



Comune di Senago

Provincia di Milano

Via XXIV Maggio 1

20030 - Senago (MI)

Piano di Governo del Territorio - PGT

DOCUMENTO DI PIANO

2° Fascicolo_Obiettivi strategici di sviluppo del PGT

Il Sindaco Lucio Fois

Il Responsabile di Procedimento Dott. Arch. Cristina Borghini

Adottato con delibera C.C. n° del

Pubblicato il

Approvato dal C.C. con delibera n° del

Pubblicato sul Burl n° del

studio
favole

via Casentino 8

20159 Milano

tel. 02/66803318 - fax 02/6688337

e-mail: favolep@tiscali.it

COMUNE DI SENAGO	
Superficie territoriale	8.630.000 mq circa
Superficie urbanizzata	3.600.000 mq circa (41,7 % della superficie comunale)
Superficie Parco Groane (escluse superfici edificate e fornaci)	3.480.000 mq circa (40,32 % della superficie comunale)
Popolazione residente totale (31/03/2012)	21.527 ab.

Sommario

1. PREMESSE	6
1.1. Inquadramento normativo: la struttura del PGT	6
1.2. Relazioni tra Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole	6
2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO	10
2.1.1. Principi	10
2.1.2. Considerazioni di carattere generale	10
3. QUALE RUOLO PER SENAGO	12
3.1. Senago e l'area metropolitana milanese	12
3.1.1. Il ruolo socio-economico ed urbano	13
3.1.2. Il ruolo urbano	14
3.1.3. Il ruolo infrastrutturale	19
3.1.4. Il ruolo ambientale	20
4. DESCRIZIONE DELLE STRATEGIE	23
4.1. Senago, città partecipata	23
4.2. Senago, città sostenibile	24
4.3. Senago, città della mobilità dolce	24
4.4. Senago, città del parco delle Groane	25
4.5. Senago città dei servizi	25
4.6. Il centro abitato	28
4.7. Papa Giovanni XXIII	29
4.8. Mascagni	30
4.9. Altri insediamenti isolati	31
4.10. I settori	31
4.11. Il parco delle Groane	32
4.12. Infrastrutture	32

4.13.	Strumenti complementari.....	32
4.14.	Gestione.....	32
4.15.	Politiche per l'area vasta.....	33
4.16.	Politiche per la riduzione dei consumi energetici.....	33
4.17.	Le azioni di piano.....	35
4.17.1.	Individuazione e criteri d'intervento per gli Ambiti di Trasformazione.....	35
4.17.2.	Schede descrittive e progettuali degli Ambiti di Trasformazione AT individuati.....	40
4.17.2.1.	L'ambito di trasformazione AT2_A.....	40
4.17.2.2.	L'ambito di trasformazione AT2_B.....	44
4.17.2.3.	L'ambito di trasformazione AT2_C.....	47
5.	LA COSTRUZIONE SOCIALE DEL PIANO	51
5.1.	Analisi delle risposte ai questionari	51
5.2.	Sintesi dei contenuti emersi nelle assemblee.....	63
6.	LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE	65
6.1.	Premessa Metodologica.....	65
6.2.	Istanze pervenute con la comunicazione di avvio del procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio all'Amministrazione Pubblica.....	65
6.3.	Classificazione delle istanze per tipologia di proponente.....	65
6.4.	Classificazione delle istanze per tipologia di richiesta.....	68
6.5.	Classificazione delle istanze per classi dimensionali.....	73
7.	CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO: NORMA DI COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE.....	76
8.	ATTUAZIONE DEL PRG 2004.....	81
8.1.	Dettaglio della capacità di piano – residenziale	82
8.1.1.	Dettaglio della capacità di piano – produttivo secondario	85
8.1.2.	Dettaglio della capacità di piano – produttivo terziario	87

8.1.3. Stato di attuazione – residenziale	88
8.1.4. Stato di attuazione – produttivo secondario	90
8.1.5. Stato di attuazione – produttivo terziario	91
8.1.6. Sintesi della capacità di piano e stato di attuazione	92
8.2. La verifica con le prescrizioni contenute nel PTCP in materia di Consumo di Suolo	94
8.3. Il dimensionamento del carico demografico aggiuntivo derivante dalle previsioni urbanistiche contenute nel PGT	97

1. PREMESSE

1.1. Inquadramento normativo: la struttura del PGT

La direttiva della Direzione generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia D.g.r. VIII/1681 "Modalità per la pianificazione comunale" (prevista dall'art. 12 della L.r. 12/2005) ha contribuito a ridefinire il percorso di elaborazione del nuovo piano di governo del territorio, anche per la città di Senago. **La nuova legge impone uno sforzo concettuale capace di cogliere la pianificazione territoriale come atto di programmazione e negoziazione in divenire, come strumento in grado di includere la variabile temporale al proprio interno, facendo del tempo dell'attuazione fattore essenziale nel progetto.**

IL PGT assume con ciò le caratteristiche di strumento strategico e operativo finalizzato al governo del territorio, discostandosi concettualmente dall'impostazione di un'urbanistica ormai desueta che tendeva a fossilizzare un territorio con le ipotesi di sviluppo prefigurate per lo stesso, anche nei casi in cui l'ipotesi stessa fosse disattesa. Per fare fronte allo sfalsamento dei tempi di attuazione, così come alle diverse fasi di maturazione di scelte spesso diverse strutturalmente – per peso, significato, dimensione etc. – le Modalità per la pianificazione comunale, chiariscono definitivamente come il PGT, si connota come un unico piano articolato in tre atti concepiti entro un disegno coordinato, ciascuno dotato di propria autonomia tematica.

1.2. Relazioni tra Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole

Il tradizionale sforzo di sintesi operato in sede urbanistica tende ora, alla luce delle modifiche introdotte, ad essere ridimensionato: il PGT anziché formulare un quadro onnicomprensivo esteso all'intero territorio con lo stesso grado di approfondimento, scinde i temi della pianificazione in tre nuclei tematici diversi, ciascuno collegato ed insieme sufficientemente autonomo. I tre documenti di cui trattasi sono:

1. Il Documento di Piano
2. Il Piano delle Regole
3. Il Piano dei Servizi

Documento di Piano: **rappresenta lo strumento strategico – programmatico per la definizione delle strategie di sviluppo di medio – breve periodo (arco temporale di riferimento pari a 5 anni).** Indica le strategie di sviluppo che la comunità locale, attraverso il piano, intende perseguire integrando le componenti sociali, fisiche ed economiche, e determina gli obiettivi quali-quantitativi dello sviluppo complessivo del PGT. A partire dal *Quadro di riferimento Programmatico* e dal *quadro conoscitivo* di riferimento (basato sulle analisi della composizione socio-demografica, dei servizi, infrastrutturale, ambientale del territorio) il Documento di Piano contiene le strategie di governo del territorio che l'Amministrazione Comunale intende perseguire. Il Documento di Piano conterrà

inoltre le previsioni di incremento della capacità insediativa generale, motivate da valide argomentazioni. Sono inoltre contenuti:

- l'individuazione delle **caratteristiche fisico-morfologiche** sulle quali saranno stabiliti i criteri per la pianificazione comunale;
- la descrizione delle **tendenze socio-economiche** in atto a livello locale, interpretate anche in riferimento all'andamento più generale di area vasta/sovracomunale; il recepimento degli strumenti di pianificazione sovraordinati e comunali vigenti;
- gli **obiettivi qualitativi di uso del territorio**, secondo il *Quadro di riferimento territoriale-ambientale*, costruito sulla base delle risultanze dell'esame sulle componenti Aria, Acqua, Suolo, Morfologia urbana, Sociale, Economica e del Paesaggio;
- gli ambiti destinati alla **trasformazione urbanistica**;
- la scelta del **modello perequativo-compensativo** che si intende adottare;
- una **definizione preliminare dello standard qualitativo**: nell'ipotesi che le aree di trasformazione vengano attuate mediante Programmi Integrati di Intervento, e comunque in qualsiasi piano attuativo a discrezione della Pubblica Amministrazione, si possono impiegare differenti tipologie di standard qualitativo;
- le **politiche per la residenza e per le attività produttive** in rapporto alle risorse disponibili sul territorio;
- i metodi del **processo partecipativo** nella elaborazione e nella successiva gestione del PGT nel suo complesso;
- una descrizione complessiva delle **strategie di piano**.

Il **Documento di Piano** graficamente si compone, tra le altre, della tavola delle previsioni di piano e della carta condivisa del paesaggio. La Provincia, che per legge può verificare solo il DdP, richiede di inserire anche la tavola dei vincoli, delle classi di sensibilità paesaggistica, le reti ecologiche. A livello di quadro di coerenza, la nostra scelta è quella di dotare il Documento di Piano di schemi prestazionali per ciascuna delle aree in trasformazione, che ne definisca le modalità di attuazione, i criteri e gli obiettivi generali a cui ricondurre le trasformazioni insediative, gli obiettivi qualitativi del progetto, i rapporti con le altre aree di trasformazione. Si cercherà cioè di offrire all'operatore privato quelle "regole del gioco" che è imprescindibile rispettare, demandando alla fase progettuale ed attuativa le scelte di conformazione dei diritti di uso del suolo, tipologie edilizie ed altro.

Piano dei Servizi: è lo strumento che definisce le necessità di servizi della popolazione locale. Si compone come strumento programmatico che contiene anche indicazioni prescrittive a valenza temporale illimitata e soggette a continuo e costante aggiornamento. Estende il concetto di standard urbanistico da semplice localizzazione quantitativa di aree libere per il pubblico utilizzo, a una concezione basata sul coinvolgimento di attori pubblici e privati nella fornitura dei servizi dei quali effettua una valutazione quantitativa e in particolare qualitativa del servizio offerto. Fondamentale diviene così il passaggio da una valutazione effettuata in termini quantitativi, a una redatta a livello qualitativo. Ma non solo: diventa cruciale l'interpretazione del contesto

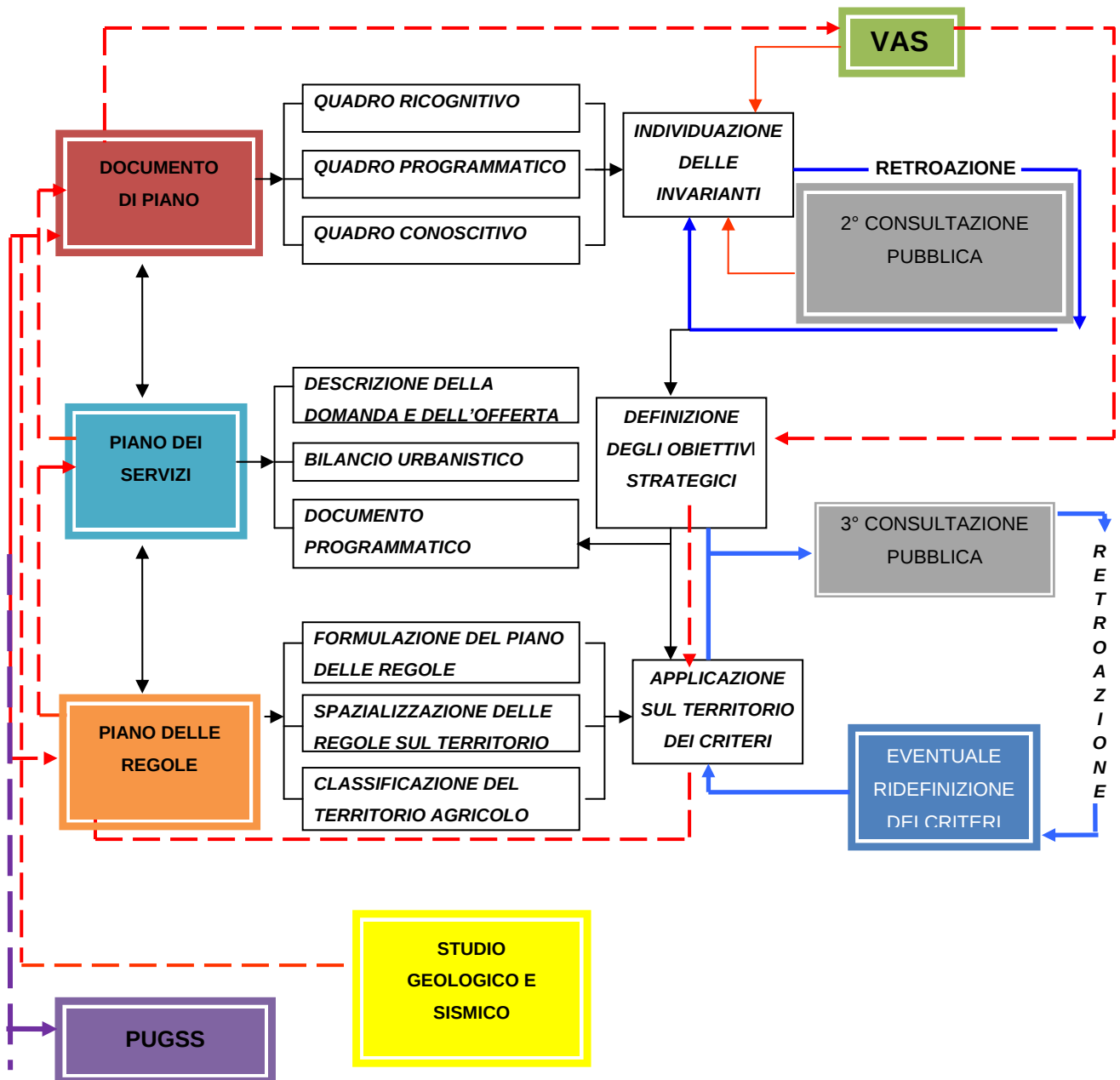
locale, in modo tale da definire le differenti priorità in termini di offerta e di fruizione del servizio, esigenze che possono variare col tempo e con i luoghi. A questa analisi noi crediamo debba affiancarsi una attenta valutazione quali-quantitativa in termini di offerta dei servizi in base al livello di accessibilità, sia locale sia sovralocale (per i servizi di livello superiore).

Piano delle Regole: non ha vincoli temporali, è sempre modificabile e possiede carattere vincolante con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli. Si compone come l'atto che definisce il livello operativo delle prescrizioni urbanistiche (tipologie, caratteristiche volumetriche, superfici ammissibili, rapporto di copertura, destinazioni d'uso).

Il Piano delle Regole disciplina il territorio comunale individuando:

- gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esso le aree libere intercluse o di completamento;
- gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio incidente rilevante;
- le aree destinate all'agricoltura;
- le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Schema esplicativo delle relazioni tra gli strumenti urbanistici comunali



2. PRINCIPI DI RIFERIMENTO

2.1.1. Principi

Il Piano di Governo del Territorio di Senago ha come principi:

- la riqualificazione del tessuto urbano consolidato;
- la previsione di nuove aree di espansione/ristrutturazione urbanistica in grado di determinare una nuova forma e qualità urbana;
- la ristrutturazione e razionalizzazione della viabilità urbana a seguito del completamento del nuovo sistema viabilistico di carattere sovralocale esterno al centro edificato;
- l'attività produttiva come motore e propulsore dell'economia locale, meritevole di tutela e di valorizzazione;
- la perequazione utilizzata per ambiti intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto degli usi del suolo;
- la sostenibilità ambientale dei nuovi interventi di espansione urbana e di quelli di ristrutturazione urbanistica;
- la ricostruzione del paesaggio agrario e della memoria storica attraverso la preservazione e salvaguardia del patrimonio storico-architettonico, l'individuazione e tutela di ambiti di valore paesaggistico ed ecologico;
- la semplificazione delle norme di regolazione degli usi del suolo, a vantaggio sia degli uffici interni agli enti pubblici, sia della comunità, che si avvale degli strumenti urbanistici per perseguire interessi privati.

