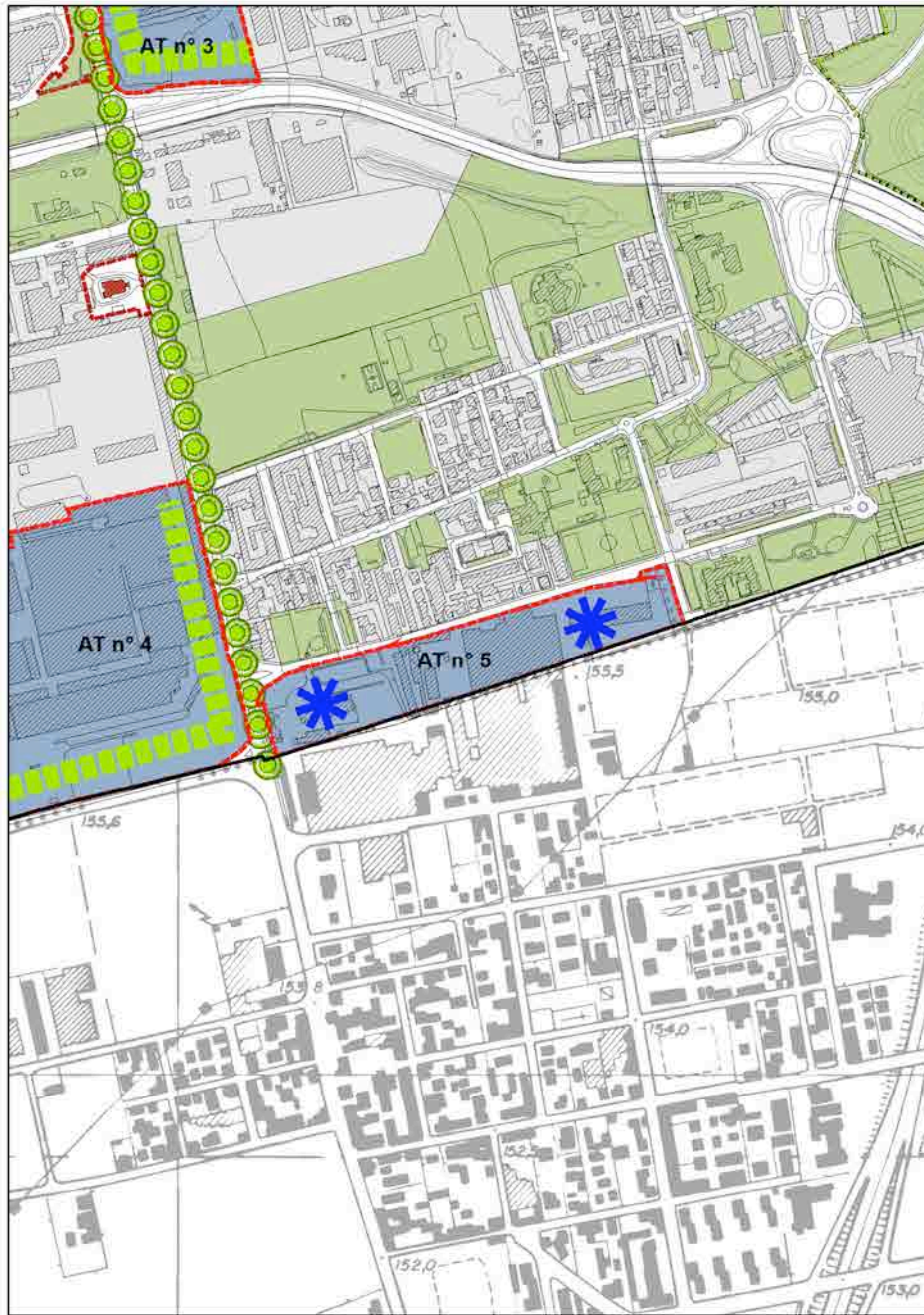


Figura 6-11 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 5



Indicazioni ambiti di trasformazione

- | | |
|--|--|
|  ambiti di trasformazione |  nuclei di antica formazione e cascine |
|  aree non trasformabili a fini edificatori |  aree per servizi |
|  ipotesi di connessione viaria |  consolidato |
|  connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali) |  P.lis Grugnotorto Villorosi (vigente) |
|  viale alberato |  P.lis Grugnotorto Villorosi (proposta) |
|  localizzazione preferenziale delle aree a servizi |  Parco Seveso |

6.2. Gli ambiti di trasformazione e l'asse est-ovest

Lungo l'asse est-ovest Comasina-Valassina vengono individuati 3 ambiti di trasformazione.

La logica sottesa alla individuazione degli ambiti è basata su:

- realizzazione di nuovi luoghi urbani centrali;
- attività complementari alla realizzazione della città dello sport quali lo spostamento degli edifici produttivi ricadenti nelle aree interessate da questo programma;
- valorizzazione dei punti interessati dalle stazioni della metrotramvia quali luoghi di accesso al parco e alla città da est (ossia dall'asse della Valassina).

6.2.1. Ambito di trasformazione 6. Via Mazzini

Lo stato attuale

Si tratta di un'area non edificata posta ai margini della Milano-Meda.

Gli obiettivi di intervento

Acquisizione gratuita di un'area da destinare a interventi di ricollocazione di attività produttive esistenti nel PLIS Grugnotorto-Villoresi e nella Città dello Sport.

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale: produttiva (P).

I parametri edilizi di massima

Altezza massima degli edifici pari a 15 m. Possono essere previste altezze maggiori salvo parere della Commissione Paesaggio e la realizzazione di misure di mitigazione (pareti, verdi, piano del colore, ecc.).

In sede di pianificazione attuativa dovranno essere definiti gli interventi concorrenti alla qualificazione del PLIS, coerentemente al suo Programma Pluriennale di Attuazione.

Le prescrizioni

74 Almeno il 50% dell'ambito di trasformazione deve essere ceduto all'amministrazione comunale la quale utilizzerà l'area così quantificata per la ricollocazione di attività produttive esistenti all'interno della città dello sport o del PLIS Grugnotorto – Villoresi.

In alternativa alla ricollocazione delle attività produttive secondo quanto definito al precedente paragrafo, l'area oggetto di cessione obbligatoria potrà essere destinata all'ampliamento del PLIS Grugnotorto – Villoresi.

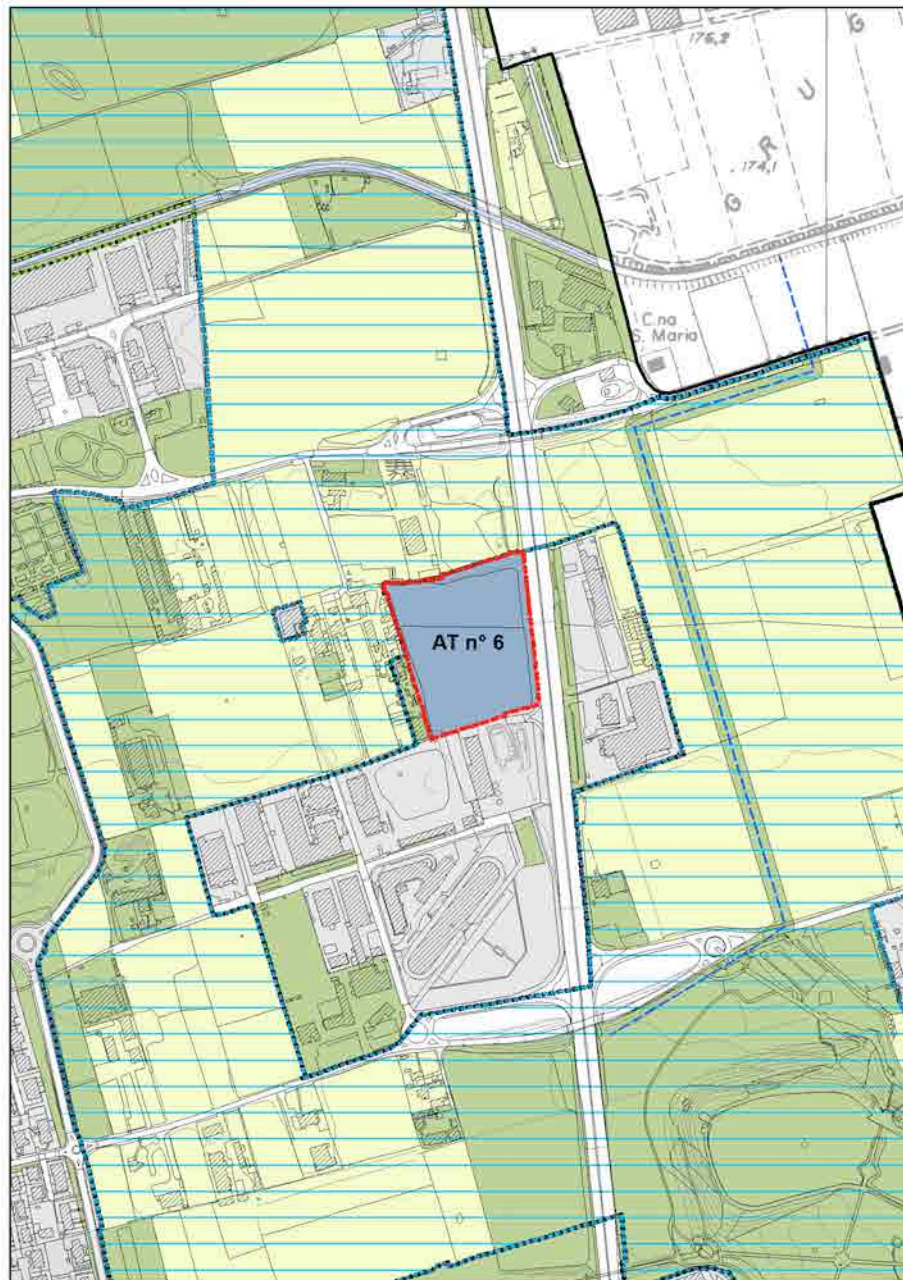
L'efficacia delle indicazioni relative all'ambito di trasformazioni è subordinata al perfezionamento della procedura di riconoscimento della modifica del perimetro del PLIS.

Durante l'iter di approvazione degli strumenti attuativi, in merito alla presenza del corridoio di salvaguardia del tracciato stradale della Milano-Meda dovranno essere seguite le indicazioni dell'ente competente la realizzazione del tracciato stesso.

Figura 6-12 Individuazione dell'ambito di trasformazione 6. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano



Figura 6-13 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 6. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano



Indicazioni ambiti di trasformazione

- | | |
|--|---|
|  ambiti di trasformazione |  nuclei di antica formazione e cascine |
|  aree non trasformabili a fini edificatori |  aree per servizi |
|  ipotesi di connessione viaria |  consolidato |
|  connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali) |  Plis Grugnotorto Villorosi (vigente) |
|  viale alberato |  Plis Grugnotorto Villorosi (proposta) |
|  localizzazione preferenziale delle aree a servizi |  Parco Seveso |

6.2.2. Ambito di trasformazione 7. Calderara via Cardinale Riboldi

Lo stato attuale

Si tratta di un'area edificata destinata a attività produttive.

Gli obiettivi di intervento

Riuso dell'area produttiva per la realizzazione di un nuovo spazio pubblico centrale per la frazione di Calderara.

Le vocazioni funzionali

Vocazione funzionale principale: residenziale (limitatamente agli usi R2, R3 e R4), commerciale (T) e produttiva (limitatamente agli usi P1).

I parametri edilizi di massima

- indice di utilizzazione territoriale minimo: 0,50 mq/mq composto da:
 - indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq
 - indice compensativo: 0,15 mq/mq
- indice negoziale: 0,20 mq/mq

E' ammesso il recupero della SIp esistente fatte salve le percentuali tra indice di utilizzazione territoriale minimo, indice di utilizzazione territoriale base e indice compensativo sopra esposte. Pertanto, in questi casi, l'indice compensativo sarà pari al 30% della SIp da recuperare.

Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di servizi pubblici non incidono sui parametri edilizi.

77

I criteri negoziali

- realizzazione di interventi di riqualificazione fuori comparto
- trasferimento di ulteriore indice compensativo.

Le prescrizioni

La realizzazione degli interventi è condizionata dalla realizzazione di una nuova piazza per la frazione di Calderara e dalla realizzazione di servizi pubblici.

Figura 6-14 Individuazione dell'ambito di trasformazione 7. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

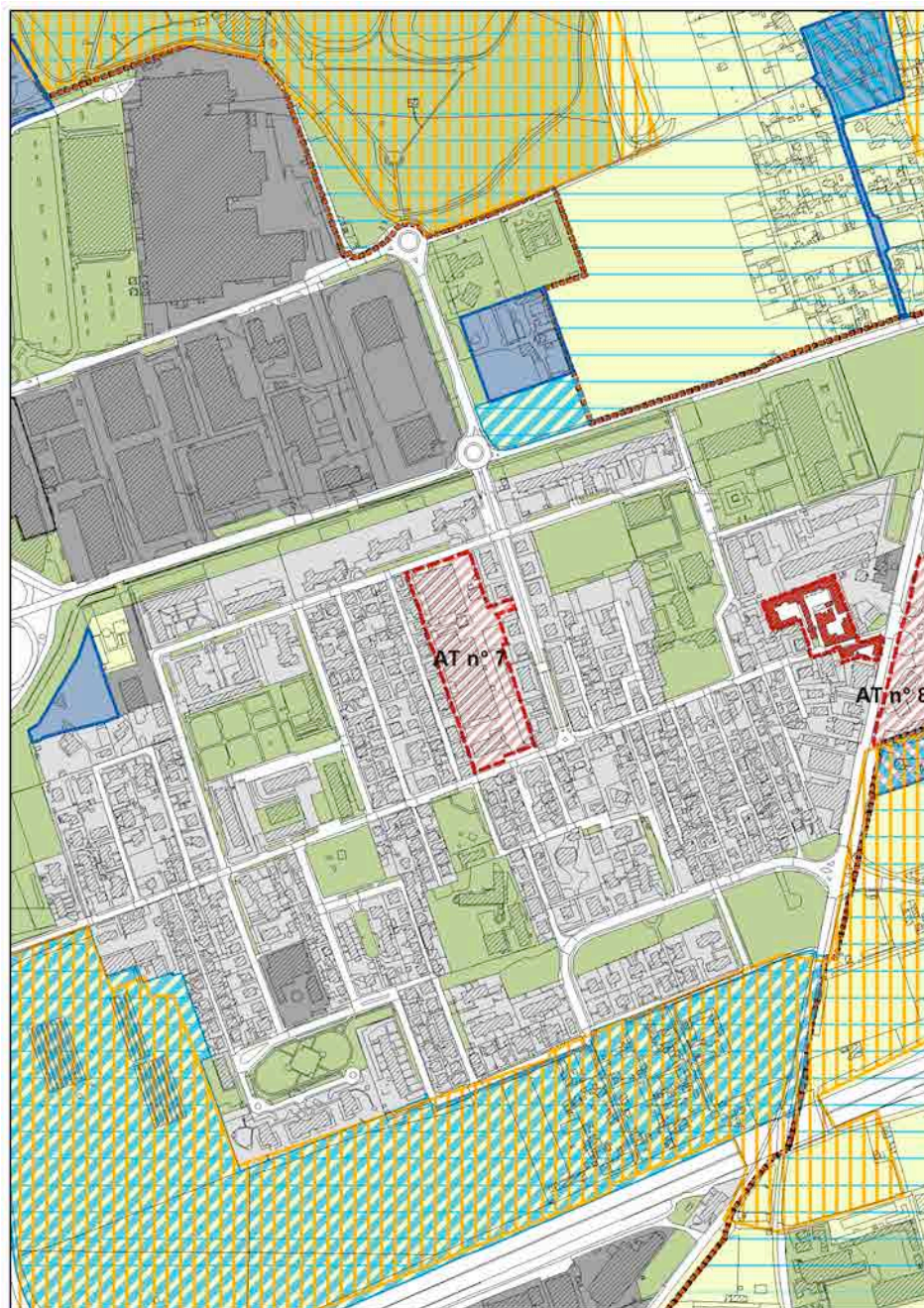
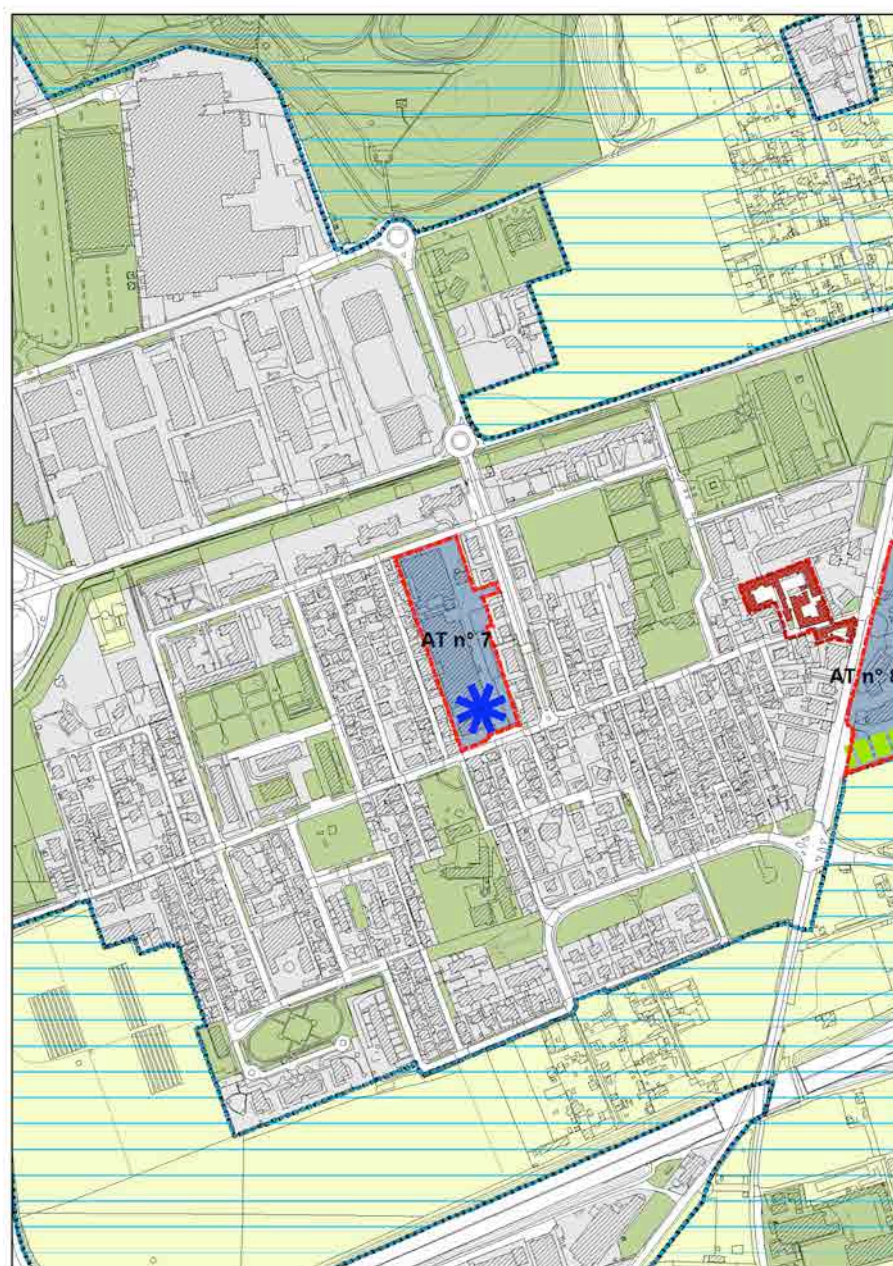


Figura 6-15 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 7



Indicazioni ambiti di trasformazione

- | | | | |
|---|--|---|---------------------------------------|
|  | ambiti di trasformazione |  | nuclei di antica formazione e cascine |
|  | aree non trasformabili a fini edificatori |  | aree per servizi |
|  | ipotesi di connessione viaria |  | consolidato |
|  | connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali) |  | Plis Grugnotorto Villorese (vigente) |
|  | viale alberato |  | Plis Grugnotorto Villorese (proposta) |
|  | localizzazione preferenziale delle aree a servizi |  | Parco Seveso |

6.2.3. Ambito di trasformazione 8. Calderara - Valassina

Lo stato attuale

L'ambito di trasformazione riguarda l'area edificata posta lungo la Valassina e il bordo sud della frazione di Calderara (in parte occupato da stoccaggio di inerti) fino al previsto punto di innesto della passerella pedonale sul tracciato della Rho-Monza.

Gli obiettivi di intervento

Riuso dell'area produttiva per la realizzazione di un nuovo comparto urbano centrato sulla presenza dell'asse del trasporto pubblico (metrotranvia della Valassina, fermata di Calderara).

Riqualficazione dell'area oggi occupata da attività di stoccaggio inerti.

Riqualficazione del bordo sud di Calderara in funzione della realizzazione delle opere previste dal Programma Pluriennale degli Interventi del PLIS Grugnotorto – Villoresi.

Acquisizione delle aree necessarie alla realizzazione degli interventi previsti all'interno del Programma Pluriennale degli Interventi del PLIS Grugnotorto – Villoresi (percorso pedonale di collegamento con passerella sul tracciato della Rho-Monza).

Le vocazioni funzionali

80 Vocazione funzionale: commerciale (T), direzionale (D), residenziale (limitatamente agli usi R2, R3 e R4).

I parametri edilizi di massima

- indice di utilizzazione territoriale minimo: 0,50 mq/mq composto da:
 - indice di utilizzazione territoriale base: 0,35 mq/mq
 - indice compensativo: 0,15 mq/mq
- indice negoziale: 0,20 mq/mq

E' ammesso il recupero della SIp esistente fatte salve le percentuali tra indice di utilizzazione territoriale minimo, indice di utilizzazione territoriale base e indice compensativo sopra esposte. Pertanto, in questi casi, l'indice compensativo sarà pari al 30% della SIp da recuperare.)

Gli interventi edilizi relativi alla realizzazione di servizi pubblici non incidono sui parametri edilizi.

I criteri negoziali

- realizzazione di interventi di riqualficazione fuori comparto
- trasferimento di ulteriore indice compensativo.

Le prescrizioni

Le aree per servizi devono essere localizzate preferibilmente lungo la Valassina.

Le aree interne al PLIS Grugnotorto – Villoresi, pur utilizzabili ai fini della determinazione della quantità edificatoria, non possono essere inte-

ressate dall'edificazione e devono essere cedute gratuitamente all'amministrazione comunale.

Figura 6-16 Individuazione dell'ambito di trasformazione 8. Stralcio della tavola DP1. Sintesi delle indicazioni di piano

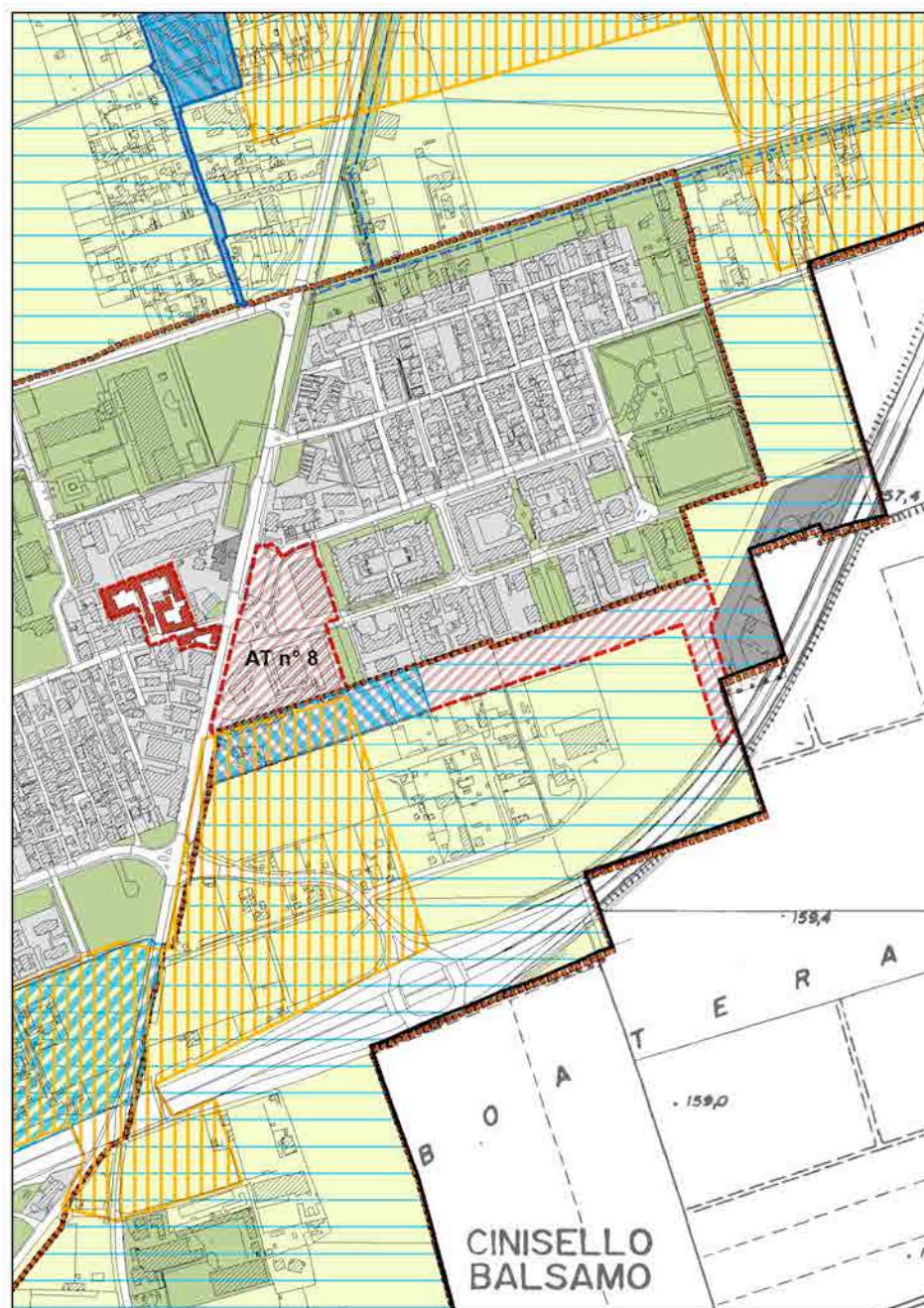
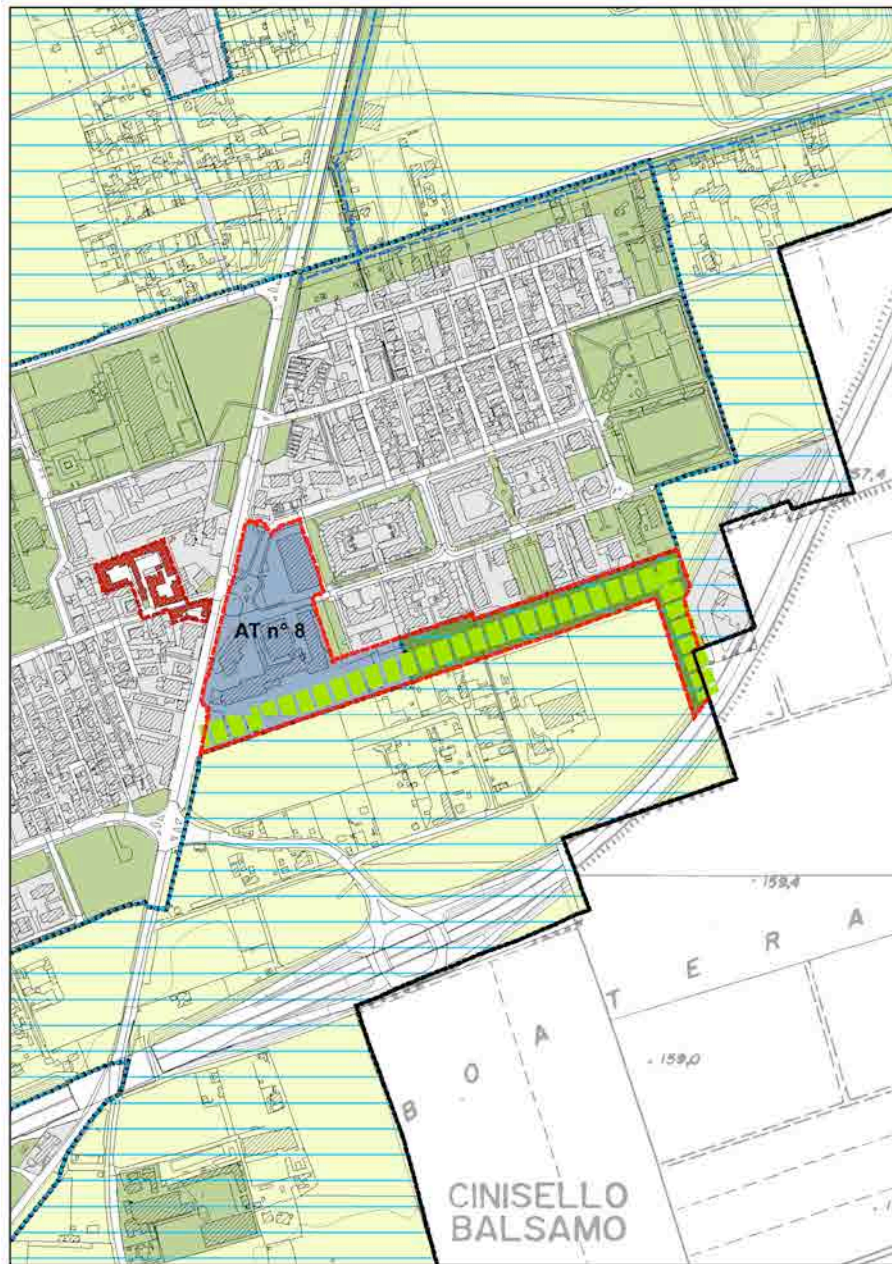


Figura 6-17 Scheda di Indirizzo per l'ambito di trasformazione 8



Indicazioni ambiti di trasformazione

- | | |
|--|--|
|  ambiti di trasformazione |  nuclei di antica formazione e cascine |
|  aree non trasformabili a fini edificatori |  aree per servizi |
|  ipotesi di connessione viaria |  consolidato |
|  connessioni verdi (con finalità paesaggistiche e ambientali) |  P.lis Grugnotorto Villaresi (vigente) |
|  viale alberato |  P.lis Grugnotorto Villaresi (proposta) |
|  localizzazione preferenziale delle aree a servizi |  Parco Seveso |

6.3. criteri generali per l'attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione

Disposizioni generali

Gli ambiti di trasformazione sono individuati e perimetrati nell'elaborato DP1 Carta delle previsioni di piano.

