COMUNE DI MORNAGO

PGT 2018

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

DdP 2018	DOCUMENTO DI PIANO

APPROVAZIONE

DdP 13.0	POLITICHE, STRATEGIE E AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

EDIZIONE				

Adozione	Deliberazione C.C. n° 8 del 30 marzo 2021
Controdeduzioni	Deliberazione C.C. n° 6 del 15 marzo 2022
Approvazione	Deliberazione C.C. n° 6 del 15 marzo 2022
Pubblicazione	B.U.R.L. ..... n° ..... del .....
Entrata in vigore	.....

Il Sindaco

Il Responsabile del Procedimento

Il Segretario comunale

I PROGETTISTI

ing. Alberto Mazzucchelli

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

arch. Roberto Pozzi

Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n°1017

arch. Maurizio Mazzucchelli

Ordine degli Architetti della Provincia di Varese n°1213

Alberto Mazzucchelli ingegnere

Roberto Pozzi architetto

Maurizio Mazzucchelli architetto

Studio Associato
INGEGNERIA
URBANISTICA
ARCHITETTURA

I - 21040 Morazzone (VA)
Via Europa 54

I - 20123 Milano
Passaggio Duomo 2

T +39 0332 870.777
F +39 0332 870.888
info@mpma.it
www.mpma.it

C.F. e P. IVA 01884550128

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

COMUNE DI MORNAGO

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.

Davide Tamborini
Sindaco

Fiorenzo Salina
Responsabile del procedimento

ESTENSORI DEL PIANO:

ing. Alberto Mazzucchelli
arch. Roberto Pozzi
arch. Maurizio Mazzucchelli

Collaborazione:

Elisabetta Vangelista *dott.ssa pianificazione*

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

SOMMARIO

PREMESSA

1. CONOSCENZA DEL TERRITORIO
2. DETERMINAZIONE DELLE INVARIANTI
3. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA E DEGLI AMBITI TERRITORIALI
4. DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI
5. POLITICHE E STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO
6. GLI STRUMENTI PER L'EQUITA' E L'EFFICACIA DEL PIANO: DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE
7. TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE
8. DEFINIZIONE DELLA RETE ECOLOGICA
9. CRITERI E INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI
10. AZIONI DIRETTE PER LE TRASFORMAZIONI URBANE: AREE DI TRASFORMAZIONE
11. CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

PREMESSA

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

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

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

CONOSCENZA DEL TERRITORIO

Rappresenta la componente di base del Documento di Piano, finalizzata alla conoscenza degli elementi strutturali del paesaggio, del sistema insediativo e del sistema socioeconomico.
La componente analitica del Documento di Piano non ha il compito di assumere informazioni puntuali e specifiche, bensì dovrà mirare alla conoscenza del "carattere" del territorio, delle sue peculiarità e sensibilità, al fine di derivare da tale livello di conoscenza i fondamenti sui quali determinare e valutare le scelte di governo. L'eventuale necessità di ulteriori puntualizzazioni conoscitive, da valutarsi a seguito della declinazione del quadro delle politiche e delle strategie di governo, dovrà dar luogo ad approfondimenti specifici da sviluppare nel quadro degli strumenti deputati all'operatività diretta (Piano delle Regole, Piano dei Servizi, Piani Attuativi e Programmi Integrati di Intervento).
In linea generale la base analitica del Documento di Piano dovrà trattare, tra gli altri, i seguenti temi generali:

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

DETERMINAZIONE DELLE INVARIANTI

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

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

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

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

Ai fini del governo del territorio, assume significato centrale la definizione dei diritti edificatori medi che per effetto delle trasformazioni occorse in passato si sono consolidati sul territorio. La verifica dei diritti edificatori consolidati dovrà essere condotta su base territoriale, e non fondiaria, al fine di riconoscere il diritto diffuso, la cosiddetta "vocazione edificatoria" propria di tutti i suoli nelle medesime condizioni: il riconoscimento della vocazione edificatoria consentirà di definire lo stato di diritto da cui partire per la definizione delle nuove scelte insediative secondo canoni di equità. Competerà poi al Piano delle Regole e agli strumenti attuativi e di programmazione integrata il compito di tradurre le politiche insediative in termini di progetto urbano, stabilendo le modalità secondo le quali il diritto edificatorio potrà essere concentrato per dar corso alle effettive trasformazioni fisiche del territorio.
Come accennato, attraverso la definizione dei diritti edificatori, sarà dunque possibile risolvere un ulteriore compito del Documento di Piano: stabilire criteri di equità sui quali fondare lo strumento di governo del territorio. Agendo in tal senso potrà essere superato il tradizionale limite della pianificazione urbanistica, secondo cui la vocazione edificatoria di un'area (e quindi il suo valore) dipende dalla condizione urbanistica e non dalla condizione di fatto, con la conseguenza estrema che un siffatto modo di pianificare conduce alla totale ablazione dei diritti edificatori in capo a suoli destinati alla realizzazione dei servizi pubblici.
Riconoscere che i diritti edificatori dei suoli derivano da condizioni di fatto sostanzialmente indipendenti dalla previsione di piano significa dunque fondare il nuovo processo su principi di equità, demandando all'urbanistica il compito di definire le modalità di concentrazione e uso di tali diritti, anziché attendere dal piano la determinazione (o la negazione) dei diritti stessi.
Operare in tal modo significa attribuire a tutti i suoli nelle medesime condizioni gli stessi diritti, applicando un modello di pianificazione perequata che preveda la libera circolazione di tali diritti.
Perché il Documento di Piano possa trattare con la massima consapevolezza i temi della perequazione occorre chiarire innanzitutto il campo di azione dello strumento in merito alla nozione di interesse pubblico e alla nozione di interesse generale. Estendere il ristretto campo dell'interesse pubblico fino a quello dell'interesse generale, significa incrementare l'efficacia della pianificazione, significa generare sinergie tra gli interessi territoriali di natura strettamente privata e gli interessi della collettività, significa, al limite, riconoscere che qualsiasi azione nel campo dell'interesse privato possa produrre anche effetti di interesse generale.
Mentre il campo dell'interesse pubblico è sostanzialmente autodefinito dalla capacità di intervento dell'ente pubblico sui processi di trasformazione territoriale, perché il Documento di Piano possa

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

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

DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE E DELLE STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

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

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

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

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

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

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

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

A partire dalle politiche e dalle strategie di governo del territorio, per l'implementazione del Documento di Piano dovranno essere enunciate le azioni sulle quali si fonderanno gli strumenti di governo con competenza e capacità operativa.
In particolare, ed in prima istanza, il Documento di Piano dovrà definire azioni per la tutela dell'interesse pubblico, per la tutela dell'interesse generale e per il governo di ogni componente territoriale avente interesse privato. Le azioni costituiranno dunque l'imprimatur per la redazione e per l'applicazione del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole, nonché in specifici casi per la formazione degli strumenti di pianificazione attuativa e di programmazione integrata.
Definire le azioni per la costruzione del Piano dei Servizi significherà in particolare stabilire il target di sviluppo del sistema dei servizi esistenti in funzione dell'entità delle dinamiche territoriali, così come definire le azioni per la costruzione del Piano delle Regole significherà stabilire le condizioni operative da rispettare affinchè ciascuna iniziativa ammessa dal piano possa favorevolmente rispondere all'impianto politico e strategico del piano, tanto in termini di tutela che in termini di sviluppo.
Sarà compito del Documento di Piano far sì che le azioni nel campo dei servizi e nel campo degli interessi privati, pur distinte, possano essere sinergicamente correlate, stabilendo mutui effetti tra

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

l'attuazione degli interventi di interesse privato consentiti dal Piano delle Regole e le previsioni specifiche del Piano dei Servizi.
L'orientamento che il Documento di Piano dovrà poi fornire per la redazione dei due strumenti con contenuti direttamente operativi, si dovrà tradurre anche nella declinazione di obiettivi e principi relativi a molteplici tematiche specifiche, quali tra le altre:

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

AZIONI DIRETTE PER LE TRASFORMAZIONI URBANE

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

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

Le aree di trasformazione saranno governate mediante processi di pianificazione attuativa e di programmazione integrata, chiamati ad autodefinire le proprie modalità di trasformazione in applicazione degli orientamenti forniti dal Documento di Piano.
Come già anticipato, un modello di pianificazione che presuppone la relazione diretta tra la dimensione politica del governo del territorio e l'attuazione, necessita di una salda declinazione delle politiche e delle strategie: un Documento di Piano debole e incerto porterebbe alla perdita del controllo sulle aree ove le trasformazioni saranno più intense e determinanti per il futuro del territorio, vanificando di fatto ogni concreta possibilità di effettivo governo.
Il Documento di Piano, relativamente alle aree di trasformazione, dovrà assumere il connotato di strumento di orientamento e valutazione, per far sì che le iniziative che potranno essere messe in atto sul territorio contribuiscano, in ragione della propria entità, al conseguimento, passo passo, degli obiettivi di governo.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

1. CONOSCENZA DEL TERRITORIO

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

- vige il Piano Territoriale Regionale (PTR),
- vige il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Varese (PTCP) in conformità alla L.r. 12/05,
- vige il Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Varese.

I contenuti salienti degli atti di pianificazione sovraccomunale sono sintetizzati nel documento "DdP 10.0 Elementi conoscitivi del territorio", al quale si rimanda.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

2. DETERMINAZIONE DELLE INVARIANTI

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

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

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

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

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

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

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

Valori monumentali di primaria importanza
Occorre che il PGT eserciti azioni di tutela del sistema diffuso dei valori monumentali, considerato che il valore di detti elementi possa definirsi mediante le relazioni d'insieme che caratterizzano i nuclei.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

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

3. IDENTIFICAZIONE DELL'AREA URBANA E DEGLI AMBITI TERRITORIALI

3.1 L'AREA URBANA

Il processo di identificazione dell'area urbana, che costituisce l'atto fondamentale di supporto per la pianificazione, si fonda sui seguenti passaggi:

- riconoscimento delle aree urbanizzate, sostanzialmente urbanizzate o ragionevolmente urbanizzabili, intendendosi
  - per *aree urbanizzate* l'insieme dei suoli capillarmente dotati di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde
  - per *aree sostanzialmente urbanizzate* le porzioni di suolo dotate in misura non ottimale di impianti a rete, viabilità e dotazione essenziale di servizi di interesse locale quali parcheggi e aree a verde
  - per *aree ragionevolmente urbanizzabili* le porzioni di suolo in edificato interclusi nel tessuto edilizio o a margine di questo che per via della stretta relazione con parti del territorio ben infrastrutturale, possano ritenersi urbanizzate a seguito di modesti interventi sulla viabilità e sugli impianti a rete tali da non alterare lo schema generale d'impianto
- delimitazione con perimetrazione continua delle aree per le quali sono riconosciute le condizioni di cui al precedente alinea, comprendendo tutte le porzioni di suolo nella medesima condizione urbanizzativa indipendentemente dalla condizione d'uso e dalle funzioni insediate ed escludendo le porzioni di suolo interessate da infrastrutture di interesse sovraccomunale (ferrovie, autostrade, strade statali, provinciali o assimilabili).

La delimitazione dell'area urbana identifica, dunque, una o più porzioni continue di suolo per le quali si riconoscono:
- la condizione di suolo urbanizzato, indipendentemente dallo stato di edificazione;
- l'idoneità per l'esercizio di funzioni urbane, indipendentemente dalla specificazione;
- l'idoneità per l'assunzione di finalità di servizio urbano, indipendentemente dalla localizzazione;
- la presenza di infrastrutture o la possibilità di realizzare infrastrutture a completamento della rete esistente.

La perimetrazione dei suoli effettuata nel rispetto delle condizioni sopra espresse consente, infine, di separare il territorio comunale in due categorie, la cui identificazione risulta di fondamentale importanza per il riconoscimento e il governo dei diritti edificatori:
- l'*area urbana*, per la quale si riconosce l'esistenza di una legittima aspettativa edificatoria, che dunque prefigura un diritto edificatorio, in ragione delle condizioni di fatto (esistenza di una densità fisica di edifici sul suolo);
- l'*area in condizioni di sostanziale naturalità*, per la quale non sussiste aspettativa edificatoria per ragioni dipendenti dalla condizione di fatto.