2.1.2. Considerazioni di carattere generale

Dopo la forte espansione residenziale avvenuta negli anni '60-'70, l'attuale stagnazione demografica non fa prevedere ulteriori consistenti sviluppi naturali.

L'espansione è così generata da:

- fattori endogeni quali:
 - Il costante miglioramento della qualità dell'abitazione e dell'abitare (più vani per abitante).
 - Il moltiplicarsi del numero delle famiglie a parità di abitanti con il conseguente aumento del fabbisogno di alloggi (diminuzione dei componenti per nucleo).
- fattori esogeni quali:
 - l'immigrazione: sia quella straniera, che trova appetibilità nel patrimonio edilizio di vecchia realizzazione, sia l'immigrazione intesa come processo di decentramento e distacco dell'attività lavorativa da quella abitativa. Poiché Senago rappresenta un Comune di prima frangia rispetto a Milano e ai Comuni di primissima cintura, risulta dunque appetibile, come catalizzatore di domanda insediativa, sia per la posizione strategica (con discreti livelli di accessibilità) sia per la qualità ambientale di cui il Comune dispone.

Tenendo conto che la città non ha "abitanti temporanei" non ci sono seconde case, residence, ospizi. Il pendolarismo è diurno e limitato agli addetti nell'attività produttive.

A fronte di un calo della necessità di espansione quantitativa, si pone il problema di un approccio qualitativo ai nuovi interventi, tesi sia alla riqualificazione ed alla rivitalizzazione dell'esistente, sia ad un nuovo modo di progettazione delle necessarie espansioni.

Il secondo nodo della pianificazione riguarda il problema delle infrastrutture. I mutamenti nei modi di lavoro, le accresciute esigenze di mobilità e i nuovi stili di vita della popolazione definiscono la dotazione infrastrutturale come elemento determinante e strategico nelle scelte localizzative di ogni tipo di attività.

I criteri progettuali adottati dal Documento di Piano sono: il completamento del traffico passante esterno, con il completamento della SP 119 e la previsione confermata di un bypass N-S; questi obiettivi permetteranno al tessuto urbano di sgravarsi dal traffico veicolare di attraversamento che ancora oggi lo affligge. La riduzione del traffico interno permetterà di avviare interventi e politiche di "civilizzazione" delle strade interne, riscoprendo in questo modo la strada come elemento di estetica ed arredo urbano e come ambiente vivibile e di relazioni sociali. La "civilizzazione" consentirà inoltre di sviluppare ed incrementare la rete di piste ciclabili, innervandola anche nelle strade residenziali. Da ultimo, permetterà la predisposizione di corsie preferenziali per i mezzi pubblici, che devono diventare competitivi rispetto al mezzo privato.

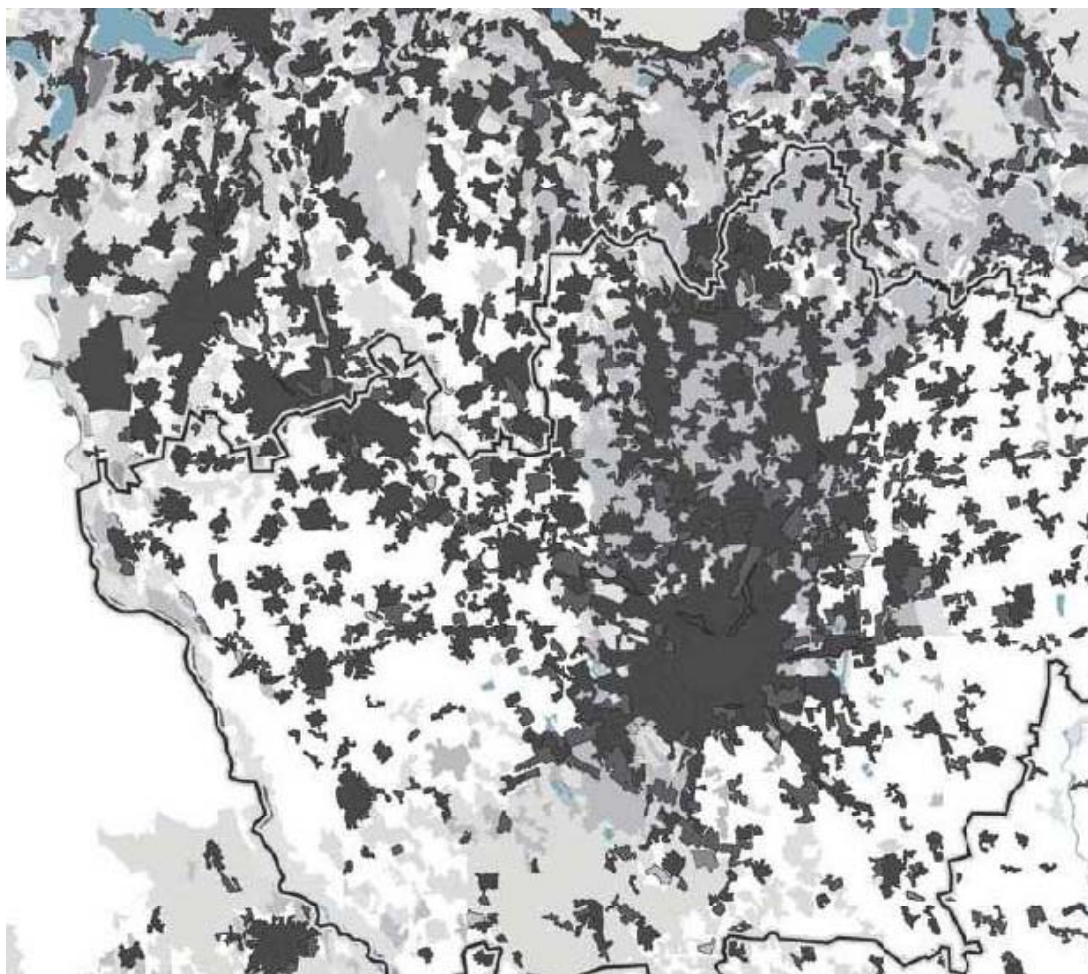
Altro tema fondamentale consiste nell'accresciuta coscienza ambientale. La qualificazione dell'ambiente urbano e del paesaggio non si limita solo alla difesa ed alla conservazione del patrimonio storico, urbano e agricolo, ma si estende fino a comprendere tutte le componenti della "qualità della vita". Il patrimonio ambientale è diventato indice di buona qualità residenziale e urbana; la tutela e il suo mantenimento diventano oggi nel processo di pianificazione un aspetto fondamentale. Il tema dello sviluppo sostenibile si sta ormai consolidando nella prassi ordinaria della pianificazione territoriale ed urbana. Le scelte per l'ambiente influenzano le caratteristiche degli spazi urbani, la loro fruibilità, le condizioni di vita, la diversificazione delle attrezzature, l'arredo, la percezione soggettiva dei luoghi.

Si assumono dunque come punti fondamentali della fase progettuale il fatto che il Piano di Governo del Territorio persegue un interesse collettivo, e dunque ogni intervento privato deve garantire un oggettivo vantaggio pubblico; cui si aggiunge la volontà di favorire il risparmio energetico, l'utilizzo di fonti energetiche alternative, il recupero delle acque meteoriche sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni delle esistenti.

3. QUALE RUOLO PER SENAGO

3.1. Senago e l'area metropolitana milanese

L'idea di partenza è quella di considerare il Comune di Senago come una parte nella più vasta regione urbana milanese: Senago non si relaziona con se stessa, né tanto meno coi solo Comuni limitrofi; Senago si relaziona e si confronta coi molti territori che compongono l'area metropolitana milanese, assumendola come riferimento di scala vasta. Abitabilità e coesione sociale vengono assunti dalla Provincia di Milano come fattori fondamentali di orientamento e governo dei processi di trasformazione della Milano contemporanea. L'urbanizzazione degli ultimi 30 anni ha avuto l'esito di aver creato una cosiddetta "città infinita" che da Milano si estende senza soluzione di continuità fino ai territori pedemontani, ai laghi prealpini e a città quali Novara e Brescia (dilatandosi sino a Torino e Venezia). All'interno di tale "città infinita" è difficile distinguere con chiarezza ambiti territoriali un tempo facilmente riconoscibili e portatori di una propria identità. Ad una scarsa riconoscibilità insediativa, questi ambiti tuttavia contrappongono una distinta fisionomia relazionale con il capoluogo milanese: il tema dei servizi e delle infrastrutture che un territorio è in grado di offrire alla popolazione determina il livello di relazioni che si instaurano tra un territorio, l'area metropolitana e Milano.



La sfida principale che la Provincia propone ai propri territori è quella dell'abitabilità, che vale qui la pena di definire più dettagliatamente. L'abitabilità non rappresenta semplicemente l'abitare in un territorio (sinonimo di risiedere) ma l'abitare un territorio, alludendo alle diverse realtà che caratterizzano un territorio, ai diversi livelli qualitativi e prestazionali dei servizi offerti, alle opportunità (lavorative, culturali, sociali...) che si generano nello spazio.

Senago si inserisce a cavallo tra ambiti differenti: il Nord Milano, la Brianza Occidentale (con le quali confina e si relaziona in maniera più prossima) ed il Nord Ovest (di cui appartiene di diritto). Per questo motivo è importante valutare sotto diversi profili il ruolo che Senago vuole assumere, in primo luogo rispetto ai Comuni confinanti. Si propongono quattro ambiti tematici di indagine:

1. **socio-economico;**
2. **urbano;**
3. **infrastrutturale;**
4. **ambientale.**

3.1.1. Il ruolo socio-economico ed urbano

Dal punto di visto socio-economico Senago rappresenta una realtà urbana compatta, agganciata ad est all'urbanizzazione lineare sviluppatasi in direzione nord-sud lungo i principali assi infrastrutturali; una realtà all'interno della quale la residenza rappresenta la funzione principale, dove storicamente ha avuto successo prevalentemente la residenza semintensiva, costituita da edifici di nuova realizzazione generalmente a 3 o 4 piani (con giardino condominiale). Si tratta di spazi residenziali destinati in primo luogo a coloro che, abbandonando la città di Milano o i Comuni di prima cintura, scelgono Senago come luogo in cui risiedere. Spesso le motivazioni sono riconducibili a:

- una maggiore qualità della vita, dovuta a ridotti effetti di esternalità quali il traffico, la mancanza di grandi aree verdi e un'edilizia ormai vetusta;
- la presenza del Parco delle Groane, che rappresenta una risorsa ambientale a disposizione di tutti;
- maggiori livelli di sicurezza;
- la possibilità di sfuggire alla rendita urbana che da anni sta coinvolgendo la città di Milano, dove i prezzi di vendita e di affitto degli immobili costringono fasce della popolazione sempre maggiori ad abbandonare la città o a scartarla tra le alternative di scelta.

La scelta che Senago deve porsi è se continuare a garantire una cospicua offerta di immobili residenziali, andando ad individuare nuove aree di espansione sul territorio comunale destinate ad una popolazione che tendenzialmente mantiene i legami lavorativi, familiari e parte di quelli commerciali nel comune di origine, oppure se predisporre obiettivi di più ampio respiro, garantendo non solo aree per la residenza ma anche per le attività di commercio, di servizio e terziarie, svincolandosi dalla logica di continuare a dover garantire nuove aree alle attività secondarie, preferendo a queste nuovi spazi flessibili legati alle attività del terziario e del quaternario.

3.1.2. Il ruolo urbano

Senago è un centro prevalentemente residenziale e monofunzionale. Ad esempio, non sono presenti, se non in quote del tutto marginali, edifici misti residenza-artigianato, che storicamente hanno connotato morfologicamente molti paesi della Brianza e del Nord Milano in quanto è località di addetti impiegati più che di lavoratori artigiani. Sono allo stesso modo assenti tipologie edilizie riconducibili a quelle presenti nelle strade mercato, che connotano anch'esse il paesaggio metropolitano milanese. L'attuale conformazione è il risultato dell'immigrazione di operai impiegati nella grandi fabbriche, localizzate però altrove (in particolar modo, la Snia a Varedo e l'Alfa Romeo ad Arese, per citare le due realtà locali principali). Gli esiti sono stati:

- un'abitudine, da parte della popolazione, al pendolarismo;
- un tessuto residenziale, socialmente diviso per aree di immigrazione: un tessuto costituito da piccoli edifici monofamiliare in lotti di dimensioni ridotte, per quanto riguarda la popolazione immigrata dal Veneto (frazione Castelletto); l'edilizia cooperativa ad alta densità, per quanto riguarda la popolazione meridionale (quartiere Papa Giovanni XXIII);
- l'area industriale non nasce come risposta ad una esigenza locale di spazi per la produzione, ma rappresenta semplicemente l'offerta di aree produttive, al servizio di operatori non specifici di Senago; quindi occupa molto suolo a Senago, ma più limitato è l'impatto socio-economico tra la popolazione di Senago;
- storicamente, si è avuta la formazione di una rete commerciale locale, costituita da negozi di piccole dimensioni, mentre non si riscontra localizzazione di grandi strutture di vendita.