Per ciascun ambito di trasformazione vengono previsti interventi di trasformazione urbanistica. Tali interventi sono definiti in linea di massima e con scelte che nelle successive fasi del processo di pianificazione troveranno definizione con piani o programmi attuativi, che dovranno risultare preordinati al perseguimento degli obiettivi indicati nelle presenti disposizioni normative.

In forza di quanto disposto dall'art. 8, terzo comma, della L.R 12/2005, alle previsioni relative agli ambiti di trasformazione non sono riconosciuti "effetti diretti sul regime giuridico dei suoli" e non è affidato ruolo conformativo delle proprietà a fini edificatori. I suddetti effetti saranno da riconoscere solo ai piani o programmi attuativi che potranno essere approvati in seguito alla definizione delle scelte, solo di massima, definizione che interverrà nel rispetto delle regole e delle disposizioni di cui alle presenti disposizioni normative.

Edificabilità

L'edificabilità di massima, i criteri negoziali, le eventuali prescrizioni specifiche e le modalità di applicazione della disciplina della perequazione urbanistica negli ambiti di trasformazione del Documento di Piano sono definite nelle schede di indirizzo per gli interventi negli ambiti di trasformazione.

83

Negli ambiti di trasformazione è sempre consentito l'inserimento di funzioni pubbliche. La corrispondente SIp non incide sulla SIp massima realizzabile.

Servizi

Relativamente alla superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche si fa riferimento a quanto stabilito nel Piano dei Servizi. Tutte le proprietà devono concorrere pro-quota alla cessione delle superfici destinate a servizi ed attrezzature pubbliche degli ambiti di trasformazione o alla loro monetizzazione.

La quantità di servizi è intesa come minimo da garantire; essa può essere ulteriormente definita, anche in termini quantitativi, in relazione al raggiungimento degli obiettivi stabiliti per ciascun ambito di trasformazione.

Modifiche e regime transitorio

In fase di predisposizione dei piani attuativi sono consentite modifiche dei perimetri degli ambiti di trasformazione.

Le modifiche di cui sopra sono ammesse solo in funzione:

- della suddivisione di un ambito in più ambiti,
- di mere rettifiche di delimitazioni ritenute necessarie in seguito alle risultanze di verifiche relative allo stato dei luoghi o stralci di aree di limitata estensione che risulti possibile escludere dall'ambito senza pregiudicare gli obiettivi da perseguire con il previsto strumento di pianificazione o programmazione attuativa.

Sulle aree escluse dagli ambiti di trasformazione, in seguito alle rettifiche od agli stralci di cui sopra, fino ad una nuova loro disciplina da promuovere, a seconda dei casi, con modifiche del Documento di Piano o del Piano delle Regole, sono ammessi solo i seguenti interventi di recupero edilizio:

- manutenzione ordinaria,
- manutenzione straordinaria,
- restauro e risanamento conservativo.

d _ Paesaggio

7. La carta della sensibilità paesaggistica dei luoghi

A partire dai principi affermati dalla Convenzione Europea del Paesaggio e al fine di preservare i "caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità dei paesaggi della Lombardia", di migliorare la "qualità paesaggistica e architettonica degli interventi di trasformazione del territorio" e di diffondere la "consapevolezza dei valori paesistici e la loro fruizione da parte dei cittadini", la Regione Lombardia nel predisporre ed approvare il Piano Territoriale Paesistico Regionale ha riconosciuto l'incidenza che i progetti di trasformazione del territorio implicano sull'aspetto esteriore dei luoghi e sulla conseguente trasformazione del paesaggio. A questo riguardo sembra opportuno riprendere quanto indicato nello stesso documento regionale dove si sostiene che "qualunque intervento può essere interpretato come una perturbazione dello stato di fatto, che porta - dopo un periodo di turbolenza - ad un nuovo assetto. Quanto più il luogo in cui si opera risulta contraddistinto da una propria riconoscibile caratterizzazione paesistica tanto più le perturbazioni risultano avvertibili, le differenze tra il prima e il dopo evidenti".

Tenuto conto di quanto appena affermato risulta evidente che l'interesse e l'attenzione rivolta verso la trasformazione dell'assetto paesistico dei luoghi si riferisce non solo ai progetti edilizi ma si estende a tutti i progetti e gli interventi che, a diverso titolo e in misura differente, vanno ad incidere sullo stato di fatto del luogo oggetto di trasformazione e sul contesto entro il quale lo stesso progetto si colloca.

86

L'importanza del rapporto progetto-contesto e l'attenzione rivolta verso gli aspetti legati alla qualità paesistica si sostanziano all'interno del Piano Paesistico Regionale nell'introduzione dell'esame paesistico dei progetti; una procedura finalizzata innanzitutto a porre "il paesaggio al centro dell'attenzione degli operatori ma anche a diffondere e a radicare l'uso di un linguaggio comune tra progettisti, tecnici comunali, amministratori e tutti i cittadini desiderosi di partecipare consapevolmente ai processi di trasformazione del loro ambiente di vita". Nella convinzione che la qualità paesistica debba intendersi ovunque quale primario valore territoriale e che il miglioramento della qualità paesistica delle trasformazioni non sia più attuabile solo attraverso l'applicazione di regolamenti e normative ma, al contrario, mediante una approfondita conoscenza dei luoghi della trasformazione e la conseguente valutazione dell'incidenza del progetto rispetto allo stato di fatto, nell'ambito dello strumento di pianificazione regionale è stato definito il metodo che il progettista deve adottare per considerare da un lato la sensibilità del sito di intervento e dall'altro l'incidenza del progetto proposto, ovvero il grado di perturbazione prodotto in quel contesto. La combinazione delle due valutazioni porta a determinare il livello di impatto paesistico della trasformazione proposta e "a verificare se quel progetto in quel luogo contribuisca a qualificare oppure a deteriorare il contesto paesistico di riferimento, se produca effetti non apprezzabili sull'immagine di quel territorio o, invece, possa arricchirla o impoverirla, se crei nuovi valori

paesistici, o piuttosto non comprometta oppure distrugga quelli esistenti".

Le Norme di Attuazione del Piano Paesistico individuano quali soggetti coinvolti nel processo di valutazione, il proponente-progettista e l'amministrazione pubblica competente per l'approvazione, distinguendo per ciascuno di essi ruoli e competenze.

Per facilitare l'applicazione del metodo, le disposizioni regionali indicano la possibilità per le amministrazioni locali di individuare in via preliminare la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale, o di particolari parti di esso, sulla base delle conoscenze acquisite e degli studi disponibili in merito agli aspetti paesistici del proprio territorio. Con riferimento a quanto appena indicato, è opportuno evidenziare che l'Amministrazione Comunale ha inteso avvalersi di tale possibilità e a questo proposito è stata elaborata sia una tabella inerente le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi sia la restituzione cartografica di questa (che costituisce uno degli atti del PGT) a partire dal quadro conoscitivo e nello specifico da tale sezione dedicata al tema del paesaggio.

Ai fini della determinazione dell'impatto paesistico e dunque del confronto tra classe di sensibilità paesistica del sito e grado di incidenza del progetto, la classe di sensibilità paesistica è articolata in cinque giudizi qualitativi espressi secondo le indicazioni di livello regionale:

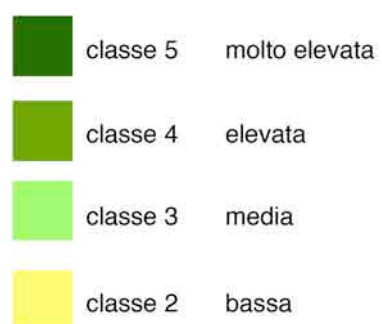
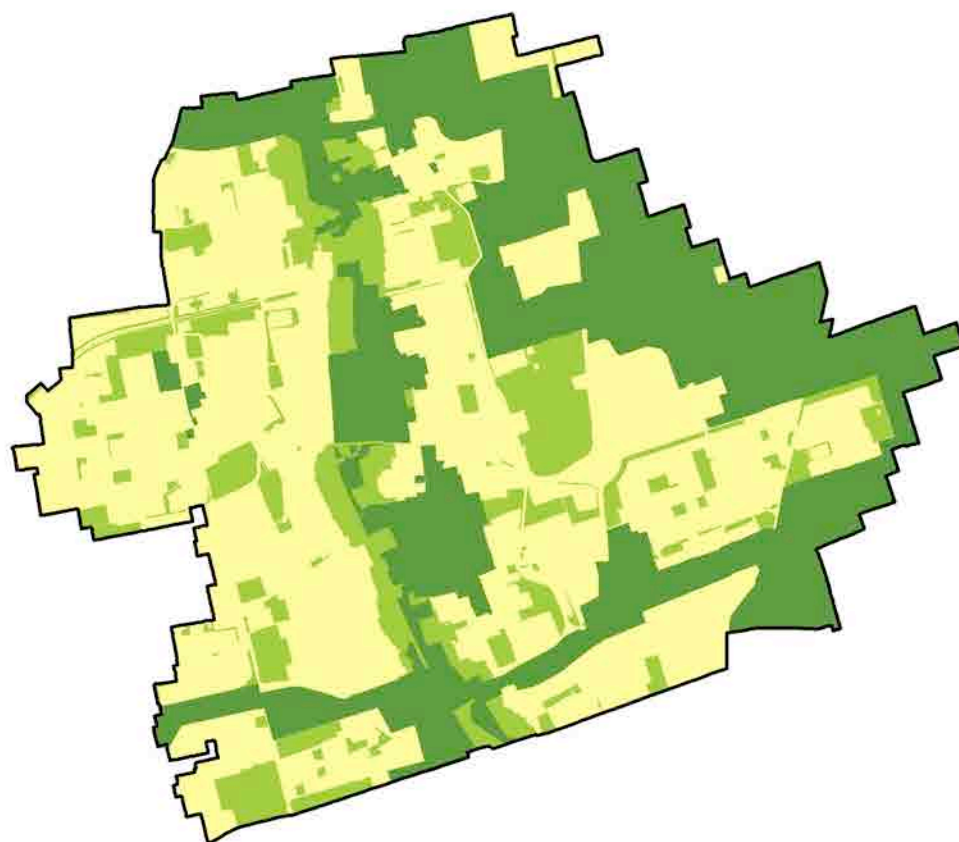
- sensibilità paesistica molto bassa
- sensibilità paesistica bassa
- sensibilità paesistica media
- sensibilità paesistica elevata
- sensibilità paesistica molto elevata

E' stata elaborata la matrice di sensibilità paesaggistica che restituisce il percorso metodologico dal quale scaturiscono le Classi di sensibilità paesaggistica del territorio di Paderno Dugnano, e rappresentate nella specifica cartografia di piano (PdR3 - Sensibilità paesaggistiche).

Figura 7-1 Classi di sensibilità paesaggistica

systemi	criteri	MORFOLOGICO STRUTTURALE	ESTETICO PERCETTIVO	SIMBOLICO	CLASSE SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA	DI
I PAESAGGI E LUOGHI DELLE COMUNITÀ INSEDIATE						
NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
BENI STORICI VINCOLATI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
BENI STORICI TUTELATI DA PGT		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
EDIFICI STORICI ISOLATI		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
AREE A RISCHIO ARCHEOLOGICO		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
TESSUTO RESIDENZIALE DI RECENTE FORMAZIONE		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
TESSUTO PRODUTTIVO		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
AMBITI DI COMPLETAMENTO/OGGETTO DI PROVVEDIMENTI ATTUATIVI APPROVATI		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
AMBITI DI TRASFORMAZIONE		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
LE AREE VERDI E SPORTIVE		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
ALTRE AREE A SERVIZIO		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
LE RISORSE AMBIENTALI						
GIARDINI E PARCHI STORICI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
ALBERO MONUMENTALE		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
VARCHI RETE ECOLOGICA		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
PARCO DEL SEVESO		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
CORRIDOI ECOLOGICI FLUVIALI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
AMBITO DEL FIUME SEVESO		MOLTO ELEVATO	ELEVATO	MEDIO	ELEVATA	
ASSE ECOLOGICO LAMBRO/ SEVESO/ OLONA		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	
CORSI D'ACQUA MINORI		ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
IL PAESAGGIO RURALE						
AREE AGRICOLE STRATEGICHE		MEDIO	MEDIO	BASSO	MEDIA	
AREE AGRICOLE		BASSO	BASSO	BASSO	BASSA	
CASCINE		MOLTO ELEVATO	ELEVATO	ELEVATO	ELEVATA	
PLIS GRUGNOTORTO VILLORESI		MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATO	MOLTO ELEVATA	

Figura 7-2 Carta della sensibilità paesaggistica



e _ Indirizzi per la città pubblica. Il piano dei servizi

8. Servizi del verde e rete ecologica comunale

8.1. Obiettivi generali

Paderno Dugnano partecipa ad uno dei territori (l'area metropolitana milanese) dove più critica risulta essere la situazione di molte componenti ambientali. Tanto critica da condizionare pesantemente l'attrattività che questo territorio esercita sui decisori delle grandi aziende globali, che tanto ruolo hanno nell'allocazione degli investimenti (*European Cities Monitor*, Cushman e Wakefield, edizioni dal 1990 al 20011. Milano, che negli anni '90 si collocava al 8°-9° posto nella classifica delle città europee, scivola progressivamente indietro sino a trovarsi al 12° posto nel 20011).

Contaminazione dei suoli, inquinamento atmosferico, residualità degli spazi aperti sono i fattori di più pesante condizionamento ambientale e, di conseguenza, di compromissione della qualità della vita dei cittadini. La domanda di qualità dell'ambiente urbano non proviene solo dai residenti e dalla società civile organizzata, ma anche dagli operatori economici interessati a stabilirsi nel Nord Milano.

Per competere globalmente a livelli d'eccellenza, i sistemi produttivi locali sono chiamati ad attrezzarsi con un insieme articolato di dotazioni e fattori localizzativi, di cui la qualità ambientale e insediativa costituisce una componente rilevante.

91

I temi di progetto che si pongono quindi allo strumento urbanistico sono funzionali ad un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali, e in questo senso i principi prevalenti su cui strutturare le scelte di Piano di Governo del Territorio sono:

- ↳ consolidamento, e se possibile ampliamento, degli istituti di tutela dei parchi locali
- ↳ ri-significazione degli spazi non urbanizzati, nella direzione di migliorarne le qualità ambientali
- ↳ irrobustimento dell'equipaggiamento vegetale in ambito urbano ed estensione delle "vie verdi" (boulevard alberati, l'asta del Seveso come "spina centrale" della fruizione "lenta" della città ..)
- ↳ individuazione di una rete di mobilità ciclopedonale che innervi il territorio comunale e che faciliti un progressivo spostamento modale e modalità di spostamento urbano più sostenibili
- ↳ definire le regole e le misure di incentivazione per aumentare le performance energetico-ambientali delle trasformazioni lente e progressive della città consolidata
- ↳ definire i requisiti prestazionali, minimi e premiali, di carattere ecologico-ambientale, delle grandi trasformazioni urbane.
- ↳

Obiettivo del Piano di Governo del Territorio è quindi quello di consolidare la rete ecologica comunale in quanto:

- trama sulla quale avviare la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio comunale anche ai fini di una sua maggiore attrattività;

- trama sulla quale rafforzare le relazioni tra i diversi nuclei urbani e parti che compongono Paderno Dugnano;
- trama sulla quale impostare un nuovo modo di muoversi all'interno del territorio;
- trama sulla quale avviare la riqualificazione delle parti edificate.

La "rete verde" è quindi risorsa finalizzata a migliorare il microclima, a dare avvio alla riqualificazione paesaggistica, a rivedere le modalità di movimento all'interno della città e di relazione con le zone esterne a Paderno Dugnano.

8.2. Gli interventi previsti

In rapporto agli obiettivi sopra delineati gli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio sono così sintetizzati.

1. Rafforzare la presenza dei grandi parchi: il parco del Grugnotorto – Villorosi e il parco del Seveso. I due parchi sono stati leggermente variati nella loro forma complessiva per meglio adattarli all'obiettivo della loro maggiore integrazione con i diversi ambiti urbanizzati. Tale specificazione porta ad un ampliamento della loro dimensione complessiva (si veda il successivo paragrafo 16.2).

2. Costruire un sistema di connessioni est-ovest di relazione tra il parco Grugnotorto – Villorosi (a est), il parco del Seveso, le aree a ovest. I principali assi sono:

- l'asta del Villorosi a nord sul quale si innestano i parchi e i giardini esistenti oltre che la prevista vasca di laminazione. Questo asse verde assume valenza di elemento di connessione territoriale tra grandi sistemi verdi in relazione alla presenza di un percorso ciclo-pedonale e della sua connessione con i grandi parchi (il parco delle Groane a ovest e il parco della valle del Lambro a est);
- l'asta del canale scolmatore che deve essere oggetto di interventi di potenziamento dell'equipaggiamento vegetale;
- l'asse verde centrale di Paderno Dugnano composto dai viali urbani che dovranno essere alberati, dai parchi delle ville storiche all'interno del così detto "quadrilatero", dal parco di via Grandi, dalla città dello sport e dal parco lago nord;
- l'asse sud che riprende, ampliandolo, il corridoio ecologico previsto dal Ptcp di Milano.

3. Valorizzare e potenziare la rete idrografica minore anche mediante gli interventi di nuova realizzazione già programmati.

4. Costruire il cuore verde urbano della città. Il parco lago nord e la città dello sport (che saranno interessati da interventi di loro maggiore integrazione) all'interno della rete ecologica comunale rappresentano il fulcro centrale, il luogo di convergenza dei percorsi e delle connessioni individuate, un nuovo centro della città.

5. Riqualificare i bordi e i contesti di transizione ("limes") tra spazio costruito e spazio aperto mediante la realizzazione di filari alberati, percor-

si ciclo-pedonali in modo da precisare e definire il rapporto tra città e campagna.

6. Utilizzare la rete ecologica per mitigare l'impatto delle infrastrutture sugli ambienti urbani.

In questo scenario, le trasformazioni offerte dal PGT dovranno essere congruenti e sinergiche con la programmazione degli interventi del PLIS.

Figura 8-1 Schema della rete ecologica di scala territoriale

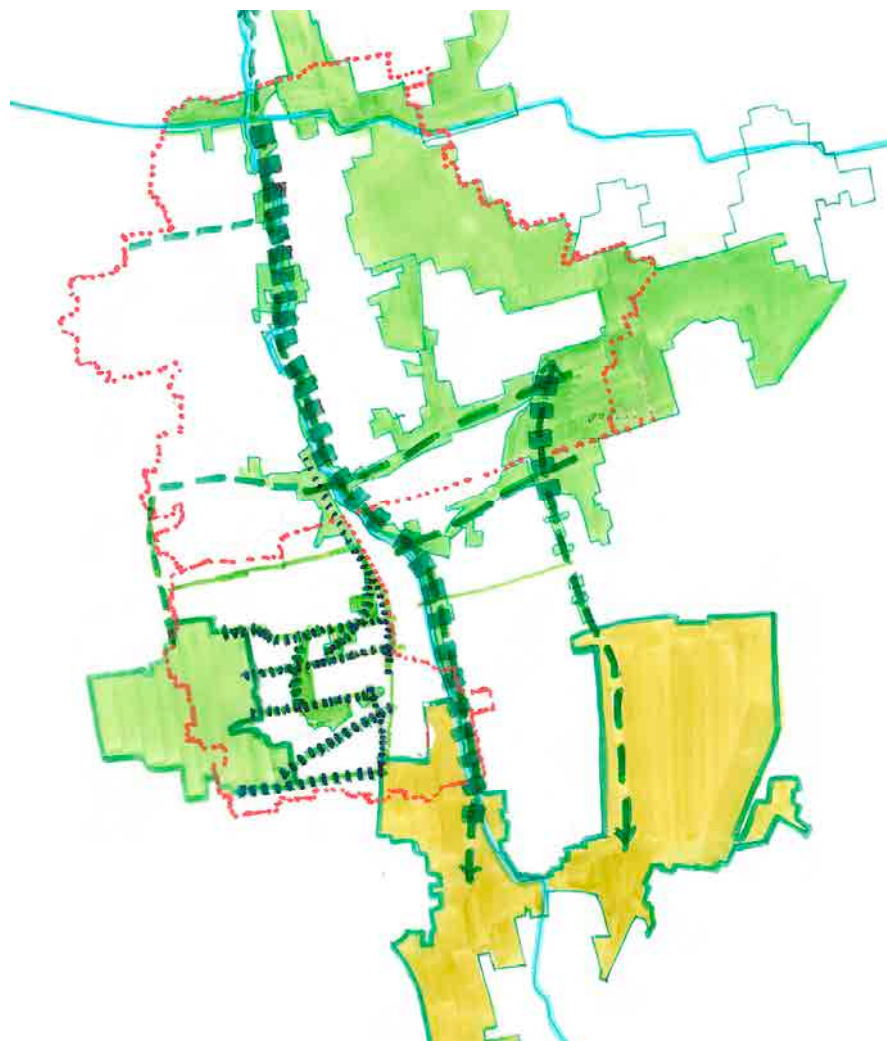
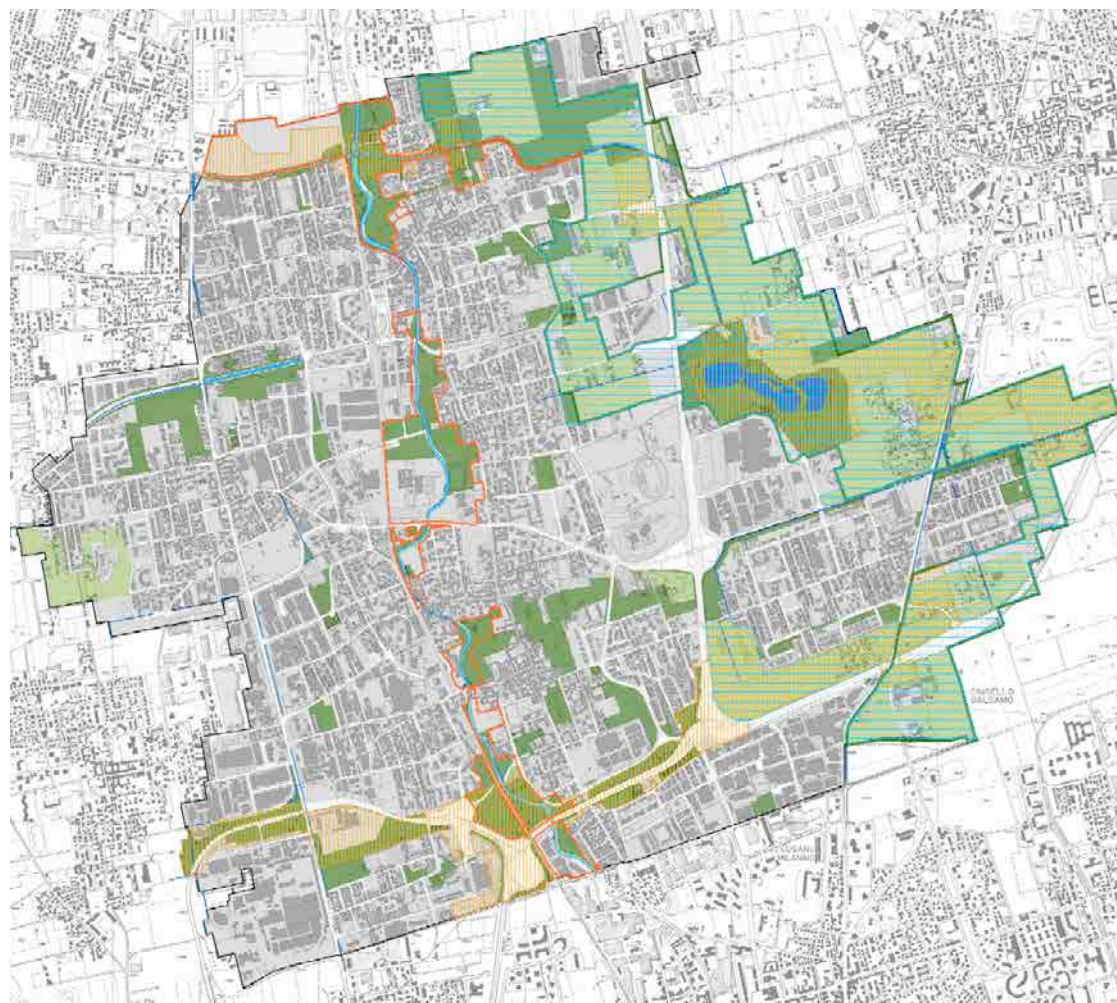








Figura 8-2 Schema della rete ecologica nel territorio comunale



Elementi della rete ecologica disciplinati da disposizione sovracomunale

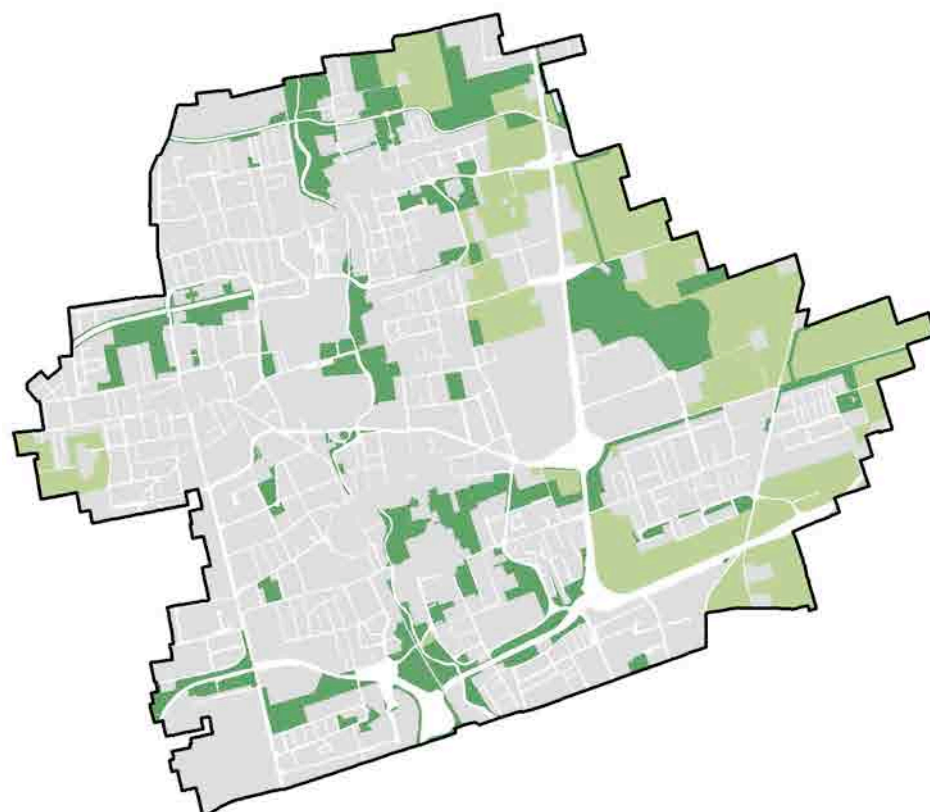
-  P.L.I.S. Grugnotorto Villorosi (vigente)
-  P.L.I.S. Grugnotorto Villorosi (proposta)
-  Varchi della rete ecologica (PTCP 2012)

Elementi della rete ecologica disciplinati da disposizione comunale

-  Servizi a verde della rete ecologica
-  Zone agricole
-  Parco Seveso (proposta)

 Reticolo idrografico

Figura 8-3 Aree per servizi finalizzate alla formazione della rete ecologica



9. Servizi alla persona

9.1. Obiettivi generali

I servizi alla persona rappresentano le strutture tradizionali quali le scuole, i servizi amministrativi, i servizi culturali, ecc.