Da quanto sopra espresso risulta dunque evidente che le decisioni territoriali, dunque il sistema di politiche / strategie / azioni del Piano, si costituiscono successivamente al riconoscimento dell'esistenza del diritto edificatorio, producendosi in tal modo un fondamentale effetto dal quale dipende in gran parte il raggiungimento degli obiettivi di equità ed efficacia del Piano: secondo una

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

siffatta visione i diritti edificatori in capo all'area urbana non dipendono dalle determinazioni del Piano.

3.2 GLI AMBITI TERRITORIALI

Riconoscere che i diritti edificatori in capo all'area urbana non dipendono dalle determinazioni del Piano, corrisponde al definitivo superamento del concetto di zona omogenea sul quale si sono fondati i processi di pianificazione in passato: sostenere infatti che i diritti edificatori preesistono rispetto alle decisioni di Piano e che dipendono da condizioni di fatto constatabili, implica dunque una strutturazione del Piano per ambiti territoriali, definibili quali porzioni di suolo le più ampie possibili entro le quali si mantengono sostanzialmente costanti i caratteri strutturali del paesaggio.
Con riferimento al documento "DdP 14.0 Azioni di governo del territorio", nel rispetto della definizione poc'anzi espressa, nota la condizione fisica del territorio sintetizzata dai documenti di analisi territoriale facenti parte del Nuovo Documento di Piano e coerentemente con quanto determinato dal Documento di Piano previgente, si identificano i seguenti ambiti territoriali:

- Ambito territoriale T1: sistemi insediativi di pregio,
- Ambito territoriale T2: sistemi insedaitivi densi,
- Ambito territoriale T3: sistemi insediativi diffusi,
- Ambito territoriale T4: sistemi insediativi per l'economia locale,
- Ambito Territoriale T5 del territorio naturale,

definiti come segue, riconosciuto che:

- gli ambiti territoriali T1, T2, T3, T4 afferiscono all'area urbana,
- l'ambito territoriale T5 corrisponde all'area in condizioni di sostanziale naturalità.

AMBITO TERRITORIALE T1: SISTEMI INSEDIATIVI DI PREGIO
Parte del territorio perimetrata con riferimento interpretativo ai nuclei edificati così come risultanti alla data di prima levata della cartografia dell'Istituto Geografico Militare (IGM). Tali porzioni edificate corrispondono ai sistemi urbani maggiormente strutturati sotto il profilo funzionale e morfotipologico.

AMBITO TERRITORIALE T2: SISTEMI INSEDIATIVI DENSI
Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio esterno ai nuclei storici, fino alle parti sviluppatesi in epoca recente, coincidente con le aree maggiormente dense e caratterizzato da una moltitudine di episodi edilizi singoli o prodotti da processi di pianificazione attuativa di limitata estensione che hanno determinato risultati unitari sotto il profilo tipologico.
Si registra una moderata presenza di aree inedificate private idonee per ospitare nuove costruzioni; persiste un modello insediativo caratterizzato dalla frammistione tra tipi edilizi isolati (ville e villini) e modelli insediativi intensivi.

AMBITO TERRITORIALE T3: SISTEMI INSEDIATIVI DIFFUSI
Parte del territorio comprendente lo sviluppo edilizio sviluppatosi in epoca recente caratterizzato, da una moltitudine di episodi edilizi singoli.
La densità edilizia risulta di bassa entità, risultante di un tessuto caratterizzato dalla significativa ampiezza delle aree pertinenziali degli edifici; persiste un modello insediativo fondato sulla prevalenza di tipi edilizi isolati (ville e villini) pur in presenza di alcuni tipi edilizi emergenti per propria particolarità; sussiste un impianto morfologico (rapporto tra edificio e suolo) pressoché costante, caratterizzato da superfici pertinenziali talvolta di significativa entità.

AMBITO TERRITORIALE T4: SISTEMI INSEDIATIVI PER L'ECONOMIA LOCALE

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Parte del territorio occupata pressoché totalmente da tipi edilizi specifici per lo svolgimento di attività economiche, industriali, artigianali e commerciali.
Si distinguono:
- le aree produttive nell'intorno dei centri abitati di Mornago e Crugnola;
- il comparto di Cascina Ginestra e Maino;
- il comparto in prossimità della stazione ferroviaria Mornago-Cimbro;
- i siti produttivi attestati lungo la strada provinciale SP17 a sud dell'abitato di Mornago.

Nell'Ambito Territoriale T4 persiste un modello insediativo fondato sulla costanza della tipologia edilizia, che contraddistingue tanto le aree produttive storiche che quelle di origine recente.

AMBITO TERRITORIALE T5: DEL TERRITORIO NATURALE
Parte del territorio caratterizzata da significativa naturalità, di fondamentale importanza per la conservazione dei valori paesaggistici del territorio.
L'Ambito Territoriale T4 si caratterizza per la sequenza di aree verdi, aree agricole, aree boscate, pur in presenza di elementi di origine antropica quali le cave ed edifici correlati all'uso agricolo del territorio.

Affinché le condizioni di omogeneità all'origine del riconoscimento degli ambiti territoriali non risultino influenzate o alterate da elementi puntuali manifestamente devianti rispetto alle generali caratteristiche dell'ambito (e per i quali non è definibile uno specifico ambito dato il carattere di puntualità), sul documento "DdP 14.0 Azioni di governo del territorio" sono individuati le seguenti aree avulse dalla condizione d'ambito:
- AMF1: insediamenti residenziali in ambito produttivo,
- AMF2: edifici per attività commerciali in sede propria,
- AMF3: edifici e aree per attività produttive nel centro urbano,
- AMF3r: aree per attività di deposito e trattamento rottami,
- AMF4: verde urbano,
- AMF5: aree per industrie a rischio di incidente rilevante,
- AMF6: aree per attività produttive isolate,
- AMF7: aree per impianti tecnologici,
- AMF8: aree per cimiteri e fasce di rispetto,
- AMF9: aree per attrezzature sportive connesse allo specchio d'acqua,

e dalle cosiddette "Aree Speciali".

La disciplina degli ambiti territoriali, delle aree avulse dalla condizione d'ambito e delle aree speciali è demandata al Piano delle Regole.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

4. DETERMINAZIONE DEI DIRITTI EDIFICATORI

4.1 AREA URBANA

Considerato che:
- il territorio comunale è stato governato mediante PGT, vigente dall'anno 2014;
- gli indici di edificabilità applicati per effetto del PGT di cui sopra configurano una sorta di aspettativa edificatoria da considerarsi legittima stante il carattere consolidato dell'area urbana;
- è necessario contemperare le esigenze di tutela del territorio espresse dalle strategie di governo con le aspettative di carattere edificatorio generate dall'ultimo Piano Regolatore Generale, pur nel rispetto delle peculiarità territoriali che necessitano di azioni di tutela;

noti i principi politici enunciati nel documento "DdP 1.0 Lineamenti di Piano", si assume il **modello di equità secondo condizione di diritto** quale base di attribuzione dei diritti edificatori del Nuovo Piano di Governo del Territorio, tuttavia introducendo le dovute limitazioni rese necessarie dalle azioni di tutela dei caratteri del paesaggio intraprese dal PGT.

Il diritto edificatorio corrisponde ad un indice di densità edilizia espresso in termini di superficie di pavimento edificabile per unità di superficie territoriale, indifferente rispetto:
- al reale stato d'uso del suolo,
- al reale stato di diritto del suolo (suoli pubblici e privati),
- a future disposizioni di natura urbanistica.

Secondo tale modello, il diritto espresso dal modello di equità discende dalla concatenazione delle seguenti valutazioni:
- individuazione di *ambiti territoriali*, corrispondenti a porzioni di territorio urbanizzato di estensione massima possibile nelle quali risultano costanti i caratteri morfotipologici e preponderante uno solo tra gli indici di edificabilità stabiliti dallo strumento urbanistico pre-vigente;
- determinazione, per ciascun *ambito territoriale* individuato, del *diritto edificatorio*, con riferimento agli indici di edificabilità da tempo stabili.

A partire dagli ambiti territoriali identificati nel capitolo precedente, in questa sezione si procede alla determinazione dei diritti edificatori secondo il principio di equità sopra richiamato:

Ambito T1: DE = esistente

Ambito T2: DE = 0,25 mq/mq

Ambito T3: DE = 0,16 mq/mq

Ambito T4: DE = 0,50 mq/mq

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

4.1 AREA NON URBANA

L'*area non urbana* corrisponde all'*Ambito territoriale T5: del territorio naturale*.
Il diritto edificatorio è definito dal comma 3 dell'art. 59 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12 nella seguente misura:

DE = 0,06 mc/mq
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,01 mc/mq
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente

DE = 0,03 mc/mq
sugli altri terreni agricoli

pari a

DE = 0,02 mq/mq
su terreni a coltura orto-floro-vivaistica specializzata

DE = 0,0033 mq/mq
per un massimo di 500 mc per azienda, su terreni a bosco, a coltivazione industriale del legno, a pascolo o a prato-pascolo permanente

DE = 0,01 mq/mq
sugli altri terreni agricoli

L'esercizio di tale diritto è subordinato alla sussistenza delle condizioni stabilite dall'art. art. 60 della Legge Regionale 11 marzo 2005 n° 12.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

5. POLITICHE E STRATEGIE DI GOVERNO DEL TERRITORIO

OBIETTIVI GENERALI DELLE POLITICHE TERRITORIALI

Con riferimento ai documenti di analisi di corredo del PGT 2013 e al documento "DdP 10.0 Elementi conoscitivi del Territorio", possono essere delineati alcuni spunti, alcune intuizioni sulla cui base esprimere le considerazioni fondative delle politiche territoriali.
Dall'esame del territorio fin qui effettuato pare possibile trarre le seguenti considerazioni orientative:

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

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

DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE

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

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

a) politiche di governo per la residenza
b) politiche di governo per l'economia locale
c) politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale
d) politiche di governo per l'ambiente
e) politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture
f) politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità

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

Politiche di governo per la residenza

- Contenere ulteriori sviluppi residenziali, limitando le espansioni, anche mediante modifiche sostanziali delle previsioni dell'ultimo PGT non attuate
- Sostenere la tutela dei nuclei storici, diversificando l'azione di salvaguardia/recupero in ragione dei gradienti di valore che caratterizzano ciascun edificio, consentendo interventi anche su singoli fabbricati laddove sia possibile un coordinamento pre-progettuale operabile alla scala del piano generale, con il fine di determinare sufficiente attrattività del patrimonio immobiliare esistente, affinché possa adeguatamente rispondere alle esigenze contemporanee dell'abitare
- Rilanciare l'identità e la qualità del centro storico, recuperando valori e significati delle corti e definendo modalità di intervento edilizio in grado di determinare esiti architettonici di qualità, così da conferire nuova competitività ai tessuti edilizi storici
- Determinare le condizioni per il soddisfacimento della domanda endogena di nuove abitazioni, destinata a prevalere nel tempo sulla domanda esogena, mediante l'adeguamento degli edifici esistenti e concentrando lo sviluppo di nuova residenza nelle aree già edificate, urbanizzate, dismesse