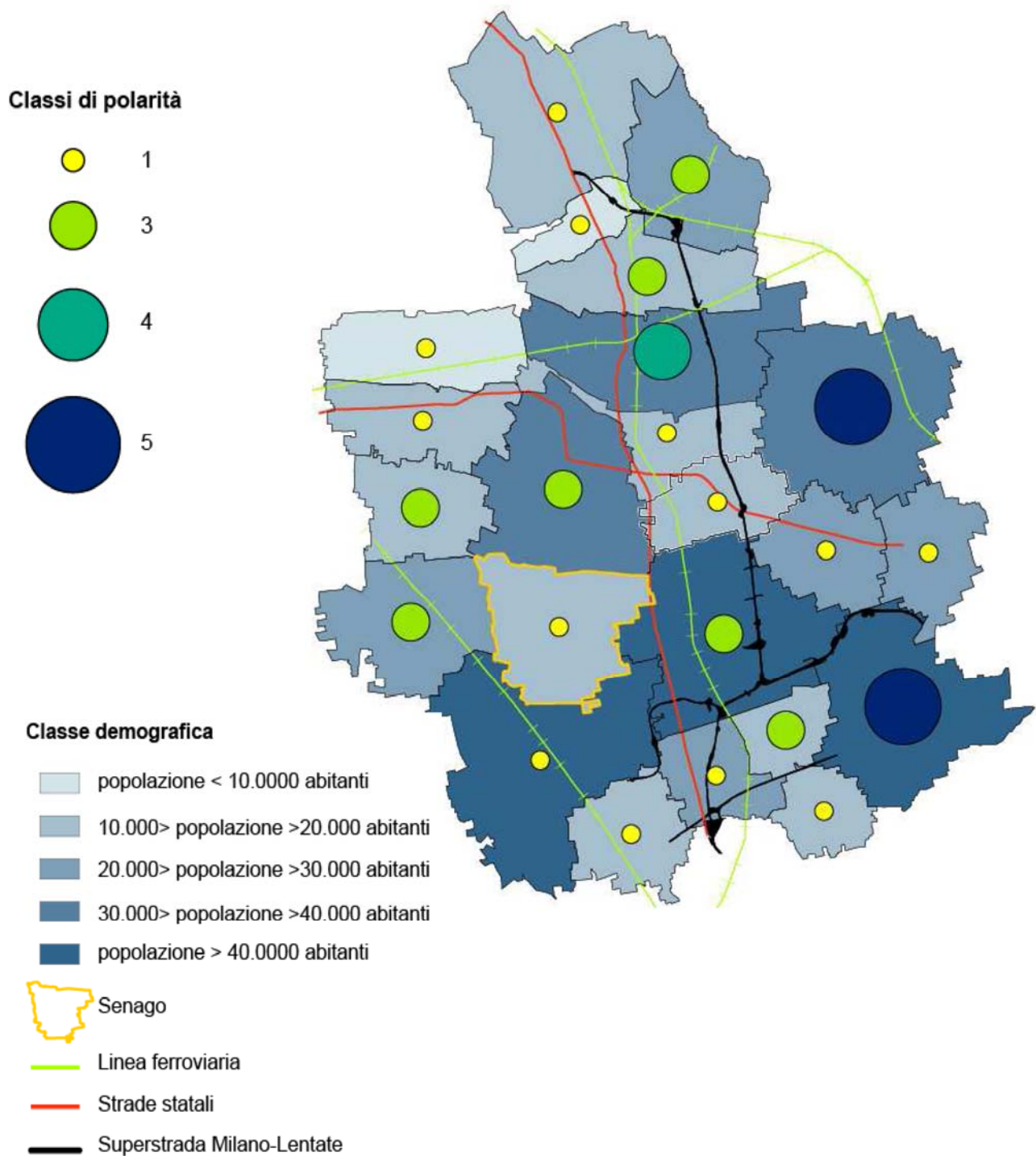
Dal punto di vista urbano Senago ha già da diversi anni intrapreso la scelta di puntare sul miglioramento della qualità della vita e dell'ambiente, avviando innanzitutto il progetto Agenda XXI. Proseguire sulla medesima strada rappresenta dunque un'aspettativa scontata da parte della popolazione.

Il Comune di Senago, a confronto coi Comuni limitrofi, per quanto riguarda il grado di polarità relazionale con la classe demografica, ha quello più basso, calcolato sulla base della tipologia di servizi di carattere sovralocale e dalla presenza di strutture attrattive; rispetto al contesto sovracomunale, Sesto San Giovanni e Desio mostrano i gradi di polarità maggiori. Questo significa che, nonostante l'assenza sul territorio comunale di determinati servizi, funzioni o opportunità di lavoro di interesse sovracomunale, comunque queste sono facilmente raggiungibili e reperibili appena fuori dal Comune. Infatti prendendo in considerazione un bacino territoriale di più ampio raggio (considerando anche la città di Milano, facilmente raggiungibile su gomma e ferro) sono disponibili le più svariate strutture commerciali e di servizio, nonché impianti per il loisir e lo sport. Da ciò si deduce che:

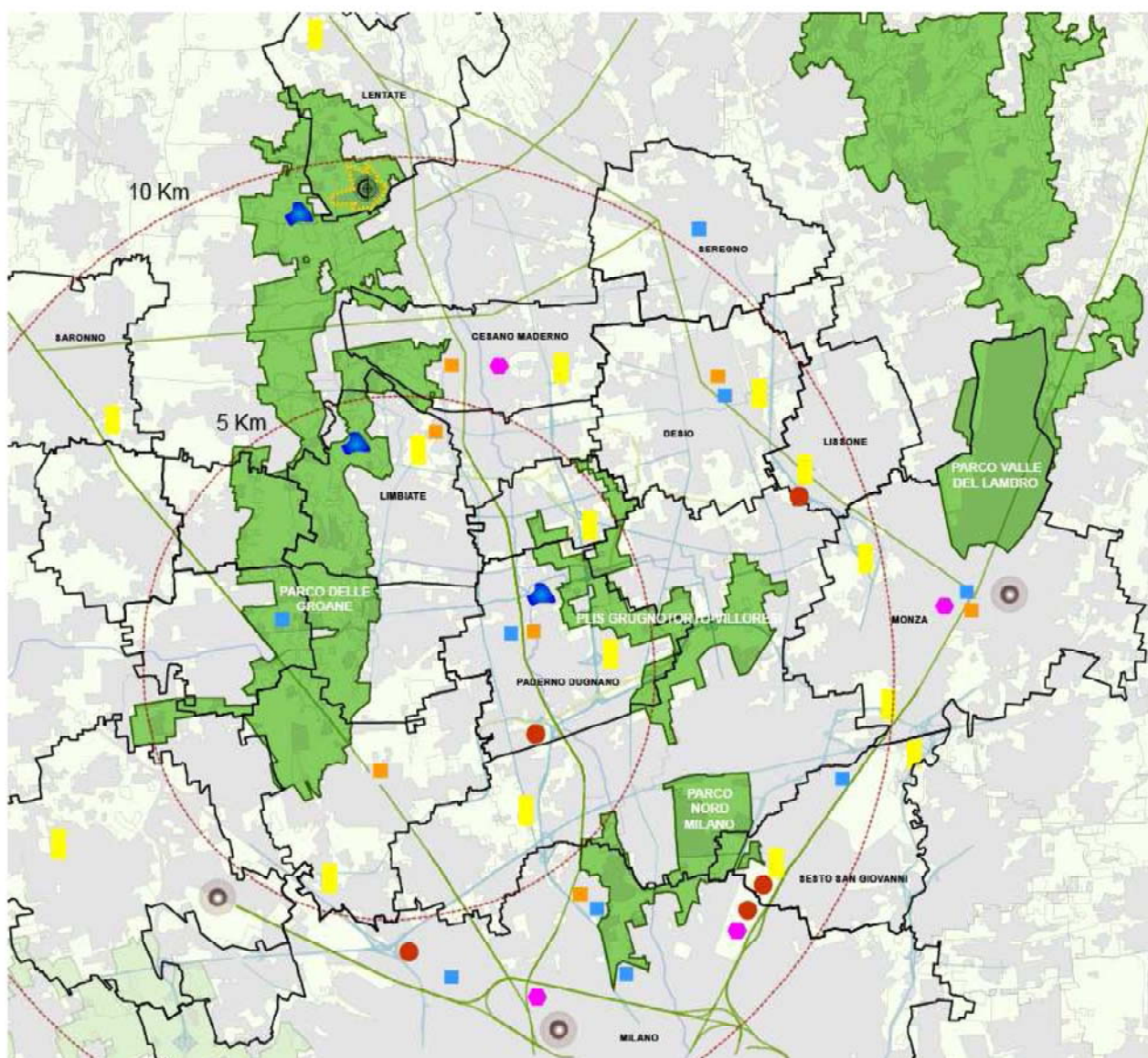
- non è necessario né conveniente per Senago entrare in competizione coi Comuni limitrofi per la localizzazione di strutture e/o servizi di carattere sovralocale dal momento che:
 - non sono presenti infrastrutture viarie e ferroviarie che smaltiscono il traffico indotto;
 - i servizi presenti negli altri Comuni sono facilmente raggiungibili da Senago;

- dal punto di vista produttivo non è opportuno né possibile attendersi nuove aree di espansione, incentivando (attraverso la predisposizione di aree apposite o con incentivi locali) attività produttive di tipo terziario-quaternario piuttosto che riproporre la più riduttiva interpretazione di sviluppo e crescita mediante la stessa messa a disposizione di nuove aree per capannoni dall'indubbio vantaggio collettivo;
- si ritiene necessario puntare su una crescita qualitativa anziché quantitativa, ponendosi come obiettivo strategico il miglioramento della qualità dello spazio pubblico urbano e del verde.

Classi demografiche e di polarità del bacino urbano di riferimento per Senago



Servizi e “opportunità urbane” nel bacino urbano di riferimento per Senago



SERVIZI SANITARI

Monza: ospedale San Gerardo, Clinica Zucchi, Policlinico di Monza

Paderno Dugnano: Casa di cura San Carlo

Sesto San Giovanni: ospedale civico

Desio: ospedale civico

Seregno: ospedale civico

Milano: ospedale Niguarda, ospedale Sacco, Clinica Galeazzi

Garbagnate: ospedale

SERVIZI SCOLASTICI

Bollate: centro scolastico provinciale

Desio: liceo classico, scientifico, artistico, linguistico, ITC

Cesano Maderno: liceo scientifico, ragioneria, ITIS

Paderno Dugnano: onnicomprensivo

Limbrate: Istituti scolastici superiori

Milano: licei

GRANDI STRUTTURE COMMERCIALI

Varedo: Esselunga, Castorama, Euroarredi

Limbrate: Carrefour, Euronics

Paderno Dugnano: Carrefour, Granbrico

Saronno: MediaWorld, Trony

Cormano: Ipercoop

Lentate: Bennet

Sesto San Giovanni: Centro Sarca, Vulcano center

Monza: ipermercati e grandi piastre commerciali

CINEMA MULTISALA

Paderno Dugnano: centro Le giraffe

Lissone: UCI cinema

Sesto San Giovanni: Europlex

Milano: Multiplex Bicocca, UCI Viale Certosa

UNIVERSITA'

Cesano Maderno: università San Raffaele

Monza: distaccamento di Medicina dell'università Bicocca

Milano: Bicocca, Bovisa-Politecnico

PARCHI DI RILEVANZA TERRITORIALE

Parco delle Groane

Parco Nord Milano

Parco del Lambro

PLIS Grugnotorto-Villoresi

POLI ESPOSITIVI

Rho-Pero: Fiera Milano

Milano: Fiera Milani City

Monza: polo espositivo della Brianza

LOISIR



Golf



Cave per pesca sportiva

3.1.3. Il ruolo infrastrutturale

Sebbene a cavallo tra ambiti territoriali differenti e “quartiere” interno all’area metropolitana, Senago non è interessato direttamente da infrastrutture territoriali, come già richiamato: strade principali e ferrovie passano all’esterno mentre l’asse est-ovest è in previsione; questa situazione è certamente interpretabile come:

- svantaggio dal punto di vista del Trasporto Pubblico Locale, dal momento che obbliga i cittadini a raggiungere i nodi del trasporto urbano (in particolare, le stazioni di Palazzolo e di Bollate Nord) con mezzi propri, e l’amministrazione comunale ad organizzare un sistema di collegamento pubblico con autobus;
- opportunità dal punto di vista della abitabilità, poiché la presenza di infrastrutture su ferro determina sul territorio, in determinate condizioni, problemi di continuità del tessuto urbano.

L’assenza di una stazione ferroviaria genera alcune problematiche legate al raggiungimento, da parte dei senaghesi, di quelle di Palazzolo o di Bollate nord. Nelle ore di punta si crea un flusso continuo di veicoli diretti alle due stazioni, in aggiunta ai flussi in uscita diretti in altre destinazioni, che generano fenomeni locali e temporanei di congestione. Per questo motivo si rende necessario:

- predisporre un servizio di trasporto pubblico locale che incentivi a lasciare l’automobile a casa e a raggiungere le stazioni in autobus. Per ottenere ciò, servono alte frequenze e qualità nel servizio, una intensa campagna informativa e la predisposizione di interventi di arredo urbano e risezionamento stradale per facilitare la corsa del mezzo pubblico e disincentivare quella del mezzo privato;
- riqualificare la rete locale delle strade di quartiere, residenziali e di arroccamento, consentendo un netto miglioramento in termini di arredo urbano e viabilità;
- riqualificare gli assi stradali est-ovest, che si differenziano per funzione e morfologia: via Volta, con la rete commerciale al dettaglio che è in grado di attirare utenti dai Comuni limitrofi; via Cavour, sulla quale sono localizzate alcune attività commerciali di media superficie e alcune attività espositive associate alla produzione; via Risorgimento, che invece rappresenta l’asse di penetrazione dalla superstrada Milano-Meda e dalla Comasina al tessuto industriale di Senago.

E’ in corso di realizzazione la variante alla SP 119, che permette a Senago di relazionarsi a ovest con Garbagnate e, una volta terminata, ad est con Paderno Dugnano. L’importanza di questo asse infrastrutturale è nota, non solo per Senago ma anche per i Comuni contermini; il suo completamento rappresenta dunque un obiettivo fondamentale e l’assetto insediativo che questo asse andrà a definire sarà uno dei punti di partenza fondamentali per l’elaborazione degli obiettivi strategici del presente Documento di Piano. Il completamento della SP 119 determinerà le seguenti opportunità:

- la riqualificazione degli assi stradali “liberati” dall’intenso flusso veicolare, come via Mascagni e la via Martiri di Marzabotto;

- la riqualificazione degli assi interni al tessuto urbano, come le già ricordate via Volta, via Cavour, e via Risorgimento;
- la riqualificazione di via De Gasperi e via Brodolini-Santi, che con andamento nord-sud garantiscono l'interconnessione tra il tessuto urbano di Senago e la nuova strada.