In termini quantitativi la dotazione attuale di Paderno Dugnano è molto elevata. Essa è pari a circa 750.968 mq con un rapporto mq/abitante corrispondente a circa 16 mq. (al quale si aggiungono le aree destinate al verde e alla rete ecologica e le aree destinate alla mobilità).

Il sistema delle dotazioni pubbliche di Paderno Dugnano manifesta quindi una certa solidità di welfare urbano, di dotazioni pubbliche e collettive a disposizione delle popolazione.

Obiettivo del Piano non è di conseguenza quello di ampliare una dotazione in essere già ampiamente adeguata quanto di agire sulla loro riqualificazione anche in funzione del ruolo attrattivo che possono svolgere alcuni servizi di rango sovra locale quali il Tilane, il centro sportivo, i servizi sanitari.

96

I servizi di rango sovra locale, quelli cioè che vengono fruiti da un bacino di utenza territorialmente più esteso di quello comunale, costituiscono uno dei fattori di sinergia / competizione tra le municipalità del nord Milano.

È evidente un ruolo di primazia, in questo senso, delle polarità urbane più consistenti: Milano in primis, Monza, Sesto San Giovanni, Cinisello Balsamo, la stessa Paderno Dugnano. Nel centro metropolitano si sono storicamente localizzati i servizi di eccellenza a popolazione e imprese (università, centri di ricerca, poli ospedalieri, sedi del sistema creditizio ..), mentre negli anni alcuni processi di ri-funzionalizzazione che hanno riguardato i grandi recinti della produzione hanno visto localizzarsi nei comuni di cintura alcuni servizi qualificati che hanno innescato una quota significativa di movimenti centripeti, da Milano verso l'esterno.

Per la definizione e il consolidamento del ruolo metropolitano di Paderno Dugnano nella fornitura di servizi qualificati, allo spazio di azione delle scelte del Piano di Governo del Territorio si pongono con evidenza alcuni temi progettuali, quali:

- ↳ il consolidamento e la qualificazione delle dotazioni infrastrutturali per lo sport e il benessere, da mettere in rete attraverso adeguati interventi di accessibilità locale (mobilità dolce) e metropolitana (prolungamento MM3, metro tranvia, parcheggi dedicati e multifunzionali); tali interventi possono rappresentare la specifica "cifra" riconoscitiva del Paderno Dugnano. In questo senso va letto lo stesso consolidamento del PLIS del Grugnotorto, come

servizio strategico di connessione intercomunale del sistema del verde, che va caricato di significato progettuale, per aumentarne le possibilità fruibili e il riconoscimento identitario della popolazione

- ↳ la definizione delle funzioni rare e qualificate, ad alto valore aggiunto, da collocare negli interventi di rifunzionalizzazione dei comparti produttivi dismessi o in via di dismissione
- ↳ la qualificazione del ruolo delle stazioni ferroviarie e del loro intorno urbano, che, in ragione dell'alta accessibilità, possono essere sede di funzioni qualificate di rango sovracomunale; analogamente, le opportunità offerte dalla qualificazione della via del ferro metro tranviaria che lambisce a est il territorio comunale.

9.2. Gli interventi previsti

Gli interventi previsti dal Piano di Governo del Territorio in relazione ai servizi alla persona sono riferiti alla disciplina normativa che ne regola l'attuazione e la trasformazione e ad un insieme di interventi specifici.

Dal primo punto di vista il piano punta ad una forte flessibilità normativa intesa sia come assenza di limitazioni dimensionali nella realizzazione dei servizi sia come possibilità di modificare le specifiche attività insediate.

Dal secondo punto di vista il piano individua i seguenti interventi:

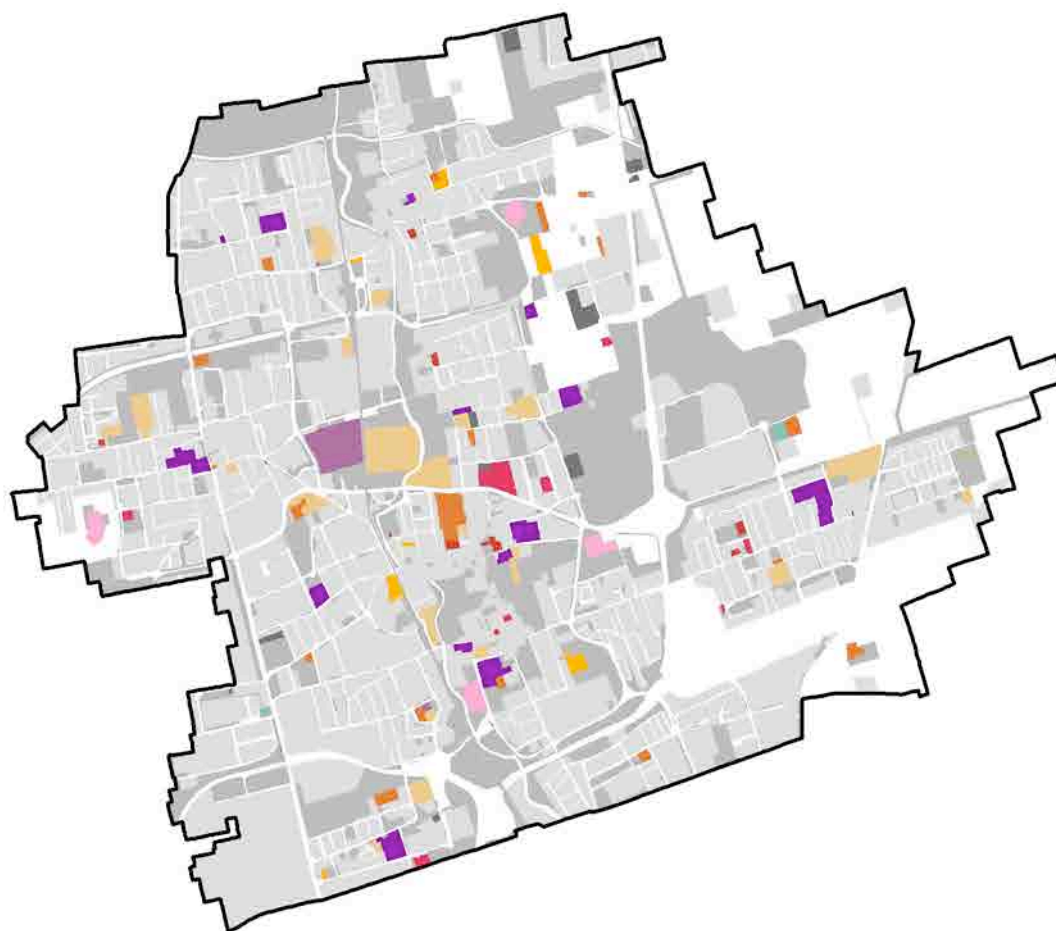
- la riqualificazione della piazza della stazione di Palazzolo Milanese anche mediante l'insediamento di servizi e attrezzature pubbliche;
- il potenziamento delle strutture sportive all'interno della città dello sport;
- la valorizzazione del Tilane all'interno del sistema della mobilità pubblica.

All'interno degli ambiti di trasformazione individuati dal PGT (e descritti nel precedente capitolo 6) vengono inoltre previsti:

- interventi finalizzati alla riconfigurazione dell'asse della Comasina come viale alberato e sequenza di piazze;
- interventi di potenziamento delle strutture pubbliche in funzione della realizzazione di nuovi centri urbani di quartiere (in particolare a Villaggio Ambrosiano e a Calderara).

Questi interventi, alcuni dei quali descritti più in dettaglio nel successivo capitolo, si integrano con quelli previsti relativamente alla rete ecologica e al sistema della mobilità.

Figura 9-1 Aree per servizi alla persona



-  servizi dell'istruzione
-  servizi culturali e ricreativi
-  servizi sociali-assistenziali
-  servizi amministrativi e istituzionali
-  servizi sanitari
-  servizi religiosi
-  servizi militari
-  servizi cimiteriali
-  impianti tecnologici
-  Servizi residenziali pubblici o di pubblico interesse
-  altri servizi

Figura 9-2 Aree per giardini e piazze pedonali



-  spazi a verde urbano
-  spazi pavimentati
-  altri servizi

10. Servizi alla mobilità

10.1. Obiettivi generali

L'area metropolitana milanese è uno dei territori più densamente infrastrutturati; infrastrutture di varia natura e livello gerarchico hanno negli anni sostenuto la crescita insediativa del nord Milano, che ora è abbondantemente servito da un sistema di mobilità molto articolato, su gomma e su ferro. Paderno Dugnano, così come le altre polarità urbane di corona (Rho, Monza, Cinisello B., Sesto S.Giovanni, Cologno), non solo è "servito" ma soprattutto è "attraversato" dal sistema infrastrutturale, storico e recente, che connette Milano ai comuni della Brianza e, in senso trasversale, le polarità di corona. In questo senso, è evidente la contestualità di due fattori: da un lato l'alto livello di accessibilità di questo territorio, come fattore competitivo nell'allocazione di risorse pubbliche e private; dall'altro, un altrettanto alto livello di congestione della rete infrastrutturale, che genera evidenti esternalità in termini di tempi/costi di percorrenza e di inquinamento acustico e atmosferico.

Se l'accessibilità da/per Milano è strutturalmente prevalente e organizzata sulle direttrici radiali (Milano – Meda, tranvia Milano – Desio - Segno, ferrovia Milano – Asso), le interconnessioni est – ovest sono sostenute dalla Tangenziale nord e dalla SP46 Rho – Monza, che hanno rilevanza di carattere sovra locale. Le relazioni di prossimità tra i comuni contermini sono garantite da una fitta rete di strade locale, spesso debolmente gerarchizzate e gravate da flussi di traffico rilevanti e diffusivi, con evidenti effetti di "attraversamento passivo" dei tessuti urbani centrali. Il trasporto pubblico, storicamente pensato in una logica "milano-centrica" nord-sud, sono deboli e poco interconnesse sulla direttrice est-ovest.

100

Su questo tema, le questioni rilevanti e sulle quali il PGT introduce uno scenari di intervento sono:

- ↳ la necessità di sostenere un progressivo spostamento modale delle forme di mobilità, da automobile a bicicletta / mezzi pubblici; la definizione di una rete portante di mobilità dolce è fondamentale per questo obiettivo
- ↳ la definizione degli interventi di integrazione paesistica-ambientale delle infrastrutture (in essere e previste), funzionali a mitigarne gli impatti (forestazione, quinte vegetali, moderazione delle velocità)
- ↳ il potenziamento del ruolo di Paderno Dugnano come "cerniera" di connessione tra l'alone denso di Milano e dei comuni di prima cintura e i contesti brianzoli e rhodensi.

10.2. Gli interventi previsti

Gli interventi del Piano di Governo de Territorio riguardano essenzialmente la mobilità pubblica e la mobilità ciclopedonale. In sintesi, e coerentemente con il quadro della programmazione e della progettualità sovraordinata (riportata nel Quadro conoscitivo e ricognitivo), gli interventi sono:

- realizzazione della metro tranvia lungo l'asse della Valassina. Il PGT propone la riqualificazione delle aree interessate dalle stazioni della metro tranvia e la connessione con la rete ciclopedonale;
- prolungamento della metropolitana lungo l'asse della Comasina. Il PGT propone l'individuazione di un insieme di interventi (ambiti di trasformazione) con l'obiettivo di realizzare un nuovo ambiente urbano connesso al nuovo servizio di trasporto pubblico;
- realizzazione della nuova stazione di Paderno Dugnano da definire nel suo ruolo di cerniera tra il settore urbano est (il Tilane e la città nuova) e quello ovest (il quadrilatero);
- completamento della rete ciclopedonale in funzione del rafforzamento tra i nuclei urbani e i grandi servizi. Tale rete è pensata in stretta connessione con la rete ecologica comunale.

Non sono previsti interventi significativi di nuova infrastrutturazione sulla maglia viaria; il piano di settore della mobilità e la programmazione delle opere pubbliche sono funzionali a risolvere con maggiore incisività le criticità in essere.

Figura 10-1 Schema di intervento per la mobilità

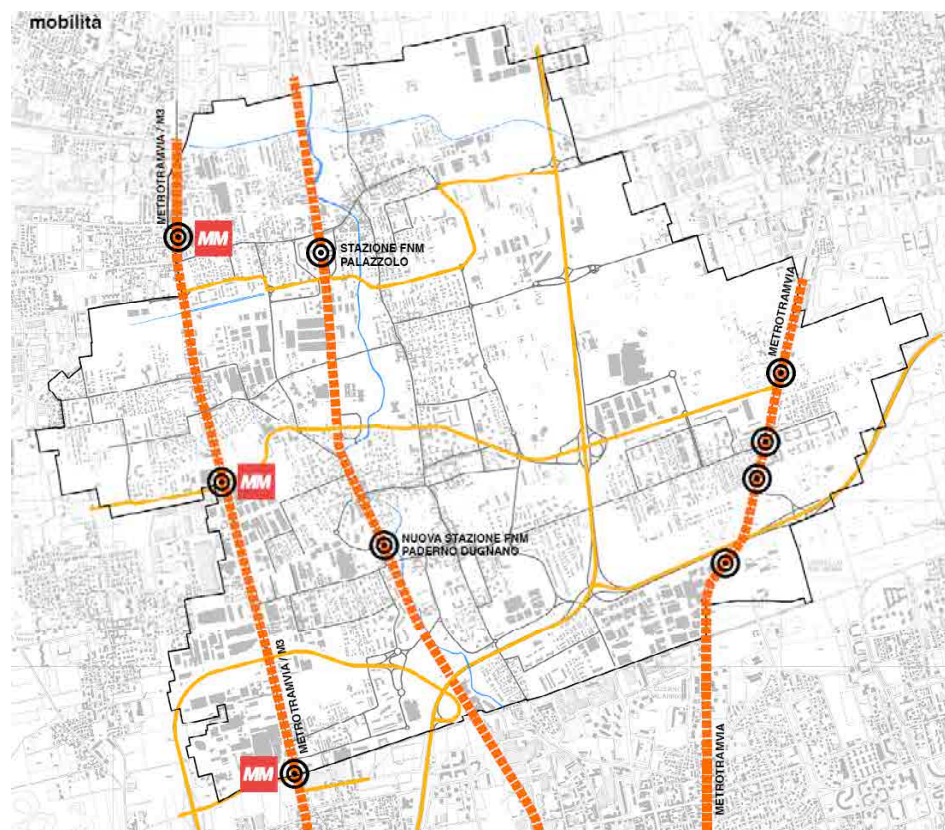
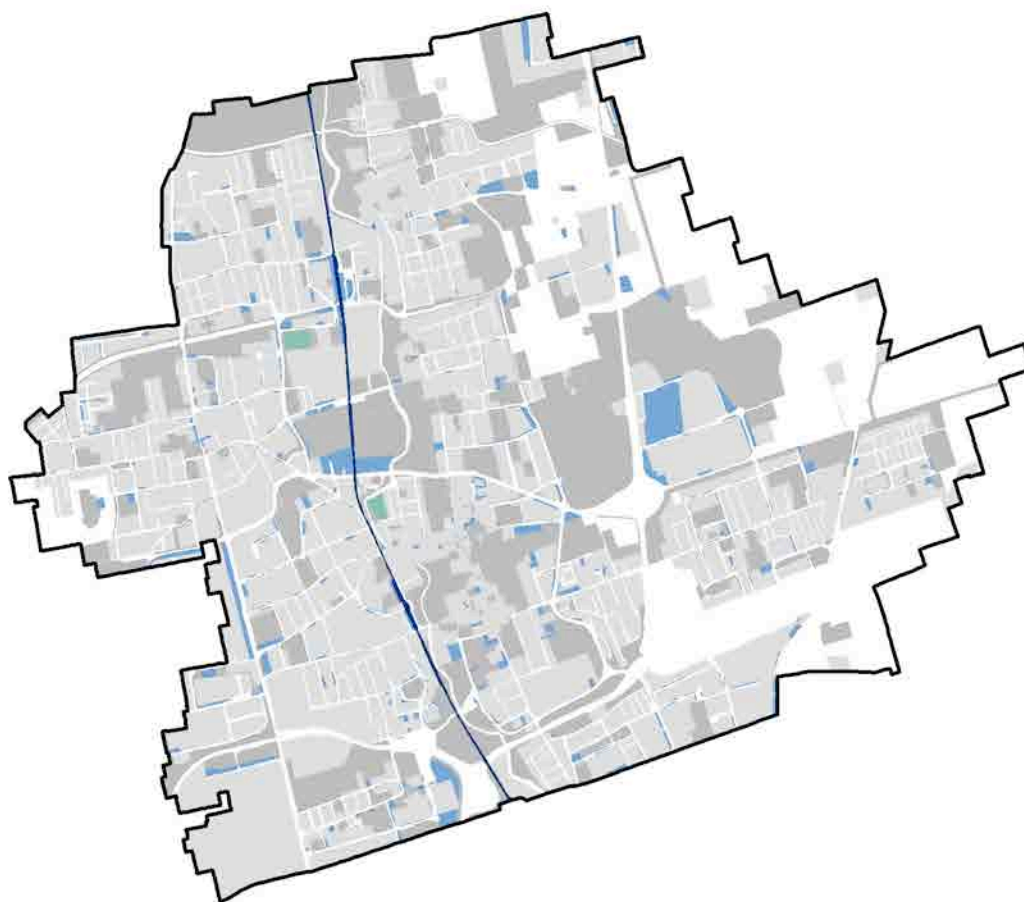


Figura 10-2 Aree e infrastrutture per la mobilità



11. Interventi specifici

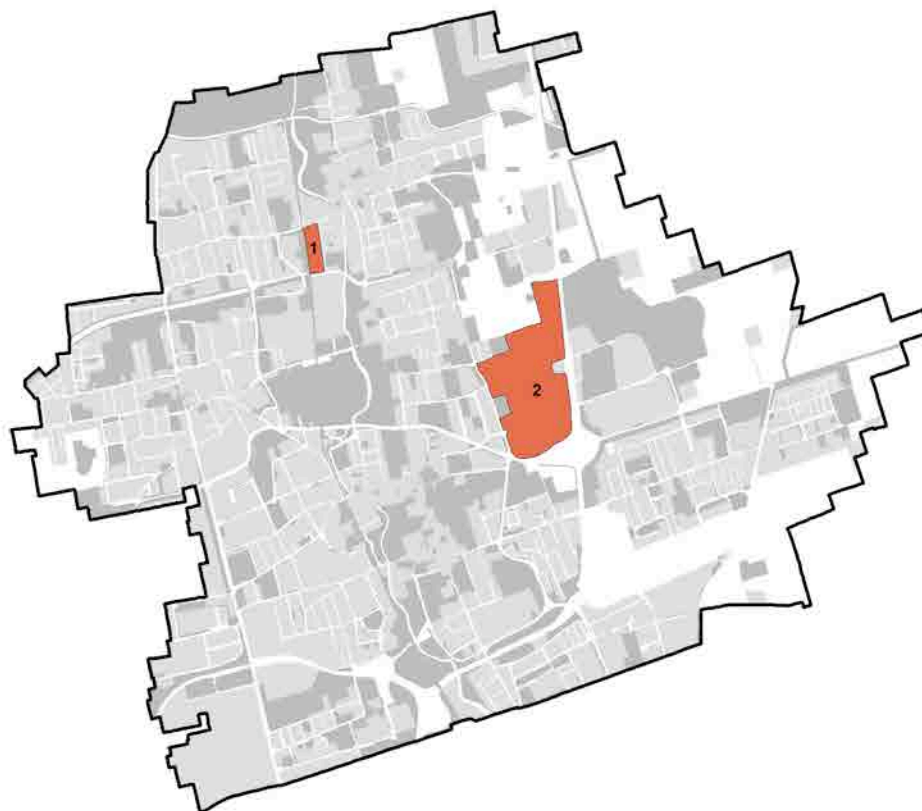
Il Piano di Governo del Territorio, nell'ambito del potenziamento dei servizi pubblici, propone alcuni interventi specifici.

L'attuazione di questi interventi può prevedere l'apporto dei privati a sostegno della realizzazione di specifici obiettivi individuati.

Gli interventi individuati sono descritti in modo specifico nei successivi paragrafi.

Sono evidentemente fatte salve tutte le iniziative e gli interventi già deliberati all'interno del programma delle opere pubbliche e conseguenti a specifiche progettualità di carattere comunale o sovracomunale.

Figura 11-1 Aree per servizi soggette a interventi specifici con scheda di intervento



11.1. La piazza della stazione di Palazzolo-Incirano

Gli interventi sono finalizzati alla formazione di uno spazio pubblico centrale a partire da Palazzo Vismara, fino a viale Europa, tra i nuclei di Palazzolo Milanese e Incirano.

Gli interventi di riqualificazione urbanistica, da definirsi mediante piano urbanistico di iniziativa pubblica possono prevedere la realizzazione di nuova edificazione da destinare a edilizia residenziale pubblica e a edilizia sociale privata o ad altre strutture pubbliche.

11.2. La città dello sport

Gli interventi sono finalizzati al rafforzamento delle attrezzature sportive a alla realizzazione della città dello sport.

f _ Indirizzi per la città consolidata. Il piano delle Regole

12. Il settore residenziale

12.1. Indicazioni generali

Dai risultati di recenti studi sulla situazione abitativa dell'area milanese emerge come il tema della casa e più in generale delle condizioni abitative sia di assoluto rilievo.

Il tema del fabbisogno abitativo non riguarda solo le cosiddette "categorie sociali deboli", ma anche strati sempre più ampi del "ceto medio", per i quali la questione abitativa si sta rivelando un fattore importante di vulnerabilità sociale.

Nonostante il Programma Regionale per l'Edilizia Residenziale Pubblica 2007-2009 non abbia a suo tempo individuato il comune di Paderno Dugnano tra quelli a fabbisogno tale da dovere necessariamente prevedere, ai sensi dell'art.9 comma 1 della LR 12/2005, specifiche aree per l'edilizia residenziale pubblica nel Piano dei Servizi, la situazione delicata che si registra sul territorio del Nord Milano, evidenzia come il costo degli immobili residenziali immessi sul mercato negli ultimi anni siano eccessivi per una quota molto significativa delle famiglie; il rapporto tra i valori di mercato dei prezzi di vendita e dei canoni di affitto e i redditi delle famiglie produce una condizione di disagio abitativo di origine economica che richiede di essere affrontata a livello politico amministrativo e istituzionale.

106

Oltre alla promozione di specifiche politiche di fiscalità urbanistica, da concordare con gli altri comuni del nord Milano, la manovra che si apre alle scelte di Piano è relativa alla definizione di meccanismi premiali e incentivanti per aumentare la capacità dei grandi interventi di trasformazione insediativa nel rispondere alla domanda abitativa delle fasce più vulnerabili di popolazione.

12.2. Caratteristiche della domanda e dell'offerta

Alcuni studi della Provincia di Milano (ad esempio il Quaderno n° 25 del Ptcp della Provincia di Milano, *Gli scenari della domanda residenziale nella provincia di Milano 2006-2011*, 2006), così come un recente studio dell'Ance (L'industria delle costruzioni e il mercato immobiliare in Lombardia nel 2011) mettono in evidenza come permanga ancora una notevole domanda abitativa in provincia di Milano. Tale domanda è sostenuta dalle previsioni di un ulteriore incremento demografico nel periodo 2010-2019 (da 8,7% a 10,8 % rispettivamente nello scenario di minima e in quello di massima) e soprattutto da un incremento delle famiglie (da 324.990 a 406.237 unità rispettivamente nello scenario di minima e in quello di massima).

Rinviando a tali studi l'analisi di dettaglio dei loro contenuti si vogliono qui evidenziare alcuni aspetti che assumono rilievo nella definizione del-

la politica urbanistica di Paderno Dugnano relativamente al settore residenziale.

Ciò che principalmente viene messo in evidenza è come la domanda di residenza incontri con sempre maggiore difficoltà l'offerta attuale.