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

- Correlare strettamente i processi insediativi per nuova residenza all'attuazione delle previsioni di piano rivolte alla tutela del territorio in stato di naturalità, secondo una visione organica e sistemica del territorio oggetto di pianificazione
- Stabilizzare la popolazione insediata su un'entità commisurabile allo stato attuale integrato dall'attuazione delle previsioni del PGT in via di compimento e dal fabbisogno interno atteso nel prossimo decennio
- Definire nuove modalità normative per la disciplina delle costruzioni residenziali, mediante schemi e modelli tipologici in grado di configurare nuove forme di aggregazione sociale e di valorizzare gli spazi comuni delle corti
- Favorire l'espressione di modelli insediativi di qualità, in grado di esprimere significativi valori edilizi ed architettonici; favorire l'aggregazione di destinazioni d'uso compatibili con la residenza e in grado di elevare i valori urbani (commercio, pubblici esercizi, servizi, artigianato)
- Stabilizzare l'offerta di servizi su un target di popolazione compatibile con la crescita attesa, coordinando le previsioni di nuovi insediamenti con nuove previsioni di servizi, affinché sia garantita un'adeguata utenza per i servizi da realizzare nei prossimi anni a fronte dell'incremento della popolazione
- Attribuire alla realizzazione di nuovi insediamenti il ruolo di riqualificazione della città dall'interno e lungo i margini che la separano dal territorio in stato di naturalità

Politiche di governo per l'economia locale _____

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

- Sostenere le attività economiche esistenti, anche mediante individuazione di nuovi siti idonei per l'insediamento di nuove imprese; semplificare quanto possibile i procedimenti autorizzativi finalizzati all'adeguamento tecnico e tecnologico delle attività economiche
- Migliorare la qualità e l'attrattività degli spazi pubblici urbani, allo scopo di generare le migliori condizioni per il rafforzamento del sistema commerciale e dei pubblici esercizi, riconosciutane l'importanza per offrire adeguate opportunità ai cittadini
- favorire, mediante una adeguati meccanismi di incentivazione, la presenza degli esercizi di vicinato nelle aree nelle quali si ritiene che il commercio debba essere diffuso
- consentire in ogni ambito urbano la presenza di funzioni terziarie che sotto il profilo tipologico e morfologico, nonché per quanto attiene ai pesi indotti sul sistema urbano, risultino analoghe alla residenza e quindi compatibili
- Sperimentare nuove forme di agricoltura integrata, in grado di coniugare le attività di coltivazione e zootecnia con altre forme di produzione di reddito quali attività commerciali, per il tempo libero, pubblici esercizi ed altro compatibile con gli obiettivi di valorizzazione e tutela del territorio

Politiche di governo per il paesaggio e l'identità locale _____

- Rafforzare l'identità locale coniugando le diverse peculiarità del territorio, a partire dai valori storici e paesaggistici ed integrando tali valori con gli esiti dei processi insediativi più recenti, residenziali e produttivi
- Recuperare i valori storici del paesaggio, a partire dalle corti del nucleo centrale, tuttavia favorendo l'innovazione, l'espressione di linguaggi architettonici contemporanei, la sperimentazione di modelli abitativi coerenti con le esigenze contemporanee
- Orientare i nuovi processi insediativi verso esiti di qualità edilizia e architettonica, definendo nuovi modelli tipologici e morfologici di riferimento che possano rafforzare i caratteri identitari del paesaggio locale
- Tutelare e valorizzare il verde territoriale, riconosciutone il valore fondamentale per i cittadini e le generazioni future, sia mediante azioni di conservazione che di recupero dei valori compromessi dagli usi prodottisi in epoche recenti
- Assumere una visione "a rete" del paesaggio, a partire dalla selezione e valorizzazione dei luoghi di eccellenza sotto il profilo storico-culturale e naturalistico che possano assolvere al ruolo di nodi privilegiati per la fruizione territoriale
- Tutelare e valorizzare il verde naturale dell'ambito fluviale quale asta di particolare rilevanza paesaggistica nonché parte della rete ecologica provinciale, mediante azioni di tutela, recupero e valorizzazione del paesaggio fluviale
- Limitare gli ulteriori sviluppi del sistema insediativo, consentendo il completamento del tessuto urbano secondo densità edilizie coerenti con i caratteri contemporanei del paesaggio urbano
- Intraprendere azioni di tutela attiva del territorio fondate sul mantenimento di attività e presenze negli ambiti di maggiore interesse paesaggistico, a partire dallo sviluppo di funzioni connesse alla naturalità e all'agricoltura, strettamente correlate alla rete di percorsi ciclopedonali

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

- Costruire una rete qualificata di percorsi nel territorio comunale, fondata in particolare sul recupero e sulla valorizzazione dei tracciati esistenti, con l'obiettivo di connettere i nuclei storici con i siti naturali di maggiore rilevanza ed interesse

Politiche di governo per l'ambiente

- Favorire il ricorso a fonti energetiche alternative e rinnovabili, nonché l'applicazione di tecnologie in grado di migliorare i rendimenti energetici, riducendo nel contempo le emissioni in ambiente
- Contenere i consumi energetici e idrici, mediante specifiche azioni volte a modulare i potenziali insediativi del piano in ragione della capacità di incidere positivamente sulle tematiche ambientali in genere
- Tutelare i valori ambientali del territorio, in particolare salvaguardando la continuità delle aree a verde, la biodiversità, secondo una visione di scala sovralocale
- Definire la rete ecologica comunale, coerentemente con le previsioni d'area vasta degli enti territorialmente competenti, implementandone i valori di biodiversità in particolare nelle aree di frangia del sistema insediativo
- Assicurare elevati standard di qualità ambientale secondo l'attesa dei cittadini, escludendo previsioni insediative che potrebbero determinare la compromissione dei caratteri salienti dell'ambiente, istituendo strumenti di tutela attiva dei valori della naturalità che caratterizzano il paese
- Determinare le condizioni affinché possano essere attenuate le problematiche ambientali indotte dai volumi di traffico di attraversamento, in particolare per quanto attiene alle emissioni inquinanti e al rumore

Politiche di governo per la mobilità e le infrastrutture

- Prevedere soluzioni viabilistiche alternative al fine di attenuare, nel medio termine, le problematiche indotte dai volumi di traffico di attraversamento, concertando se del caso tali soluzioni con i comuni contermini e con la Provincia
- Definire possibili interventi puntuali di miglioramento della viabilità locale per migliorare i collegamenti interni, sotto il profilo della funzionalità e della qualità dello spazio urbano
- Compiere qualsivoglia scelta di integrazione o modificazione della rete stradale secondo il principio di organizzazione gerarchica
- Valorizzare la rete esistente mediante interventi mirati di riqualificazione e miglioramento dei calibri ove insufficienti
- Definire una rete di percorsi ciclopedonali in grado di connettere il centro urbano con il territorio naturale

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Politiche di governo per i servizi, gli spazi pubblici, la socialità

- Massimizzazione del concetto di interesse generale: il nuovo Piano di Governo del Territorio per Mornago deve assumere alla propria base il concetto di interesse generale nella sua massima estensione, così da fondare la propria azione sul seguente presupposto

  "qualsiasi azione si compia sul territorio, di qualsiasi entità e natura, reca in sé una quota di interesse esclusivamente privato e una quota di interesse generale. Appartengono alla sfera dell'interesse generale: la qualità del territorio, la polifunzionalità del territorio e quindi l'offerta di opportunità diversificate per i cittadini, l'ottimizzazione delle urbanizzazioni del territorio"

- Sviluppo equilibrato dei servizi rispetto alla capacità d'investimento del Comune: il Piano di Governo del Territorio deve individuare un insieme di previsioni di completamento del sistema dei servizi esistenti costituito da scelte prioritarie e da scelte destinate all'attuazione nel medio-lungo periodo. La selezione delle aree destinate all'attuazione di servizi prioritari dovrà garantire una concreta fattibilità, pertanto i costi da sostenere e le modalità di attuazione di tali previsioni dovranno risultare coerenti con la reale capacità di investimento del Comune

- Principio di iniziativa privata: le previsioni del Piano dei Servizi dovranno essere potenzialmente realizzabili e gestibili anche da parte di soggetti privati in forza di specifici atti convenzionali, nel rispetto delle procedure di cui all'art. 9 comma 12 della "Legge per il Governo del Territorio"

- Polarizzazione del sistema dei servizi: il Piano di Governo del Territorio dovrà confermare il ruolo e il significato dei maggiori poli per servizi attualmente esistenti

- Implementazione di politiche di governo del territorio in stato di prevalente naturalità volte anche alla fruizione, ritenuto che i valori della naturalità costituiscano bene comune da preservare e fruire

- Integrazione dei servizi di interesse pubblico e generale con spazi pubblici e percorsi di qualità, generando anche sinergie con altre forme di servizio a carattere privato quali la rete commerciale locale

- Valorizzazione degli spazi pubblici mediante il miglioramento dell'arredo urbano, affinché possano meglio assolvere alla funzione di luoghi di aggregazione e frequentazione, elevando nel contempo le potenzialità insediative dell'area urbana per attività commerciali e pubblici esercizi

- Implementazione di politiche di governo del territorio in stato di prevalente naturalità volte anche alla fruizione, ritenuto che i valori della naturalità costituiscano bene comune da preservare e fruire

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA A

ARRESTO DELLA CRESCITA URBANA SU AREE VERGINI E SALVAGUARDIA DELLE IDENTITÀ LOCALI

Riferimento alle politiche generali. La strategia A opera coerentemente con l'obiettivo politico di contenere la crescita urbana entro trend riconducibili alla sola domanda endogena, operando sugli obiettivi politici di tutela del territorio e di contenimento dello sviluppo insediativo

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

- escludere nuove previsioni insediative a carico di suoli non urbanizzati a meno dei casi, eccezionali, di diretta correlazione con effetti di interesse pubblico o generale coerenti con l'assetto politico del piano;
- escludere nuove potenzialità insediative potenzialmente in grado di ridurre la riconoscibilità dei singoli nuclei costituenti il sistema insediativo locale,
- privilegiare le localizzazioni interne all'area urbana,
- favorire il recupero del patrimonio edificato esistente, consentendo il riuso di tutte le superfici costruite.

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

- morfologia del paesaggio naturale,
- morfologia del paesaggio urbano,
- evoluzione storica del territorio.
- la delimitazione dell'area urbana.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve limitare le previsioni insediative ai soli suoli compresi nell'area urbana identificata dal Documento di Piano, nonché attribuire la giusta capacità edificatoria alle aree urbane libere dall'edificazione, affinché il tessuto insediativo possa completarsi in armonia.

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA B

SOSTEGNO ALL'ECONOMIA LOCALE

Riferimento alle politiche generali. La strategia B opera con il fine di raggiungere l'obiettivo politico di moderare l'offerta di suoli per le attività produttive, privilegiando temi di eccellenza rapportati alle caratteristiche dell'economia locale.
Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del contenimento delle previsioni insediative per attività produttive, il PGT deve:
- confermare le previsioni derivanti dal precedente Documento di Piano,
- migliorare i rapporti di margine tra area residenziale e zone produttive,
- favorire i processi di rigenerazione del sistema edificato per le attività economiche.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:
- i caratteri quantitativi e tipologici del sistema delle aree produttive.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve comprendere in un unico ambito, specificamente disciplinato, gli insediamenti produttivi esistenti e le aree libere in essi comprese, applicando un regime normativo orientato a favorire il riuso degli edifici dismessi.
Il Piano delle Regole dovrà altresì disciplinare i rapporti di margine tra zone residenziali e zone produttive, secondo modalità volte all'attenuazione delle negatività delle relazioni esistenti.
Mediante il Piano dei Servizi il PGT dovrà sostanzialmente confermare la dotazione di aree per servizi (verde, parcheggi) dedicate agli ambiti territoriali avente prevalente carattere produttivo.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA C

RAFFORZAMENTO DELLA RETE DEL VERDE URBANO E TUTELA DELLE CONNESSIONE

Riferimento alle politiche generali. La strategia C produce effetti in merito al generale orientamento politico del Piano affinché siano raggiunti risultati eccellenti in termini di tutela della naturalità.
Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale della conservazione e dell'innalzamento dei valori ecologici del territorio, il PGT deve:
- confermare le politiche di tutela mediante azioni sul territorio in stato di naturalità,
- estendere gli effetti di tutela alle aree di connessione ecologica in corrispondenza alle direttrici verdi est-ovest.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:
- caratteri del paesaggio naturale alla scala dell'area vasta,
- caratteri del paesaggio naturale alla scala locale.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve individuare i differenti gradienti di tutela del territorio in stato di naturalità, mediante la classificazione delle aree agricole a seconda del ruolo locale o strategico. La tutela del territorio naturale non potrà prescindere dalla disciplina dei caratteri tipologici dei sistemi insediativi rurali.
Mediante il Piano dei Servizi, il PGT dovrà conferire all'ambiente naturale ed in particolare al verde territoriale il significato insostituibile di *servizio generale*, ovverosia di requisito minimo del diritto del cittadino per la qualità del proprio territorio. Il Piano dei Servizi dovrà dunque stabilire adeguate azioni per determinare l'innalzamento del grado di fruibilità del sistema territoriale ed in particolare del verde naturale, valorizzando i percorsi e le connessioni tra il sistema ambiente naturale e il sistema urbanizzato.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA D

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

Riferimento alle politiche generali. La strategia E opera sugli obiettivi politici di tutela del territorio e di contenimento dello sviluppo insediativo.
Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale di salvaguardia delle identità locali, il PGT deve:
- porre sotto tutela definitiva le aree a margine del territorio edificato ritenute più sensibili,
- escludere nuove potenzialità insediative su suoli esterni all'area urbana,
- escludere ogni possibile azione in grado di determinare detrimento dei valori paesaggistici e delle relazioni percettive tra il territorio naturale e gli ambiti edificati.