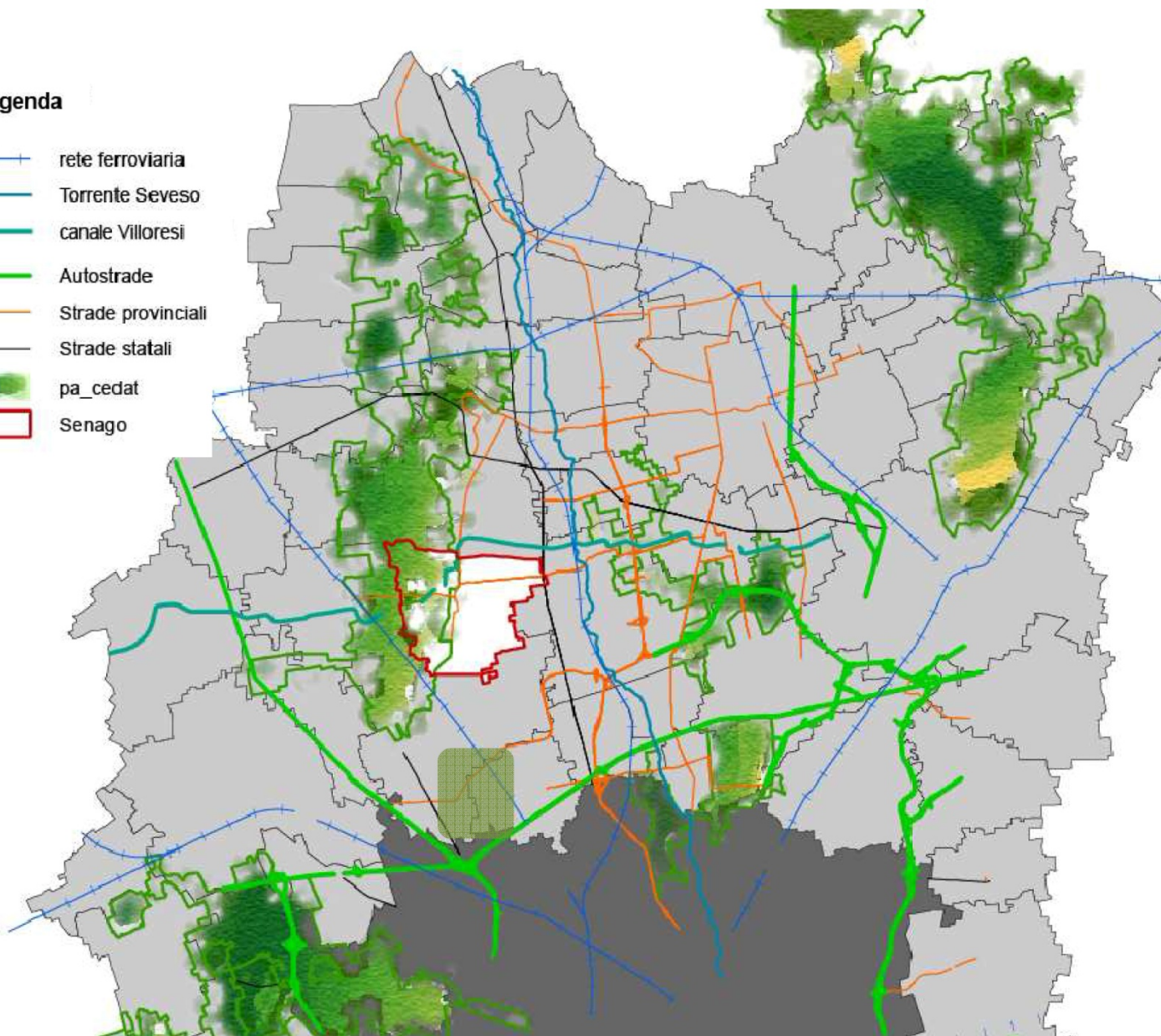
3.1.4. Il ruolo ambientale

Da Senago sono facilmente raggiungibili alcuni grandi parchi regionali o di interesse sovracomunale. La presenza del Parco delle Groane permette di relazionare Senago con gli altri Comuni interessati dall'area protetta con un sistema attrezzato di percorsi ciclabili che attraversano boschi e radure. Oltre a ciò, è possibile raggiungere in poco tempo altri parchi, come il Parco della Valle del Lambro, il PLIS Grugnotorto-Villoresi e, nel capoluogo, il Parco Nord e il Parco delle Cave. Tuttavia, a differenza del Parco delle Groane, per raggiungere le altre aree non è possibile usufruire di una rete ciclabile protetta che assicuri protezione stradale e limitata esposizione alla smog, rendendo di fatto queste aree accessibili ai cittadini di Senago in auto. Ma la presenza del Canale Villoresi stimola la definizione di un corridoio ecologico est-ovest che connetta il Parco Groane col PLIS Grugnotorto e, in questo caso, Senago costituisce una tappa obbligata di ingresso/uscita dalle Groane. L'implementazione delle aree attrezzate lungo il Villoresi rappresenta un obiettivo strategico di fondamentale importanza per la qualificazione di nuove aree, oggi marginali o degradate. A queste vanno aggiunti gli ambiti delle cave, che rappresentano una grande occasione per riqualificare in futuro terreni che da molti anni hanno subito lo sfruttamento antropico e un progressivo decadimento della qualità ambientale. Cave e Villoresi rappresentano dunque due occasioni per riqualificare il territorio in chiave naturalistica, ampliando la disponibilità per la popolazione di Senago di usufruire di aree verdi interne o esterne ai confini comunali.

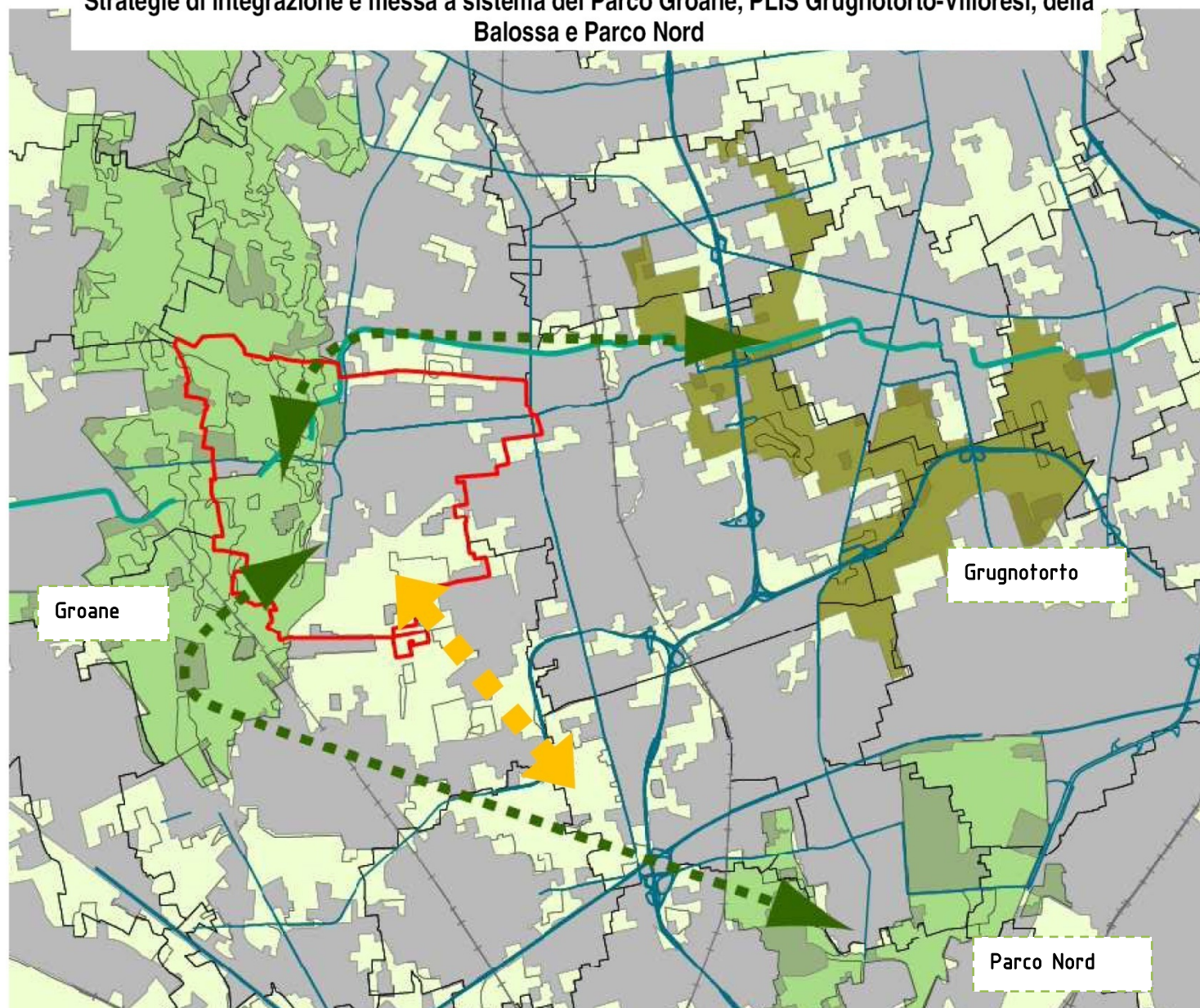
Parchi Regionali e di interesse sovralocale nel nord Milano

Legenda

-  rete ferroviaria
-  Torrente Seveso
-  canale Villoresi
-  Autostrade
-  Strade provinciali
-  Strade statali
-  pa_cedat
-  Senago



Strategie di integrazione e messa a sistema del Parco Groane, PLIS Grugnotorto-Villoresi, della Balossa e Parco Nord



4. DESCRIZIONE DELLE STRATEGIE

Il PGT deve marcare una sostanziale differenza dal PRG per gli obiettivi e il metodo per raggiungerli perché è allo stesso tempo strumento di pianificazione e programmazione. L'obiettivo è ovviamente creare condizioni di sviluppo e miglioramento di Senago per distinguerlo nell'indifferenziato continuum urbanizzato nel Nord Milano.

La città ha le sue criticità:

- è costruita molto e in modo compatto;
- è zonizzata rigidamente tra centro abitato e aree a destinazione produttiva;
- ha uno schema viario approssimativamente a scacchiera, più o meno regolare, con calibri stretti;
- Papa Giovanni XXIII è un quartiere incompiuto;
- La frazione Mascagni è fortemente penalizzata dall'urbanizzato, dalla viabilità e dalle limitazioni del parco;
- la città non ha un nuovo strumento urbanistico da anni con le ovvie conseguenze;
- Non ci sono aree strategiche per operazioni di trasformazione urbana di livello sovralocale, quindi il piano deve puntare alla rigenerazione urbana e a qualificare gli spazi pubblici.

Il PGT deve essere:

- egualitario;
- trasformante;
- produttivo;
- innovativo;

perché è un progetto per la città, i suoi abitanti, i suoi utenti.

Si presentano di seguito alcune strategie con delle formule-slogan che indicano sistemi di obiettivi per dimostrare la congruità e l'integrazione delle proposte, cui seguono indicazioni generali per i centri abitati, le politiche settoriali, le infrastrutture.

4.1. Senago, città partecipata

Il metodo: rendere sistematico il confronto pubblico per le scelte urbanistiche, con abitanti, categorie, scuole, ecc..

- Le sedi: individuare alcuni luoghi della città in cui prevedere locali per giovani, anziani, famiglie, ecc., corredati di spazi aperti per giochi e campi bocce. Si potrà prevederli presso le scuole nei nuovi plessi (dentro o vicino), in convenzione con la parrocchia, o al centro sportivo. L'ottimale è una ogni 4-5.000 abitanti.
- Una sede comune per le associazioni.

- Dedicare l'atrio del Municipio a pannelli che illustrino il piano in preparazione (per es. su una gigantografia della foto aerea ...), le opere pubbliche, le nuove alberature, ecc.
- Coinvolgere le associazioni nella gestione di suoli pubblici, o associazioni di condominio o di strada per la cura del verde e dell'arredo urbano.
- Informare delle scelte con il notiziario Comunale.

4.2. Senago, città sostenibile

Il PGT deve introdurre norme che favoriscano la sostenibilità e il risparmio energetico, come:

- Coperture fotovoltaiche obbligatorie per edifici produttivi, commerciali, stazioni di servizio con incentivo alla SLP, sia per le nuove costruzioni che per le ristrutturazioni;
- Coperture fotovoltaiche per gli edifici pubblici che si possono adeguare, e per quelli minori;
- Incentivo alle nuove costruzioni per centrali geotermiche, recupero acqua meteorica, ecc., ma non per adempimento di norme già vigenti o per interventi che già hanno un incentivo regionale.
- Incentivi per interventi edilizi realizzati con tecniche innovative;
- Utilizzo (nel tempo) di pali-illuminazione a led;
- Promozione degli incentivi di legge;
- Regolare il traffico a bassa velocità in ZTL 30, con meno inquinamento e più sicurezza;
- Aumentare le alberature che favorisce la mobilità dolce (città verde);

4.3. Senago, città della mobilità dolce

Senago è città prevalentemente in piano e compatta, quindi si può dotare di una significativa rete ciclabile, anche se l'uso delle biciclette non è diffuso. L'obiettivo è:

- collegare le ciclabili del Parco delle Groane con quelle del centro abitato;
- un percorso "dorsale" N-S nel corridoio verde, che interseca tutte le strade principali E-O e quindi può connettere le piste da fare lungo queste strade "paralleli" (E-O), in particolare Volta-Cavour;
- ZTL 30 nelle strade "meridiani" (N-S). Si può iniziare da qualcuna già a senso unico utilizzando per rallentare il metodo dei "woonerf" (parcheggi a tratti alternati destra-sinistra come via Foscolo a Senago e viale Affori a Milano).

Il Comune di Senago intende dotarsi del Piano Urbano del Traffico. Quindi la previsione operativa delle piste ciclabili sarà oggetto del piano stesso che valuterà la fattibilità di quelle indicate dalla Amministrazione e riportate nella Tavola delle Previsioni di Piano DP__01.

La realizzazione delle piste nei "paralleli" sarà conseguenza della gestione del traffico veicolare. Nelle strade "meridiane" gestite come ZTL invece la pista può essere solo dipinta con pittogramma perché in queste la velocità veicolare è compatibile con quella delle biciclette. La rete dovrà garantire l'accessibilità a tutte le principali sedi pubbliche: municipio, scuole, cimitero, centro sportivo, parrocchie ed oratori, ecc..

Una particolare attenzione sarà attribuita al collegamento Mascagni-centro urbano.

Il modello è molto razionale: ad albero, con la "dorsale" che serve villa Sioli, piazza, cimitero, centro sportivo, connessa a tutte le trasversali.

4.4. Senago, città del parco delle Groane

Dare un'immagine "verde" dell'agglomerato urbano con interventi di ampio respiro e norme di dettaglio:

- Formazione di un corridoio verde N-S -dorsale- che collega il corridoio N con parco Sioli, piazza, centro sportivo, rispetto cimiteriale, cava, e da qui verso Bollate;
- Strade alberate nei tratti urbani di collegamento;
- Trasformazione in parco piantumato del rispetto cimiteriale compatibilmente con l'ampliamento;
- Alberare i parcheggi con soggetti di prima grandezza ogni 2-3 stalli: si pensi ai due parcheggi di via San Bernardo, a quelli nelle vie Adda e Tagliamento, che ora sono solo asfaltati;
- Forestare (a basso costo) l'area tra Mascagni e la tangenziale.;
- Prevedere che le tangenziali S e N siano fiancheggiate da filari continui;
- Prevedere il corridoio verde previsto dal PTCP al confine con Limbiate, rispettando gli edifici esistenti;
- Regolamentare la previsione di orti comunali valutando l'utilizzo di un'area che si può acquisire per perequazione. Nel caso in cui gli orti fossero numerosi, si può promuovere un banco "coltivatori" al mercato ambulante gestito da una associazione o cooperativa di utilizzatori degli orti;
- Verificare la possibilità di eliminazione di parte del muro del Parco Sioli verso via Volta e del Parco di Villa Monzini verso via Repubblica, per sostituirli con cancellata, almeno a tratti;
- Introdurre criteri "verdi" per i piani di iniziativa comunale nel Parco delle Groane, favorendo la riconversione verso attività compatibili (residenza, sport, ricettivo, ...) con quote funzionali di alberature;
- Piantare arbusti a bassa manutenzione nelle aree residuali;
- Arredare con alberi le rotatorie;

4.5. Senago città dei servizi

Il comune è dotato di servizi pubblici e di interesse generale, superiori allo standard per abitante. Un progetto rilevante nel PGT è la qualificazione e ristrutturazione del sistema dei servizi, nel senso della migliore organizzazione e di più facile accessibilità con la mobilità dolce.

Scuola dell'obbligo

Il primo obiettivo è la ristrutturazione del sistema scolastico dell'obbligo, oggi diviso in undici sedi. La realizzazione dovrà essere attuata con project financing o leasing in project, alienando le aree con le sedi di volta in volta dismesse, che formano un'ulteriore fonte di finanziamento. L'ambito ospitante potrà essere integrato da centri di quartiere per giovani, anziani, famiglie, dotati di attrezzature per il gioco dei bambini, giardini, centri di aggregazione sociale sia in verticale che orizzontale.

Sport

Il Comune è già dotato di sufficienti attrezzature sportive. Si necessita solo del completamento del centro sportivo, sentite le Associazioni utenti. Saranno inserite negli spazi verdi attrezzature "di vicinato" e campetti negli spazi di risulta delle aree edificate.