Un dato rilevante, da un punto di vista quantitativo, è l'analisi dell'articolazione del mercato per capacità di accesso.

Il 17,4% delle famiglie riesce ad accedere alla sola residenza pubblica; il 42,1% riesce ad accedere solo al mercato dell'affitto o alla residenza convenzionata; solo il 40% riesce ad accedere al libero mercato.

La fascia più rilevante di domanda è quindi quella che non trova collocazione né nella residenza sociale (per mancanza dei necessari requisiti di reddito) né nella residenza privata (per mancanza di capacità di accesso al necessario finanziamento).

Si tratta della fascia di domanda che di solito viene fatta corrispondere, dal lato dell'offerta, con la edilizia sociale privata (secondo l'indicazione data dal DM del 22 aprile 2008) o housing sociale (secondo l'indicazione più diffusa).

Vale anche la pena di ricordare che l'attuale situazione di stretta del credito e di crisi economica porterà ad una maggiore riduzione della capacità dell'offerta di residenza privata ad incrociare la domanda.

Inoltre le sempre minori risorse a disposizione per l'edilizia residenziale pubblica porterà necessariamente a incentivare gli operatori privati a farsi carico della realizzazione di edilizia residenziale sociale (convenzionata o in affitto).

Un secondo dato rilevante, da un punto di vista qualitativo, è la crescente tendenza della progettazione dell'offerta edilizia residenziale ad essere concepita a partire dall'analisi delle caratteristiche dei soggetti fruitori finali.

“Alla luce dei cambiamenti epocali nella struttura sociale dei paesi occidentali, già in corso ed inevitabilmente in continuo aumento, in termini di invecchiamento della popolazione o di polverizzazione delle famiglie come tradizionalmente intese, si apre un grande spazio anche in Italia per una riflessione sulla progettazione delle città e degli spazi abitativi. Ciò sulla scia di quanto è già stato realizzato in altri paesi europei, ad esempio in Austria, dove a Vienna dalla fine degli anni ‘90 alcuni nomi e caratteristiche dei quartieri (il quartiere termale di Oberala, quello senza auto di Muster, l’inter-cultura dell’abitare di Heidecker Neuhauser, Donau City, GTown, ecc.) sono stati in grado di generare e definire uno nuovo modello o stile di vita, grazie a nuove e aggiunte funzioni come piscine, sky lobbies, centri benessere, conciergerie, elementi a tema, disegnate sulle caratteristiche della domanda di riferimento.

È evidente come in Italia, ci sia una grande occasione di business per la riconversione di spazi urbani e di valorizzazione di aree e immobili (brownfield) con progetti mirati ad adattare e/o realizzare caratteristiche per il nuovo e grande fabbisogno di abitazioni segmentate per domanda da mettere, soprattutto, sul mercato della locazione.

Proprio il mercato della locazione, in Italia, è infatti quello che per anni è stato trascurato. La corsa alla costruzione di abitazioni destinate alla vendita, in quartieri spesso anonimi sorti attorno ad altrettanto anonimi centri commerciali, ha caratterizzato l’inizio di questo secolo. Ta-

le processo è stato facilitato dai bassi tassi di interesse e si è bloccato con il progressivo avanzare nel mondo della crisi finanziaria, esplosa nel secondo semestre del 2008 negli Stati Uniti. Negli anni 2000, in Italia è cresciuta la necessità di abitazioni per l'“affitto da mettere sul mercato a canoni “moderati”, accessibili per la nuova domanda che si trova impossibilitata a sostenere la spesa per affitti di mercato o l'indebitamento per l'acquisto. D'altra parte queste persone non possiedono i requisiti minimi per l'accesso all'edilizia residenziale pubblica o sono in lista d'attesa per una casa popolare da anni. Tale situazione si è protratta nel tempo e si è sempre più acuita anche in virtù di una serie di fattori che hanno caratterizzato l'azione pubblica (o meglio la mancanza di azione) in tale settore: le scarse risorse disponibili a seguito dell'eliminazione dei contributi GESCAL e del passaggio delle competenze a livello regionale, la permanente esplosività del debito pubblico e le politiche di dismissione degli asset immobiliari da parte di enti previdenziali e di soggetti pubblici hanno diminuito lo stock abitativo in locazione. Oltre a ciò la tendenza culturale tipica dell'economie di mercato liberiste di spingere sempre e comunque le persone verso la proprietà immobiliare individuale, ipotizzando che ciò sia il volano per il miglioramento della qualità delle persone stesse e per lo sviluppo delle imprese e dell'economia in generale.

Emerge pertanto, uno scenario caratterizzato dall'individuazione di modalità di adattamento strutturale degli immobili e degli spazi costruiti alla domanda esistente, in particolare di anziani, di migranti e di singles, da mettere sul mercato con modalità alternative alla vendita a prezzi accessibili, il che presuppone una nuova capacità di costruzione, finanziamento e gestione dei beni immobili e di offerta di servizi ad essi correlati. (da: Ance Lombardia: L'industria delle costruzioni e il mercato immobiliare in Lombardia nel 2011).

12.3. Le proposte del Piano

Le proposte del Piano di Governo del Territorio in relazione al tema dell'edilizia residenziale possono essere così sintetizzate:

1. l'edilizia residenziale privata viene indirizzata prevalentemente negli interventi relativi al tessuto consolidato. Il PGT propone meccanismi di densificazione edilizia del tessuto consolidato garantendo alle famiglie residenti di adeguare il proprio immobile sia quantitativamente (ad esempio la possibilità di ricavare, laddove vi siano i requisiti normativi, un secondo alloggio) sia qualitativamente (ad esempio mediante l'incentivazione della bioedilizia);

2. l'edilizia sociale privata (housing sociale) viene incentivata mediante:

- la possibilità di realizzare solo questa tipologia di residenza negli ambiti di trasformazione nei quali è ammessa la vocazione residenziale;
- le misure di incentivazione: la realizzazione di edilizia sociale privata comporta incrementi di edificabilità nelle aree

- equiparazione dell'edilizia sociale privata alla edilizia residenziale pubblica nella possibilità di intervento nelle aree destinate a servizi;
- minore incidenza delle aree per servizi di dotazione rispetto alla residenza privata.
- realizzazione del polo della residenza convenzionata nell'ambito di via II Giugno e nell'ambito di via Gorizia.

13. Il settore produttivo secondario e terziario

13.1. Indicazioni generali

L'area metropolitana milanese è per anni stata considerata propulsore del sistema produttivo, e ancora oggi è tra le aree europee in grado di produrre innovazione e ricerca. I processi storici di articolazione spaziale del sistema produttivo palesano una stratificazione di modalità insediative e funzioni produttive: dalla grande fabbrica fordista del '900 agli incubatori di innovazione degli ultimi anni.

Data la sua particolare collocazione spaziale, la stretta contiguità con Milano e l'elevata dotazione infrastrutturale che da sempre ha contraddistinto questa porzione di territorio metropolitano, il Nord Milano rappresenta uno degli ambiti territoriali più dinamici dal punto di vista delle attività produttive insediate e dei processi di trasformazione delle economie locali.

Anche Paderno Dugnano, seppure con forme e modalità diverse dalle "città-fabbrica" limitrofe, presenta numerosi episodi di progressiva contrazione del ruolo della grande fabbrica monofunzionale, che negli anni, anche in risposta alle crisi strutturali di sistema, si ri-articola in specializzazioni produttive più o meno qualificate.

Rispetto ai temi del lavoro e del comparto produttivo, i nodi prevalenti sui quali strutturare le specifiche scelte di piano e altri provvedimenti specifici e conseguenti, sono:

- ↳ il dimensionamento del ruolo del comparto produttivo, definendo le "piattaforme" produttive da consolidare nella loro funzione manifatturiera (e di livelli occupazionali) e le aree produttive "incerte", deboli o localizzate in ambiti ormai impropri, e opportunamente collocabili nell'ambito del paniere delle possibili trasformazioni funzioni e fisico-spaziali
- ↳ la definizione di dispositivi-incentivi che permettano una progressiva qualificazione energetico-ambientale dei comparti produttivi e del loro impatto sulle componenti ambientali (ciclo delle acque, emissioni, carichi di traffico, qualità insediativa ..)
- ↳ la definizione dei condizionamenti per la trasformazione degli ambiti produttivi dismessi o in via di dismissione, occasione per aumentare le coerenze urbanistiche e la qualità delle dotazioni pubbliche e servizio di popolazione e imprese, ed evitando fenomeni meramente speculativi
- ↳ la definizione di meccanismi di sostegno alla piccola e media impresa impegnata in settori innovativi e compatibili anche in tessuti prevalentemente residenziali
- ↳ l'individuazione di occasioni per l'eventuale rilocalizzazione di attività produttive oggi in contesti urbanistici non congrui.

13.2. Le proposte del Piano

13.2.1. Il settore secondario e terziario

In relazione al settore produttivo le scelte del Piano di Governo del Territorio sono così sintetizzate.

1. Maggiore flessibilità (stante la verifica delle reciproche interferenze) in relazione agli usi produttivi:

- ampliamento della gamma di usi ammessi nelle zone destinate all'attività produttiva; in particolare appartengono all'attività produttiva anche la produzione di servizi oltre che quella tradizionale di beni;
- ampliamento della gamma di usi compatibili (ad esempio le attività di commercializzazione dei propri prodotti).

2. Eliminazione di vincoli urbanistici allo sviluppo edilizio delle aree destinate alle attività produttive. Al fine di incentivare lo sviluppo delle aree produttive in tutte queste aree è consentito l'intervento edilizio diretto senza limitazioni salvo l'altezza massima degli edifici e le distanze di legge.

3. Semplificazione delle procedure attuative. In tutte le zone produttive per le quali vengono mantenute le attività di produzione di beni e/o servizi si può intervenire mediante intervento edilizio diretto.

4. Tutela delle zone produttive esistenti. Il PGT propone di limitare al massimo l'erosione della piattaforma produttiva attuale. E' tuttavia prevista un'articolazione degli interventi possibili ammettendo per alcune zone e a determinate condizioni di valutazione ambientale l'insediamento di funzioni diverse da quella più direttamente produttiva. In altri termini per alcune zone, sulla base di specifiche caratteristiche, quali la contiguità con le aree residenziali e la lontananza dagli assi viari, è prevista una doppia modalità di intervento:

- l'intervento diretto con il quale l'attività edilizia è finalizzata all'insediamento di usi produttivi senza particolari vincoli edilizi (ossia con le modalità del punto 2);
- l'intervento mediante pianificazione urbanistica attuativa con il quale si consente l'insediamento di funzioni diverse quali quelle commerciali o direzionali o (in alcuni limitati casi) la residenza pubblica o la residenza sociale privata.

Possono tuttavia essere intesi come interventi a sostegno delle attività produttive anche:

- il potenziamento del trasporto pubblico lungo l'asse della Comasina (asse matrice dello sviluppo produttivo di Paderno Dugnano);
- la riqualificazione ambientale del territorio, come fattore di attrattività e posizionamento sulle reti degli investitori.

E' infatti ormai consolidata la tendenza delle attività a localizzarsi in situazioni di buona accessibilità e di elevate caratteristiche paesaggistiche.

13.2.2. Il settore primario

Relativamente al settore primario la principale proposta del Piano di Governo del Territorio riguarda le aree inserite all'interno del PLIS Grugnotorto-Villoresi.

L'attuale destinazione urbanistica di tali aree è quella di servizi a scala territoriale. Il PGT propone la loro destinazione come zona agricola in modo da permettere l'insediamento di funzioni connesse all'agricoltura (ad esempio l'agriturismo) o di accedere alle diverse forme di incentivazione dell'attività agricola. Il tutto, assumendo e facendo propria la progettualità già espressa dagli strumenti di pianificazione del PLIS.

14. Articolazione delle previsioni del Piano delle regole

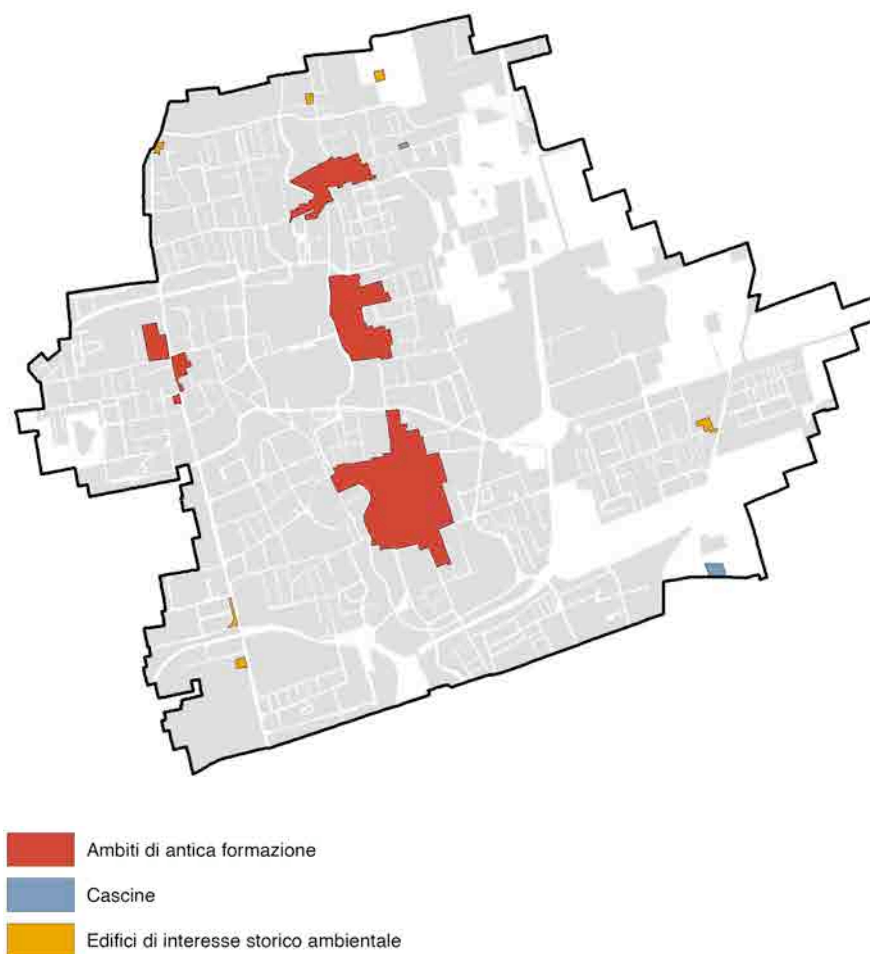
14.1. Gli ambiti di antica formazione, le cascine e gli edifici isolati di interesse storico e ambientale

14.1.1. Criteri di individuazione

Sono le parti di più antica formazione e/o di interesse storico. La perimetrazione degli ambiti deriva da uno specifico rilievo volto a identificare i caratteri da sottoporre a tutela.

Questo rilievo, condotto unitamente all'Ufficio tecnico comunale, ha teso ad escludere dalla perimetrazione del nucleo di antica formazione le zone o gli edifici privi di caratteristiche che necessitano di tutela, in modo da semplificare le procedure edilizie.

Figura 14-1 Ambiti di antica formazione



14.1.2. Obiettivi e modalità di intervento

Obiettivo del PGT è la valorizzazione degli ambiti di antica formazione mediante un insieme di disposizioni (normative e procedurali) che consentano il recupero degli edifici e delle corti e la loro rivitalizzazione.

Il Piano delle Regole specifica nel dettaglio gli usi ammessi negli ambiti di antica formazione fermo restando l'obiettivo di garantire una varietà di usi tra loro compatibili, premessa alla rivitalizzazione di queste zone.

Norma che agisce più sulle procedure che sulle regole.

Le disposizioni normative riferite agli interventi sugli edifici sono limitate e sono associate alle procedure che devono essere seguite. In altri termini gli interventi che non comportano modifiche alla struttura edilizia seguiranno procedure semplificate (ad esempio l'intervento edilizio diretto); gli interventi che comportano modifiche alla struttura edilizia o alla sagoma degli edifici, fino al suo ampliamento, comportano procedure che mettono in campo livelli decisionali più articolati (in particolare la pianificazione urbanistica attuativa).

Si punta quindi a definire una norma che agisce maggiormente sulle procedure rispetto alle regole edilizie (che rischiano di limitare le possibilità di intervento e quindi a incidere sugli stessi obiettivi di valorizzazione).

Gli interventi edilizi nei nuclei di antica formazione sono quindi ammessi con le seguenti limitazioni e procedure:

a. mediante procedimento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo;

b. mediante procedimento edilizio diretto convenzionato è consentita la ristrutturazione edilizia;

c. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione del volume esistente o di nuova costruzione a seguito di demolizione.

L'entità del volume in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo, fermo restando che la nuova edificazione non potrà superare in altezza quella degli edifici attigui a quello oggetto di intervento. Nel volume in incremento possono essere ricompresi anche i diritti edificatori derivanti da misure di compensazione urbanistica.

La normativa del Piano delle Regole detterà specifica attenzione:

- alle le modalità di recupero e riqualificazione delle corti interne che devono mantenere i loro caratteri di unitarietà;

- alla disposizione delle parti eventualmente in ampliamento che non possono ridurre la dimensione delle corti interne;

- all'altezza delle parti eventualmente in ampliamento che non possono superare quella dell'edificio attiguo più alto.

Unitamente ad altri strumenti, quali ad esempio uno specifico piano estetico ad integrazione del regolamento edilizio, potranno essere definite ulteriori regole per la tutela degli elementi di valore estetico-percettivo dei caratteri identitari e per l'uniformità dei caratteri tipologici.

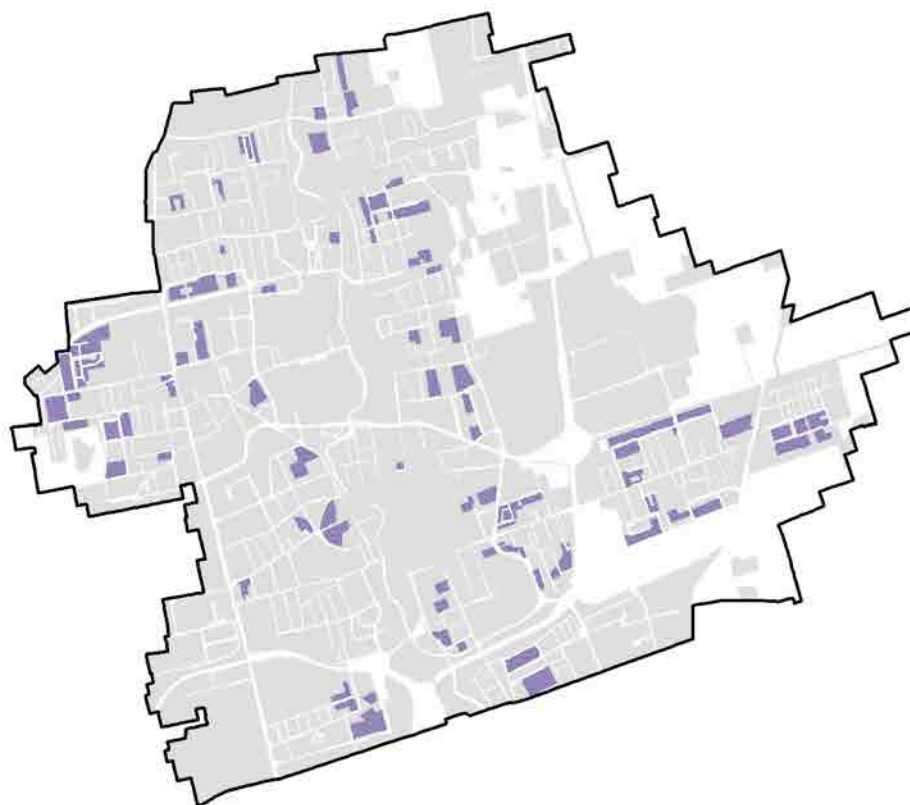
14.2. Gli ambiti di recente formazione a destinazione residenziale

14.2.1. Ambiti di recente formazione con disegno unitario

Sono gli ambiti esito di piani attuativi o che, in generale, mostrano una unitarietà insediativa e morfologica nella relazione tra edifici e spazi non costruiti.

Salvo le disposizioni delle convenzioni eventualmente ancora vigenti, la capacità insediativa di questi ambiti si considera esaurita e non saranno quindi consentiti ulteriori aumenti di volume o di slp.

Figura 14-2 Ambiti di recente formazione con disegno unitario



14.2.2. Ambiti di recente formazione

Sono gli ambiti residenziali realizzati in anni recenti, che non sono generalmente esito di processi unitari (ossia da specifici piani attuativi) ma derivano da interventi di edificazione diretta il cui esito è una certa eterogeneità tipologica e dimensionale.

Per tali ambiti il piano propone l'avvio di processi di densificazione edilizia tramite ampliamenti e/o sostituzioni edilizie.

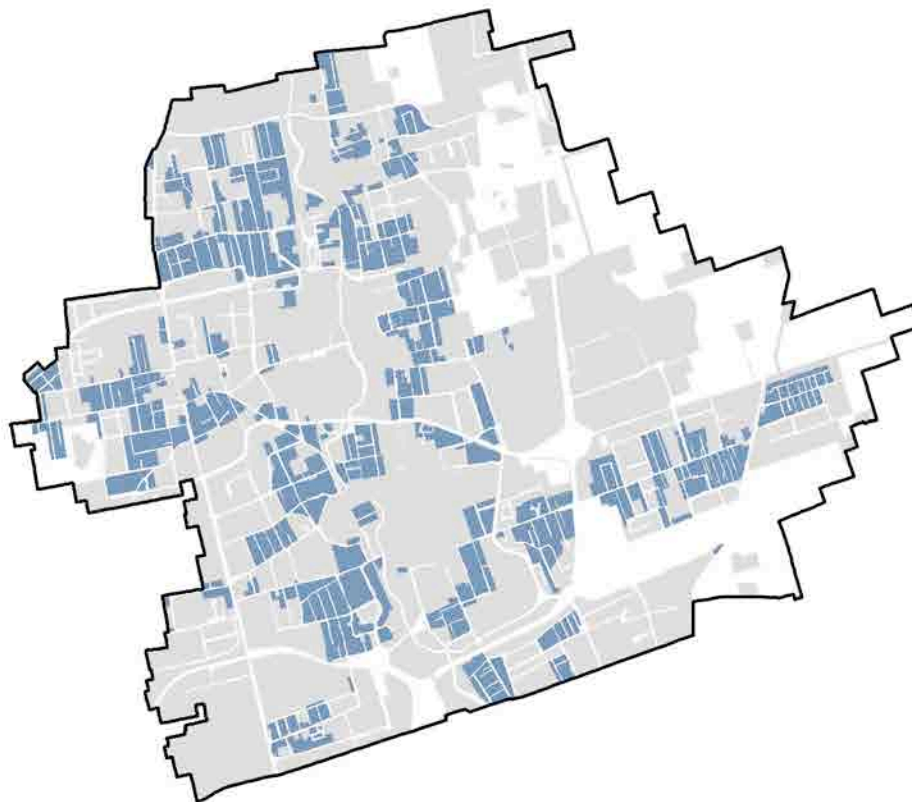
Per queste zone si prevede l'applicazione di un unico indice di edificabilità. Tale indice può essere incrementato mediante:

- il trasferimento di capacità edificatoria generata dalle aree a servizio non ancora di proprietà comunale (indici derivanti da misure di compensazione)

- mediante l'applicazione di misure di incentivazione (ad esempio quelle relative alla bioedilizia).

Il limite massimo di incremento dell'indice di edificabilità è rappresentato dall'altezza degli edifici, dal rapporto di copertura e dalle distanze di legge.

Figura 14-3 Ambiti di recente formazione



116

14.3. Gli ambiti a destinazione produttiva

Gli ambiti a destinazione produttiva si articolano come di seguito.

Ambiti a funzione produttiva a bassa trasformabilità

Gli ambiti a funzione produttiva a bassa trasformabilità sono gli ambiti per i quali, in funzione della loro localizzazione e del loro stato d'uso, si mantiene la funzione produttiva (intesa come produzione di beni e/o servizi). L'edificabilità è limitata dalle sole distanze di legge e dalle disposizioni regolamentari (Regolamento di Igiene). Vengono eliminate le ulteriori indicazioni (ad esempio il rapporto di copertura) che possono rappresentare ostacolo rispetto al consolidamento delle attività produttive.

Il Piano delle Regole specifica gli usi ammessi fermo restando l'inammissibilità delle funzioni residenziali, commerciali, ricettive e legate alla logistica.

Ambiti a funzione produttiva a medio/alta trasformabilità

Gli ambiti a funzione produttiva a medio/alta trasformabilità sono gli ambiti produttivi che per dimensione, localizzazione (ad esempio la vicinanza ad ambiti residenziali), contiguità con assi di trasformazione urbana, pur mantenendo la loro connotazione produttiva, possono, esclusivamente mediante procedure di pianificazione attuativa, introdurre nuove funzioni.

Per queste zone si applica quindi un doppio regime:

- in caso di intervento diretto le modalità di attuazione, le funzioni ammesse e i parametri edilizi e urbanistici sono quelli delle zone produttive a bassa trasformabilità
- in caso di intervento mediante piano attuativo si ammettono alcune funzioni quali le attività di tipo direzionale, ricettivo e commerciale.

Il Piano delle Regole specificherà i parametri urbanistici che dovranno essere seguiti nella predisposizione degli eventuali Piani Attuativi:

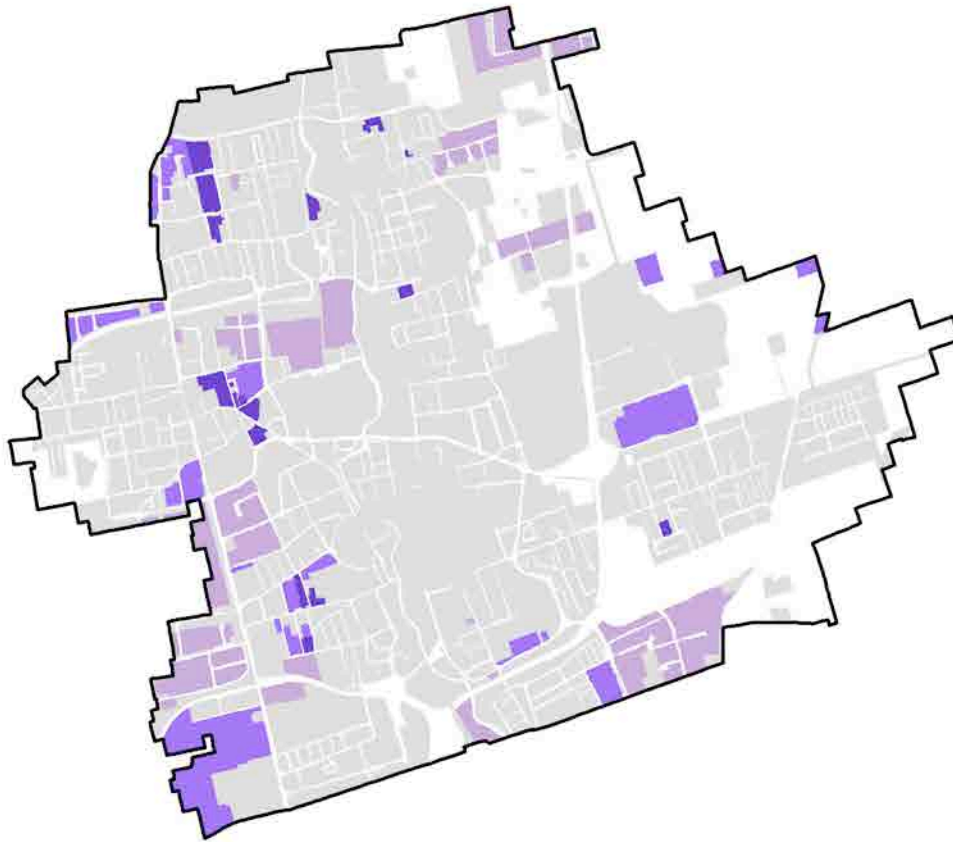
- indice di utilizzazione territoriale base inteso come l'indice di edificabilità proprio attribuito all'area di intervento;
- indice di perequazione inteso come la quantità di diritti edificatori che dovranno essere recuperati dalle aree per servizi;
- indice territoriale minimo inteso come l'indice che deve essere raggiunto (somma di indice base più indice perequativo) per poter presentare il Piano Attuativo.