Caratteri generali dell'azione di piano. Il Piano di Governo del Territorio deve offrire una salda documentazione di conoscenza di base finalizzata a rendere noti ed evidenti:
- morfologia del paesaggio naturale,
- morfologia del paesaggio urbano,
- evoluzione storica del territorio.

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve limitare le previsioni insediative ai soli suoli compresi nell'area urbana identificata dal Documento di Piano.
Il Piano delle Regole dovrà quindi esercitare sulle aree non urbane una azione di tutela modulata sulle peculiarità riscontrate.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA E

CONFERMA DEL SISTEMA STRADALE ESISTENTE

Riferimento alle politiche generali. La strategia H persegue l'obiettivo politico di migliorare la funzionalità del territorio, grazie alla gerarchizzazione della rete stradale.
Obiettivi generali. Noto l'obiettivo generale del conseguimento della corretta funzionalità urbana, il PGT deve:

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA F

CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E MIGLIORAMENTO DELLE CONNESSIONI

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

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

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

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

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

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

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA G

EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

Riferimento alle politiche generali. La fondazione di un sistema di governo del territorio coerente con il generale principio di equità che necessariamente deve essere assunto ogniqualvolta si producono effetti sulla vita e sull'interesse dei cittadini tutti, rappresenta certamente l'obiettivo strategico generale di massima importanza per la corretta implementazione di ogni politica territoriale, e quindi per qualsiasi scelta insediativa del PGT.
La fondazione di un sistema di governo del territorio efficace, ovverosia in grado di determinare le migliori condizioni possibili entro le quali si determina il raggiungimento degli obiettivi, rappresenta certamente un fondamento strategico di massima importanza per la corretta implementazione delle politiche territoriali, che dovrà essere assunta all'origine di ogni scelta insediativa del PGT.
Obiettivi generali. Ogni decisione del PGT deve conseguire il raggiungimento dei seguenti obiettivi generali:

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

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

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

Il Piano di Governo del Territorio, mediante il Piano delle Regole, deve attribuire i diritti edificatori derivanti dalle condizioni generali di fatto, equi e trasferibili (anche commerciabili), nonché i diritti edificatori massimi ammissibili nel rispetto delle peculiarità dei siti e degli obiettivi del piano in merito alla costruzione della forma della città.
Compete al Piano dei Servizi, in sintonia con il Piano delle Regole, la definizione dei sistemi perequativi necessari per garantire un adeguato ristoro economico ai cittadini titolari di aree destinate alla realizzazione di attrezzature di interesse pubblico. Mediante il Piano dei Servizi dovranno essere messi a punto sistemi normativi in grado di remunerare in misura equa anche i cittadini che per effetto del piano dovranno mettere a disposizione le proprie aree per la realizzazione delle previsioni di servizi: equità significa garantire a questi un valore fondiario delle proprietà analogo a quello delle aree effettivamente edificabili.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

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

Relativamente ai meccanismi premiali il Piano di Governo del Territorio deve prevedere:
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'offerta di opportunità per i cittadini,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi edificatori siano tali da garantire effetti di riqualificazione ambientale, di miglioramento della sicurezza e di miglioramento della possibilità di fruizione del territorio da parte dei cittadini,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi di realizzazione di interventi di edilizia convenzionata, a favore di fasce sociali non abbienti o al fine di orientare l'offerta di alloggi verso domande che ordinariamente non sono soddisfatte dal mercato (alloggi di piccolo taglio per anziani o giovani coppie, etc.),
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa producano sensibili effetti in termini di tutela e sviluppo dell'economia locale,
- incentivi di tipo quantitativo applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano in via generale nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.

Relativamente ai meccanismi compensativi il Piano di Governo del Territorio deve prevedere:
- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento ambientale e di fruizione del paesaggio (ad esempio miglioramento forestale) da porre a carico di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo,
- dispositivi atti all'ottenimento di benefici integrativi in termini di miglioramento della sicurezza del territorio, in particolare idrogeologica, da porre a carico di iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

AZIONI PER IL GOVERNO DEL TERRITORIO

Il programma di governo del territorio, enunciato mediante politiche e strategie, si attua mediante un insieme di azioni, inerenti diverse componenti e tematiche territorio.
Le azioni illustrate nel presente capitolo si configurano quali "mandati" che il Documento di Piano conferisce al Piano dei Servizi, al Piano delle Regole, agli strumenti di programmazione integrata e pianificazione attuativa, affinché si compiano gli obiettivi strategici e politici. Le azioni per il governo del territorio, possono essere riassunte con le seguenti titolazioni:

Politica A STRATEGIA A	**Residenza** ARRESTO DELLA CRESCITA URBANA PER NUOVA RESIDENZA SU AREE VERGINI
Strategia 1A	Contenimento dello sviluppo dell'area urbana
Strategia 2A	Tutela dei centri storici
Strategia 3A	Recupero delle superfici esistenti
Strategia 4A	Definizione dei margini urbani e riduzione del consumo di suolo

Politica B STRATEGIA B	**Economia locale** SOSTEGNO ALL'ECONOMIA LOCALE
Strategia 1B	Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari
Strategia 2B	De-normazione e incentivazione per la rigenerazione del sistema insediativo per l'economia locale

Politica C STRATEGIA C	**Paesaggio e identità locale** RAFFORZAMENTO DELLA RETE DEL VERDE E TUTELA DELLE CONNESSIONI
Strategia 1C	Intensificazione delle azioni tutela delle aree di maggior pregio
Strategia 2C	Rafforzamento dei valori identitari quali nodi del sistema paesaggistico
Strategia 3C	Conservazione dell'equilibrio tipologico
Strategia 4C	Tutela delle connessioni e del verde urbano

Politica D STRATEGIA D	**Ambiente** TUTELA DELLE AREE VERDI PERIURBANE E DEFINIZIONE DEL MARGINE DEL TESSUTO EDIFICATO
Strategia 1D	Definizione della rete ecologica comunale
Strategia 2D	Riduzione delle emissioni inquinanti in ambiente
Strategia 3D	Riduzione dei consumi energetici
Strategia 4D	Riduzione dei consumi idrici
Strategia 4D	Tutela del reticolo idrico

Politica E STRATEGIA E	**Mobilità e infrastrutture** CONFERMA DEL SISTEMA STRADALE ESISTENTE
Strategia 1E	Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale

Politica F STRATEGIA F	**Servizi, spazi pubblici, socialità** CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E MIGLIORAMENTO DELLE CONNESSIONI
Strategia 1F	Qualificazione della rete dei servizi

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Strategia 2F	Fruizione del territorio naturale

Ciascuna azione sarà di seguito sviluppata secondo la seguente articolazione:

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA A

ARRESTO DELLA CRESCITA URBANA PER NUOVA RESIDENZA SU AREE VERGINI

Azione 1A	**Contenimento dello sviluppo dell'area urbana**
Obiettivi	Privilegiare l'impiego di suoli già compresi nell'area urbana al fine di garantire la necessaria riserva di zone edificabili per la residenza, necessarie per sostenere il target demografico assunto dal Documento di Piano, limitando l'uso insediativo dei suoli vergini ai soli casi in cui tali usi siano direttamente correlati ad effetti di interesse pubblico o generale altrimenti non ottenibili.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Perimetrazione dell'area urbana in misura sostanzialmente coincidente con l'attuale condizione dei suoli urbanizzati e con le previsioni insediative dell'ultimo PRG - Conferma delle aree urbane idonee per l'insediamento di nuove quote di residenza - Completamento dei margini dell'area urbana mediante edificazione di minima entità tipologicamente coerente con le condizioni esistenti
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Limitazione dell'uso insediativo dei suoli vergini ai soli casi in cui tali usi siano direttamente correlati ad effetti di interesse pubblico o generale altrimenti non ottenibili.
Azione 2A	**Tutela dei centri storici**
Obiettivi	Favorire il completamento dei processi di recupero dei centri storici, intesi quali giacimenti di valori storici e culturali e quali irrinunciabili luoghi per l'offerta di opportunità di fruizione per i cittadini. Consentire, mediante il riuso degli spazi residenziali storici, l'assorbimento di parte della domanda di residenza attesa nel decennio.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Istituire una specifica disciplina finalizzata a consentire interventi di riuso degli edifici storici anche su singole unità immobiliari - Graduare la normativa per il recupero dei centri storici in funzione della presenza e della concentrazione dei valori storici - Consentire, in presenza di valori storici ordinari o deboli (riconducibili esclusivamente alla morfologia e alla tipologia edilizia), il recupero anche mediante demolizione e ricostruzione - Favorire la realizzazione di posti auto pertinenziali, in particolare in spazi interrati, anche mediante l'applicazione di strumenti premiali - Esercitare massima tutela sugli edifici portatori di valori monumentali o artistici - Consentire l'insediamento di qualsivoglia destinazione d'uso propriamente urbana, ferma restando la compatibilità ambientale

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna
Azione 3A	**Recupero delle superfici esistenti**
Obiettivi	Consentire il riuso abitativo di aree urbane, mediante trasformazione delle destinazioni d'uso inopportune e mediante la rigenerazione dei tessuti edificati.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Istituzione di una specifica disciplina atta a consentire il riuso per fini residenziali delle aree per attività produttive esistenti in ambito urbano, efficace per i fini delle attenuazioni delle negatività indotte da tali attività, - Incentivazione degli interventi di sostituzione degli edifici esistenti.
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna
Azione 4A	**Riduzione del consumo di suolo e conservazione dell'equilibrio tipologico**
Obiettivi	Massimo contenimento delle previsioni insediative oltre i margini urbani consolidati. Miglioramento delle urbanizzazioni esistenti nelle zone periferiche, laddove il processo insediativo ha determinato deficit qualitativi e funzionali delle urbanizzazioni primarie.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Limitazione degli ambiti territoriali dotati di capacità edificatoria alle aree già sostanzialmente urbanizzate; - Definizione di criteri premiali da applicarsi nel caso di piani attuativi o permessi di costruire convenzionati, allo scopo di attribuire a tali procedimenti edilizi il compito di completare le urbanizzazioni, fondati sul criterio della compensazione dei maggiori costi sostenuti - Definizione di specifiche norme per il governo dei rapporti morfologici tra edifici e spazio aperto, diversificati per ambito di paesaggio, con particolare attenzione per le zone pericentrali del tessuto edilizio, - Definizione di norme per la regolazione delle distanze dalle strade in modo tale da tener conto delle condizioni determinatesi nei decenni trascorsi, che favoriscano, dove necessario, il mantenimento e lo sviluppo di rapporti di cortina tra edifici e spazi pubblici
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Attribuzione ai processi di programmazione integrata individuati dal Documento di Piano del compito di insediare destinazioni d'uso integrate con i servizi di supporto per le zone urbanizzate periferiche - Definizione di direttive finalizzate all'acquisizione al demanio pubblico di aree in stato di naturalità a margine dell'area urbana