Verde

Oltre un terzo del territorio comunale è ora parte del Parco Groane, quindi il centro abitato necessita solo di verde di vicinato, implementando gli spazi già esistenti e migliorando le attrezzature e l'arredo. Il PGT fa di Senago la "città del Parco Groane" e come tale si qualificherà per la quantità e la qualità anche del verde urbano:

- I parchi esistenti (come già anticipato precedentemente) potranno essere aperti sostituendo le recinzioni non storiche con cancellate.
- Il PGT prevede una dorsale verde Nord-Sud che connette aree libere o già verdi.
- Saranno incrementate o completate le alberature lungo le strade.
- Le nuove tangenziali saranno affiancate da corridoi verdi.
- La fascia confinante con Limbiate non occupata dalla cava sarà mantenuta come corridoio verde.

Parcheggi

Essi si presentano con una distribuzione disomogenea sul territorio. Il Piano dei Servizi valuterà tale categoria di servizi in particolare nei pressi delle aree di interesse e uso pubblici. Ulteriori obiettivi/strategie sono:

- I piani attuativi e le aree di trasformazione dovranno dotarsi di parcheggi in misura minima di 6 mq/ab;
- I posti auto pertinenziali saranno obbligatoriamente almeno uno per alloggio e con una superficie 1,5 volte il minimo di legge, obbligatoriamente in interrato;
- Sarà possibile costruire parcheggi interrati convenzionati sotto gli spazi pubblici in base alle prescrizioni del Piano delle Regole;

Attrezzature religiose

La parrocchia è già dotata di spazi per oratorio sufficienti. Si valuterà con la stessa se prevedere una cappella anche nel quartiere Papa Giovanni XXIII, come richiesto nelle assemblee.

Cimitero

Prevedere previo piano cimiteriale, l'ampliamento della struttura esistente, anche con leasing in project o project financing.

Sedi di circoli e associazioni

Il PGT deve riorganizzare le sedi dei circoli anziani, per giovani e delle associazioni, tenendo conto delle possibili integrazioni ed economie di scala, con le relative dotazioni. In particolare per i giovani è sentita

l'esigenza di sale prova per la musica, che potrebbero anche essere ricavate con convenzione nell'edilizia privata e/o nell'housing sociale o con convenzioni con soggetti privati già presenti sul territorio.

Biblioteca

La biblioteca necessita di ampliamento, che potrebbe essere ottenuto con la ristrutturazione delle adiacenti case comunali o ristrutturazione funzionale con i nuovi criteri di gestione.

Servizi privati di uso pubblico

Nel caso di servizi giudicati non primari, l'Amministrazione Comunale valuterà di volta in volta le richieste di convenzionamento di operatori privati, e se le riterrà opportune ed a favore comunque dei cittadini motivando pubblicamente la decisione, provvederà a forme di convenzioni onerose o meno, ma evitando di sottrarre comunque risorse ai servizi primari direttamente gestiti o controllati.

Edilizia sociale

L'edilizia sociale, in tutte le sue forme, è una dotazione fondamentale di un Comune. Gli obiettivi/strategie in tal senso sono le seguenti:

- provvedere alla ristrutturazione delle case comunali.
- favorire la realizzazione di alloggi convenzionati per l'affitto come ampliamento degli edifici esistenti, incentivando tale azioni;
- prevedere interventi di housing sociale da convenzionare con i soggetti attuatori, destinati a categorie speciali di utenti (studenti, personale sanitario, soggetti con case-studio, anziani autosufficienti, categorie protette,...) dotati di servizi collettivi.

Un'opportunità è il parziale utilizzo dell'area per servizi comunali prevista dal Parco delle Groane a Mascagni.

Esercizi di vicinato

Gli esercizi di vicinato vengono valutati come servizi previsti dal PdS per permettere al Comune di acquisirne se fosse necessario potenziare la rete di distribuzione nel distretto commerciale.

Rsa

L'Amministrazione valuterà le richieste già pervenute di insediare una Rsa a norma (120 posti letto) definendo l'area di insediamento in funzione delle caratteristiche funzionali, come vicinanza ai mezzi di trasporto pubblici, facile accessibilità all'ospedale di Garbagnate, disponibilità di spazi verdi, rumori contenuti, distante da zone trafficate, lontananza da aree inquinate o pericolose, con sostenibilità del nuovo traffico veicolare e disponibilità di aree parcheggio adeguate, ecc

4.6. Il centro abitato

È un tessuto urbano compatto quasi completamente edificato, costruito per successive lottizzazioni, con maglia viaria approssimativamente a scacchiera, ad esclusione del piccolo nucleo storico. I macrotemi strutturali sono:

- fascia libera sul lato N, indicata come corridoio verde nel PTCP, da mantenere ineditata, salvo il riconoscimento degli edifici e delle attività esistenti;
- formazione di un corridoio verde sul lato O lungo il torrente;
- Un'Area dorsale verde N-S che collega il parco di Villa Sioli, Piazza Moro, la fascia di rispetto cimiteriale, il centro sportivo, connessi da strade in cui inserire filari alberati; questa dorsale è collegata a N con il corridoio verde e aperta a S verso i terreni non edificati oltre lo scolmatore e la cava, che costituisce una riserva ambientale futura fino al confine comunale. La dorsale verde centrale costituisce parco pubblico con servizi e può permettere un percorso ciclopedonale meridiano, assiale rispetto a quelli realizzabili longitudinalmente.

Tuc

In considerazione dello stato del costruito, l'AC ha deciso di attribuire un indice compreso tra 0,6 mc/mq e 0,8 mc/mq normato nel Piano delle Regole. Le residue aree con attività artigianali sono trasformabili in residenza come i lotti liberi. Per le attività che si rilocalizzano in Senago si può prevedere una premialità del 25% sull'indice. Il Piano delle Regole prevede norme di rigenerazione urbana per strada, isolato o aree di almeno 5000 mq.

Il centro

La prima centralità è quella del municipio con la parrocchia, la biblioteca, il giardino pubblico, l'oratorio, gli esercizi di vicinato, la posta, che rimarrà anche delocalizzando il municipio. Si dovrà applicare una parziale pedonalizzazione dell'area, il potenziamento della rete commerciale al dettaglio, con un sistema di parcheggi a corona.

La seconda centralità è piazza Moro, dove si svolge il mercato, che può essere oggetto di un mix funzionale, anche secondo le indicazioni del concorso di progettazione, ridefinendo l'idea almeno parziale del "bosco in città".

La terza centralità è la Piazza di Castelletto (Tricolore) che è già strutturata, con chiesa, negozi, parcheggi, barchessa, ampio spazio pubblico.

Le altre centralità "sociali" sono quelle previste come centro di aggregazione di quartiere.

Una nuova centralità sarà realizzata a Papa Giovanni XXIII nella nuova piazza (al "Sifone" dove era prevista).

Naf, centro storico e nuclei sparsi.

Il PGT prevede, nel Piano delle Regole, una normativa puntuale finalizzata alla tutela dell'edilizia di valore ambientale e al suo recupero, su tre livelli:

- piani attuativi per corti o isolato, con l'attribuzione di diritti volumetrici premiali reali o virtuali;
- permessi di costruire edifici interi;

- Interventi singoli di manutenzione straordinaria secondo norme minimali basiche di finitura;
- Nel NAF non sarà ammesso il recupero dei sottotetti con modifica della sagoma edilizia.

Ville Storiche

Il Piano delle Regole definisce una normativa specifica di tutela delle ville (mantenimento dell'esistente e divieto di sostituzione con residenziale più intensivo).

Rigenerazione urbana

In considerazione alla densità di alcune aree saranno previste norme di rigenerazione urbana per strade o per isolato o per ambiti di almeno 5000 mq, che permettono la demolizione e ricostruzione con sostanziale premialità volumetrica, il ridisegno degli spazi pubblici (strade più ampie, con marciapiede e pista ciclabile, parcheggi intervallati da alberi). Tra le altre strategie:

- Tutti gli edifici hanno la possibilità di ampliamento per alloggi di edilizia ad affitto convenzionato per almeno 10 anni in ampliamento.
 - o Gli edifici mono/bifamiliari nella misura massima del 50% dalla slp esistente
 - o Gli edifici plurifamiliari nella misura massima del 30% della slp esistente.
- Questi interventi sono incentivati dall'esenzione del pagamento degli oneri di urbanizzazione.
- incentivi per la sostenibilità ambientale, per il miglioramento dell'efficienza energetica, oltre a quello di legge
 - Recupero e riutilizzo acqua meteoriche
 - Installazione di pannelli solari

4.7. Papa Giovanni XXIII

Oggi è un aggregato di diverse realizzazioni, frammenti di un piano globale, mai attuato. Condomini e cooperative di media altezza, costruiti ad arcipelago con spazi vuoti intermedi. L'obiettivo strutturale del PGT adottato è completarlo come quartiere urbano, mantenendo la tipologia (cooperative o condomini), facendo coincidere la qualità residenziale con l'unica grande espansione di Senago. Il perimetro comprendeva anche le aree ad est di via Martiri di Marzabotto/Via Farini applicando i criteri della perequazione.

Gli obiettivi erano:

- un quartiere "modello" o almeno "esemplare" per ricomposizione urbana e effetto città;
- togliere la discontinuità tra le parti edificate;
- introdurre regole per risparmio energetico e sostenibilità;
- definire tre centralità pubbliche:
 - o una piazza pedonale nel "sifone" da completare con un edificio porticato ed esercizi di vicinato, servito da parcheggi a corona;
 - o completare il polo scolastico ampliando l'area integrato da un centro di aggregazione sociale;
 - o prevedere un collegamento del quartiere con l'area del Centro Sportivo per una maggiore fruizione della struttura da parte della cittadinanza;
 - o prevedere un nuovo campo sportivo

- normare piccole aree verdi negli spazi interclusi;
- prevedere percorsi ciclabili interni connessi alla dorsale comunale N-S e quindi a tutto il sistema urbano;
- disegnare un corridoio verde lungo il lato nord della SP 119 (tangenziale sud);
- disegnare un corridoio verde lungo il lato ovest dell'ambito di concentrazione volumetrica di Via Farini;
- coprire il tratto corrispondente di scolmatore e disegnare un corridoio verde lungo il lato sud;

Per il planivolumetrico il Comune poteva ricorrere ad un concorso -anche ad inviti- da attuare con PA di ridotte dimensioni o semplicemente PdC (nel caso anche convenzionati) oppure prevedere direttamente Piani Attuativi di facile realizzazione (studiando la corrispondenza con le proprietà), e definendo norme anche tipologiche.

Con l'approvazione del nuovo PTCP di Milano, tale ambito è stato destinato in "agricolo strategico" (provvedimento contro il quale il Comune ha presentato ricorso al TAR) eliminando tutte le aree edificabili e a servizi previsti compresa l'acquisizione delle aree perequate del corridoio verde a Nord.

Sono fatte salve le autorizzazioni edilizie attive e le destinazioni d'uso in essere relative ad ambiti di cui alla Tav. PS1 – Stato di Fatto. A tal proposito si è richiesto un parere alla Provincia, mai pervenuto.

4.8. Mascagni

È un agglomerato autonomo/piccola frazione, consolidato e senza possibilità di espansione: il risultato di scelte urbanistiche che forse oggi non si ripeterebbero. Come richiesto dagli abitanti le operazioni fondamentali sono due:

- chiudere via Mascagni al traffico passante (a tal proposito c'è la tangenziale) e al traffico pesante (le industrie possono avere un ingresso alternativo da Garbagnate). Questo si può attuare con provvedimenti diversi alternativi, realizzando per i residenti un by-pass interno, vie Carducci-Neruda. L'intervento si può attuare anche prima della realizzazione della tangenziale Nord.
- realizzare una "piazza" o comunque un centro con spazi di aggregazione.

La prima condizione permette di riqualificare come strada interna il collegamento Mascagni-Municipio e realizzare una ciclabile connessa alla rete ciclabile del centro urbano.

Esclusa la possibilità di espansione a N di via Mascagni bisogna studiare un nuovo modello urbano. Se una o più industrie intende dismettere o trasferirsi nei tempi di validità del DDP bisognerà estendere lo studio del modello. La chiusura al traffico passante permette continuità tra la parte residenziale con i servizi a nord della strada. Il 25/7/2012 è stato approvato il nuovo Piano del Parco Groane (pubblicato sul BURL l'8/8/12) che non ha tenuto conto delle possibilità di espansione a nord di via Mascagni, confinando l'edificato nell'attuale perimetro, per cui l'unica area per una trasformazione è quella a nord classificata come servizi comunali.

4.9. Altri insediamenti isolati

- Cascina Traversagna
- Cascina San Giuseppe

Per questo è previsto il mantenimento allo stato, con normative di recupero e qualificazione del Quartiere Gaggiolo da integrare a Papa Giovanni XXIII.

4.10. I settori

Residenza

Quella privata è risolta dalle norme per il TUC e dal piano per Mascagni. Bisogna definire l'edilizia pubblica da realizzare; in particolare destinata all'affitto, assumendo che è patrimonio comune che non può mancare (e la LR Lombardia la ha giustamente inserita tra i servizi). Si prevede la ristrutturazione delle case comunali.

Commercio

Gli obiettivi sono:

- favorire il commercio al dettaglio, soprattutto nel centro, per il suo valore economico e sociale. Il Comune valorizzerà le aree individuate come distretto commerciale. Al fine di favorire gli interventi pubblici, gli esercizi di vicinato sono definiti come servizi.
- Proibire nei distretti commerciali le banche oltre i 150 mq al piano terra perché interrompono la continuità: ammettendo solo atrio e bancomat.
- Se le strade vengono gestite a senso unico è possibile prevedere parcheggi dedicati per clienti e/o mezzi di servizio.
- Coerentemente non sono previste Grandi Strutture di vendita, né Medie Strutture alimentari.

Attività produttive

L'obiettivo è:

- salvaguardare al possibile le aree produttive con norme che favoriscano accorpamenti, frazionamenti, ammodernamenti, ristrutturazioni (doppi piani, più SLP, più RC, interrati per depositi, introdurre la possibilità di vendita al pubblico dei prodotti, ecc.).
- Ammettere trasformazioni di piccole parti inutilizzate per altre attività (palestre, ...) se nell'ambito di un piano industriale;

L'area produttiva non è dotata di parcheggi né di altri standard, da prevedere anche nel caso di ristrutturazioni.

Un modello da sviluppare/valorizzare potrebbe essere la ristrutturazione condivisa degli edifici produttivi in affaccio verso via Risorgimento –eventualmente concordata con Paderno– in esposizioni commerciali (non alimentari) che produrrebbe: rinnovo di immagine, nuove attività, parcheggi, ... nuovi posti di lavoro.

Terziario

Il commercio al dettaglio è compreso nelle norme del TUC. Sono escluse grandi superfici di vendita. Per le medie strutture non alimentari valutare casi singoli e l'eventuale trasformazione globale di via Risorgimento.

4.11. Il parco delle Groane

Il nuovo PT prevede:

- Aree di espansione del parco, senza specifiche normativa, che comprendono il "crash test" e zone limitrofe, da intendersi a destinazione agricola
- Zone di interesse storico monumentale, congelate allo stato di fatto, per cui tocca al Comune interpretarle come risorsa sul territorio
- Zone edificate e fornace, per cui la normativa invece di prevedere la riconversione funzionale riducendo l'impatto, prevede la conservazione e l'eventuale ampliamento.
- Zone per servizi di interesse: una di queste aree è localizzata a Mascagni, a nord della strada, per cui può essere valutata, nel rispetto delle attrezzature esistenti, come spazio per piazza e housing sociale, a completamento, una volta "civilizzata" la strada

4.12. Infrastrutture

Il sistema viario interno al TUC è rimasto invariato malgrado la crescita urbana, con strade strette, inadeguate allo sviluppo del traffico, con difficoltà di compresenza tra traffico veicolare di attestazione e passante, marciapiedi, alberature, parcheggi, piste ciclabili, ecc...