117

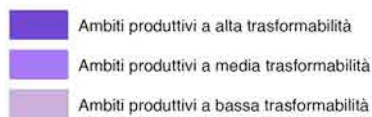
Il Piano delle Regole specifica inoltre i parametri edilizi che dovranno essere rispettati nella predisposizione dei Piani Attuativi:

- altezza massima degli edifici,
- distanza dai confini,
- rapporto di copertura massimo,
- superficie drenante
- criteri di contestualizzazione.

Figura 14-4 Ambiti a destinazione produttiva



118



14.4. Gli ambiti a destinazione commerciale e ricettiva

Ambiti a destinazione commerciale

Sono gli ambiti destinati ad ospitare le attività commerciali o direzionale. Il Piano delle Regole specifica gli usi ammessi fermo restando l'inammissibilità delle funzioni residenziali.

Il Piano delle Regole specifica i parametri edilizi che dovranno essere rispettati nell'attuazione degli interventi edilizi:

- altezza massima degli edifici,
- distanza dai confini,
- rapporto di copertura massimo,
- superficie drenante.

Ambiti a destinazione ricettiva

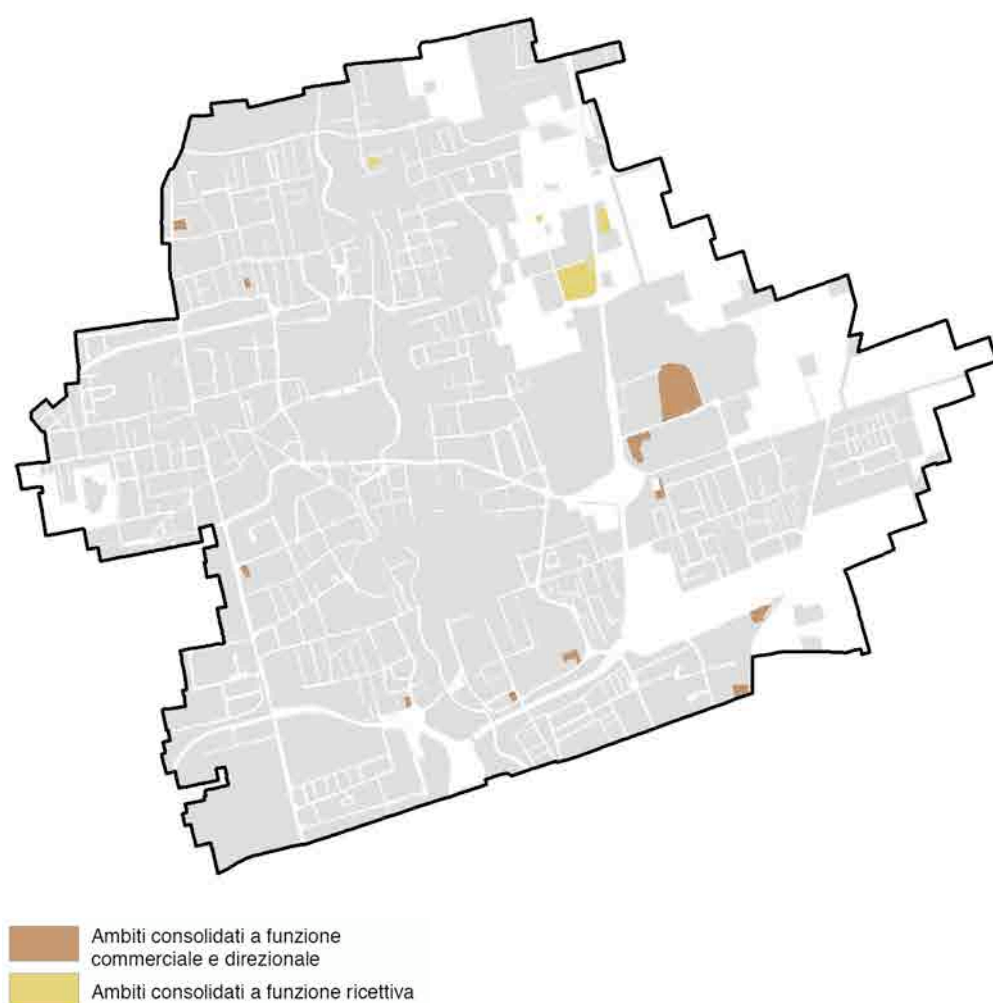
Sono gli ambiti destinati ad ospitare le attività ricettive.

Gli interventi edilizi sono ammessi con le seguenti limitazioni e procedure:

a. mediante intervento edilizio diretto sono consentiti gli interventi di manutenzione straordinaria e di restauro e risanamento conservativo, ristrutturazione edilizia;

b. mediante piano urbanistico attuativo è consentita la nuova costruzione nella forma dell'integrazione della SIp esistente o di nuova costruzione. L'entità della SIp in incremento è definita nel piano urbanistico attuativo- distanza dai confini.

Figura 14-5 Ambiti a destinazione commerciale e ricettiva



14.5. Gli ambiti con piano urbanistico attuativo

All'interno del Piano delle Regole vengono individuati i seguenti ambiti da assoggettare a pianificazione attuativa:

- ambiti a funzione produttiva di completamento:

Si tratta di un'area da destinare alle attività produttive a completamento di zone già classificate in questo senso.

Il Piano delle Regole specifica gli usi ammessi fermo restando l'inammissibilità delle funzioni residenziali, commerciali o ricettive.

Il Piano delle Regole specifica i parametri urbanistici ed edilizi che dovranno essere rispettati nella predisposizione dei Piani Attuativi:

- altezza massima degli edifici,
- distanza dai confini,
- superficie drenante.

- ambiti a funzione residenziale di completamento.

Si tratta di ambiti di limitata estensione posti all'interno di aree già edificate a fini residenziali.

Il Piano delle Regole specifica i parametri urbanistici che dovranno essere seguiti nella predisposizione dei Piani Attuativi:

- indice di utilizzazione territoriale base inteso come l'indice di edificabilità proprio attribuito all'area di intervento
- indice di perequazione inteso come la quantità di diritti edificatori che dovranno essere recuperati dalle aree per servizi;
- indice territoriale minimo inteso come l'indice che deve essere raggiunto (somma di indice base più indice perequativo) per poter presentare il Piano Attuativo.

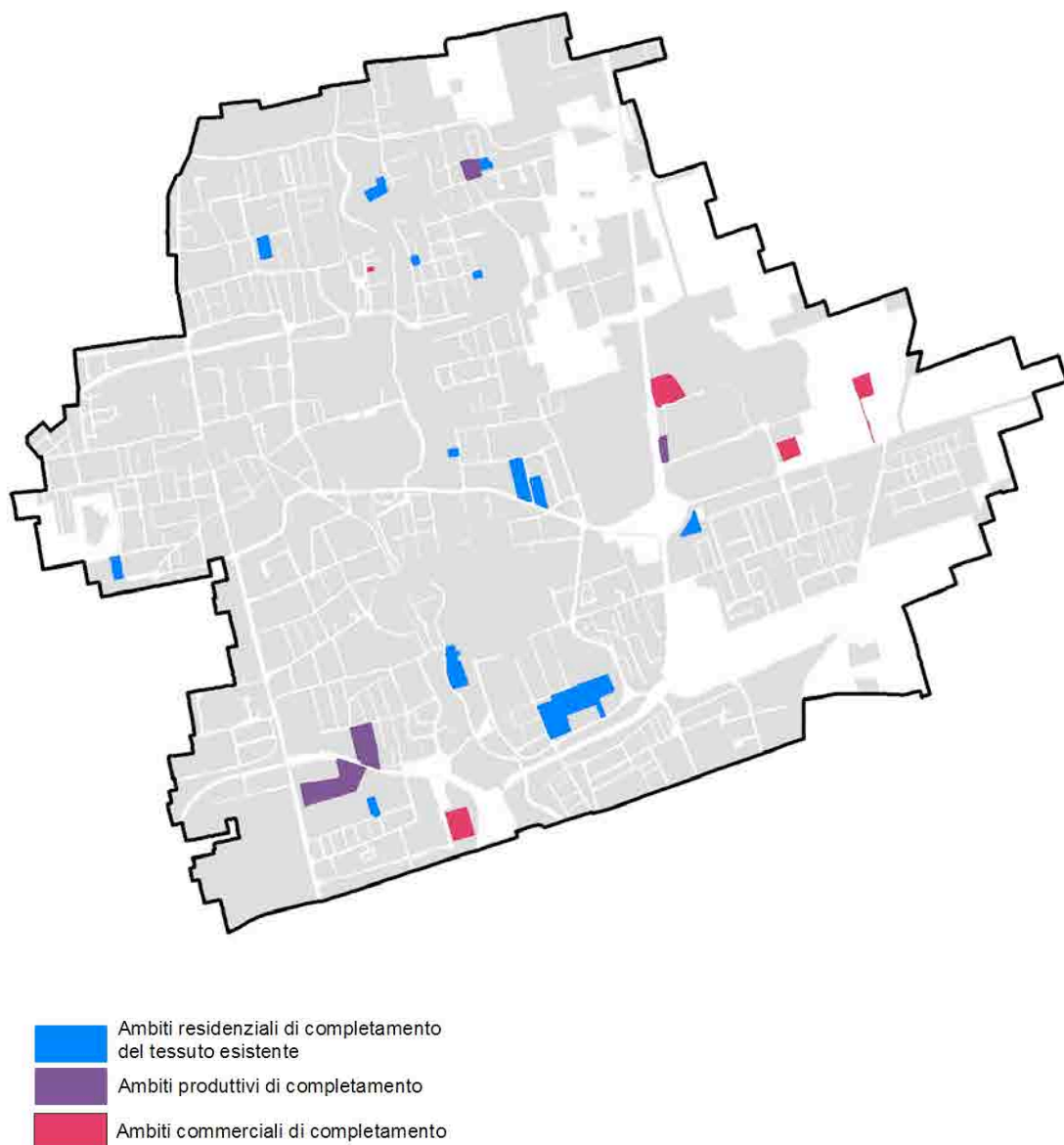
Inoltre vengono definiti i limiti entro i quali si daranno ulteriori incrementi di edificabilità in funzione di misure di incentivazione.

Il Piano delle Regole specifica i parametri edilizi che dovranno essere rispettati nella predisposizione dei Piani Attuativi:

- altezza massima degli edifici,
- distanza dai confini,
- rapporto di copertura massimo,
- superficie drenante.

Il Piano delle Regole specifica gli usi ammessi fermo restando l'inammissibilità delle funzioni produttive

Figura 14-6 Ambiti di completamento soggetti a Piano Attuativo



g _ Fattibilità delle azioni di piano

15. Gli strumenti operativi del piano

15.1. La perequazione e compensazione urbanistica

Il Piano di Governo del Territorio di Paderno Dugnano adotta i principi della perequazione e compensazione urbanistica indicati dalla LR 12/2005 (art. 11 commi 1-4).

Sulla base delle disposizioni del comma 1 dell'art. 11 della LR 12/2005 a tutti i proprietari degli immobili interessati da pianificazione attuativa (in attuazione delle previsioni per le aree di trasformazione del Documento di Piano o in attuazione delle previsioni del Piano delle Regole) è conferito un identico indice di edificabilità territoriale e una identica attribuzione degli oneri derivanti dalla dotazioni di aree per servizi.

A tutto il territorio consolidato, non interessato da trasformazione urbanistica o da pianificazione attuativa, è attribuito a fini perequativi un identico indice di edificabilità, indipendentemente dall'effettivo utilizzo del fondo previsto dal Piano.

L'entità di tale indice è definita in 0,35 mq/mq corrispondente a circa 1 mc/mq ossia all'indice delle zone B1 del Piano regolatore generale vigente (zone residenziali di completamento a bassa densità).

In particolare alle aree per servizi, a fini compensativi e in alternativa alle tradizionali procedure espropriative, è attribuito lo stesso indice di edificabilità dato alle aree consolidate edificabili.

In sede di calcolo della Slp oggetto di trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo dovranno essere considerati coefficienti di ponderazione funzionale definiti dalle norme del piano (ipotizzando un coefficiente più alto per le funzioni residenziali e un coefficiente più basso per la residenza sociale).

Tale indice di edificabilità a titolo compensativo non può essere utilizzato nell'area che lo ha generato ma deve essere trasferito nelle aree edificabili.

I meccanismi di trasferimento sono così definiti:

- nelle aree interessate da pianificazione attuativa una quota percentuale dell'edificabilità deve necessariamente derivare dal trasferimento di diritti edificatori compensativi. In altri termini alle aree oggetto di pianificazione attuativa è attribuito un indice proprio e un indice compensativo; la presentazione del piano attuativo e la sua effettiva realizzazione è condizionata dal raggiungimento di un indice minimo dato dalla somma dei due indici;

- nelle aree consolidate non interessate da pianificazione attuativa il trasferimento di diritti compensativi è facoltativo e può essere attuato per incrementare l'edificabilità del proprio fondo (ovviamente fermo restando il rispetto dei parametri edilizi dati dal Piano delle Regole quali le distanze, l'altezza e il rapporto di copertura).

Per dimensioni limitate di aree interessate da pianificazione attuativa o per gli interventi edilizi diretti il trasferimento di diritti edificatori può avvenire tramite loro monetizzazione. In questo caso è l'amministrazione comunale che, mediante le risorse trasferite dal privato, acquisisce i terreni destinati a servizi.

L'amministrazione comunale può anche agire mediante l'acquisizione dei terreni da destinare a servizi; in tal modo essa acquisisce i relativi diritti edificatori (da riportare in apposito registro) che possono essere successivamente ceduti ai proprietari che ne fanno richiesta:

- nel caso di interventi oggetto di pianificazione attuativa per il raggiungimento dell'indice minimo che consente l'effettiva edificabilità dei suoli;
- nel caso di interventi diretti per l'incremento dell'edificabilità del terreno.

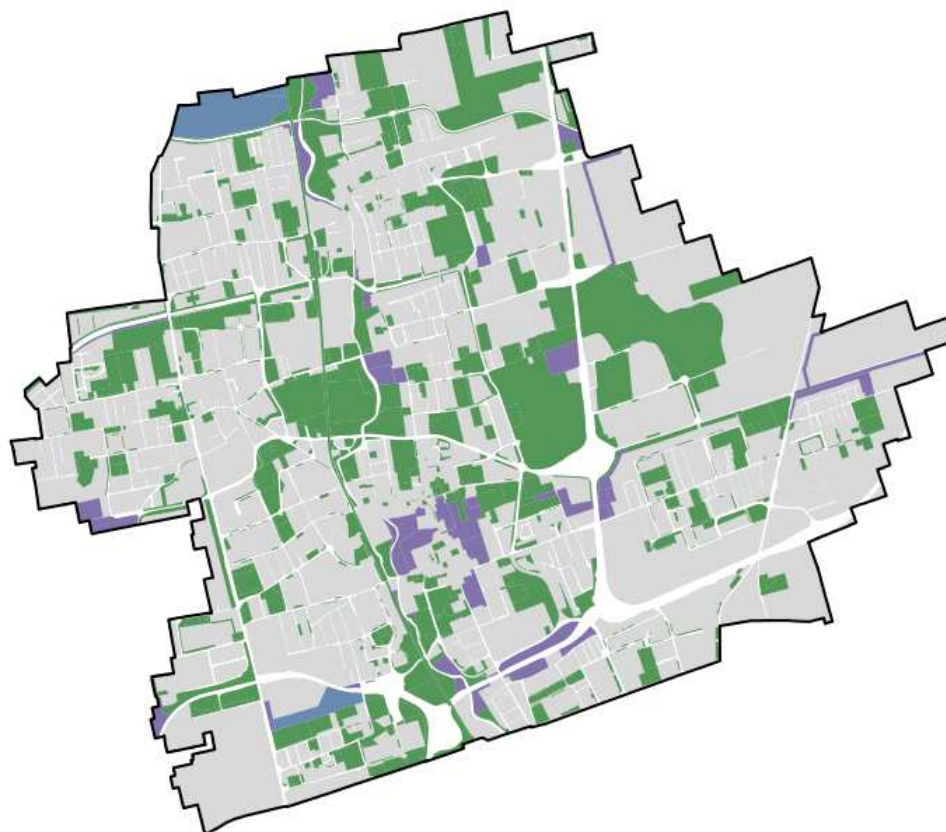
15.1.1. Le aree per servizi interessate dalla generazione di diritti edificatori a titolo compensativo

Le aree per servizi interessate da compensazione urbanistica, ovvero alle quali è attribuito un indice di edificabilità a titolo compensativo (aree di decollo nella terminologia in uso), sono rappresentate da tutte le aree destinate a servizi di competenza dell'amministrazione comunale di Paderno Dugnano (e non quindi di competenza di altri enti) non ancora acquisite.

La localizzazione di queste aree è indicata nella figura 15-1. La dimensione complessiva di tali aree è pari a 573.183 mq. così articolate:

- aree destinate a servizi alla mobilità: 10.345 mq
- aree destinate a verde e rete ecologica 562.839 mq.

Figura 15-1 Le aree per servizi interessate da misure di compensazione urbanistica. La localizzazione delle aree così come la loro quantificazione è indicativa

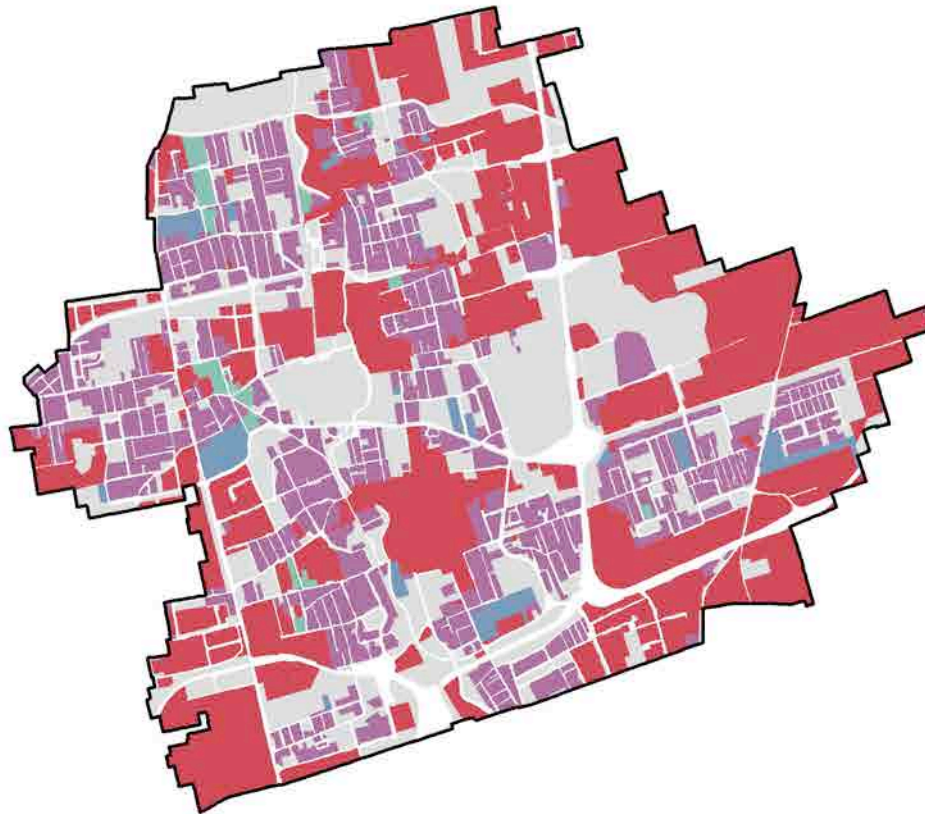


- aree per servizi esistenti e/o acquisiti
- aree per servizi da realizzare e/o da acquisire interessate da compensazione urbanistica
- aree per servizi da realizzare e/o da acquisire non interessate da compensazione urbanistica

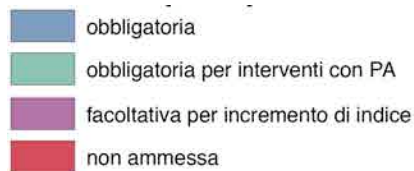
15.1.2. Le aree interessate dal trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo

Nella figura 15-2 sono individuate le aree interessate dal trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo (aree di atterraggio nella terminologia in uso).

Figura 15-2 Classificazione del territorio in rapporto al trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo



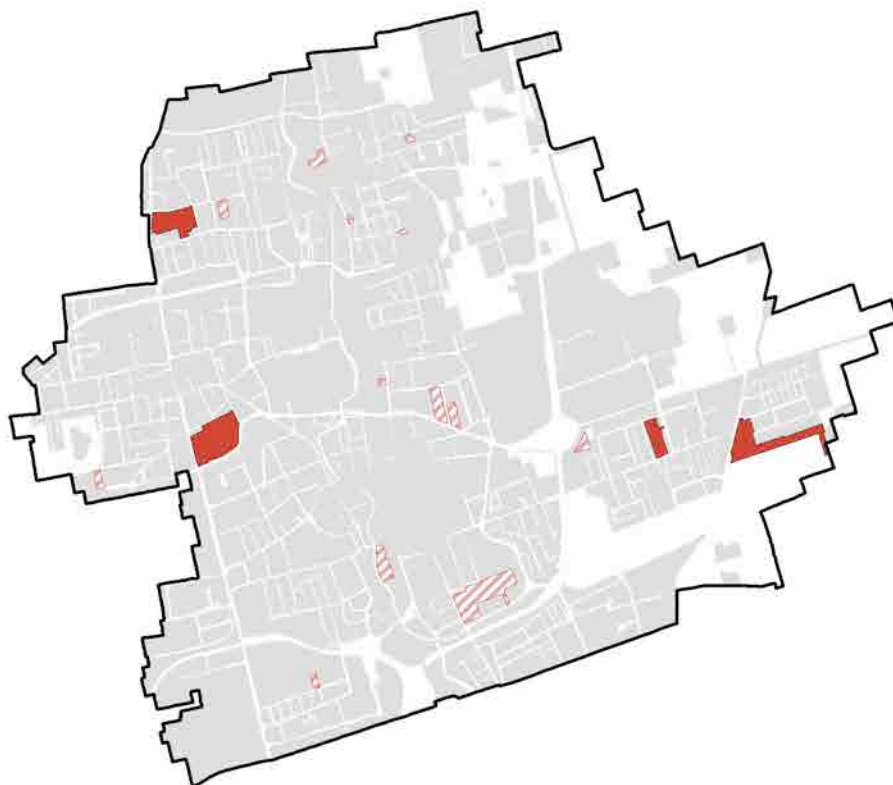
126



L'articolazione prevista è, in dettaglio la seguente:

a - aree per le quali il trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo è obbligatorio: si tratta degli ambiti di trasformazione che non hanno vocazione produttiva (corrispondenti agli ambiti di trasformazione 1, 2, 7 e 8 la superficie territoriale dei quali è pari complessivamente a 168.450 mq) e dei completamenti del tessuto residenziale soggetti a piano urbanistico attuativo (per una superficie territoriale pari a 13.518 mq);

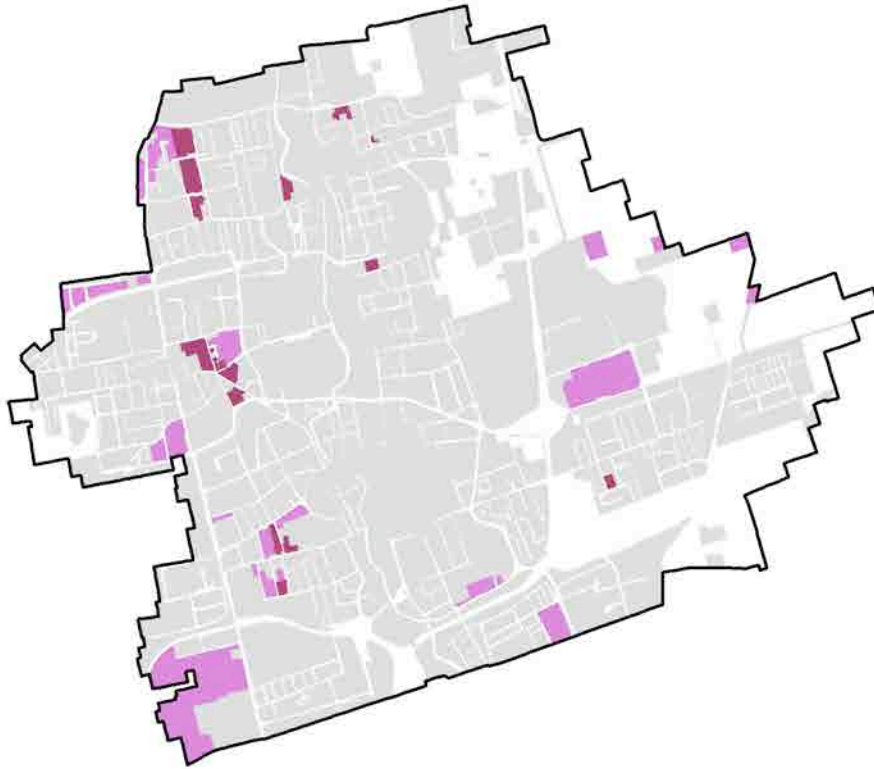
Figura 15-3 Ambiti di intervento interessate da trasferimento obbligatorio di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche



b – aree per le quali il trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo è obbligatorio solo in caso di insediamento di funzioni non produttive (corrispondenti agli ambiti di trasformazione 4 e 5 la superficie territoriale dei quali è pari complessivamente a 137.292 mq)

c - aree per le quali il trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo è obbligatorio solo in caso di intervento mediante pianificazione attuativa: si tratta degli ambiti produttivi a media trasformabilità (la relativa superficie territoriale è pari a 630.546 mq) e degli ambiti produttivi ad alta trasformabilità (per una superficie territoriale pari a 121.736 mq);

Figura 15-4 Ambiti di intervento interessate da trasferimento obbligatorio di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche in caso di attuazione mediante strumento urbanistico attuativo

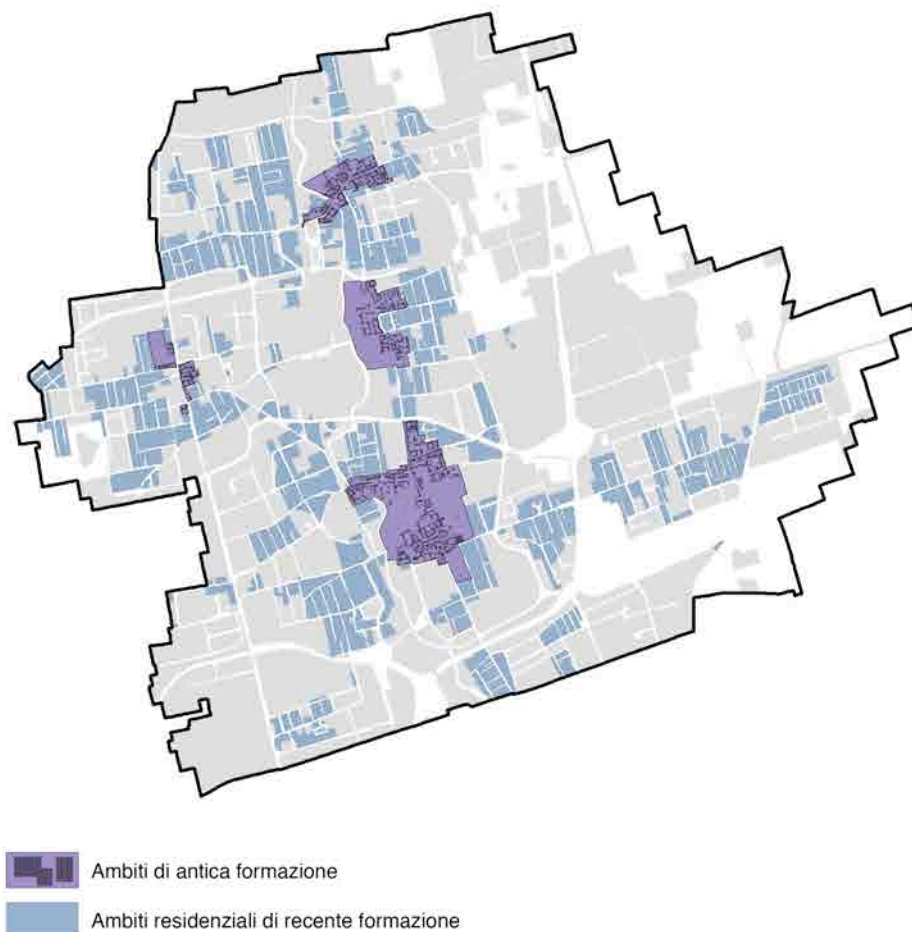


128

d - aree per le quali il trasferimento di diritti edificatori a titolo compensativo è facoltativo e avviene solo in relazione a interventi di densificazione edilizia: si tratta degli ambiti residenziali di recente formazione (la relativa superficie territoriale è pari a 2.326.279 mq);

e – aree di proprietà comunale destinate a servizi di possibile utilizzo con finalità compensative a seguito della razionalizzazione dei servizi stessi.