	- Definizione di lineamenti progettuali tali da favorire la formazione di rapporti morfologici strutturati tra spazio pubblico ed edifici

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA B

SOSTEGNO ALL'ECONOMIA LOCALE

Azione 1B	**Consolidamento dei sistemi specializzati secondari e terziari**
Obiettivi	Mantenimento dei caratteri omogenei di aree per attività economiche per tutte le porzioni di territorio specificamente strutturate per l'esercizio di tali attività.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Definizione di gamme funzionali articolate al fine di consentire l'insediamento di attività economiche in genere nelle zone specificamente strutturate.
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna
Azione 2B	**De-normazione e incentivazione per la rigenerazione del sistema insediativo per l'economia locale**
Obiettivi	Facilitare quanto più possibile i processi di rinnovo del patrimonio edilizio a disposizione delle attività economiche, in particolare nei casi di dismissione o probabile dismissione, nonché introdurre sistemi di incentivazione finalizzati all'uso virtuoso delle aree e degli edifici esistenti tali da determinare effetti di sviluppo dell'economia locale.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Definizione di procedure semplici ed essenziali per l'attuazione di interventi di sostituzione o trasformazione edilizia - Istituzione di strumenti di incentivazione per l'insediamento di attività di rilevante valore per l'economia locale. - Incentivazione degli interventi di sostituzione edilizia volti a confermare o reinsediare attività economiche, operanti sul diritto edificatorio e sull'onerosità concessoria
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA C

RAFFORZAMENTO DELLA RETE DEL VERDE E TUTELA DELLE CONNESSIONI

Azione 1C	**Intensificazione delle azioni di tutela delle aree di maggior pregio**
Obiettivi	Propagazione degli effetti di tutela delle aree esterne al tessuto urbano consolidato, con particolare riferimento ai territori fluviali.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Definizione della rete ecologica.
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Pieno recepimento degli strumenti di tutela provinciali e sovraordinati relativamente ad ambiti agricoli, boschi, rete ecologica - Salvaguardia del territorio naturale, limitando le nuove edificazioni ai soli scopi agricoli, di presidio del territorio, di utilizzazione per interesse generale - Individuazione degli elementi rilevanti sotto i profili storici, paesaggistici, monumentali, segnici, etc., al fine dell'istituzione di specifiche azioni di tutela diretta
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Acquisizione di aree naturali a margine del sistema edificato, fondamentali per la tutela, anche al fine di escludere futuri processi di innalzamento delle rendite urbane.
Azione 2C	**Rafforzamento dei valori identitari quali nodi del sistema paesaggistico**
Obiettivi	Tutelare e consentire la fruizione dei maggiori valori storici e naturali esistenti, ritenuti fondamentali risorse per il rafforzamento dell'identità locale.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Localizzazione dei percorsi esistenti o da rafforzare, interconnessi con le aree di maggiore rilevanza storica, culturale e paesaggistica, con gli spazi pubblici e le aree di sosta dei veicoli
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Tutela assoluta dei siti e dei beni monumentali, storici e identitari, dai quali dipende il rafforzamento dell'identità locale.
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna
Azione 3C	**Conservazione dell'equilibrio morfotipologico**
Obiettivi	Conferma dei caratteri morfotipologici del paesaggio urbano, a partire dagli elementi tipologici e morfologici di maggiore omogeneità, preservando la qualità e la continuità delle aree urbane esistenti, ancorché residenziali, ed in generale tutelando la qualità del paesaggio residenziale.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Conservazione della continuità delle aree verdi urbane laddove ancora esistente, anche mediante indirizzi pre-progettuali per l'uso dei suoli e la limitazione delle superfici copribili

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Azioni demandate al Piano delle Regole	- Disciplina dei sistemi edificati omogenei sotto il profilo morfotipologico, finalizzata alla conservazione dei caratteri identitari urbani - Conservazione della continuità delle aree verdi urbane laddove ancora esistente, anche mediante indirizzi pre-progettuali per l'uso dei suoli e la limitazione delle superfici copribili
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Definizione di modalità di intervento nelle aree con maggiore estensione, finalizzate alla realizzazione di completamenti del tessuto edificato coerenti con i caratteri esistenti. - Declinazione di obiettivi specifici per ciascuna area di trasformazione, coerentemente con i principi generali dettati dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole in materia di tipologia edilizia, tenuto conto delle peculiarità locali
Azione 4C	**Tutela delle connessioni verdi urbane**
Obiettivi	Conservazione delle aree urbane con valenze verdi al fine di consentire la penetrazione in ambito urbano dei valori ecologici del verde territoriale; consentire la migliore continuità possibile della percezione degli spazi verdi urbani.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Conferma della localizzazione di aree per servizi in corrispondenza di aree verdi urbane di significato rilevante, laddove risulta possibile favorire la continuità del verde
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Definizione di strumenti normativi per favorire la continuità del verde pertinenziale in contesti con edificazione rada. - Tutela diretta delle aree di maggiore rilevanza ambientale
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Definizione di modalità di intervento nelle aree con maggiore estensione

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA D

TUTELA DELLE AREE PERIURBANE E DEFINIZIONE DEL MARGINE DEL TESSUTO EDIFICATO

Azione 1D	**Definizione della rete ecologica comunale**
Obiettivi	Definire e tutelare la rete ecologica comunale, quale parte del sistema della rete ecologica provinciale, ed esercitare sulle aree così definite forme di tutela attive e azioni di miglioramento dei valori della naturalità.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Riconoscere e salvaguardare quanto più possibile la continuità delle aree verdi urbane, pubbliche e private pertinenziali, al fine di tutelarne il significato ecologico
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Disciplina del territorio naturale orientata alla conservazione ed elevazione della biodiversità, anche mediante specifiche prescrizioni volte alla riduzione delle discontinuità (ecodotti e opere similari) - Riconoscere e salvaguardare quanto più possibile la continuità delle aree verdi urbane, pubbliche e private pertinenziali, al fine di tutelarne il significato ecologico
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna
Azione 2D	**Riduzione delle emissioni inquinanti in ambiente**
Obiettivi	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dell'energia e delle emissioni in ambiente di sostanze inquinanti, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche del costruire e della realizzazione di impianti
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati ad orientare le trasformazioni urbane verso esiti di maggiore sostenibilità ambientale mediante riduzione dei consumi energetici - Istituzione di specifici strumenti premiali, applicabili agli edifici destinati ad attività economiche ed operanti sui diritti edificatori, finalizzati all'impiego delle superfici delle coperture per la produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati ad orientare le trasformazioni urbane verso esiti di maggiore sostenibilità ambientale mediante riduzione dei consumi energetici - Istituzione di specifici strumenti premiali, applicabili agli edifici destinati ad attività economiche ed operanti sui diritti edificatori, finalizzati all'impiego delle superfici delle coperture per la produzione di energia elettrica mediante pannelli fotovoltaici

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Azione 3D	**Riduzione dei consumi energetici**
Obiettivi	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione ai temi dei consumi energetici, utilizzando strumenti premiali volti a favorire il ricorso a fonti di energia rinnovabili e ad impianti di produzione calore che minimizzino le emissioni in ambiente
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili - Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per la produzione di energia elettrica da fonti rinnovabili - Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di impianti di produzione di calore che minimizzino le emissioni in ambiente
Azione 4D	**Riduzione dei consumi idrici**
Obiettivi	Completare e rinnovare il patrimonio edilizio ponendo la massima attenzione al temi del consumo della risorsa idrica, utilizzando strumenti premiali volti allo sviluppo di buone pratiche nella realizzazione di impianti finalizzati alla razionalizzazione dell'uso e del consumo dell'acqua.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per il recupero delle acque per usi non sanitari - Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di reti acquedottistiche, pertinenziali o pubbliche, alimentate da acque di prima falda per usi industriali o non sanitari in genere
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati allo sviluppo di soluzioni impiantistiche per il recupero delle acque per usi non sanitari - Istituzione di strumenti premiali, operanti sui diritti edificatori, finalizzati alla realizzazione di reti acquedottistiche, pertinenziali o pubbliche, alimentate da acque di prima falda per usi industriali o non sanitari in genere

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Azione 5D	**Tutela del reticolo idrico**
Obiettivi	Conservazione delle aree inedificate lungo i corsi d'acqua e valorizzazione delle stesse per finalità di interesse generale.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Conferma della localizzazione di aree per servizi in corrispondenza di aree verdi urbane in corrispondenza del reticolo idrico
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Esclusione delle aree libere facenti parte dei corridoi fluviali dall'attuazione di processi insediativi - Definizione di strumenti normativi per favorire la continuità tra verde pertinenziale e verde pubblico o di interesse generale
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA E

CONFERMA DEL SISTEMA STRADALE ESISTENTE

Azione 1E	**Risoluzione delle problematiche puntuali della rete comunale**
Obiettivi	Definire il quadro della viabilità comunale, prevedendo i necessari interventi per il corretto funzionamento della rete stradale
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Indicare, ove necessario, puntuali interventi sulla rete stradale comunale esistente, al fine di migliorare la circolazione dei veicoli e innalzare la sicurezza di pedoni e ciclisti - Identificazione dei tratti per i quali si rende necessario un aeguamento del calibro
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA F

CONSOLIDAMENTO DEL SISTEMA DEI SERVIZI E MIGLIORAMENTO DELLE CONNESSIONI

Azione 1F	**Qualificazione dei servizi esistenti**
Obiettivi	Migliorare la qualità dei servizi esistenti, generando sinergie tra le localizzazioni di interesse pubblico o generale al fine di conseguire effetti diffusi derivanti dalla connessione (percorsi, qualità degli spazi pubblici)
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Correlare i servizi mediante una rete di percorsi e di connessioni con il verde territoriale - Strutturazione a rete del sistema dei servizi a partire dai luoghi di maggior frequentazione pubblica e/o di rilevanza paesaggistica - Utilizzare, in via prioritaria, le aree di proprietà comunale per la localizzazione di nuovi servizi
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Nessuna
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Correlare i processi di programmazione integrata con l'attuazione delle principali previsioni del Piano dei Servizi
Azione 2F	**Fruizione del territorio naturale**
Obiettivi	Attuare il principio di fruizione integrata del territorio, mediante un sistema di percorsi che consentano il godimento delle aree naturali e del verde territoriale quale fattore di innalzamento della qualità del sito e quale manifestazione diffusa dell'interesse generale
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Consentire la realizzazione di percorsi e di sistemazioni delle aree naturali ed in particolare del verde naturale in luogo dell'attuazione di servizi individuati su aree specificamente definite interne agli ambiti soggetti a processi attuativi - Assumere le strade bianche, consorziali e interpoderali esistenti quale trama di riferimento per la fruizione e la percezione del territorio agrario e in stato di naturalità
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Tutela generale del territorio in prevalente stato di naturalità
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

STRATEGIA G

EQUITÀ ED EFFICACIA DEL PIANO

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

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Azione 3H	**Premialità dell'azione di interesse generale**
Obiettivi	Definizione di meccanismi premiali in grado di orientare i processi insediativi e di trasformazione urbanistica verso obiettivi di interesse generale, in linea di principio riguardanti i seguenti temi: - diffusione di destinazioni d'uso complementari alla residenza in grado di innalzare il livello di urbanità del territorio, - completamento delle urbanizzazioni primarie nelle zone laddove risultano carenti, - azioni di tutela ambientale volte a favorire l'impiego di energie rinnovabili e il reimpiego delle acque, in misura più incisiva rispetto alla mera applicazione degli obblighi di legge vigenti, - azioni di miglioramento della funzionalità delle aree con carenza di posti auto privati mediante realizzazione di sistemi di parcheggi ad alta densità (meccanizzati e privi di rampa), anche con concessione del sottosuolo pubblico.
Azioni demandate al Piano dei Servizi	- Nessuna
Azioni demandate al Piano delle Regole	- Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da generare effetti di miglioramento dell'urbanità e, più in generale, di innalzamento del target di opportunità offerte ai cittadini, - Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi con natura insediativa abbiano caratteristiche tali da determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio, - Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi con natura insediativa nel caso in cui conseguissero evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche, - Definizione di fattori di premialità per l'elevazione dei diritti edificatori equi entro il limite massimo dell'indice di edificabilità nei casi in cui gli interventi edilizi sul patrimonio edilizio esistente determinino il pieno soddisfacimento del fabbisogno di posti auto mediante sistemi di parcheggio meccanizzati (privi di rampe a cielo aperto), onde garantire i necessari standard funzionali generando la minore occupazione possibile di suolo.
Azioni della pianificazione attuativa e programmazione integrata	- Nessuna