L'obiettivo primario è la realizzazione della tangenziale Sud che deve generare la distinzione (obbligatoria) tra traffico passante e di attestazione.

A seguire per priorità la previsione della tangenziale Nord che ha un tracciato molto delicato nel Parco Groane che potrebbe avere caratteristiche da park-way e non da superstrada, con corsie divise, alberature al centro, sinuosità, cannocchiali percettivi, ...

Le strade di connessione tra gli assi, i "meridiani" a senso unico alternato, dovranno essere adeguatamente trasformati con parcheggi alternati destra-sinistra (woonerf), per rallentare fisicamente il traffico senza ricorrere a dossi.

4.13. Strumenti complementari

- Il piano cimiteriale è necessario per valutare motivatamente la necessità di ampliamento (ventennale per legge)

4.14. Gestione

Il Comune dovrà dotarsi di un ufficio di gestione del piano che:

- Faccia promozione delle iniziative per attuare il PGT;
- Dia chiarimenti a chi lo richieda;
- Tenga il registro delle perequazioni e compensazioni (come da LR).

4.15. Politiche per l'area vasta

1. E' avvenuta l'estensione del Parco Groane alle aree a sud dello scolmatore a destinazione agricola e all'ambito del "crash test" fino alla via Brodolini;
2. Cittadella produttiva: Il comparto industriale è stato disposto in modo da mantenere un corridoio non edificato verso Bollate, unico possibile e insostituibile valico per il futuro collegamento verso il PLIS della Balossa e da questo al Parco Nord Milano; con l'approvazione del nuovo PTCP di Milano, tale ambito è stato destinato in ambito agricolo (provvedimento contro il quale il Comune ha presentato ricorso al TAR) eliminando tutte le aree edificabili e a servizi previsti compresi gli standard qualitativi collegati all'attuazione dello stesso..
3. Mantenimento del corridoio verde a nord in confine con Limbiate, disposto Est – Ovest, con destinazione agricola a seguito delle disposizioni del PTCP. Non è ammessa nessuna altra edificazione. Le caratteristiche di questo corridoio andrebbero concordate con Limbiate per pianificare in modo omogeneo la fascia di territorio a nord fino al Villorresi.

4.16. Politiche per la riduzione dei consumi energetici

I consumi energetici possono essere abbattuti grazie all'utilizzo delle energie rinnovabili. Sono da considerarsi energie rinnovabili quelle forme di energia generate da fonti che per loro caratteristica intrinseca si rigenerano o non sono "esauribili" nella scala dei tempi umani e, per estensione, il cui utilizzo non pregiudica le risorse naturali per le generazioni future.

Sono dunque generalmente considerate "fonti di energia rinnovabile" il sole, il vento, il mare, il calore della Terra.

Energia solare

L'energia solare può essere utilizzata per generare elettricità (fotovoltaico) o per generare calore (solare termico).

a) Pannello solare termico

Il pannello solare termico o collettore solare è un dispositivo atto alla conversione della radiazione solare in calore. Un sistema solare termico è composto da un *pannello* che riceve l'energia solare, da uno *scambiatore* dove circola il fluido e un *serbatoio* d'acqua utilizzato per immagazzinare l'energia accumulata. I pannelli solari vengono utilizzati principalmente per fornire acqua calda sanitaria (lavaggio delle stoviglie e igiene personale) e per il riscaldamento delle abitazioni.

b) Pannello fotovoltaico

Il pannello fotovoltaico, chiamato anche modulo fotovoltaico ha la capacità di generare corrente elettrica quando viene esposto alla luce del Sole, utilizzabile per tutte le normali attività domestiche. Per ogni 1 kW di prestazione nominale è necessaria una superficie di ca. 8 mq.

Disposizioni generali

A fronte di interventi di edilizia residenziale sia di nuova edificazione che di ristrutturazione i quali assicurino un razionale utilizzo delle forme di energia, una maggiore vivibilità urbana, l'utilizzo di tecniche di bioarchitettura ecc., si prevede la possibilità di realizzare una volumetria maggiore rispetto agli indici di zona.

Misure e incentivi premiali verranno applicati ad interventi che prevedano:

- 1) L'uso di tecnologie che utilizzano energie rinnovabili per la produzione di energia termica:
 - Impianti solari termici
 - Impianti geotermici
- 2) L'uso di tecnologie che utilizzano energie rinnovabili per la produzione di energia elettrica:
 - Impianto solare fotovoltaico
- 3) Il riutilizzo dell'acqua piovana attraverso un sistema di raccolta e stoccaggio.
- 4) L'uso di materiali da costruzione biocompatibili: favorire l'approccio bioclimatico al progetto

4.17. Le azioni di piano

Dopo aver definito le Strategie d'Intervento, il PGT definisce le azioni di piano, quali: modalità di intervento specifico sul territorio comunale, per le quali, anche in accordo alle risorse disponibili nonché reperibili con le misure esposte nel presente documento.

Le Azioni sono il passaggio operativo della prospettiva strategica del Documento di Piano, che considerando la sua validità di cinque anni, intende così gerarchizzare e concretizzare gli interventi previsti.

Le azioni di piano sono definite secondo modalità di intervento sul territorio comunale:

- Per gli Ambiti di Trasformazione nel presente documento
- Per i Piani Attuativi nel Piano delle Regole

4.17.1. Individuazione e criteri d'intervento per gli Ambiti di Trasformazione

Contenuti e ambito di applicazione della disciplina degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano

a. Il Documento di Piano è l'atto del Piano di Governo del Territorio che, in applicazione delle disposizioni dell'art. 8 della L.R. 12/2005 e s.m.i., disciplina gli Ambiti di Trasformazione.

b. Gli Ambiti di Trasformazione (AT) esplicano la strategia generale di intervento definita dal Documento di Piano, per interventi di sviluppo e/o rinnovamento urbanistico da realizzare attraverso lo strumento dei piani attuativi. Tali ambiti si distinguono da altre previsioni del PGT regolati da strumenti di pianificazione attuativa, quali interventi di completamento nel tessuto urbano consolidato, regolati dal Piano delle Regole.

Riferimento alla cartografia di Piano

La disciplina di cui alle presenti norme si applica e fa riferimento ai seguenti agli elaborati grafici del PGT ed in particolar modo:

- DP.01 "Carta delle previsioni di piano".
- PR.01 "Azzonamento";

Disposizioni per gli strumenti di pianificazione attuativa negli ambiti di trasformazione

a. Le trasformazioni previste per gli Ambiti di Trasformazione dovranno essere definite mediante specifici strumenti urbanistici attuativi. In riferimento alle disposizioni dell'art. 14, comma 4-bis della L.R. 12/2005, i piani attuativi sono adottati e definitivamente approvati dal Consiglio Comunale.

b. Decorso un anno dalla definitiva approvazione del piano attuativo stesso senza che sia stata sottoscritta dai proponenti la relativa convenzione, il Sindaco diffida i soggetti proponenti a sottoscriverla entro un termine non superiore a novanta giorni; in caso di inutile decorso del termine assegnato, dichiara l'intervenuta decadenza del piano attuativo.

c. Le presenti norme stabiliscono i criteri di intervento degli Ambiti di Trasformazione (AT), finalizzati all'orientamento della progettazione insediativa nonché alla tutela ambientale, paesaggistica, storico-artistica, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica (art. 8 L.r. 12/2005). Tali criteri devono orientare direttamente le azioni di sviluppo negli ambiti di trasformazione, in sede di formazione dei conseguenti strumenti attuativi (previsti dalla L.r. 12/2005, art. 12).

d. I criteri inseriti nelle schede descrittivo – progettuali di ciascun ambito di trasformazione e nelle cartografie del Documento di Piano non definiscono l'assetto giuridico per gli ambiti di trasformazione stessi. L'assetto giuridico definitivo per gli ambiti di trasformazione avverrà solo successivamente all'approvazione degli strumenti urbanistici attuativi.

e. Gli strumenti urbanistici attuativi potranno prevedere modifiche alla perimetrazione degli ambiti di trasformazione funzionali ad una migliore attuazione delle previsioni del Piano di Governo del Territorio ed in relazione ad una maggiore aderenza tra cartografia aerofotogrammetrica e situazione catastale. Le aree che a seguito della ripermetrazione risulteranno esterne agli ambiti di trasformazione assumeranno la destinazione dell'area contigua.

f. La proposta contenuta nelle schede descrittivo – progettuali degli ambiti di trasformazione potrà essere attuata per successivi stralci funzionali da prevedersi nello strumento urbanistico attuativo. La realizzazione per stralci è consentita a condizione che:

- la Slp massima/Volume ammissibile in applicazione degli indici di edificabilità prescritti nonché la superficie da destinare a servizi e attrezzature pubbliche, siano determinati in conformità alle prescrizioni ed indicazioni delle norme regolanti l'attuazione degli Ambiti di intervento proporzionalmente all'effettiva estensione territoriale dell'intervento;
- gli operatori provvedano alla cessione pro-quota delle superfici da destinare a servizi e attrezzature pubbliche e alla realizzazione delle strade e alle opere di allacciamento ai pubblici servizi.

Il perimetro di ciascuno stralcio dovrà comunque garantire una corretta dislocazione sia dei fabbricati sia degli standard urbanistici in base alla previsione del Piano dei Servizi.

g. I piani attuativi dovranno essere corredati da uno specifico approfondimento sui potenziali impatti ambientali, definendone l'articolazione, i contenuti e il ruolo sia nel percorso di verifica tecnica degli Uffici comunali sia come strumento di ausilio alla negoziazione che sarà definita durante l'iter di formazione dei piani attuativi. Laddove previsto dalla normativa in materia, il piano attuativo dovrà essere sottoposto a procedura di VAS.

Contenuti delle schede descrittivo – progettuali per gli ambiti di trasformazione

a. Le schede descrittivo – progettuali contenute nella relazione programmatica del Documento di Piano riassumono gli elementi da specificare nella fase attuativa.

In ciascuna scheda sono riportati:

- *l'inquadramento* dell'ambito
- *i dati quantitativi*: superfici, destinazioni, indici e parametri urbanistici, aree cedute a servizi, ecc.
- *i criteri prestazionali*: modalità attuative, indirizzi progettuali, indirizzi gestionali, oneri di qualità, ecc.

b. La scheda descrittivo – progettuale definisce, per ogni AT, l'indice di edificabilità minimo e massimo, nella forma dell'indice territoriale/fondario e/o di utilizzazione.

c. Per ciascun ambito di trasformazione è eventualmente indicato l'impiego del meccanismo attuativo della perequazione. Nelle schede descrittivo – progettuali degli AT sono individuate le aree di concentrazione edificatoria e le aree da cedersi gratuitamente al Comune, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture e per le eventuali aree di compensazione e contestualizzazione ambientale.

d. Per ciascun ambito di trasformazione si esplicita eventualmente:

- *la possibilità di incremento dell'edificabilità massima per misure di compensazione e/o incentivazione;*
- *la percentuale minima di Slp da destinare a edilizia residenziale pubblica.*

Dotazione di servizi

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

b. La pianificazione attuativa dovrà prevedere:

- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree necessarie per le opere di urbanizzazione primaria;
- la cessione gratuita, entro termini prestabiliti, delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale secondo quanto indicato all'interno delle tavole del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole;
- la monetizzazione, delle aree per servizi per le destinazioni residenziali, non cedute in luogo.

c. Le previsioni attuative nei piani attuativi degli ambiti di trasformazione AT dovranno prevedere, salvo diverse indicazioni riportate nelle schede descrittivo – progettuali, una dotazione di servizi non inferiore a:

- 18 mq/abitante per la destinazione residenziale, calcolata sulla base del parametro dei 150 mc/abitante, oltre alle monetizzazioni sulla differenza con la quota pro-capite di servizi di progetto da PGT;
- 200% della Slp per parcheggi pertinenziali nelle destinazioni commerciali, per le grandi strutture di vendita nonché centri e parchi commerciali;
- 100% della Slp per parcheggi pertinenziali nelle destinazioni commerciali, fino alle medie strutture di vendita;
- 100% della Slp per le destinazioni terziarie non commerciali;
- 10% della Slp per le destinazioni produttive secondarie.

Il PGT non prevede la monetizzazione delle aree a servizio per gli ambiti a destinazione secondaria, terziaria, commerciale, come da Piano delle Regole. La loro previsione in loco è obbligatoria.

Disposizioni generali per i parcheggi

- a. Gli interventi in attuazione delle previsioni relative agli ambiti di trasformazione devono comunque prevedere parcheggi pertinenziali in misura non inferiore a quanto stabilito dalla L. 122/89 fermo restando che la quantità minima per la residenza deve comunque garantire un posto auto per alloggio.
- b. Allo scopo di determinare la dotazione minima di parcheggi pertinenziali il volume è definito nel prodotto tra la Superficie Lorda di Pavimento di tutti i piani per l'altezza virtuale di mt. 3,00.
- c. Le superfici da destinare a parcheggio possono essere ricavate nelle aree scoperte di pertinenza dell'edificio e in autorimesse multipiano sia sottosuolo che soprasuolo.

Definizione dello standard qualitativo

Il Documento di Piano individua per gli ambiti di trasformazione AT, come standard qualitativo, la cessione gratuita al Comune delle aree a servizio oltre i 18 mq/ab., così come individuato nelle singole schede descrittivo-progettuali.

Facoltà dei privati

I privati hanno la facoltà di proporre la realizzazione, a loro intero carico in compartecipazione col Comune o con altri Enti, delle attrezzature previste dal Piano dei Servizi, sia su aree di loro proprietà sia su aree di proprietà pubblica o appositamente asservite all'uso pubblico. La proposta di realizzazione può anche prevedere una localizzazione diversa da quella indicata dal Piano dei Servizi, anche su aree non specificatamente destinate ai servizi, purché non si tratti di aree agricole. Tale diversa previsione non costituisce variante al Piano dei Servizi.

Disposizioni ai fini della mitigazione paesaggistica degli interventi

- a. Negli ambiti di trasformazione a destinazione non residenziale devono essere ricavati spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica (filari alberati, arbusti, ecc.) in misura non inferiore al 10% della superficie di pertinenza dell'edificio. Gli spazi da destinare a interventi di mitigazione paesaggistica sono intesi come pertinenze private e non possono essere considerate al fine del calcolo dei servizi. Le schede descrittivo – progettuali di ciascun ambito potranno specificare la localizzazione degli interventi di compensazione e contestualizzazione ambientale.
- b. In presenza di situazioni di contiguità tra aree residenziali e aree produttive e tra ambiti edificabili e spazi aperti del sistema paesistico-ambientale, è obbligatoria la realizzazione di una fascia alberata atta a mitigare gli impatti acustici, atmosferici e paesistico-ambientali. La consistenza di tale fascia (giacitura, sesto di impianto, essenze) dovrà essere definita all'interno di apposito elaborato da considerarsi parte sostanziale degli elaborati progettuali.