Figura 15-5 Ambiti di intervento interessate da trasferimento facoltativo di diritti edificatori derivanti da compensazioni urbanistiche in caso di interventi di densificazione



15.1.3. La compatibilità delle misure di compensazione urbanistica

Il piano garantisce la compatibilità tra diritti edificatori attribuiti a titolo compensativo e ambiti in grado di acquisire tali diritti.

In termini dimensionali possono essere fatte le seguenti considerazioni di stima.

La superficie lorda di pavimento derivante da misure di compensazione urbanistica è pari a 200.614 mq (573.183 mq x 0,35 mq/mq).

Tale quantità di SIp è così distribuita:

- 33.161 mq devono essere obbligatoriamente trasferiti negli ambiti di trasformazione 1, 2, 7 e 8 e negli ambiti di completamento del tessuto residenziale soggette a piano urbanistico obbligatorio;
- 167.453 mq possono essere trasferiti:

- nelle aree produttive per le quali il PGT ammette il cambio d'uso mediante piano attuativo obbligatorio (ambiti produttivi a media e alta trasformabilità);
- negli ambiti di trasformazione in caso di insediamento di attività non produttive (ambiti di trasformazione 4 e 5)
- nelle aree di proprietà comunale
- nelle aree residenziali di recente formazione per densificazione edilizia.

15.2. Le misure di incentivazioni

Il Piano di Governo del Territorio di Paderno Dugnano adotta le misure di incentivazione indicate dalla LR 12/2005 (art. 11 commi 5).

Le misure di incentivazione sono riferite sia agli interventi relativi al tessuto edificato disciplinati dal Piano delle Regole sia agli interventi relativi alle aree per servizi disciplinati dal Piano dei Servizi.

Le misure di incentivazione si esprimono mediante incrementi percentuali di edificabilità.

In relazione al tessuto consolidato del Piano delle Regole si prevedono le seguenti misure di incentivazione.

- Incentivazioni finalizzate alla riduzione delle emissioni inquinanti mediante l'utilizzo razionale dell'energia e delle risorse idriche e l'utilizzo di fonti rinnovabili e la promozione della bioedilizia.

130

- Incentivazioni finalizzate all'incremento di servizi privati di interesse pubblico o generale

Essi sono definiti nella realizzazione di servizi che assumono interesse pubblico o generale quali, a titolo semplificativo, asili nido, spazi per anziani, residenza sociale privata.

- Incentivazioni finalizzate al convenzionamento di superfici commerciali negli ambiti espressamente individuati.

Essi sono definiti nel convenzionamento del valore di affitto di superfici al piano terra degli edifici da destinare a superficie commerciale di vicinato negli ambiti espressamente indicati.

Nella figura 7-6 sono indicati gli ambiti del tessuto consolidato interessati dall'applicazione delle misure di incentivazione.

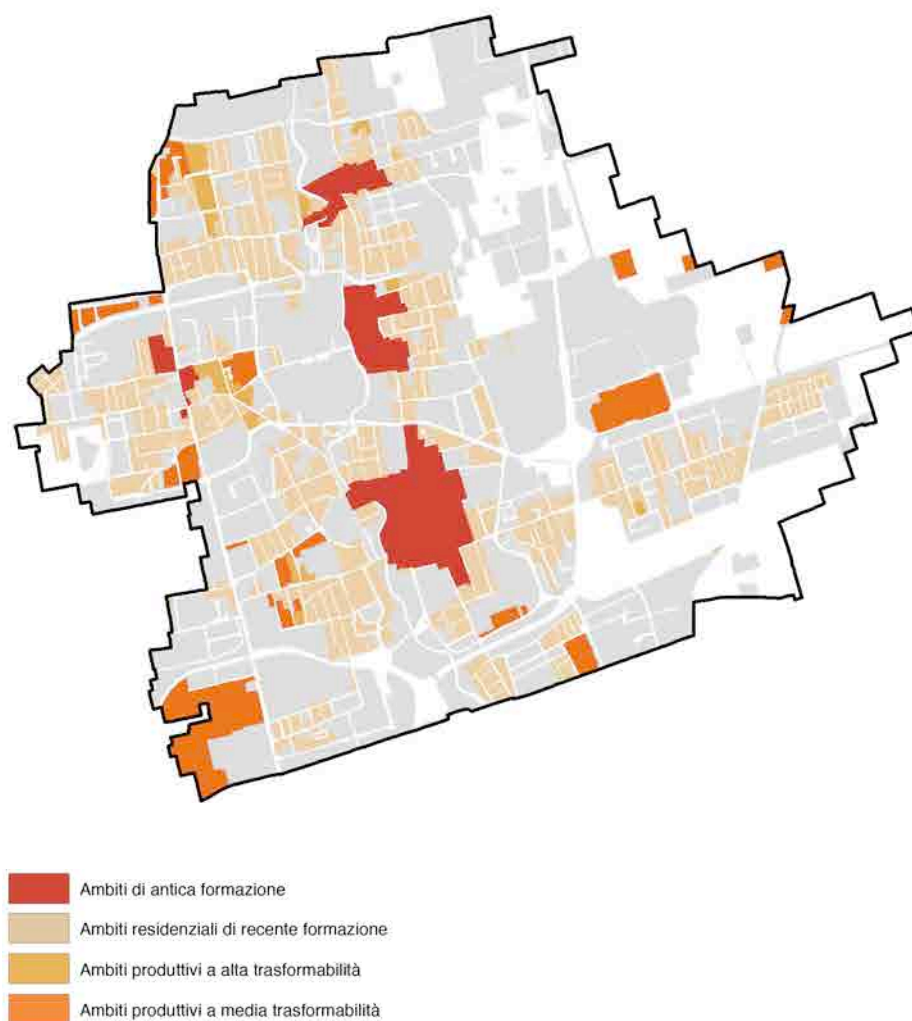
In relazione al Piano dei Servizi si prevedono le seguenti misure di incentivazione.

a. Incentivazioni finalizzate al trasferimento di attività e di edifici espressamente individuati in contrasto con gli obiettivi di tutela paesaggistica e ambientale. Gli incrementi di edificabilità si applicano unicamente negli ambiti indicati come "attività da trasferire" espressamente individuati negli elaborati grafici del Piano delle Regole.

b. Incentivazioni finalizzate alla realizzazione dei servizi da parte dei soggetti privati

Gli incrementi di edificabilità si applicano a tutte le aree per servizi solo in presenza della contemporanea cessione dell'area (alla quale è attribuito un indice compensativo) e realizzazione dei servizi previsti sulla base di uno specifico progetto concordato con l'amministrazione comunale.

Figura 15-6 Ambiti del territorio consolidato interessati da misure di incentivazione



h _ Contabilità delle azioni di piano

16. Contabilità in relazione al consumo di suolo

16.1. Il consumo di suolo attuale

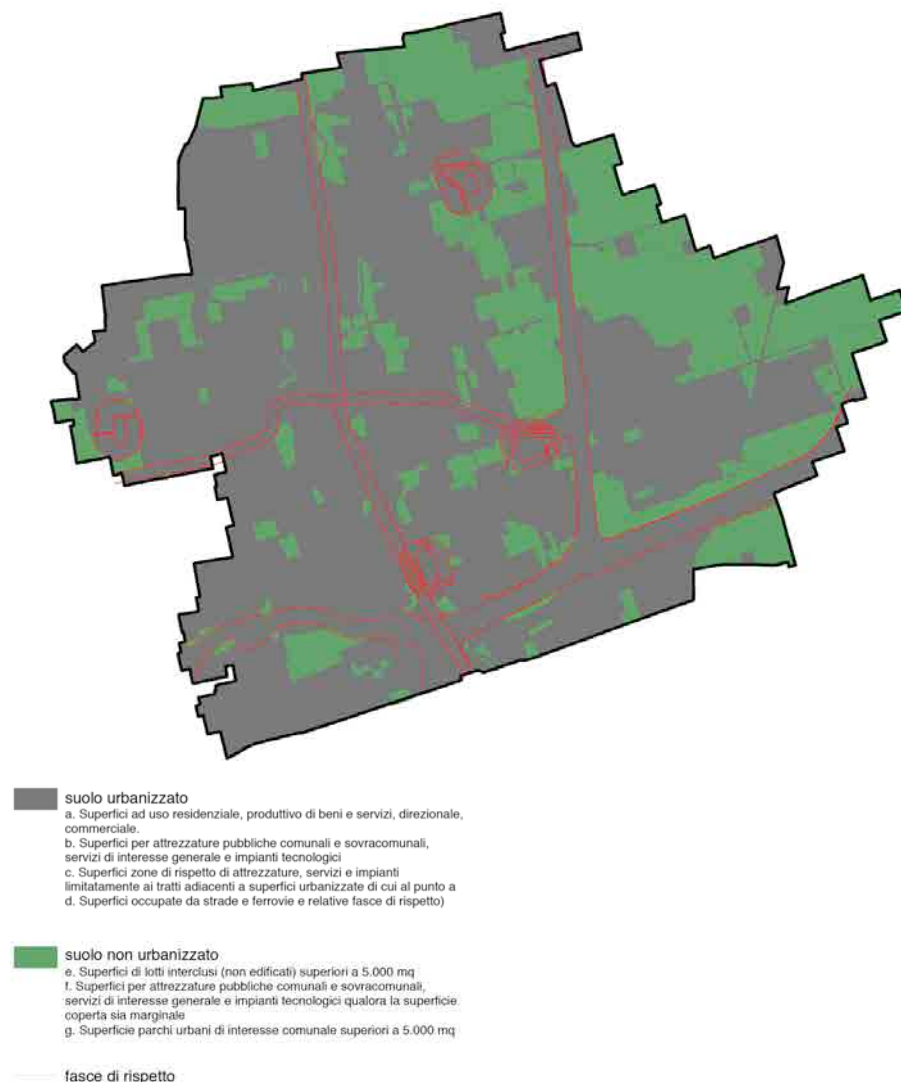
In relazione al consumo di suolo le azioni del PGT sono state analizzate sia in rapporto al Ptcp del 2003 sia in rapporto alla revisione del Ptcp adottata nel maggio 2012.

16.1.1. Il consumo di suolo nel Ptcp del 2003

Le metodologie di calcolo del consumo di suolo del Ptcp del 2003 sono definite nella Delibera della Giunta Provinciale n° 332 del 24 maggio 2006 "indicazioni per l'attività istruttoria provinciale in ordine alla valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il Ptcp"; il suolo urbanizzato attuale di Paderno Dugnano è pari a 10.255mila mq c.ca, corrispondente al 72% della superficie territoriale del comune.

Sulla base delle indicazioni della Delibera della Giunta Provinciale il suolo urbanizzato attuale di Paderno Dugnano è pari a 9.616.506 mq corrispondente al 68% della superficie territoriale del comune (14.109.564 mq).

Figura 16-1 Individuazione del consumo di suolo secondo le indicazioni del Ptcp del 2003



16.1.2. Il consumo di suolo nel Ptcp del 2012

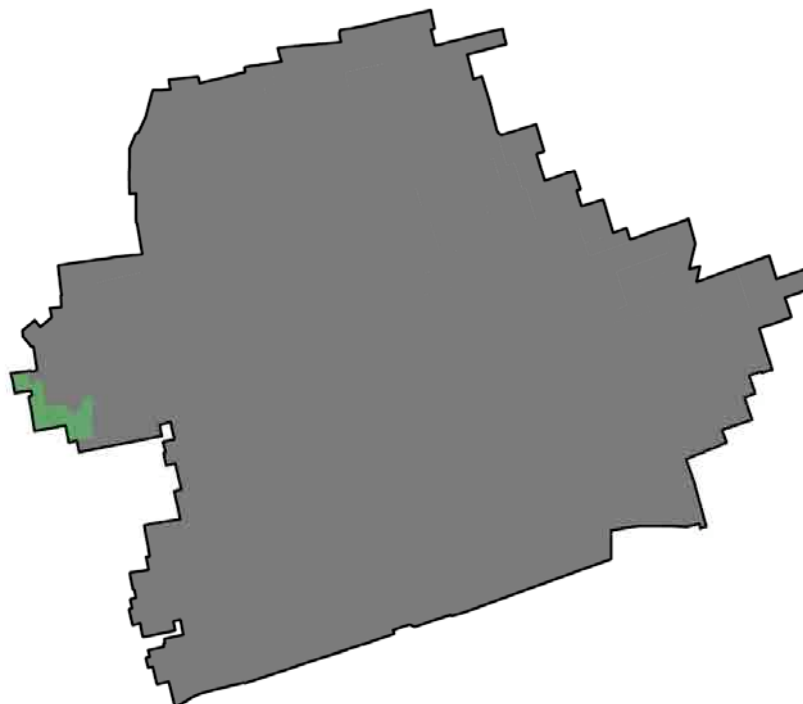
Il PTCP 2012 riformula sia le modalità di calcolo del suolo urbanizzato sia le disposizioni relative alle soglie di consumo di suolo entro le quali definire le scelte urbanistiche comunali.

In relazione a tali modalità, solo lo 0,77 % della superficie comunale sarebbe da considerarsi non urbanizzata o urbanizzabile.

Per quanto concerne il possibile scenario delle scelte del PGT, il riferimento è agli artt. 70 e 71 delle norme di PTCP, che subordinano la possibilità di nuovo consumo rispetto ad alcuni fattori di stato (ad esempio l'attuazione di almeno l'80% delle previsioni di trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale già disposte dagli strumenti urbanistici vigenti) e di sostenibilità; questi ultimi (compattezza forma urbana, densità insediativa, mix funzionale, gestione acque meteoriche, aree verdi ecologiche, energie rinnovabili) determinano dei fattori incrementali sul possi-

bile consumo ulteriore di suolo, che, per i "comuni non polo esterni alla città centrale" (quale è Paderno Dugnano) può arrivare ad un massimo del 2% rispetto al suolo già urbanizzato.

Figura 16-2 Individuazione del consumo di suolo secondo le indicazioni del Ptcp del 2012



16.2. Il consumo di suolo previsto

16.2.1. L'incidenza delle previsioni di piano in relazione al Ptcp del 2003

I limiti massimi posti dal Ptcp

Il Ptcp del 2003 (vigente) fissa per Paderno Dugnano (classificato nella classe unica E) una percentuale massima di consumo di suolo pari al 1% (da calcolare sul suolo già consumato). A tale percentuale corrisponde una possibilità di ulteriore espansione del suolo urbanizzato pari a 96.165 mq.

Le previsioni del PGT

Gli interventi previsti comportano i seguenti effetti:

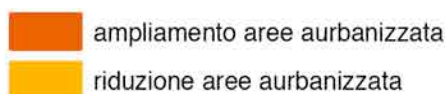
- superficie urbanizzata in diminuzione: 338.730 mq
 - superficie urbanizzata in ampliamento: 187.654 mq
- con un saldo negativo (minore superficie urbanizzata prevista dal PGT) pari a 151.076 mq.

In rapporto alle previsioni che comportano consumo di suolo vanno fatte le seguenti considerazioni:

- per la maggior parte si tratta di modifiche finalizzate all'insediamento di servizi

- alcune previsioni sono da riferire a rettifiche del perimetro consolidato;
- l'unica previsione che produce un effettivo consumo di suolo ad oggi non urbanizzata è riferita all'ambito di trasformazione 6 (per una superficie di 25.756 mq). Tale previsione è finalizzata al recupero di un'area da destinare alla rilocalizzazione di edifici produttivi in aree che devono essere destinate all'ampliamento della città dello sport o al parco del Grunotorto-Villoresi.

Figura 16-3 Incidenza sul consumo di suolo delle previsioni di piano. Rapporto con il Ptcp del 2003



16.2.2. L'incidenza delle previsioni di piano in relazione al Ptcp del 2012

I limiti massimi posti dal Ptcp

La revisione del Ptcp del 2012 (adottata) fissa per Paderno Dugnano (comune non classificato come polo attrattore e non appartenente alla città centrale) una percentuale massima di consumo di suolo pari al 2% (da calcolare sul suolo già consumato).

Si ricorda che il Ptcp classifica come ambito della città centrale i comuni di Assago, Baranzate, Bresso, Buccinasco, Cernusco sul Naviglio, Cesano Boscone, Cinisello Balsamo, Cologno Monzese, Cormano, Corsico, Cusa-

no Milanino, Milano, Novate Milanese, Opera, Pero, Peschiera Borromeo, Pioltello, Rozzano, San Donato Milanese, San Giuliano Milanese, Segrate, Sesto San Giovanni, Settimo Milanese, Prezzano sul Naviglio, Vimodrone.

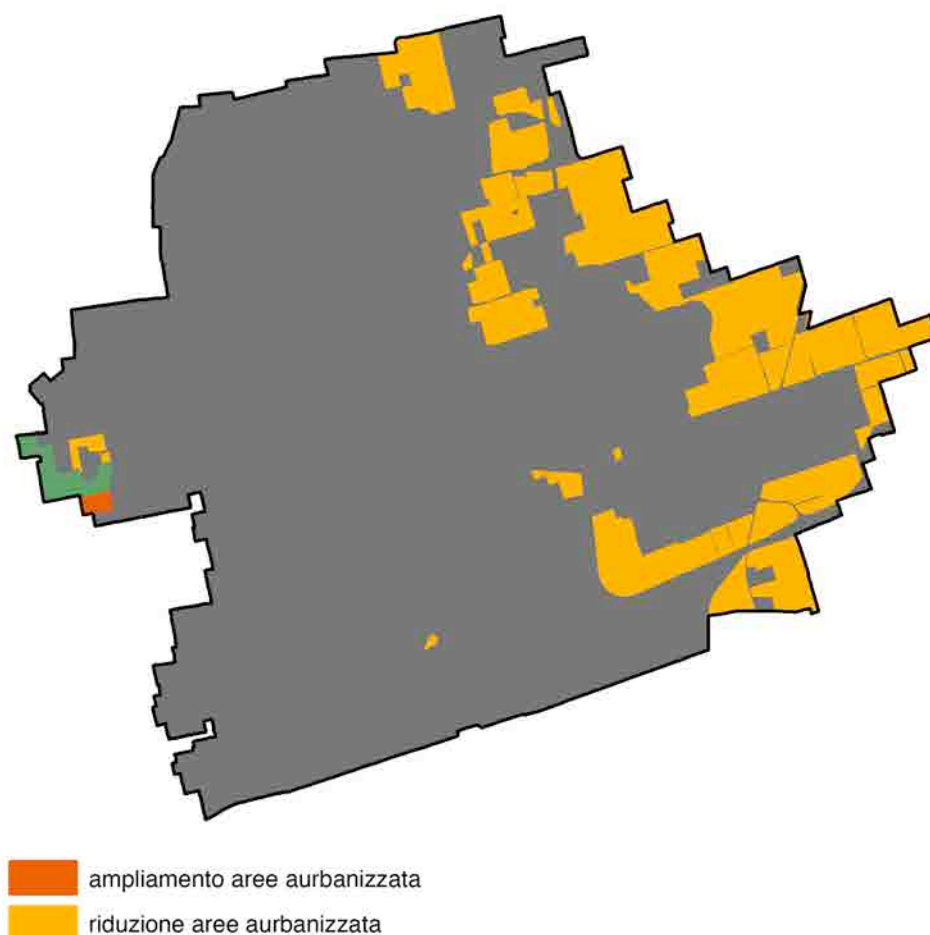
I poli attrattori sono: Abbiategrasso, Binasco, Cassano d'Adda, Castano Primo, Gorgonzola, Legnano, Magenta, Melegnano, Melzo, Paullo, Rho, Trezzo sull'Adda, Vaprio d'Adda.

Le previsioni del PGT

Gli interventi previsti comportano, rispetto alle denominazioni utilizzate, i seguenti effetti:

- superficie urbanizzata in diminuzione: 2.138529 mq
- superficie urbanizzata in ampliamento: 19.604 mq.

Figura 16-4 Incidenza sul consumo di suolo delle previsioni di piano. Rapporto con il Ptcp del 2012



16.3. Sintesi

Il tema del consumo di suolo è uno dei più rilevanti nell'orientare le scelte urbanistiche, soprattutto in territori densamente infrastrutturati quale è quello dell'area metropolitana milanese, entro il quale gli spazi aperti non urbanizzati hanno raggiunto una soglia di marginalità che rischia di pregiudicare le condizioni stesse di sostenibilità; l'importanza di tale tema è affermato da politiche comunitarie e regionali, che invitano le scelte urbanistiche locali verso forme di contenimento del consumo di suolo.

La manovra di piano, a partire dall'assunzione dei principi posti dalla pianificazione sovraordinata e per come descritta nelle sezioni precedenti, è evidentemente funzionale, in coerenza con gli obiettivi programmatici dell'amministrazione, ad un consumo di suolo prossimo allo 0.

17. Contabilità in relazione ai servizi e alle attrezzature pubbliche

17.1. I servizi

17.1.1. Lo stato attuale

Le aree per servizi (comunali o di altri enti e/o istituzione) esistenti sono pari a mq 3.228.117 con un rapporto area per servizi per ogni abitante oggi residente (47.695 unità) pari a 68 mq/ab.

Ad esse si aggiungono le aree di proprietà comunale, destinate a servizi dal Prg vigente ma non ancora attuate per una dimensione complessiva pari a 238.433 mq.

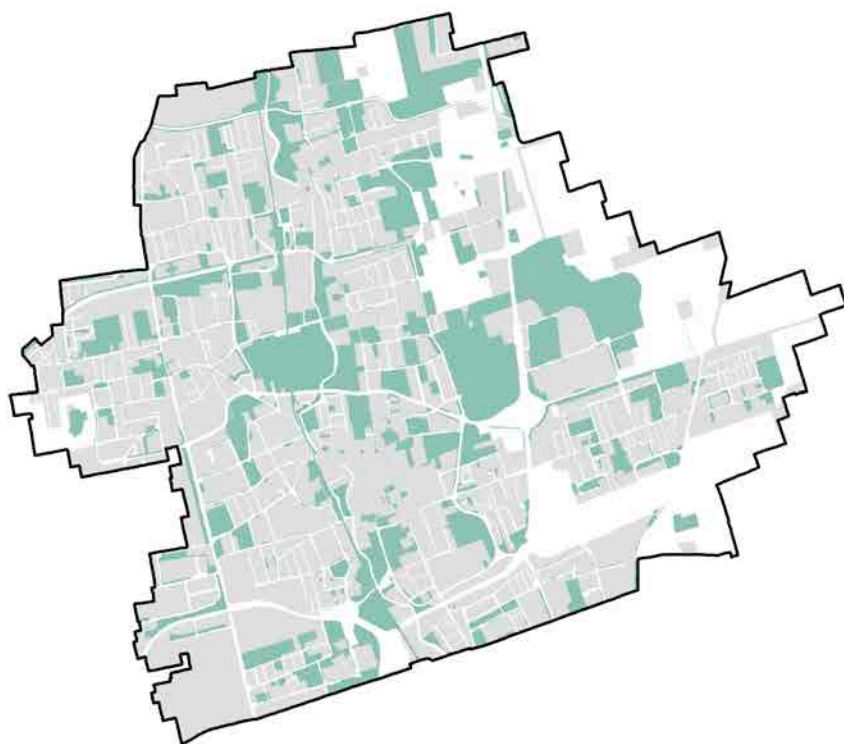
Il dimensionamento minimo di aree per servizi da garantire è definito all'art. 9, comma 3 della LR 12/2005 ed è pari a 18 mq per abitante (reale e non abitante teorico in quanto questo è stato eliminato dalla LR 12/2005).

Le aree per servizi attuali (non considerando le aree di proprietà comunale non ancora trasformate in servizio) sono quindi in grado di supportare uno sviluppo teorico di abitanti pari a 179.340 unità.