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

APPLICAZIONE DEL PRINCIPIO DI INVARIANZA IDRAULICA

Le scelte politiche e gli strumenti di governo delle trasformazioni territoriali sono oggi chiamati ad una maggiore consapevolezza nella considerazione degli impatti sulle risorse non rigenerabili, quali in primo luogo l'acqua, essenziali a garantire la qualità della vita dell'uomo e dell'ecosistema di cui è parte.
L'organizzazione del territorio e la gestione dei processi di costruzione e trasformazione, oggetto specifico del PGT, rappresentano i fattori di maggior impatto sul ciclo idrologico, ovverosia, lo ricordiamo, sui continui scambi di massa idrica tra l'atmosfera, la terra, le acque superficiali, le acque sotterranee e gli organismi.
La normativa regionale in materia di invarianza idrologica ed idraulica (R.L. 4/2016 e r.r. n. 7/2017 e s.m.i., più avanti denominato "R.R. Invarianza") fonda la propria ratio proprio sull'assunto anzidetto, chiedendo altresì che gli strumenti di governo del territorio recepiscano, a livello strategico (Documento di Piano) ed operativo (Piano delle Regole e dei Servizi), nelle modalità più adeguate, gli obiettivi e le disposizioni enunciate.
Nello specifico il regolamento è finalizzato a garantire la sostenibilità idraulica dell'uso del territorio mediante la riduzione dei deflussi meteorici e del rischio idraulico ad essi correlato grazie alla implementazione di disposizioni regolamentari e interventi di dispersione, filtrazione e laminazione delle acque alla scala dell'intero bacino di riferimento.

Al fine di individuare la più corretta applicazione di tali principi al caso specifico del territorio comunale di Mornago, le strategie operative sono declinate in due differenti categorie, a seconda che si consideri il territorio prevalentemente costruito, quale ad esempio quello comunemente inteso come tessuto urbano consolidato – detto nel presente PGT *area urbana* – o quello a minor pressione antropica in cui la matrice naturale risulta ancora prevalente (ad esempio le aree agricole, verdi o boscate).

Negli ambiti caratterizzati da una bassa presenza d'insediamenti, ove è ragionevole pensare che le trasformazioni più significative possano essere legate alla realizzazione di interventi di tipo infrastrutturale quali strade, piste ciclabili, impianti di collettamento e depurazione, impianti di laminazione e riduzione dei rischi idraulici, aree per lo sport ed il tempo libero o di servizi di interesse generale, è necessario prestare particolare attenzione agli aspetti inerenti alla conservazione dei sistemi di drenaggio naturale; sarà pertanto fondamentale conservare o ripristinare i fossi, i rivi e i colatori esistenti, avendo cura di non alterare i regimi di deflusso delle acque, i naturali tempi di corrivazione e favorendo i processi di laminazione. Particolare attenzione dovrà essere posta in presenza di zone di tutela della risorsa idrica (pozzi ad uso idropotabile) al fine di rispettare le esigenze di protezione delle acque di falda.

All'interno delle aree maggiormente edificate, invece, l'interazione con il sistema di drenaggio artificiale (fognature, reti di collettamento e scarico) rappresenta il principale fattore che determina i caratteri del ciclo idrologico: in questi ambiti è indispensabile garantire che le trasformazioni puntuali prevedano interventi specifici per rallentare i tempi di corrivazione, tali da non sovraccaricare le fognature urbane e da ridurre i rischi di allagamento.

Le modalità operative con cui perseguire questi obiettivi, in funzione dell'entità della trasformazione, della condizione e tipologia delle reti esistenti, della specifica localizzazione, dovranno prevedere, ove necessario, la costruzione di vasche di laminazione, pozzi perdenti, adeguamenti del sistema di collettamento, diversivi idraulici.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

6. GLI STRUMENTI PER L'EQUITA' E L'EFFICACIA DEL PIANO: DIRETTIVE PER L'APPLICAZIONE

Il Documento di Piano dispone l'applicazione di un modello perequativo finalizzato alla concreta implementazione del principio di equità assunto a fondamento del PGT, posto che:

- entro gli ambiti territoriali sussistono i diritti edificatori stabiliti dal Documento di Piano in ossequio al modello di equità assunto.I diritti edificatori sono stabiliti su base territoriale; spetta al Piano delle Regole il compito di precisare la localizzazione e l'estensione degli ambiti territoriali con coerenza rispetto ai principi tracciati dal Documento di Piano;
- con il fine di ordinare la forma della città, sulla base delle peculiarità morfologiche e tipologiche del territorio, il Piano delle Regole attribuisce a ciascun ambito territoriale uno specifico indice di edificabilità, stabilito su base fondiaria, coerentemente con quanto determinato dal Documento di Piano. L'indice di edificabilità si configura quale quantità edificabile massima esprimibile da ciascuna area in ragione dei risultati morfotipologici attesi coerentemente con i caratteri morfotipologici degli ambiti territoriali;
- il differenziale tra l'indice di edificabilità e il diritto edificatorio, potrà essere colmato trasferendo i diritti edificatori attribuiti dal Piano delle Regole dalle aree per le quali il piano ha stabilito l'opportunità di escludere l'edificazione: si tratta di norma delle aree destinate all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi, precluse all'edificazione per fini esclusivamente privati, che in ossequio al modello di equità assunto risultano in tal modo comunque portatrici di diritti edificatori, pur non direttamente utilizzabili in situ per via delle specifiche decisioni territoriali assunte dal Piano;
- il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli non direttamente utilizzabili per l'esercizio di interessi esclusivamente privati, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti diritti edificatori, deve determinare la cessione gratuita della proprietà di dette aree al Comune con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;

Tale modello opera sull'intera area urbana onde garantire la massima correlazione possibile tra le iniziative inerenti l'interesse privato e le iniziative inerenti l'interesse generale.
I principi fondamentali del modello perequativo sono riassunti nei paragrafi a seguire; la disciplina specifica e operativa è demandata ai documenti "DdP 16.0 Direttive per il governo del territorio", "PdS 5.0 Disciplina del Piano dei Servizi" e "PdR 8.0 Disciplina generale del Piano delle Regole".

6.1 CRITERIO PEREQUATIVO PER LE PREVISIONI DEL PIANO DEI SERVIZI

Preso atto di quanto sopra, il Piano dei Servizi identifica i suoli necessari per l'attuazione delle previsioni di interesse pubblico o generale necessarie per il corretto ed ordinato assetto funzionale del territorio e per la determinazione di un sistema qualificato di opportunità offerte ai cittadini.
Il trasferimento di diritti edificatori generati da suoli destinati a servizi, a favore di altri suoli ai quali sono attribuiti anche fini di soddisfacimento di interessi di natura privatistica mediante il Piano delle Regole, deve determinare la cessione gratuita della proprietà di dette aree al Comune, con il fine dell'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi.
Sulle aree per servizi che non risultano già attuate alla data di entrata in vigore del PdR, individuate dal Piano dei Servizi, si applica il Diritto Edificatorio dell'Ambito Territoriale di appartenenza definito dal PdR.
Tale Diritto Edificatorio è trasferibile a favore di altre aree per le quali è ammessa l'edificazione secondo le disposizioni del PdR, comprese nel medesimo ambito territoriale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

6.2 STRUMENTI PREMIALI DEMANDATI AL PIANO DELLE REGOLE

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

- criterio di premialità ambientale
  la cui applicazione consta dei seguenti fattori di premialità
  - Fa1: Premialità per l'innovazione impiantistica
  - Fa2: Premialità per il recupero e il reimpiego delle acque
- criterio di premialità funzionale
  la cui applicazione consta dei seguenti fattori di premialità
  - Ff1: Premialità per la polifunzionalità urbana
  - Ff2: Premialità per il miglioramento delle condizioni urbanizzative

PREMIALITÀ AMBIENTALE	
RISCONTRI	Dall'esame delle condizioni territoriali e insediative si riscontra l'esigenza di coniugare l'azione insediativa del Piano con adeguati interventi finalizzati a conseguire l'autonomia energetica degli edifici e ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, così da ottimizzare risorse disponibili e investimenti, nonché rendere maggiormente efficace l'azione di Piano volta alla tutela ambientale.
OBIETTIVI	Promuove l'installazione di impianti di produzione di energia da fonti rinnovabili Promuovere l'innovazione delle soluzioni impiantistiche in particolare per l'installazione di impianti di climatizzazione costituiti da sistemi a pompa di calore con scambio termico in falda Ridurre i consumi idrici indotti dalle attività insediate sul territorio, mediante idonee pratiche di recupero e di reimpiego delle acque meteoriche e reflue
AZIONI	Installazione di impianti di produzione di energia elettrica da celle fotovoltaiche finalizzati all'alimentazione di impianti di riscaldamento e di raffrescamento a pompa di calore con scambio termico in falda Realizzazione di impianti di climatizzazione (riscaldamento e raffrescamento) con pompa di calore con scambio termico in falda Realizzazione di impianti di distribuzione dell'acqua di tipo duale in luogo di impianti ordinari, estesi alle tratte che comunque dovrebbero essere realizzate per conferire adeguata urbanizzazione alle aree oggetto d'intervento Realizzazione di pozzi di prelievo di acque di prima falda per l'impiego nei processi industriali, comprensivi di sistemi di depurazione e di re immissione in falda Realizzazione di impianti idrici duali propri dell'edificio, ovverosia tali da consentire il recupero e il riciclo delle acque per l'irrigazione e per gli usi ammessi dalle norme vigenti

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

PREMIALITÀ FUNZIONALE	
RISCONTRI	Dall'esame delle condizioni territoriali e insediative si riscontra che il mercato immobiliare, nel caso specifico del Comune di Mornago, tende a diversificare i valori immobiliari in funzione delle diverse destinazioni d'uso, favorendo le destinazioni d'uso residenziali a detrimento di altre funzioni precipuamente urbane; emerge, inoltre, la sussistenza di episodi di deficit del sistema delle urbanizzazioni che limita le opportunità offerte ai cittadini.
OBIETTIVI	Migliorare l'offerta di opportunità di fruizione territoriale per i cittadini, incrementando la dotazione di destinazioni d'uso complementari alla residenza (commercio, pubblici esercizi, artigianato, servizi), nell'intento di conferire maggiore vitalità ai diversi ambiti territoriali Migliorare le condizioni urbanizzative delle aree urbane, in particolare per quanto attiene alle periferie carenti di opere di urbanizzazione primaria
AZIONI	Favorire la diversificazione delle destinazioni funzionali del territorio, riconoscendo mix funzionali ottimali a cui riferirsi per l'assortimento delle destinazioni d'uso di ciascun intervento edilizio Completare il sistema delle urbanizzazioni mediante il superamento dei deficit funzionali, anche avvalendosi del contributo diretto dei soggetti attuatori delle previsioni di Piano.