Disposizioni per la fattibilità ambientale e energetica degli interventi

- a. Nei casi di interventi riguardanti aree già occupate da edificazione a carattere produttivo, gli interventi stessi devono essere sempre accompagnati da documentazione che dimostri non essere necessaria la bonifica dell'area preliminare all'intervento, o, in sua assenza, dal piano di bonifica preliminare del sito.
- b. Gli interventi negli ambiti di trasformazione devono garantire l'invarianza idraulica.
- c. Nell'attuazione degli interventi dovrà essere garantito, quale requisito energetico – ambientale minimo: non meno del 70% della superficie lorda di pavimento, delle volumetrie per le quali viene rilasciato il titolo di agibilità, da realizzare di classe energetica non inferiore alla B.

Regime transitorio

Per le aree indicate come ambiti di trasformazione AT del Documento di Piano e fino alla approvazione dei piani attuativi in attuazione delle previsioni del Documento di Piano stesso, valgono le seguenti disposizioni:

- interventi ammessi: manutenzione ordinaria e straordinaria,
- destinazioni ammesse: sono confermate le destinazioni in essere.

4.17.2. Schede descrittive e progettuali degli Ambiti di Trasformazione AT individuati

Il PGT individua gli ambiti di trasformazione (AT), per i quali predispone delle schede analitiche.

4.17.2.1. L'ambito di trasformazione AT2_A

Inquadramento



L'ambito AT2_A è costituito da aree prevalentemente ricadenti, nel PRG precedente, in zone omogenee con previsione di piani attuativi non ancora attuati. A questi si aggiunge l'area del Centro Sportivo Mascagni (non rientrante nel calcolo della ST totale, ma solo come previsione di cessione al Comune, così come specificato di seguito).

Dati quantitativi

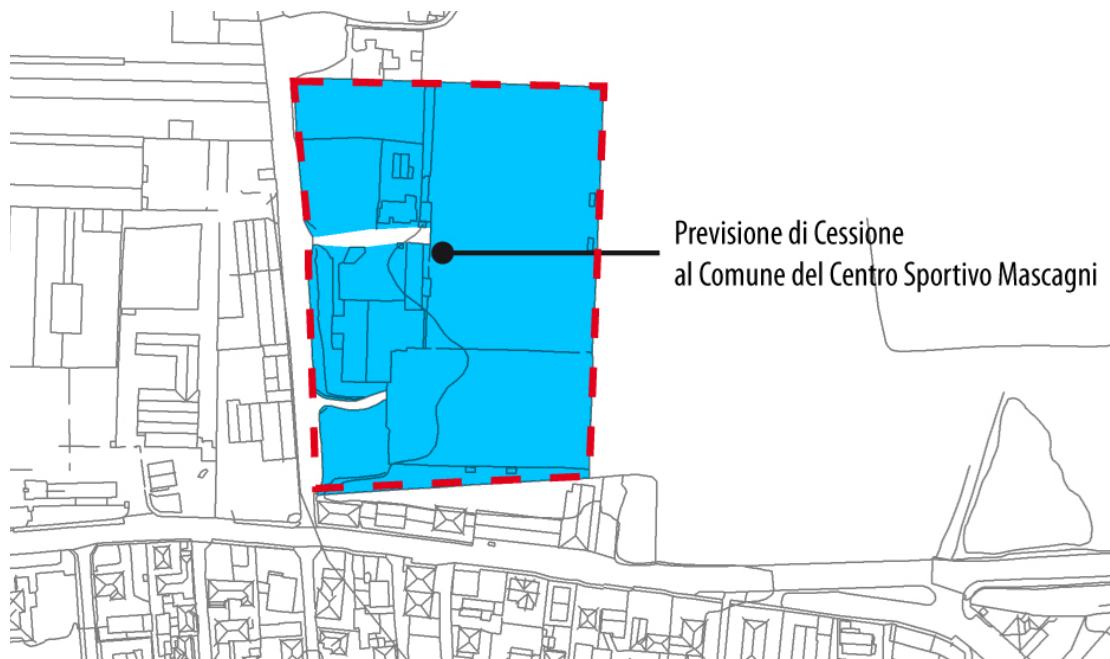
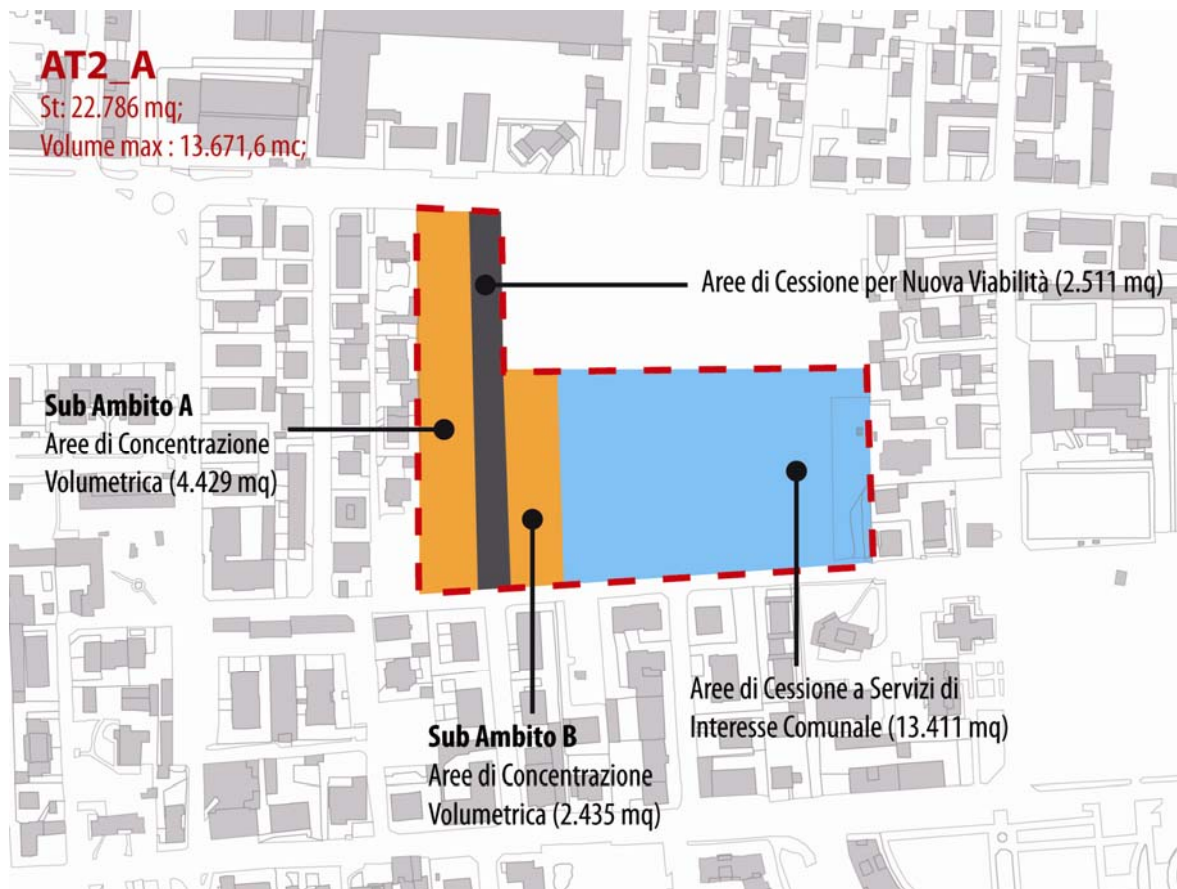
- Superficie Territoriale: 22.786 mq, di cui:
 - Aree a Concentrazione Volumetrica: 6.864 mq, così concentrati
 - ✓ Sub Ambito A = 4.429 mq;
 - ✓ Sub Ambito B = 2.435 mq;
 - Aree a viabilità interna: 2.511 mq
 - Aree a Cessione gratuita a Servizi di interesse comunale: 13.411 mq;

- Previsione di cessione al Comune del Centro Sportivo Mascagni (tale ambito non produce volumetria);
- Cessione e Monetizzazione di aree a servizi all'interno delle Aree a Concentrazione Volumetrica:
 - Cessione di 18 mq/ab, pari a 1.638 mq (10 mq/ab. per aree verdi, 8 mq/ab. per parcheggi);
 - Monetizzazione da applicare alla differenza tra la nuova dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione del PGT (*vedi Relazione Generale e NTA del Piano dei Servizi*) e i 18 mq/ab ceduti;
- Rispetto dello standard qualitativo: Cessione del Centro Sportivo Mascagni oltre il minimo previsto dal PGT (1.638 mq in base ai 18 mq/ab.) e Cessione di 13.411 mq per Servizi di Interesse Comunale.
- Indice It perequativo min: 0,45 mc/mq;
- Indice It perequativo max: 0,5 mc/mq;
- Indice It per edilizia convenzionata/Housing Sociale: 0,15 mc/mq;
- Indice max totale: 0,6 mc/mq;
- Volume min: 10.253,7 mc;
- Volume max : 11.393 mc;
- Volume max, compresa edilizia convenzionata e/o Housing Sociale: 13.671,6 mc;
- Abitanti max insediabili: 91 teorici
- H max: Mt 15 (max 4 piani ft + 1 piano mansardato). Non è ammesso il recupero del sottotetto.
- Rc: max 50%
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - GF1 Residenza;
 - Gf2.2 Attività artigianale di servizio;
 - Gf3.1 Unità immobiliari aventi SLP $\leq$ mq 150;
 - Gf3.2 Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e $\leq$ 500 mq (esclusivamente per il Sub Ambito C);
 - Gf5.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;
 - Gf5.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) non alimentari, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600 (esclusivamente per il Sub Ambito C);

Ulteriori prescrizioni

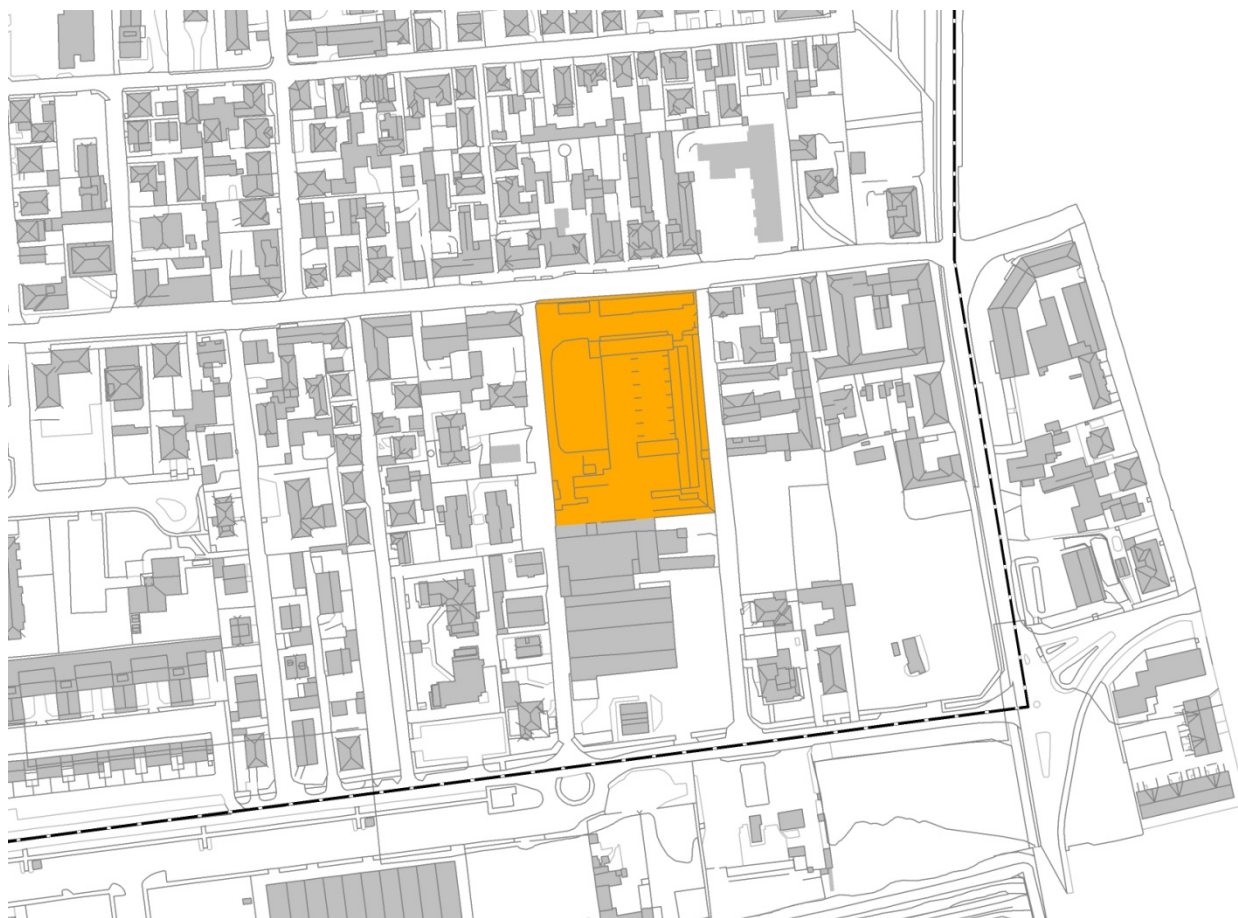
- la progettazione delle aree dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n° 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06;
- In sede di attuazione, di comune accordo con l'UTC, dovranno obbligatoriamente essere seguiti indirizzi e criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientali specifici, tesi alla creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, all'inserimento paesistico-ambientale degli interventi e alla definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti, con riferimento alle tipologie e le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP vigente;
- In sede di attuazione, dovranno obbligatoriamente essere recepiti i vincoli geologici e le norme geologiche (di cui allo Studio Geologico costituente il presente PGT cui si rimanda) verificando, di comune accordo con l'UTC, che gli interventi previsti siano ad essi conformi.

Schema concettuali



4.17.2.2. L'ambito di trasformazione AT2_B

Inquadramento



L'ambito AT2_B è costituito da aree prevalentemente ricadenti, nel PRG precedente, in zone omogenee con previsione di piani attuativi non ancora attuati.