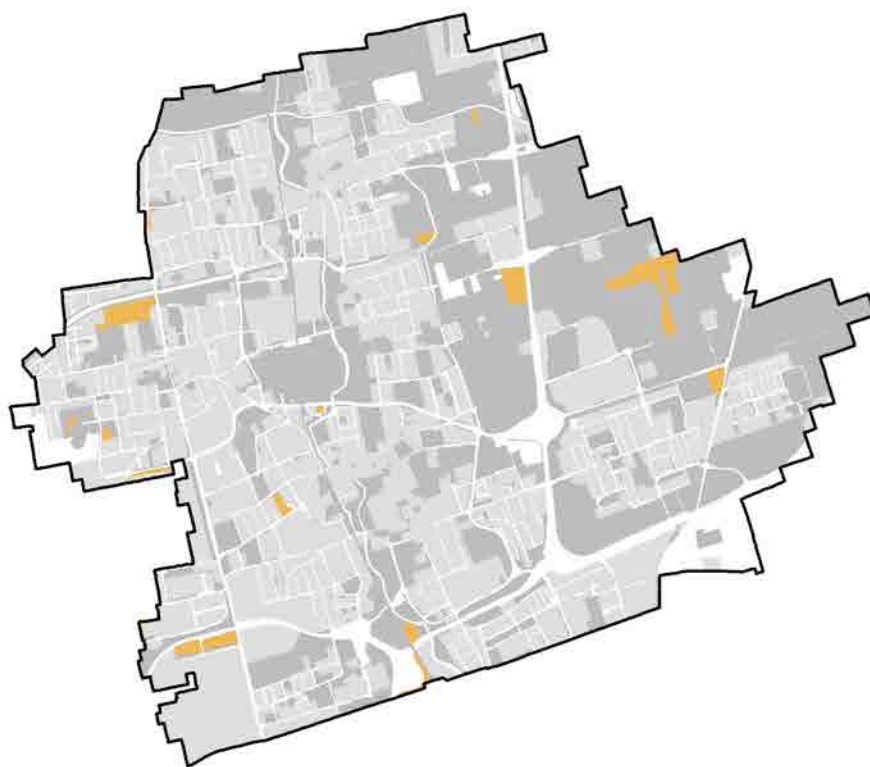
139

Le aree per servizi previste dal PRG vigente ma non ancora realizzate ne acquisite sono pari a 2.347.808 mq

Figura 17-1 Le aree destinate ai servizi. Lo stato attuale (sono escluse le aree di proprietà comunale con servizi non ancora attuati)



140 *Figura 17-2 aree di proprietà comunale con servizi non ancora attuati*



17.1.2. Le previsioni

Le aree per servizi previste dal PGT sono pari a 4.069.146 mq e sono così articolate:

- aree per servizi esistenti: 3.228.117 mq
- aree per servizi previsti dal PRG non attuate e confermate dal PGT: 712.555 mq di cui:
 - aree per servizi su aree di proprietà comunale: 185.853 mq,
 - aree per servizi di proprietà non comunale: 526.702 mq,
- aree per servizi previste dal PGT: 128.474 mq.

Il rapporto tra aree a servizi e abitanti nelle previsioni di piano è pari complessivamente a circa 85 mq per abitante.

Le aree per servizi esistenti e previste sono quindi in grado di supportare uno sviluppo teorico di abitanti pari a 226.064 unità.

Ad esse si aggiungeranno le aree per servizi che verranno realizzate e cedute nell'ambito della pianificazione attuativa.

Figura 17-3 Le aree destinate ai servizi. Lo stato previsto

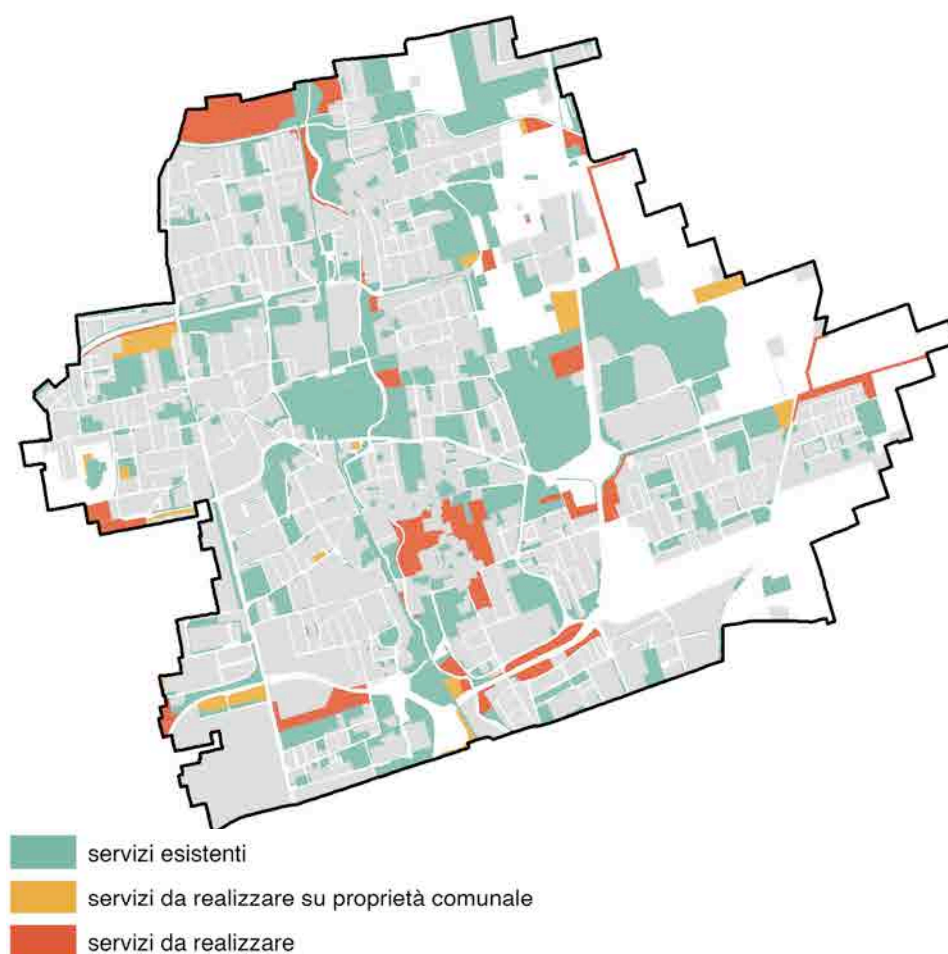
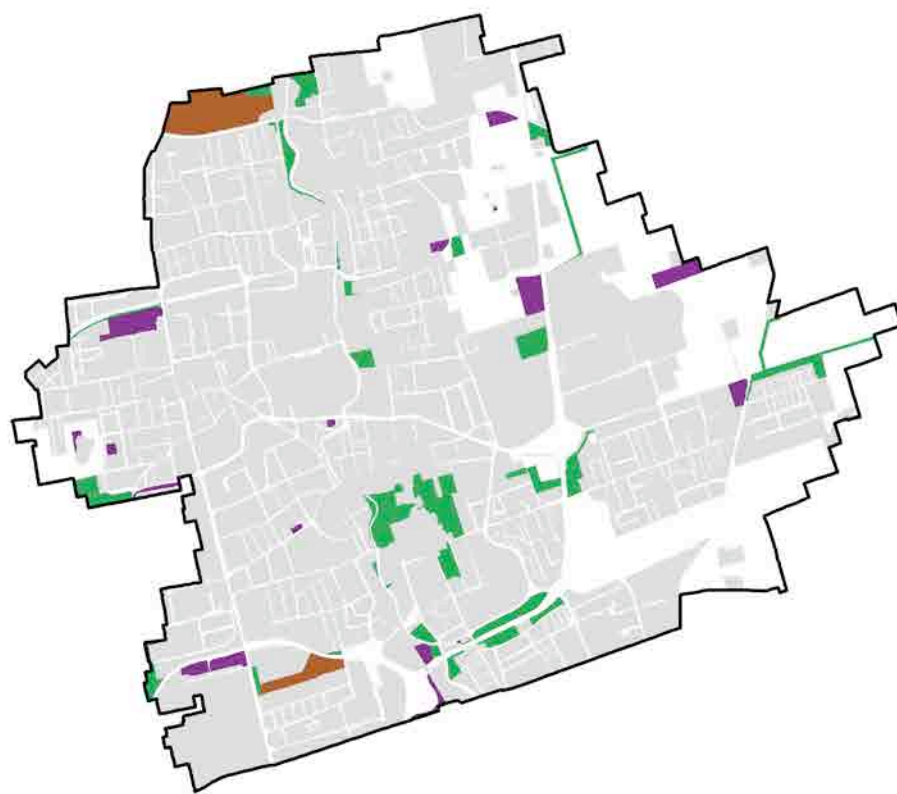


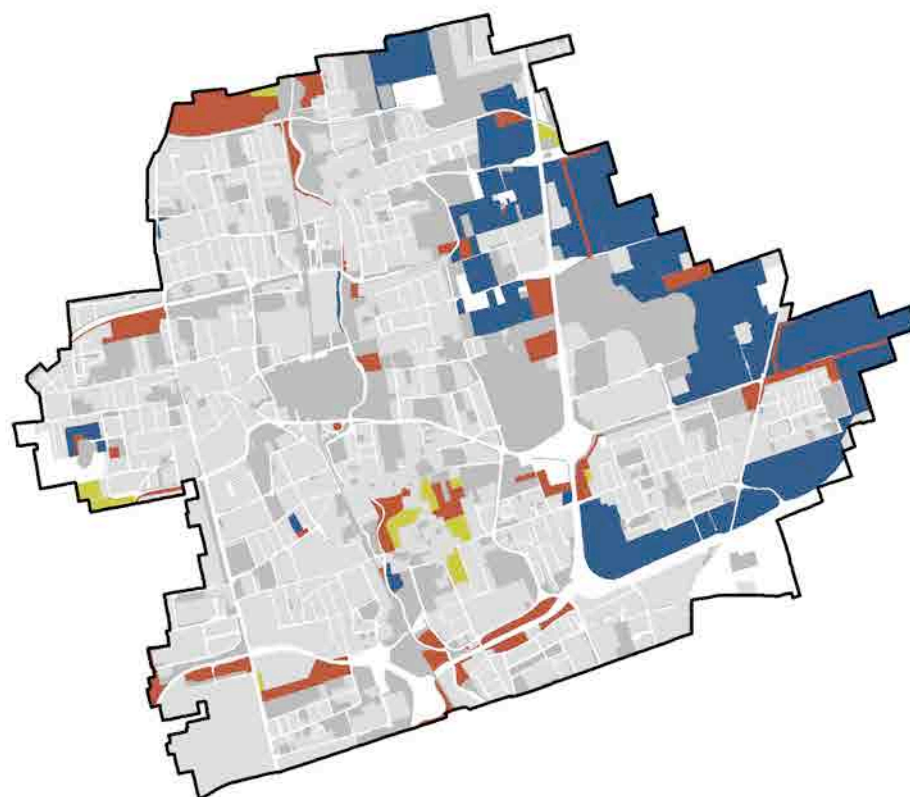
Figura 17-4 Le aree destinate ai servizi. Individuazione delle aree per servizi da realizzare in rapporto alle modalità di acquisizione della aree



142

- servizi da realizzare su area di proprietà comunale
- servizi da realizzare su area da acquisire da parte del comune
- servizi da realizzare su area da acquisire da parte di altri enti e/o privati

Figura 17-5 previsioni per servizi: confronto con le indicazioni del PRG vigente



- servizi esistenti
- servizi previsti confermati nel PGT
- servizi previsti non confermati nel PGT
- servizi di nuova previsione

17.2. I parchi del Seveso e del Grugnotorto – Villoreasi

Il Piano di Governo del Territorio propone una modifica della perimetrazione del PLIS Grugnotorto-Villoreasi e del parco del Seveso.

Tale ripermimetrazione è funzionale ad una migliore connessione del parco con le aree urbane e con le previsioni della strumentazione sovacomunale (ad esempio i corridoi ecologici del Ptcp).

La modifica dei perimetri peraltro comporta un aumento delle aree complessivamente tutelate dagli istituti dei parchi.

Il parco del Seveso

La dimensione attuale del Parco del Seveso è pari a mq 721.259

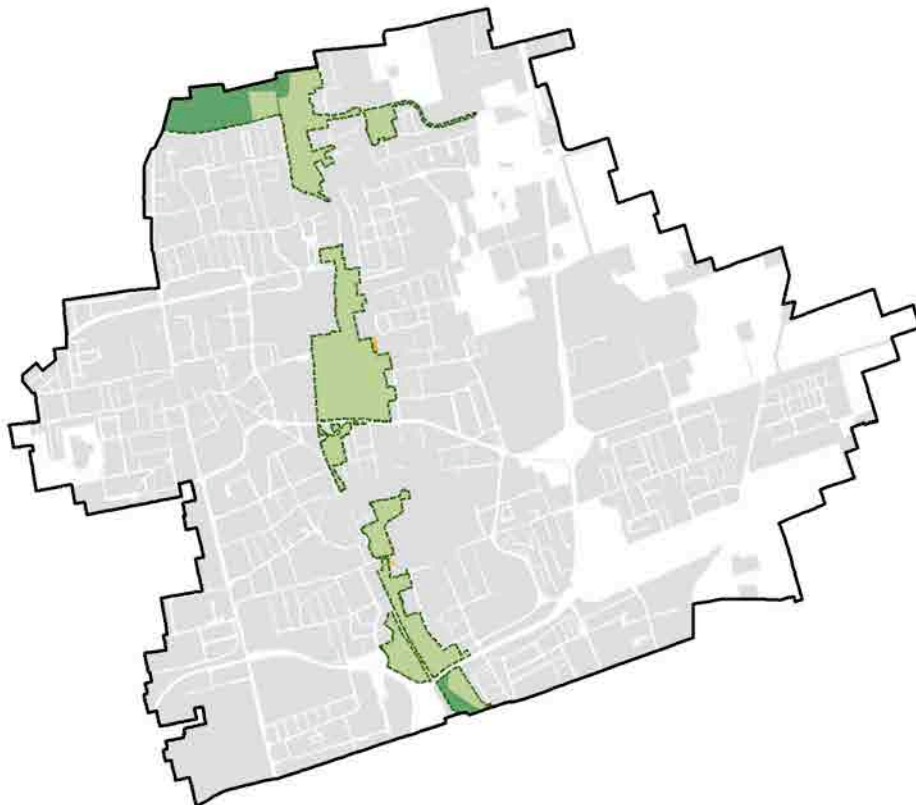
La dimensione prevista nel PGT è pari a mq 872.530 con un saldo positivo di mq 151.271 (incremento di c.ca il 17%).

Il PLIS Grugnotorto - Villoreasi

La dimensione attuale del PLIS Grugnotorto Villoreasi è pari a mq 2.801.663

La dimensione prevista nel PGT è pari a mq 2.917.743 con un saldo positivo di mq 116.080 (incremento del 4%).

Figura 17-6 Il Parco del Seveso. Perimetro attuale e proposta di modifica



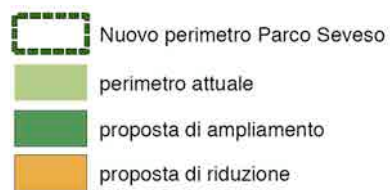
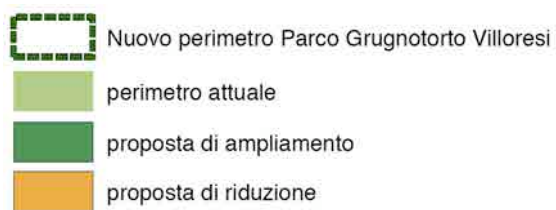
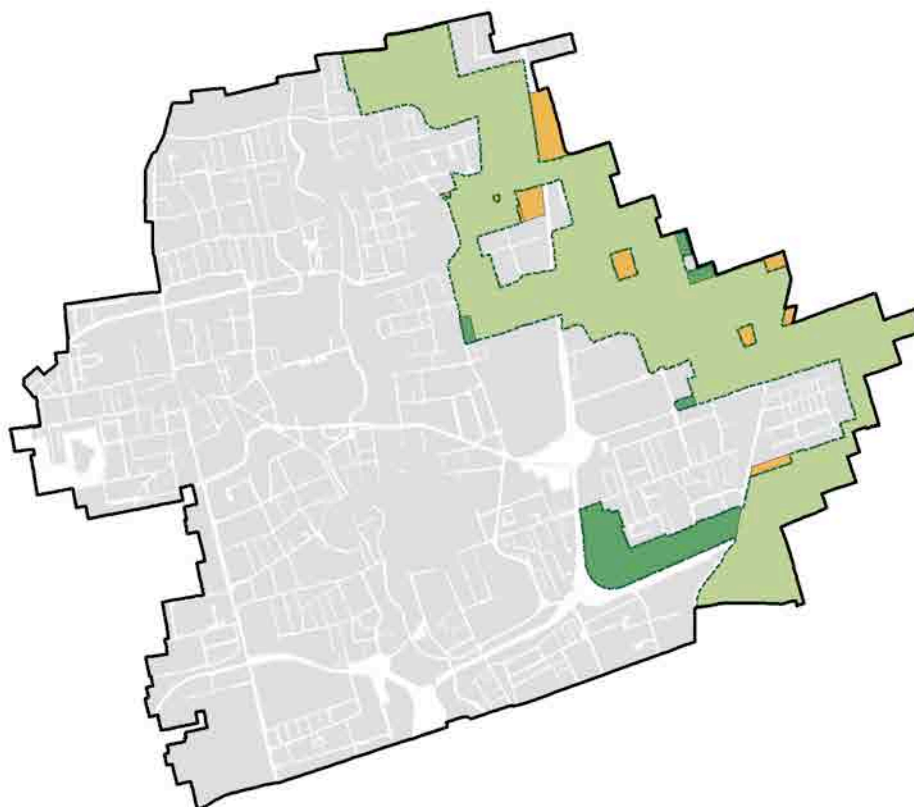


Figura 17-7 Il Parco del Grugnotorto-Villoresi. Perimetro attuale e proposta di modifica



18. Contabilità in relazione agli scenari di sviluppo insediativo

18.1. Lo stato attuale

Il volume esistente

Sulla base dei dati contenuti nel DBT Territoriale fornito dalla Provincia di Milano è possibile stimare la quantità di volume esistente oltre alle altezze degli edifici e al rapporto di copertura attuale del suolo.

Il volume esistente è così articolato:

- a. Volume per destinazione residenziale
mc 9.746.645
- b. Volume per destinazione non residenziale (escluso volume dei servizi)
mc 5.660.799
- c. Volume totale (a+b)
mc 15.407.444

Tale volume insiste su aree secondo la ripartizione sotto riportata:

- a. Aree interessata da volume residenziale
mq 3.710.956
- b. Area interessata da volume non residenziale (escluse aree per servizi)
mq 1.814.088
- c. Totale area
mq 5.525.045

146

Conseguentemente le densità sono così articolate

- a. Densità aree a destinazione residenziale
mc/mq 2,6
corrispondente a un rapporto mq/mq pari a circa
mq/mq 0,9
- b. Densità aree a destinazione non residenziale (escluse aree per servizi)
mc/mq 3,1
- c. Densità totale aree (a e b)
mc/mq 2,8

Il dato analitico è riportato nella tabella sottostante:

	AREA (MQ)	VOLUME ATTUALE (MC)	DENSITA' ATTUALE (MC/MQ)
Aree di antica formazione	636.324	1.398.035	2,2
Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario	748.354	2.422.107	3,2
Ambiti residenziali di recente formazione	2.326.279	5.926.502	2,5
Ambiti produttivi	1.693.640	5.152.963	3,0
Ambiti ricettivi	39.279	57.796	1,5
Ambiti commerciali	81.169	450.040	5,5
Totale ambiti residenziali	3.710.956	9.746.645	2,6
Totale ambiti non residenziali	1.814.088	5.660.799	3,1
TOTALE TERRITORIO URBANO	5.525.045	15.407.444	2,8

Sulla base di tali dati ne conseguono alcune considerazioni:

Relativamente alla destinazione residenziale

- la stima della SIp esistente (ottenuta dividendo il volume per 3) è pari a 3.248.882 mq;
- il rapporto mc per abitante (abitante teorico) è pari a 204.35 mc (ben superiore a 80 mc per abitante del DM 1444/68 e ai 100 mc per abitante della legislazione della Lombardia (per altro abrogata);
- l'indice di utilizzazione territoriale medio per la sola destinazione residenziale è pari a 0,9 mq/mq; tale indice, depurato del dato relativo ai nuclei di antica formazione, alle zone ad alta densità (esito di processi unitari) e quindi riferito alle sole zone di recente formazione si riduce a 0,55 mq/mq.

Relativamente alla destinazione non residenziale

Si può stimare una superficie coperta pari a 566.080 ottenuta dividendo il volume per 10 (altezza media degli edifici non residenziali).

Relativamente alla destinazione commerciale

Commercio di prossimità e le medie strutture di vendita

La distribuzione alimentare è articolata in c.ca 80 punti di vendita, per complessivi c.ca 9mila mq di superficie di vendita.

La distribuzione non alimentare è costituita da c.ca 300 punti di vendita, per complessivi c.ca 35mila mq di superficie di vendita.

Relativamente ai pubblici esercizi, sono presenti c.ca 100 attività, tendenzialmente distribuiti lungo le principali vie di traffico locale e all'interno delle zone centrali dei nuclei; complessivamente la superficie di somministrazione è pari a c.ca 10mila mq.

Un ulteriore componente del sistema commerciale è rappresentato dall'artigianato di servizio, tendenzialmente localizzato nelle zone dei centri storici e presente in un numero di un centinaio di attività, operanti complessivamente su c.ca 35mila mq.

Per un numero complessivo intorno alle 100 unità sono presenti inoltre negozi di parrucchieri ed estetisti, edicole e farmacie.

Più nello specifico dei punti vendita della media distribuzione (da 250 a 2.500 mq di superficie di vendita), nel territorio comunale sono presenti c.ca 40 strutture, che complessivamente operano su un totale di c.ca 19mila mq di superficie di vendita, con una equa ripartizione tra settore alimentare e non alimentare.

Grande distribuzione

All'interno del territorio comunale sono presenti due strutture di grande distribuzione: il Centro Commerciale Brianza e la GMP Grandi Magazzini.

Entrambe queste strutture sono localizzate lungo la Milano-Meda, in modo da sfruttare appieno l'elevato profilo di accessibilità dai territori metropolitani.

Il Centro Commerciale Brianza conta c.ca 80 esercizi su una superficie di

vendita complessiva di c.ca 25mila mq.

È anche da segnalare la presenza del polo cinema+ristorazione de Le Giraffe, localizzato allo snodo tra la Milano-Meda e la Rho-Monza.

Figura 18-1 Altezza degli edifici esistenti. Fonte: nostra elaborazione da data base territoriale

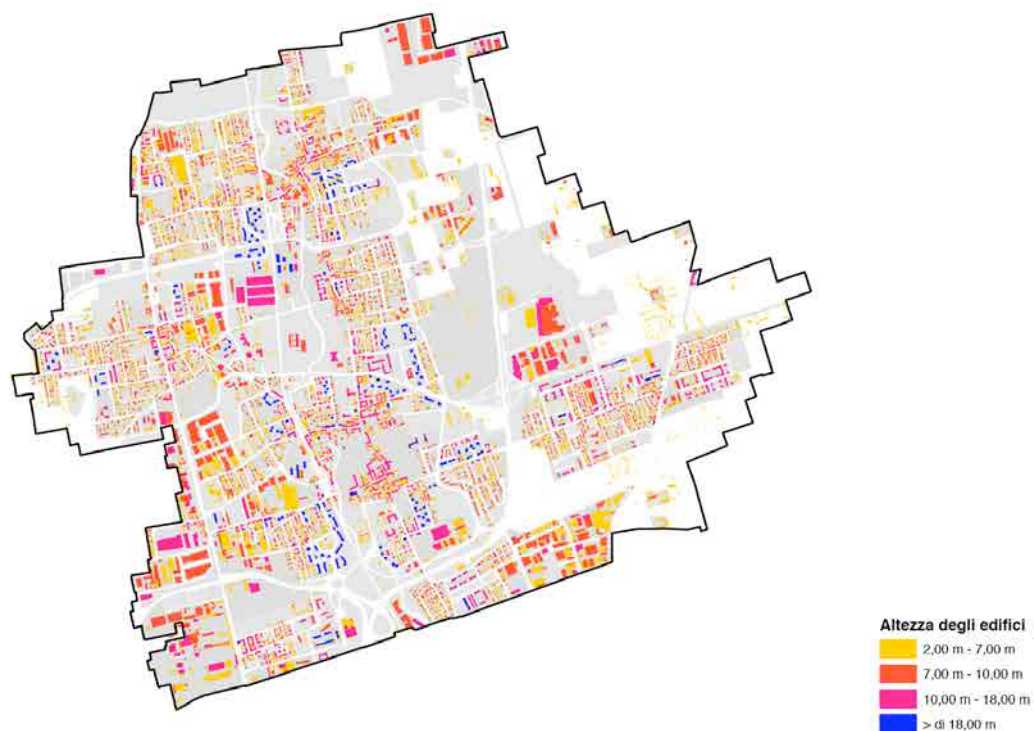


Figura 18-2 Rapporto di copertura del suolo attuale. Fonte: nostra elaborazione da data base territoriale

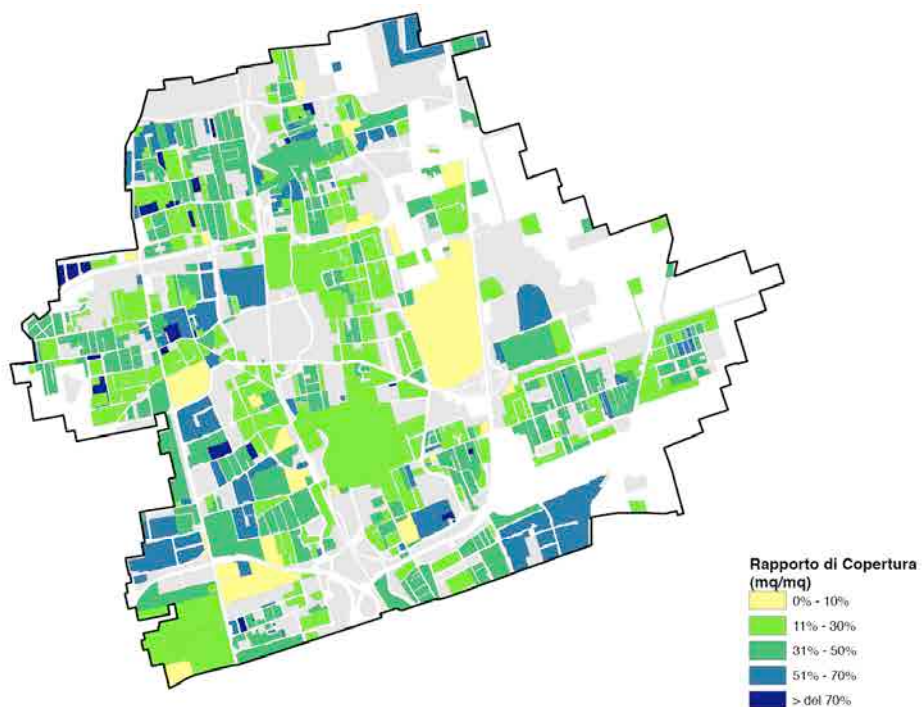
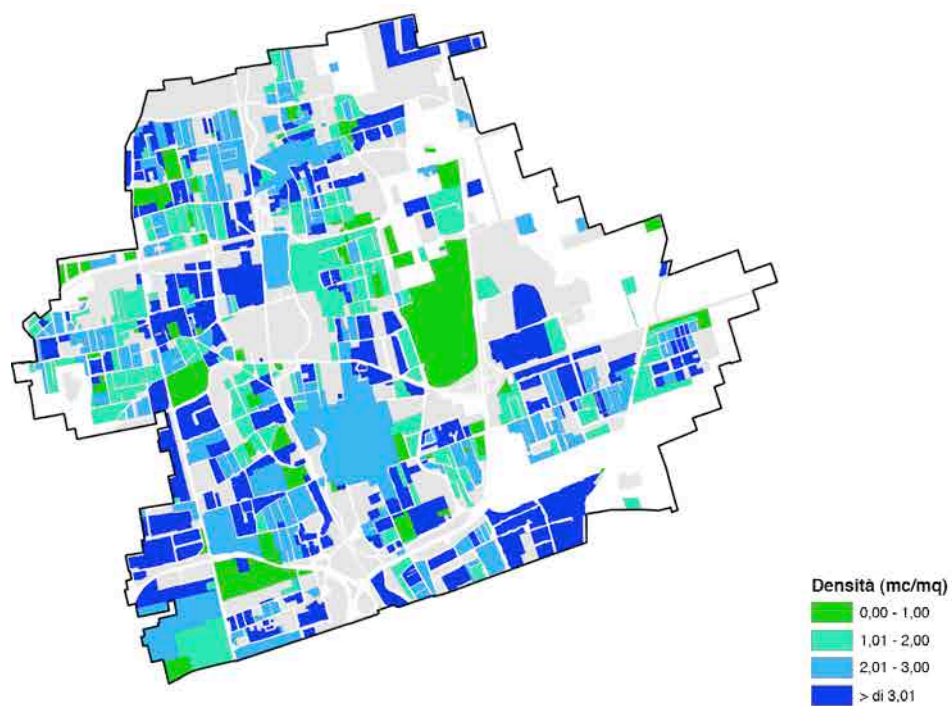


Figura 18-3 Densità dell'edificazione attuale. Fonte: nostra elaborazione da data base territoriale



18.2. Gli ambiti di trasformazione

18.2.1. Lo stato attuale

La consistenza attuale delle aree interessate da previsione di trasformazione nell'ambito delle previsioni del Documento di Piano è riportato in tabella

		Stato attuale	AREA (MQ)	VOLUME ESISTENTE (MC)	DENSITA' ATTUALE (MC/MQ)
AT n° 1	Comasina	Area produttiva	34.775,7	20.960,0	0,6
AT n° 2	Comasina	Area produttiva oggetto di bonifica	60.377,3	8.977,0	0,1
AT n° 3	Comasina	Area produttiva	54.764,7	146.399,0	2,5
AT n° 4	Comasina	Area produttiva	102.649,6	174.998,0	1,7
AT n° 5	Comasina	Area produttiva	35.703,9	90.683,0	2,5
AT n° 6	Milano-Meda	Area libera	25.765,0	195,0	0,0
AT n° 7	Calderara	Area produttiva	17.767,8	59.250,0	3,3
AT n° 8	Calderara	Area produttiva	52.870,5	60.416,0	1,4

18.2.2. Le previsioni

In merito alle previsioni di piano, i dati a seguire sono funzionali a rappresentare lo stato di completa attuazione delle previsioni di piano, e quindi sono da considerarsi come lo scenario di "offerta" che il piano mette complessivamente a disposizione, e la cui attuazione è condizionata sia ai meccanismi negoziali tra operatore e amministrazione comunale, sia a fattori di carattere esogeno evidentemente rilevanti (ad esempio le congiunture economiche).