Il Piano delle Regole stabilisce le condizioni che rendono applicabili i fattori di premialità derivanti dai criteri sopra enunciati, ovverosia gli effetti minimi che le azioni ammesse dal Piano dovranno determinare affinché siano conseguiti effetti coerenti con le politiche e le strategie del Documento di Piano che hanno reso opportuna l'applicazione dei criteri premiali stessi. L'attuazione del Piano delle Regole potrà consentire anche l'applicazione combinata di più fattori di premialità: resta comunque fisso e non superabile il limite massimo delle quantità edificabili determinato dall'applicazione dell'indice di edificabilità stabilito dal Piano delle Regole per ciascun ambito territoriale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

7. TUTELA DEL PAESAGGIO NEL PIANO DELLE REGOLE

La tutela del paesaggio si esplica mediante specifici strumenti disciplinari che, in linea generale, possono essere raggruppati per finalità:
- gli strumenti compensativi,
- la disciplina specifica dei sistemi paesistici.

Di seguito si delineano i principali caratteri applicativi demandati al Piano delle Regole per effetto delle strategie di tutela di cui si è trattato nel capitolo 5.

STRUMENTI COMPENSATIVI

L'esercizio della tutela del paesaggio da parte del Piano delle Regole è demandato in primo luogo all'applicazione di strumenti degli strumenti di "compensazione ambientale".

Acclarato che le trasformazioni del paesaggio non devono produrre detrimento dei valori ambientali, il Piano delle Regole deve governare la compensazione quantitativa delle aree sottratte alla naturalità mediante l'elevazione della qualità delle aree preservate da trasformazione, quantomeno nei seguenti casi:
- interventi soggetti a preventiva approvazione di piani attuativi,
- interventi soggetti a preventiva approvazione di Programmi Integrati di Intervento,
- nuove costruzioni, comunque autorizzate, aventi Superficie Lorda di Pavimento superiore a mq 300,
- nuove costruzioni, comunque autorizzate, interessanti suoli la cui copertura arborea (anche se costituita da esemplari isolati) risulta superiore al 25% della superficie fondiaria.

La compensazione ambientale è conseguita mediante l'impiego di cosiddetti *oneri di compensazione ambientale* da applicare alle trasformazioni che determinano il consumo di suolo vergine; tale contributo è determinato in quota parte degli oneri di urbanizzazione secondaria, riconosciuto al territorio naturale il rango di "servizio di interesse generale", ancorché costituito anche da suoli di proprietà privata.

DISCIPLINA SPECIFICA DEI SISTEMI PAESISTICI

Il Piano delle Regole individua e tutela gli elementi territoriali emergenti rispetto alle condizioni d'omogeneità d'ambito.

NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

Parte del territorio coincidente con il tessuto edilizio di norma databile antecedentemente al 1940, ovverosia corrispondente alla parte della città più strutturata e morfologicamente identificabile. I *tessuti edificati di pregio* corrispondono alle seguenti parti del sistema edificato:
- nuclei storici principali,
- nuclei storici minori.

Obiettivi di tutela:

Garantire la permanenza dei valori storici, monumentali, artistici esistenti nelle aree di edificazione più antica e più rilevanti per quanto attiene ai valori paesaggistici, quali:
- nuclei storici principali,
- nuclei storici minori,
- edifici o parti dell'edificato aventi significativo valore architettonico.

Elementi sensibili:

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

- edifici aventi valore di antichità,
- edifici aventi valore architettonico, artistico, monumentale,
- tipi edilizi,
- elementi tipologici,
- rapporti morfologici tra edificato e spazi aperti,

Azioni:

- classificazione puntuale degli edifici in ragione dei valori riscontrati,
- definizione di una disciplina di coordinamento morfotipologico degli interventi ammessi,
- tutela degli edifici dotati di maggiore valore e interesse storico-culturale,
- definizione di modalità di riuso e trasformazione degli edifici dotati di valore tipologico ordinario.

SISTEMI MORFOTIPOLOGICI UNITARI

Parti di territorio caratterizzate dalla presenza di tipi edilizi omogenei e di rapporti morfologici tra edifici e spazi aperti sostanzialmente costanti, dunque riconoscibili per la sussistenza di un grado significativo di ordine degli elementi strutturali del paesaggio urbano.

Obiettivi di tutela:

Conservare l'omogeneità dei tipi edilizi e la specificità dell'impianto morfologico del sistema insediativo laddove tali caratteri costituiscono fattore saliente per l'identificazione del sito.

Elementi sensibili:

- tipologia e morfologia edilizia;
- morfologia del suolo;
- sistemazione delle aree pertinenziali.

Azioni:

- disciplina tipologica, finalizzata alla selezione dei tipi edilizi ammessi nelle aree oggetto di attenzione;
- disciplina morfologica, finalizzata alla conferma e valorizzazione delle sequenze di edifici disposti con ordine riconoscibile rispetto allo spazio pubblico;
- disciplina d'uso delle aree pertinenziali, finalizzata a garantire sufficienti equipaggiamenti arborei.

SISTEMI MORFOTIPOLOGICI DIFFUSI

Aree principalmente di recente edificazione caratterizzate da elevata unitarietà tipologica, con significativa dotazione di aree a verde pertinenziali, eccellenti sotto il profilo della qualità edilizia-architettonica e sotto il profilo della qualità del paesaggio.

Obiettivi di tutela:

Consolidare i margini del sistema insediativo verso il territorio naturale, mediante l'edificazione delle aree libere di frangia e la definizione di un limite dell'edificato morfologicamente strutturato.

Elementi sensibili:

- tipologia edilizia,
- morfologia edilizia,
- aree scoperte e pertinenziali.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Azioni:
- definizione degli indirizzi tipologici e morfologici per la caratterizzazione del paesaggio urbano nelle zone di contatto con il territorio naturale,
- definizione degli orientamenti sulla qualità e sulle caratteristiche degli edifici e delle aree di pertinenza lungo il margine dell'area urbana.

SISTEMI NATURALI

Aree inedificate, agricole e boscate, di fondamentale importanza ambientale in quanto determinanti la separazione tra insediamenti abitati, altre funzioni urbane, infrastrutture.

Obiettivi di tutela:
Conservare le aree verdi di interposizione, mantenendone la funzione agricola, consentendo eventualmente la parziale copertura arborea per migliorare le prestazioni di interposizione acustica.

Elementi sensibili:
- aree agricole,
- copertura arborea.

Azioni:
- disciplina delle aree scoperte, finalizzata al mantenimento della condizione di in edificazione e di uso agricolo,
- disciplina finalizzata a garantire sufficienti equipaggiamenti arborei.

ELEMENTI RILEVANTI

Specifiche presenze sul territorio che per ragioni di diversa natura, prevalentemente:
- storiche,
- vedutistiche,
- ambientali,
- di sensibilità locale,

emergono rispetto alle condizioni medie del territorio.

Obiettivi di tutela:
Garantire la permanenza di tutti gli elementi puntuali aventi significato per il paesaggio e per la storia del luogo, in particolare laddove si verifica la sussistenza di una o più tra le seguenti condizioni:
- valori storici,
- valori ambientali,
- elevata sensibilità per la storia e le tradizioni locali,

Elementi sensibili:
- elementi notevoli, emergenti rispetto ai canoni del paesaggio disciplinabili mediante disposizioni di carattere generale.

Azioni:
- tutela mediante azione normativa diretta e specifica.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

8. DEFINIZIONE DELLA RETE ECOLOGICA

La tutela del territorio in stato di naturalità si esplica, oltre che con quanto stabilito nel capitolo precedente, anche mediante la costruzione della *rete ecologica comunale*, a partire dalla definizione a grande scala della rete ecologica con riferimento al Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale, al Piano Territoriale Regionale e a tutti gli studi disponibili in materia.
Di seguito si delineano i principali caratteri applicativi demandati al Piano delle Regole.

La *rete ecologica* è costituita dalle principali aree in stato di naturalità e dai rispettivi varchi tra le diverse parti del sistema insediativo. L'insieme della *rete* ecologica garantisce la continuità dei valori ecologici ancora presenti nel sistema territoriale.
La *rete ecologica* definita dal Piano delle Regole, è ripartita nelle seguenti categorie di aree:
- core areas,
- fasce tampone,
- corridoi e varchi,
- aree afferenti al progetto di connessione ecologica per la biodiversità di cui alla DGP 56 del 05.03.2013.

Si definiscono *core areas* le parti del territorio facenti parte di vasti ambiti caratterizzati da significativo grado di biodiversità, fondamentali per la diffusione di popolazioni di organismi viventi. In tali aree deve essere fatto divieto di:
- effettuare qualsiasi trasformazione del territorio tale da determinare riduzioni della biodiversità e comunque potenzialmente in grado di costituire minaccia per le specie animali e vegetali esistenti,
- di realizzare qualsiasi manufatto che determini interruzioni o parzializzazioni della continuità delle core areas.

Si definiscono *fasce tampone* le parti del territorio che svolgono funzione di cuscinetto tra le "core areas" e le parti dei tessuti insediativi, caratterizzati da biodiversità variabile e differenziata, fondamentali per la conservazione dei valori ecologici delle core areas e per garantire adeguata qualità ambientale alle porzioni del territorio oggetto di insediamenti. In tali aree deve essere fatto divieto di:
- soppressione delle specie vegetali autoctone o ambientate esistenti,
- alterazione della condizione di permeabilità dei suoli,
- alterazione delle condizioni di deflusso superficiale delle acque,

Si definiscono *corridoi e varchi* le parti del territorio che svolgono funzione di collegamento, distinguibili dalle "core areas" per via delle dimensioni e della valenza strategica. I *corridoi e varchi* sono fondamentali per la conservazione delle connessioni e dei valori ecologici. In tali aree devono essere promosse iniziative volte a:
- favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna naturale, rendendo accessibili zone altrimenti precluse, così da aumentare la capacità portante delle aree naturali, e ridurne la vulnerabilità.
- favorire la realizzazione di fasce di naturalità con funzione connettiva, e finalizzate a prevenire la realizzazione di nuovi insediamenti ed opere che possano interferire con la continuità dei corridoi e delle direttrici di permeabilità.
- evitare in corrispondenza di ciascun varco la saldatura dell'urbanizzato, mantenendo lo spazio minimo inedificato tra due fronti, tale da garantire la continuità del corridoio ecologico;
- prevedere progetti di rinaturalizzazione per il rafforzamento del corridoio ecologico.

Nell aree afferenti al progetto di connessione ecologica per la biodiversità di cui alla DGP 56 del 05.03.2013 si applicano le disposizioni stabilite dal competente organo provinciale.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

9. CRITERI E INDICAZIONI PER LA REDAZIONE DEL PIANO DEI SERVIZI

Il quadro conoscitivo di riferimento per l'individuazione delle azioni in capo al Piano dei Servizi viene definito a partire dall'analisi di:

- sistema territoriale di riferimento di Mornago e la relazione tra i comuni che ne fanno parte,
- sistema infrastrutturale a scala territoriale e scala locale,
- sistema del trasporto pubblico,
- sistema del verde a scala territoriale e locale ,
- servizi esistenti a scala sovraccomunale e locale,
- sistema degli spazi pubblici e la rete dei percorsi a scala locale.

Nel caso specifico, viene assunta quale valida base di riferimento l'approfondimento tematico dello strumento urbanistico previgente.

Mornago appartiene alla zona delle colline moreniche, al cui interno ricadono anche i comuni di Bodio Lomnago, Bodio Lomnago, Crosio della Valle, Daverio, Inarzo, Casale Litta, Varano Borghi; si tratta di comuni di piccolissime e piccole dimensioni, che fanno principalmente riferimento ai poli attrattori di Sesto Calende, Arona e Vergiate (oltre a Varese) per quanto riguarda il lavoro e l'erogazione di servizi (scolastici d II livello e socio-sanitari).
L'ambito è facilmente accessibile, perché prossimo alla SS629 del Lago di Monate (che collega in direzione nord/sud l'asse autostradale A8/A26 a Gemonio) e alla SP1 (che serve la costa del Lago di Varese con innesto diretto sull'autostrada A8 Milano-Laghi). La linea ferroviaria Milano – Laveno Lambello, con stazione a Mornago, attraversa questa zona.