150

Le previsioni relative agli ambiti di trasformazione sono riportati nella tabella seguente, relativamente agli indici ipotizzati:

	Vocazione funzionale	AREA (MQ)	indice base	indice perequativo	indice negoziale	indice massimo
AT n° 1	Commerciale/direzionale/residenz a sociale	34.775,7	0,35	0,15	0,2	0,7
AT n° 2	Commerciale/direzionale/residenz a sociale	60.377,3	0,35	0,15	0,2	0,7
AT n° 3	Produttiva	54.764,7	non si applica l'indice ma solo parametri edilizi			
AT n° 4	Produttiva/commerciale/direzionale	102.649,6	0,35	0,15	0,2	0,7
AT n° 5	Produttiva/commerciale/direzionale/Residenziale	35.703,9	0,35	0,15	0,2	0,7
AT n° 6	Produttiva	25.765,0	non si applica l'indice ma solo parametri edilizi			
AT n° 7	Commerciale/direzionale/residenz a sociale	17.767,8	0,35	0,15	0,2	0,7
AT n° 8	Commerciale/direzionale/residenz a sociale	52.870,5	0,35	0,15	0,2	0,7

e nella tabella successiva relativamente alle quantità che si possono ipotizzare con le seguenti avvertenze:

- relativamente al fattore ponderale dell'indice perequativo si è considerato l'indice medio 1;
- le aree a destinazione produttiva, in funzione della necessità della loro incentivazione, non sono soggette a indice di edificabilità né all'applicazione dell'indice perequativo

	Previsioni	perequazione	AREA (MQ)	slp base	slp perequativo	slp negoziabile	slp massima
AT n° 1	Commerciale/direzionale/residenza sociale	obbligatoria	34.775,7	12.171,50	5.216,36	6.955,1	24.343,0
AT n° 2	Commerciale/direzionale/residenza sociale	obbligatoria	60.377,3	21.132,04	9.056,59	12.075,5	42.264,1
AT n° 3	Produttiva	non prevista	54.764,7	non si applica l'indice ma solo parametri edilizi			
AT n° 4	Produttiva/commerciale/direzionale	obbligatoria	102.649,6	35.927,34	15.397,43	20.529,9	71.854,7
AT n° 5	Produttiva/commerciale/direzionale/residenziale	obbligatoria	35.703,9	12.496,37	5.355,59	7.140,8	24.992,7
AT n° 6	Produttiva	non prevista	25.765,0	non si applica l'indice ma solo parametri edilizi			
AT n° 7	Commerciale/direzionale/residenza sociale	obbligatoria	17.767,8	6.218,72	2.665,17	3.553,6	12.437,4
AT n° 8	Commerciale/direzionale/residenza sociale	obbligatoria	52.870,5	18.504,69	7.930,58	10.574,1	37.009,4
Totale				106.450,67	27.373,03	60.828,95	212.901,34
di cui solo produttivo			80.529,8	-	-	-	-
di cui solo terziario			102.649,6	35.927,3	15.397,4	20.529,9	71.854,7
di cui misto con residenza			201.495,2	70.523,3	30.224,3	40.299,0	141.046,7

Il dimensionamento del settore residenziale

In relazione al dimensionamento degli abitanti insediabili si possono ipotizzare i seguenti scenari:

Ipotesi alta definita sull'utilizzo dell'intera Slp realizzabile (compresa la quota negoziabile) per destinazione residenziale (si considerano i soli AT che prevedono residenza)

- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni del DM 1444/68 pari a 80 mc/abitante: 5.289 unità;
- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni della LR1/2001 (abrogata) pari a 100 mc/abitante: 4.231 unità;
- abitanti insediabili in applicazione del rapporto mc/abitante rilevato dal DTB territoriale pari a 208 mc/ab: 2.034 unità.

con le seguenti avvertenze:

- si considera che tutto il volume relativo agli AT 1, 2, 5, 7 e 8 sia destinato alla residenza
- che in ogni caso si prevede residenza sociale (Convenzionata o Residenza Sociale Privata) e non residenza a libero mercato.

Ipotesi bassa definita sull'utilizzo del 50% Slp realizzabile per destinazione residenziale (compresa la quota negoziabile)

- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni del DM 1444/68 pari a 80 mc/abitante: 2.644 unità;
- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni della LR1/2001 (abrogata) pari a 100 mc/abitante: 2.115 unità;
- abitanti insediabili in applicazione del rapporto mc/abitante rilevato dal DTB territoriale pari a 208 mc/ab: 1.017 unità.

Il dimensionamento dei settori non residenziali

Negli ambiti di trasformazione le indicazioni dimensionali relative al settore non residenziale sono le seguenti:

settore produttivo

- superficie territoriale: mq 80.529 mq
- superficie coperta: mq 64.424 (ipotizzando un rapporto di copertura dell'80%)

settore terziario

- superficie territoriale ipotesi alta (intera superficie destinata a terziario nell'AT 4 e nelle AT1, 2, 5, 7, 8 compresa la quota negoziabile): 304.144 mq

- Slp massima ipotesi alta (intera superficie destinata a terziario nell'AT 4 e nelle AT1, 2, 5, 7, 8 (compresa la quota negoziabile): 212.901 mq

- superficie territoriale ipotesi bassa (superficie destinata a terziario considerando la sola At4 compresa la quota negoziabile): 102.649 mq

- Slp massima ipotesi alta: 71.854 mq.

Va fatto notare che i dati dimensionali di scenario sopra esposti sono da riferire essenzialmente a interventi di recupero di edificazione esistente e sua riconversione funzionale. Gli unici interventi di nuova realizzazione sono da riferire all'ambito di trasformazione 2 (in quanto tale area è stata recentemente bonificata e i volumi esistenti sono stati demoliti) e all'ambito di trasformazione 6 (che è stato inserito al solo fine di trasferire in tale ambito il volume corrispondente a edifici esistenti in zona impropria e per i quali viene quindi prevista la demolizione).

In questo senso, è evidente come lo scenario di piano operi nella direzione di proporre un significativo paniere di occasioni di intervento, a consumo di suolo prossimo allo 0 e funzionale ad irrobustire e qualificare il sistema dei servizi di carattere collettivo (trasporto pubblico, verde urbano, edilizia sociale) e a garantire adeguati livelli occupazionali del sistema produttivo di beni e servizi.

18.3. Il tessuto consolidato

18.3.1. Ipotesi previsionali

Le indicazioni relative agli ambiti consolidati sono riassunte nella tabella a seguire.

Ambiti	superficie complessiva	trasformabilità	perequazione	residenza
Ambiti di antica formazione, cascine, edifici di interesse storico e ambientale	667.569	bassa	no	esistente
Ambiti residenziali di recente formazione con disegno unitario	681.273	bassa	no	esistente
Ambiti residenziali di recente formazione	2.338.309	media	facoltativa per incremento indice base	esistente con possibilità di densificazione
Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente	117.554	alta	obbligatoria	nuova
Ambiti produttivi a alta trasformabilità	140.131	alta	obbligatoria con PA	nuova per residenza sociale
Ambiti produttivi a media trasformabilità	587.954	alta	obbligatoria con PA	non ammessa
Ambiti produttivi a bassa trasformabilità	966.684	bassa	no	non ammessa
Ambiti produttivi di completamento	67.954	media	no	non ammessa
Ambiti consolidati a funzione ricettiva	47.731	media	no	non ammessa
Ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale	98.679	media	no	non ammessa
Ambiti commerciali di completamento del tessuto esistente	60.856	alta	obbligatoria con PA	non ammessa
Totale	5.774.691			

Il dimensionamento della residenza nel tessuto consolidato

Come si evince dalla tabella sopra riportata gli ambiti del territorio consolidato che prevedono la possibilità di insediare residenza sono da riferire:

- relativamente a nuova edificazione: agli "ambiti produttivi ad alta trasformabilità" e agli "ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente",

- relativamente agli interventi di densificazione: agli ambiti residenziali di recente formazione.

Limitando il ragionamento sul dato di maggiore rilievo i dati dimensionali sono riepilogati in tabella

Ambiti	superficie complessiva	indice base	indice perequativo	indice
Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente	117.554	0,35	0,15	0,5
Ambiti produttivi a alta trasformabilità	140.131	0,35	0,15	0,15

Ambiti	superficie complessiva	Slp base	Slp perequativo	Slp totale
Ambiti residenziali di completamento del tessuto esistente	117.554	41.144	17.633	58.777
Ambiti produttivi a medio alta trasformabilità	140.131	49.046	12.612	61.658

In relazione al dimensionamento degli abitanti insediabili si può ipotizzare il seguente sviluppo:

Abitanti insediabili su residenza a libero mercato e convenzionato (Ambiti di completamento del tessuto esistente)

- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni del DM 1444/68 pari a 80 mc/abitante: 2.204 unità (di cui 1.356 in residenza convenzionata di cui alla zona RE11);

- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni della LR1/2001 (abrogata) pari a 100 mc/abitante: 1.763 unità (di cui 1.085 in residenza convenzionata di cui alla zona RE11);

- abitanti insediabili in applicazione del rapporto mc/abitante rilevato dal DTB territoriale pari a 208 mc/ab: 848 unità (di cui 521 in residenza convenzionata di cui alla zona RE11).

Abitanti insediabili su residenza sociale o convenzionata (Ambiti produttivi a alta trasformabilità) ipotesi massima (intera Slp destinata a residenza)

- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni del DM 1444/68 pari a 80 mc/abitante: 2.312 unità;

- abitanti insediabili in applicazione delle indicazioni della LR1/2001 (abrogata) pari a 100 mc/abitante: 1.849 unità;

- abitanti insediabili in applicazione del rapporto mc/abitante rilevato dal DTB territoriale pari a 208 mc/ab: 889 unità.

Il dimensionamento del settore non residenziale

Relativamente al settore commerciale e ricettivo consolidato le previsioni del PGT confermano lo stato attuale. Sono previste nuove zone (ambiti consolidati a funzione commerciale e direzionale di completamento) per una superficie complessiva pari a 31.388 e una Slp massima realizzabile (compresa la quota negoziabile) pari a 21.917 mq.

Relativamente al settore produttivo il piano prevede l'individuazione di aree per nuovi insediamenti produttivi (completamento di ambiti esistenti) per una superficie pari a 67.954 mq con una superficie coperta stimata pari a 54.363 mq (ipotizzando un rapporto di copertura dell'80%).

i _ Compatibilità e coerenze delle azioni di piano

19. La coerenza con le linee guida dell'Amministrazione Comunale

19.1. Le linee guida dell'amministrazione comunale

L'Amministrazione Comunale, dopo un preventivo articolato percorso partecipativo con la cittadinanza relativo alla definizione della manovra di politica urbanistica, ha a suo tempo deliberato il documento "Linee guida del PGT di Paderno Dugnano".

A seguire, anche come verifica di coerenza tra gli indirizzi programmatici deliberati dall'Amministrazione Comunale e le scelte operate dal PGT, si accosta, ad ogni obiettivo delle linee guida, la segnalazione di come il PGT ne dia riscontro.

Obiettivo 1

Garantire alla popolazione residente spazi abitativi dignitosi e sufficienti ed un'adeguata dotazione di servizi, nell'ottica di un incremento demografico naturale.

Valutare la sostenibilità ambientale ed economica di eventuali incrementi demografici dovuti a flussi migratori che, comunque e sempre, devono essere la conseguenza naturale della crescita dell'economia locale, e non essere indotti artificialmente da fenomeni di sovrapproduzione del mercato delle abitazioni.

In termini dimensionali l'offerta di servizi è ampiamente soddisfatta con un rapporto mq/abitante di 85 mq/abitante ben oltre i minimi di legge.

In termini qualitativi gli interventi sono finalizzati a:

- costruire relazioni ciclopedonali basate sulla rete verde tra i diversi quartieri,
- potenziare la città dello sport che unitamente al Parco Lago Nord rappresenta il luogo centrale di Paderno Dugnano,
- realizzare la città della salute (viale L. Da Vinci),
- riqualificare la Comasina come viale urbano alberato, sequenza di piazze, canali, stazioni,
- costruire un sistema di piazze per le frazioni,
 - Palazzolo M. Incirano: palazzo Vismara-stazione ferroviaria
 - Paderno e Dugnano: rifacimento stazione ferroviaria
 - Cassina Amata: riqualificazione asse della Comasina come piazza lineare
 - Calderara (piazza centrale AT 7 e Piazza della stazione lungo la Valassina AT 8)
 - Villaggio Ambrosiano (ampliamento parco AT 4 e 5),
- dare attuazione alle previsioni del PII del PLIS quale luogo dello svago (orti, ecc.).

Inoltre, la manovra circa l'edilizia sociale risponde anch'essa ad un principio di qualità sociale che può consolidare il positivo trend demografico degli ultimi decenni.

Obiettivo 2

Rivalutare il bene "Territorio" evitandone il consumo indiscriminato finalizzato solo a "fare cassa con gli oneri di urbanizzazione".

Le previsioni del PGT implicano un consumo di suolo prossimo allo 0. Unicamente l'AT6 (finalizzata alla delocalizzazione di attività produttive oggi interne al PLIS o alla città dello sport e ad alcuni limitati ampliamenti (Calderara finalizzato alla realizzazione del percorso e al nuovo canale) implicano un consumo di suolo, peraltro funzionale alla risoluzione positiva di situazioni specifiche.

Obiettivo 3

Assicurare la regia pubblica, nella salvaguardia dell'interesse di tutti i cittadini, nella gestione del territorio con l'utilizzo massimo consentito dalla legge di strumenti quali la perequazione e la compensazione, e la conseguente formazione di un registro dei diritti edificatori e la rivalutazione delle aree inedificate di proprietà pubblica.

Il piano acquisisce gli strumenti della perequazione e compensazione urbanistica e ne definisce una specifica declinazione e modalità attuativa.

Obiettivo 4

Garantire la necessaria dotazione di servizi alla scala di quartiere e di città oltre alla riduzione dei tempi di percorrenza per fruire dei servizi di interesse sovracomunale.

Si veda il punto 1.

Obiettivo 5

Definire e ridisegnare il centro cittadino che deve costituire il polo di attrazione diurna e serale, feriale e festiva, facilitando l'accesso sia con mezzi pubblici che privati, l'apertura di nuove attività commerciali e l'insediamento di attività di servizio.

Relativamente agli interventi pubblici si rinvia al punto 1.

Relativamente agli incentivi si agisce sulla norma e, in parte più opportuna, su provvedimenti di natura fiscale e tributaria che esulano dai contenuti del PGT.

Il piano, al fine di aumentare la propria efficacia nel perseguimento degli obiettivi stabiliti, intende adottare gli strumenti dell'incentivazione.

Nell'attuazione del principio di attribuzione di un indice base che può essere negozialmente incrementato, i criteri di incentivazione assumono ruolo fondamentale.

L'incentivazione edilizia è definita mediante incrementi volumetrici, alcuni dei quali parametrizzati, altri che andranno definiti in via negoziale.

Le finalità generali cui è preposta la disciplina dell'incentivazione sono i seguenti:

- miglioramento delle prestazioni energetico-ambientali degli edifici
- rifunzionalizzazione e uso estensivo dei piani terra dei comparti dei centri storici, al fine di favorire il consolidamento del commercio di vicinato ("distretti commerciali locali"),
- riduzione dell'impatto delle grandi superfici coperte (tetti verdi delle zone industriali),
- trasferimento di attività esistenti in aree da destinare alla formazione delle rate ecologica,
- realizzazione di servizi da parte del privato.

Obiettivo 6

Rivitalizzare e rivalutare i quartieri e i loro centri storici, riscattarli dal destino di amorfa e anonima periferia della periferia.

Si vedano punti precedenti relativamente alle incentivazioni e al programma di interventi pubblici; buona parte della manovra di piano, a partire dal riconoscimento della qualità identitaria dei singoli centri, è funzionale ad un processo di progressiva qualificazione dei quartieri e dei centri storici.

Obiettivo 7

Recuperare le vecchie corti con interventi di ristrutturazione, anche urbanistica, che ne garantisca le caratteristiche peculiari, incentivando l'iniziativa privata nel rispetto dell'interesse pubblico; previo un censimento degli episodi storici di notevole valenza sia tipologica che morfologica, da conservare con appropriati interventi di restauro.

158

Si agisce sulla norma e sulle misure di incentivazioni (punto 5).

Obiettivo 8

Promuovere nuove forme dell'abitare per gli anziani e i giovani, con la formazione di complessi residenziali caratterizzati da tipologie architettoniche prive di barriere architettoniche, ampi spazi di socializzazione, servizi collettivi di assistenza personale, sociale e medica.

Alcuni ambiti di trasformazione (AT1 e 2) possono essere indirizzati alla formazione di quartieri modello (esempio Friburgo).

Obiettivo 9

Ripensare l'ambiente costruito in funzione visiva e del paesaggio, superando la logica riduttiva dell'azzonamento e delle regole conseguenti, al fine di produrre ambiti equilibrati e armonici.

Gli indirizzi, i criteri e le regole definite dal piano per gli ambiti di potenziale significativa trasformazione (AT e ambiti del PdR a medio/alta trasformabilità) sono funzionali ad una qualificazione anche paesistico-ambientale di brani di città che ad oggi presentano problemi di diversa natura.

Obiettivo 10

Garantire il diritto all'abitazione per i residenti incentivando forme abitative cooperativistiche, con l'identificazione di idonee aree nell'ambito della città costruita.

Il piano intende favorire più ampie possibilità di accesso al bene casa e sostenere le condizioni per dare una risposta efficace alla domanda abitativa delle fasce sociali più vulnerabili.

In questa direzione il sistema dispositivo di piano:

- equipara l'Edilizia Sociale Privata ad un servizio pubblico (ovvero si caratterizza più come bene strumentale che come bene finale),
- consente di realizzare Edilizia Sociale Privata nelle aree del Piano dei Servizi,
- consente di realizzare Edilizia Residenziale Privata nelle aree produttive di medio/alta trasformabilità,
- prevede di condizionare l'attuazione degli ambiti di trasformazione alla realizzazione di una quota di Edilizia Residenziale privata,
- consente di realizzare Edilizia Sociale Privata senza necessità di corrispondere aree per servizi (in quanto essendo identificata come servizio non genera altra necessità di servizio),
- considera l'Edilizia Sociale Privata come obiettivo da incentivare (la sua realizzazione può essere incentivata con misure di incremento edilizio).

159

Obiettivo 11

Incentivare il riuso, anche con ampliamento, degli edifici esistenti, per soddisfare nuove esigenze abitative delle famiglie senza consumare nuovo territorio.

Si vedano i precedenti punti e in particolare la manovra del Piano delle Regole (semplificazione, densificazione, adeguamento).

Obiettivo 12

Favorire le attività commerciali di vicinato anche con la formazione di nuovi parcheggi.

Si vedano precedenti punti e la pianificazione di settore (Piano Urbano del Traffico in corso di definizione).

Obiettivo 13

Disegnare nuovi spazi pubblici di incontro e socializzazione.

Si vedano precedenti punti.

Obiettivo 14

Costruire un grande luogo degli sport anche con il ricorso all'iniziativa privata; nel contempo incentivare la formazione di attrezzature sportive di quartiere al servizio degli abitanti.

La "Città dello Sport" è uno degli obiettivi specifici del Piano dei Servizi.

Obiettivo 15

Progettare un sistema del verde che dai parchi urbani ed extraurbani penetri sin nei quartieri (verde diffuso) e permetta ai cittadini di usufruire del sistema dei grandi parchi senza l'obbligo dell'uso dell'automobile, ma attraversando i "raggi verdi" e che preveda il recupero degli episodi di aree residue all'interno dei centri edificati per formare isole ecologiche con la riproposizione di essenze vegetali autoctone a costituire poli di attrazione e di ripopolamento faunistico.

Si rinvia alla rete ecologica, entro la quale è definita la rilevanza posta dal piano nel disegno di connessione tra spazi aperti e tessuti urbani.

Obiettivo 16

Confermare la vocazione agricola, e non museale, del Parco Grugnotorto-Villoresi incentivando l'insediamento di iniziative per una nuova agricoltura, attenta all'ambiente ed alla qualità del prodotto offerto, soprattutto se proposte da giovani imprenditori.

160

Il PLIS è classificato come area agricola salvo le aree interessate dagli interventi del PPI del PLIS.

Obiettivo 17

Sviluppare la città tecnologica ed energeticamente autonoma con la produzione di energie pulite e rinnovabili.

Si veda punto 5 su incentivazioni.

Obiettivo 18

Evitare il consolidamento del fenomeno "città dormitorio" governando lo sviluppo della città per dare ai cittadini la possibilità di lavorare, consumare, vivere il quotidiano nei confini comunali.

Si vedano punto precedenti.

Obiettivo 19

Mantenere e sviluppare il sistema economico evitando di mutare la destinazione delle aree produttive, sia dismesse che funzionanti, almeno che non siano incompatibili con il tessuto urbano del territorio circostante.

Incentivare l'insediamento di nuove attività, formare poli tecnologici e di ricerca che favoriscano la nascita e lo sviluppo di forte innovazione, centri di produzione di attività culturali, iniziative di recupero ambientale e per lo sviluppo delle energie rinnovabili evitando l'insediamento sul territorio di aziende a rischio di incidente rilevante secondo la Direttiva Seveso.

Si agisce sulla parte normativa.

Obiettivo 20

Rivedere tutto il sistema della viabilità e dei trasporti, abbandonando le scelte demagogiche del passato accettando l'abitudine e la necessità d'uso dell'auto e quindi dotando la città di parcheggi diffusi; ridurre l'attraversamento della città da parte del traffico pesante.

Si vedano proposte punti precedenti e la pianificazione di settore (Piano Urbano del Traffico in corso di definizione).

Obiettivo 21

Promuovere la semplificazione amministrativa con la revisione e l'eventuale accorpamento dei vari testi che regolamentano gli interventi sul territorio.

Il piano, anche attraverso la definizione dei propri elaborati costitutivi e dei loro reciproci rapporti, opera nella direzione, peraltro auspicata dal più ampio quadro di indirizzi, di una significativa semplificazione dei propri contenuti, ben distinguendo quanto assume carattere regolativo e conformativo da quanto invece assume carattere di indirizzo e orientamento. Ciò anche al fine di discernere ciò che è proprio del PGT, da ciò che è già stabile e stabilito dalla normativa sovraordinata o settoriale, da ciò, ancora, che è più opportunamente definibile da altri strumenti (ad es. il regolamento edilizio).

La semplificazione adottata come criterio generale nell'articolazione del sistema dispositivo (norme di attuazione) di piano si specifica nei seguenti aspetti:

161

- il rafforzamento della rilevanza delle procedure (ad esempio il ricorso alla convenzione e alla pianificazione attuativa) piuttosto che alle regole; aderenza quindi al principio del governo (caratteristico del Piano di Go-verno del Territorio) in contrapposizione al principio di rigidità della regolamentazione (caratteristico del Piano Regolatore Generale),

- le norme sono costruite nella direzione di specificare "cosa non si può fare" e "cosa non è ammesso" e non nella direzione di dire "cosa si può fare" e "cosa è ammesso",

- la riduzione dei parametri necessari per il controllo della possibilità edificatoria dei suoli: si definisce la sola altezza mentre le distanze sono definite per legge, l'indice edificatorio può essere incrementato in funzione di meccanismi premiali e incentivanti, funzionali al perseguimento di obiettivi di rilevanza pubblicistica.

20. La compatibilità con gli strumenti di pianificazione sovraordinati

Le previsioni del Piano di Governo del Territorio sono state formulate assumendo, tra i principi fondativi, la sinergia con lo scenario programmatico alla scala sovracomunale e la necessità della compatibilità con le indicazioni derivanti dalla pianificazione sovraordinata, che il piano ha quindi analizzato (si veda il QCO), assunto e declinato alla scala locale.

Nello specifico, all'interno dello spazio di azione che la legge urbanistica regionale gli conferisce, e in relazione a quanto la medesima legge attribuisce agli altri soggetti territoriali, il piano:

- ↳ definisce il proprio sistema di obiettivi e strategie attraverso la specificazione locale degli indirizzi definiti dal Piano Territoriale Regionale (per quanto concerne il sistema territoriale metropolitano, entro il quale Paderno Dugnano è inserito), dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dai criteri di sostenibilità definiti in ambito comunitario e specificati dalle agenzie funzionali con competenze ambientali
- ↳ costruisce la vision territoriale del posizionamento di Paderno Dugnano nel contesto metropolitano in coerenza con il disegno territoriale d'area vasta definito dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale e dalla pianificazione "volontaristica" d'area (Piano d'Area Nord Milano)
- ↳ struttura le proprie azioni e scelte, di carattere insediativo e regolamentativo, programmatico e conformativo, in relazione agli elementi cogenti assunti dal quadro dispositivo in essere, specificandoli in relazione all'articolazione territoriale locale e agli obiettivi di coerenza esterna.