Dal punto di vista ambientale, l'ambito è di particolare pregio paesaggistico, delimitato da sistemi verdi di rilevante interesse: il Parco Regionale della Valle del Ticino ad ovest, il Parco Regionale del Campo dei Fiori a nord e le aree protette dei laghi (lago di Comabbio, Palude Brabbia, Alnete del Lago di Varese, Lago di Biandronno, Sabbie d'Oro, Canneti del Lago Maggiore, Palude Buschiera).
A scala locale sono presenti e facilmente riconoscibili gli elementi sopradescritti, quali i pendii collinari e la rete di strade bianche e percorsi campestri che ne permettono la fruizione.

Dal punto di vista infrastrutturale, le strade provinciali SP17 e SP34 collegano in direzione nord-sud i nuclei di Crugnola, Mornago, Vinago, Montonate; la SP17 funge da connessione con l'asse autostradale A8 Milano Laghi.

Dal punto di vista insediativo, il Comune si caratterizza per la presenza di più nuclei isolati di dimensioni contenute, omogenei dal punto di vista funzionale.

La localizzazione dei servizi pubblici sul territorio non evidenzia la presenza di poli particolarmente attrattivi: il nucleo di maggior interesse è quello centrale di Mornago.
La domanda è in buona parte soddisfatta grazie all'offerta esistente su scala sovraccomunale (servizi per l'istruzione secondaria, la cultura e lo spettacolo, il tempo libero, di tipo sanitario e socio-assistenziali).

A valle della valutazione

- dell'offerta dei servizi esistente (considerando grado di completezza della prestazione offerta, accessibilità e funzionalità della struttura) ,
- della domanda pregressa (legata ai deficit esistenti) e insorgente (che si determinerà cioè per effetto dell'attuazione delle previsioni insediative del PGT),

il Piano dei Servizi determina i fabbisogni specifici per ciascuna tipologia di servizio, che si traducono in interventi sui servizi esistenti, previsioni e opportune verifiche dimensionali e di coerenza economica.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

L'esame del trend di sviluppo demografico del territorioconferma una sostanziele idoneità della dotazione dei servizi esistente, fatta salva l'esigenza di taluni potenziamenti di interesse locale.

10. AZIONI DIRETTE PER LE TRASFORMAZIONI URBANE: AREE DI TRASFORMAZIONE

Con riferimento al documento "DdP 14.0 Azioni di governo del territorio", coerentemente con le politiche e le strategie definite dal Documento di Piano, si individuano le "Aree di Trasformazione" di seguito descritte.
Le Aree di Trasformazione corrispondono ai luoghi prioritariamente deputati all'attuazione delle politiche e delle strategie di governo del territorio.
Le modalità di attuazione, nonché le finalità specifiche di ciascun intervento, sono stabilite dal documento "DdP 16.0 Direttive per il governo del territorio", al quale si rinvia integralmente, precisando in questa sede che l'indicazione dei diritti edificatori è commisurata ai diritti edificatori in capo ai diversi ambiti urbani definiti dal Documento di Piano.

11. CAPACITA' INSEDIATIVA MASSIMA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Definite le strategie di governo del territorio, sulla base delle azioni di piano e della determinazione dei diritti edificatori attribuiti ai diversi ambiti territoriali, si effettuano le verifiche dimensionali del piano allo scopo di valutare la coerenza con il potenziale insediativo.
Al fine di garantire la corretta interpretazione dei dati seguenti, è necessario precisare che quanto determinato corrisponde al potenziale massimo del piano derivante da completa attuazione: si tratta pertanto di dati puramente teorici, considerato che gli effetti dimensionali del piano corrispondono in verità all'esito di dinamiche socioeconomiche che si registrano a scale differenti rispetto a quella del piano, già descritte negli studi socioeconomici che compendiano la componente analitica del DdP.
L'analisi del potenziale insediativo viene effettuata distintamente per i seguenti settori:
- residenza,
- settore produttivo secondario,
- settore produttivo terziario.

a partire dai dati di superficie delle aree oggetto di previsioni insediative, così come risultanti dal documento "DdP12.0 Assetto fondiario" riportati nelle tabelle allegate nelle pagine seguenti.
I dati di superficie sono stati determinati secondo le seguenti condizioni:
- per *aree di trasformazione* si intendono i suoli individuati come tali dal Documento di Piano, la cui attuazione è governata da specifiche direttive, per le quali i potenziali insediativi sono definiti ipotizzando il mix funzionale ritenuto più probabile tra i diversi target definiti dalla specifica direttiva per l'attuazione;
- per *aree speciali* si intendono i suoli individuati dal Piano delle Regole, la cui attuazione è governata da specifica disciplina per le quali è necessario un miglioramento delle dotazioni urbanizzative;
- per *aree libere* si intendono i suoli compresi nell'area urbana edificati e dotati di un indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole;
- per *aree urbane trasformabili* si intendono i suoli compresi nell'area urbana attualmente corrispondenti ad aree avulse dalla condizione d'ambito, già edificati e dotati di un indice di edificabilità per effetto delle determinazioni del Piano delle Regole, per i quali il PGT consente il

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

recupero con conversione funzionale; sono esclusi dalla presente categoria i suoli a vario titolo interessati da previsioni del Piano dei Servizi.

Il potenziale insediativo per funzioni residenziali è determinato a partire dai dati quantitativi riportati nelle seguenti tabelle.

Previsioni governate dal Documento di Piano (aree di trasformazione)[1]

AREE DI TRASFORMAZIONE governate dalla direttive del Documento di Piano

Area	Superficie fondiaria complessiva	If_{max}	Superficie urbanizzabile		Slp massima	abitanti
	mq	mq/mq	%	mq	mq	num
AT2	31.362	0,29	60	18.817	5.457	68
AT5	15.340	0,20	80	9.204	1.841	23
AT6	5.170	0,20	50	3.102	620	8
AT7	33.275	0,29	40	19.965	5.790	72
TOTALE	85.147	--	--	--	13.708	**171**

* la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è pari a mq 80

TOTALE	abitanti insediabili da previsioni del Documento di Piano	**171**

Previsioni disciplinate dal Piano delle Regole

AREE SPECIALI

Area	Superficie fondiaria complessiva	Ambito territoriale		Slp massima	abitanti
		T2	T3		
	mq			mq	num
AS1-1	11.808	--	0,20	2.362	30
AS1-2	6.679	0,29	--	1.937	24
AS1-3	7.115	0,29	--	2.063	26
TOTALE	25.602	--	--	6.362	**80**

[1] Le modifiche alla tabella derivano dal recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni accolte relative alle Aree di Trasformazione

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

AREE LIBERE

Area	Superficie fondiaria complessiva	Ambito territoriale		Slp massima	abitanti
		T2	T3		
	mq			mq	num
1	4.313		0,20	863	11
2	3.905		0,20	781	10
3	6.915		0,20	1.383	17
4	5.952		0,20	1.190	15
7	5.634		0,20	1.127	14
8	2.289		0,20	458	6
11	1.655		0,20	331	4
12	3.736		0,20	747	9
13	1.164	0,29		338	4
14	1.657	0,29		481	6
15	1.135	0,29		329	4
16	1.874		0,20	375	5
17	2.506		0,20	501	6
18	4.752		0,20	950	12
19	2.685		0,20	537	7
22	5.290		0,20	1.058	13
23	1.852	0,29		537	7
24	1.554	0,29		451	6
25	1.698	0,29		492	6
26	3.367		0,20	673	8
27	1.264	0,29		367	5
28	2.157	0,29		626	8
29	2.652		0,20	530	7
30	2.271	0,29		659	8
31	1.313	0,29		381	5
32	2.152	0,29		624	8
33	2.263		0,20	453	6
34	2.217	0,29		643	8
35	2.608	0,29		756	9
37	3.429	0,29		995	12
39	2.502	0,29		726	9
40	1.157	0,29		335	4
41	1.933	0,29		561	7
42	2.150		0,20	430	5
TOTALE	94.000	--	--	21.686	**271**

La quota di superficie lorda di pavimento media stimata per ciascun abitante è pari a 80,00 mq.

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

Discendono le seguenti considerazioni conclusive:
- si registra un potenziale insediativo per residenza pari a circa
  13.708[2] mq nelle Aree di Trasformazione,
  6.300 mq nelle Aree Speciali,
  22.000 mq nelle aree libere.
- le aree trasformabili situate in ambito urbano, corrispondenti alle attività produttive esistenti nell'area urbana ed eventualmente trasformabili in residenza per effetto della disciplina del Piano delle Regole, dati i diritti edificatori di progetto, possono dar luogo alla realizzazione di una superficie lorda di pavimento di circa 7.000 mq; si stima che tale superficie possa essere utilizzata per residenza nella totalità.

Assunto che:
- la quota di superficie lorda di pavimento media per ciascun abitante è stabilita in mq 70, così come risultante dai dati medi riscontrabili per gli interventi edilizi eseguiti in epoca recente nel territorio comunale,
- la superficie lorda di pavimento massima esprimibile in applicazione dell'Indice di edificabilità computata in base alle tabelle precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili anche per effetto dei dispositivi perequativi e premiali stabiliti dal Piano,

il potenziale insediativo è pari a:

TOTALE abitanti massimi insediabili	522[3]
di cui:	
Abitanti massimi Aree di Trasformazione	171[4]
Abitanti massimi Aree Speciali	80
Abitanti massimi Aree libere	271

a fronte di una popolazione residente al 31 dicembre 2017 di 5.029 abitanti.

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

Con riferimento al settore secondario-terziario, il DdP prevede:
- quattro ambiti di trasformazione volti alla realizzazione di insediamenti di particolare rilievo per i valori dell'economia locale,
- un'area speciale per attività economiche,
- un'area speciale per attività commerciali.

[2] Le modifiche alle superfici derivano dal recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni accolte relative alle Aree di Trasformazione
[3] Le modifiche ai dati derivano dal recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni accolte relative alle Aree di Trasformazione
[4] Le modifiche ai dati derivano dal recepimento delle controdeduzioni alle osservazioni accolte relative alle Aree di Trasformazione

Alberto Mazzucchelli
ingegnere
Roberto Pozzi
architetto
Maurizio Mazzucchelli
architetto

AREE DI TRASFORMAZIONE governate dalla direttive del Documento di Piano

Area		Superficie fondiaria complessiva	If_{max}	Superficie urbanizzabile		Slp massima
		mq	mq/mq	%	mq	mq
AT1	**II**	12.050	0,70	90	10.845	7.592
AT3	**II**	8.850	0,70	90	7.965	5.576
AT4	**III**	13.250	0,70	70	9.275	6.493
AT8-1	**II**	39.500	0,70	90	35.550	24.885
AT8-2	**III**	22.400	0,70	90	20.160	14.112
TOTALE		**96.050**	**--**	**--**	**--**	**58.657**

AREE SPECIALI AS2 e AS3 governate dal Piano delle Regole

Area		Superficie fondiaria complessiva	If_{max}	Superficie urbanizzabile		Slp massima
		mq	mq/mq	%	mq	mq
AS 2-1	**II**	5.080	0,70	90	4.572	3.200
AS 2-2	**II**	6.576	0,70	90	5.918	4.143
AS 2-3	**II**	11.140	0,70	90	10.026	7.018
AS 3-1	**III**	7.455	0,29	90	6.710	1.946
TOTALE		**12.535**	**--**	**--**	**--**	**5.146**

Assunti i dati risultanti dalle precedenti tabelle, posto che la superficie lorda di pavimento indicata precedenti corrisponde al massimo esprimibile dalle aree edificabili,
ne discende un potenziale insediativo pari a:

Slp massima totale mq 68.8oo

Noto che il Documento di Piano ha enunciato l'obiettivo di favorire lo sviluppo di attività economiche che possano rafforzare e rilanciare l'economia locale, indipendentemente dall'appartenenza ai settori secondario o terziario, si conclude che le potenzialità insediative del Piano di Governo del Territorio risultano coerenti rispetto alle politiche di governo enunciate.