Dati quantitativi

- Superficie Territoriale: 7.647 mq, di cui:
 - Aree a Concentrazione Volumetrica: 4.510 mq;
 - Aree a Cessione gratuita a Parcheggio: 3.137 mq;
 - Cessione e Monetizzazione di aree a servizi all'interno delle Aree a Concentrazione Volumetrica:
 - Cessione di 18 mq/ab, pari a 540 mq (10 mq/ab. per aree verdi, 8 mq/ab. per parcheggi);
 - Monetizzazione da applicare alla differenza tra la nuova dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione del PGT (*vedi Relazione Generale e NTA del Piano dei Servizi*) e i 18 mq/ab ceduti;

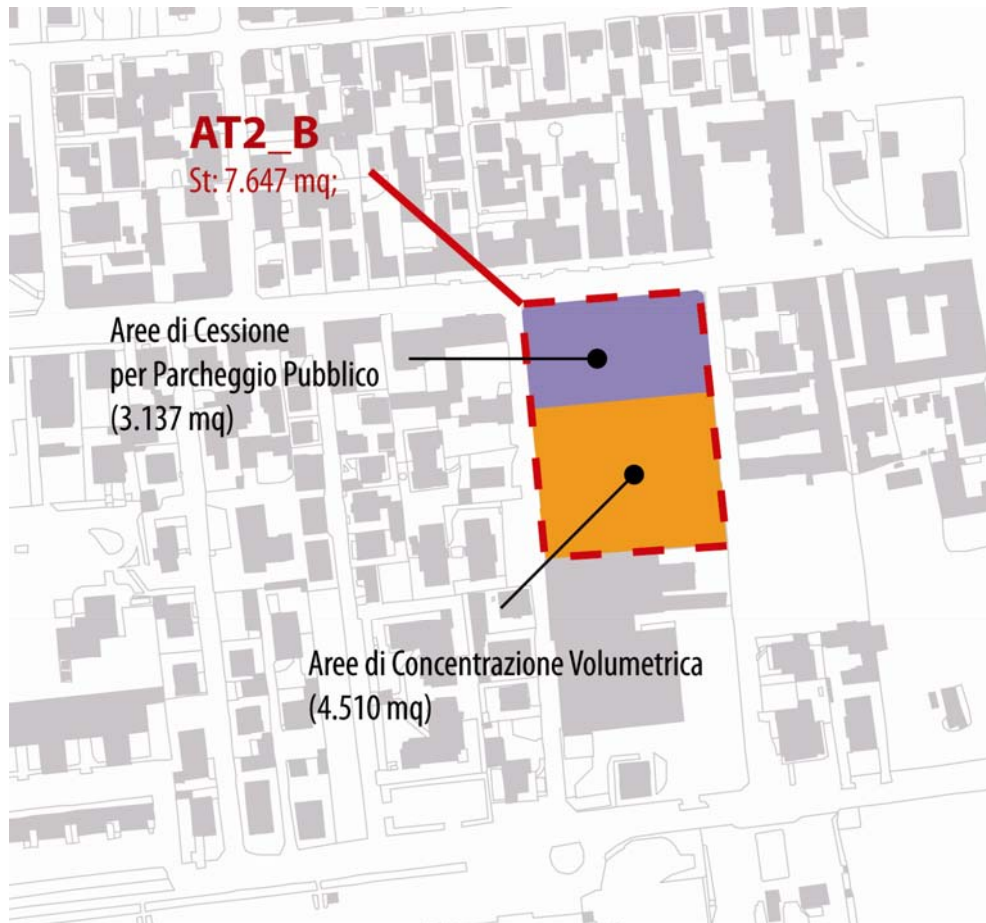
- Rispetto dello standard qualitativo: Cessione di 3.137 mq destinati a parcheggio oltre il minimo previsto dal PGT (540 mq in base ai 18 mq/ab.)
- Indice It perequativo min: 0,45 mc/mq;
- Indice It perequativo max: 0,5 mc/mq;
- Indice It per edilizia convenzionata/Housing Sociale: 0,15 mc/mq;
- Indice max totale: 0,6 mc/mq;
- Volume min: 3.441,5 mc;
- Volume max : 3.823,5 mc;
- Volume max, compresa edilizia convenzionata e/o Housing Sociale: 4.588,2 mc;
- Abitanti max insediabili: 30 teorici;
- H max: Mt 15 (max 4 piani ft + 1 piano mansardato). Non è ammesso il recupero del sottotetto.
- Rc: max 50%
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - GF1 Residenza;
 - Gf2.2 Attività artigianale di servizio;
 - Gf3.1 Unità immobiliari aventi SLP $\leq$ mq 150;
 - Gf3.2 Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq (esclusivamente per il Sub Ambito C);
 - Gf5.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;
 - Gf5.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) non alimentari, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600 (esclusivamente per il Sub Ambito C);

Ulteriori prescrizioni

- la progettazione delle aree dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n° 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06;
- In sede di attuazione, di comune accordo con l'UTC, dovranno obbligatoriamente essere seguiti indirizzi e criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientali specifici, tesi alla creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, all'inserimento paesistico-ambientale degli interventi e alla definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti,

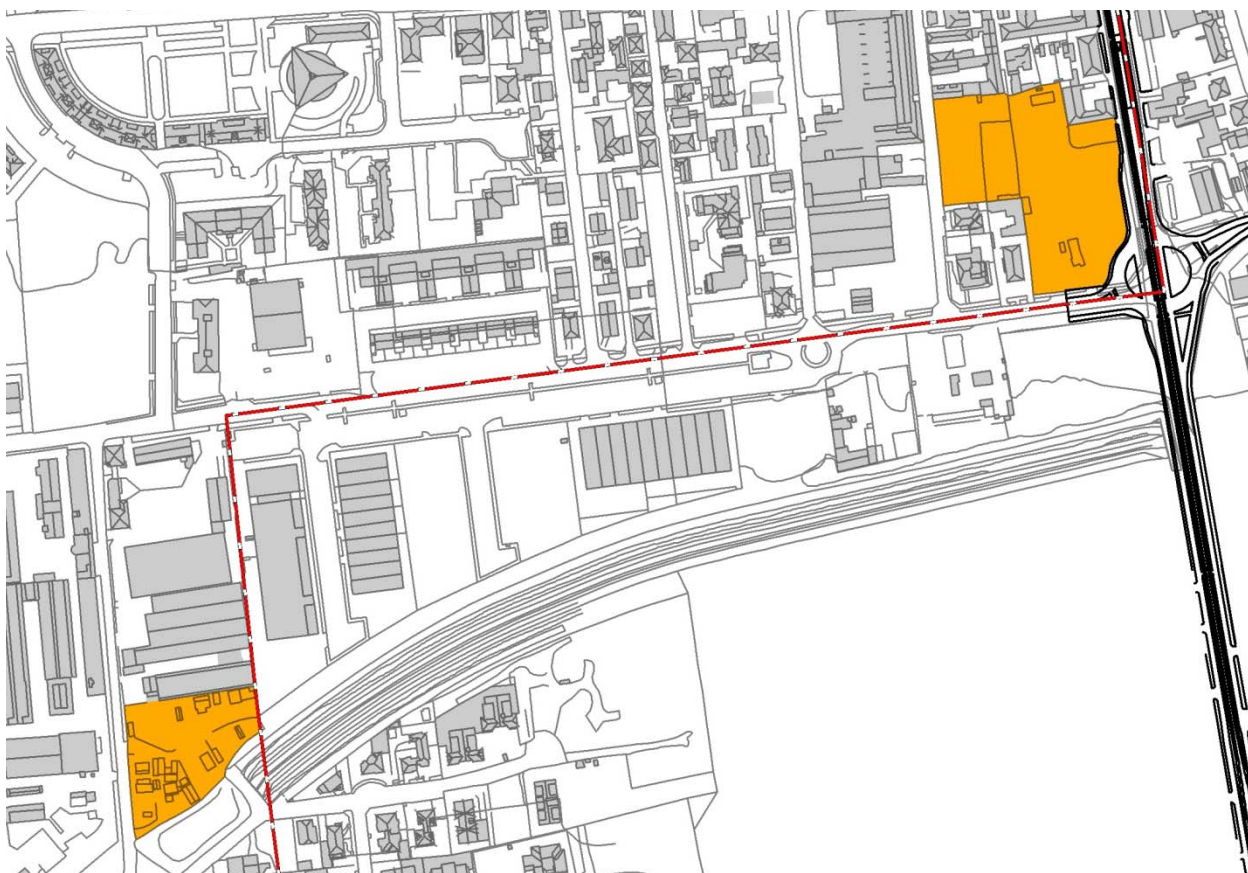
con riferimento alle tipologie e le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP vigente;

- In sede di attuazione, dovranno obbligatoriamente essere recepiti i vincoli geologici e le norme geologiche (di cui allo Studio Geologico costituente il presente PGT cui si rimanda) verificando, di comune accordo con l'UTC, che gli interventi previsti siano ad essi conformi.



4.17.2.3. L'ambito di trasformazione AT2_C

Inquadramento



L'ambito AT2_C è costituito da aree prevalentemente ricadenti, nel PRG precedente, in zone omogenee con previsione di piani attuativi non ancora attuati. A questi si aggiunge l'area localizzata in Via Andrea Costa limitrofa al confine con Paderno Dugnano.

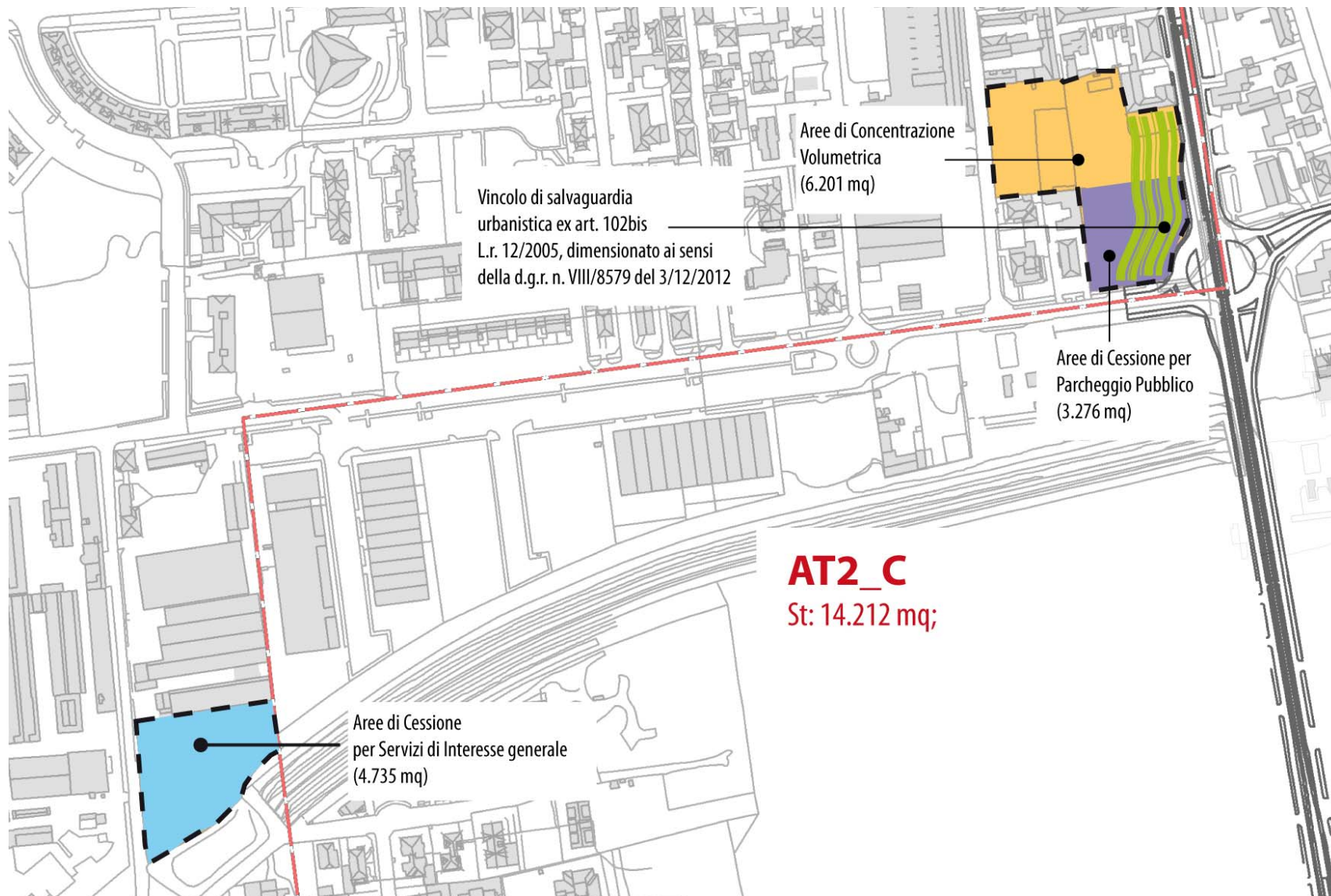
Dati quantitativi

- Superficie Territoriale: 14.212 mq, di cui:
 - Aree a Concentrazione Volumetrica: 6.201 mq;
 - Aree a Cessione gratuita a Parcheggio pubblico utilizzabile come interscambio con la metrotramvia: 3.276 mq;
 - Area a Cessione gratuita a Servizi di interesse generali: 4.735 mq
 - Cessione e Monetizzazione di aree a servizi all'interno delle Aree a Concentrazione Volumetrica:
 - Cessione di 18 mq/ab, pari a 1.026 mq (10 mq/ab. per aree verdi, 8 mq/ab. per parcheggi);
 - Monetizzazione da applicare alla differenza tra la nuova dotazione di mq/ab raggiunta con la piena attuazione del PGT (*vedi Relazione Generale e NTA del Piano dei Servizi*) e i 18 mq/ab ceduti;

- Rispetto dello standard qualitativo: Cessione di 8.011 mq oltre il minimo previsto dal PGT (1.026 mq in base ai 18 mq/ab.)
- Indice It perequativo min: 0,45 mc/mq;
- Indice It perequativo max: 0,5 mc/mq;
- Indice It per edilizia convenzionata/Housing Sociale: 0,15 mc/mq;
- Indice max totale: 0,6 mc/mq;
- Volume min: 6.395,4 mc;
- Volume max : 7.106 mc;
- Volume max, compresa edilizia convenzionata e/o Housing Sociale: 8.527,2 mc;
- Abitanti max insediabili: 57 teorici
- H max: Mt 15 (max 4 piani ft + 1 piano mansardato). Non è ammesso il recupero del sottotetto.
- Rc: max 50%
- Destinazioni d'uso ammesse:
 - GF1 Residenza;
 - Gf2.2 Attività artigianale di servizio;
 - Gf3.1 Unità immobiliari aventi SLP $\leq$ mq 150;
 - Gf3.2 Medie attività: unità immobiliari aventi SLP >150 e ≤ 500 mq (esclusivamente per il Sub Ambito C);
 - Gf5.1 Esercizi commerciali di vicinato (VIC), aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;
 - Gf5.2 Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1) non alimentari, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600 (esclusivamente per il Sub Ambito C);
- Vista la presenza della previsione di rifacimento integrale della tramvia interurbana esistente "Milano Comasina – Limbiate Ospedale" si prescrive l'assoggettamento degli areali coinvolti al vincolo di salvaguardia urbanistica ex art. 102bis L.r. 12/2005, da dimensionare e disciplinare secondo i criteri di cui alla d.g.r. n. VIII/8579 del 3/12/2008: fascia di rispetto pari a 30 metri e l'obbligo di assunzione -in capo ai soggetti attuatori- di specifici impegni convenzionali inerenti la realizzazione di eventuali opere di mitigazione degli impatti acustici e atmosferici che, in aggiunta a quelle già previste nel progetto licenziato positivamente con prescrizioni dalla Commissione regionale, si rendessero necessarie ai fini della compatibilità ambientale della trasformazione;

Ulteriori prescrizioni

- la progettazione delle aree dovrà tener conto delle disposizioni in materia edilizia e di realizzazione delle fognature contenute nella D.G.R. n° 7/12693 del 10/04/2003 e dei divieti riportati nell'art. 94 del D.Lgs. 152/06;
- In sede di attuazione, di comune accordo con l'UTC, dovranno obbligatoriamente essere seguiti indirizzi e criteri di intervento e di inserimento paesistico ambientali specifici, tesi alla creazione di fasce tampone verso gli spazi aperti, all'inserimento paesistico-ambientale degli interventi e alla definizione di regole morfologiche e progettazione contestuale spazi aperti/spazi costruiti, con riferimento alle tipologie e le modalità attuative riportate nel "Repertorio B" allegato al PTCP vigente;
- In sede di attuazione, dovranno obbligatoriamente essere recepiti i vincoli geologici e le norme geologiche (di cui allo Studio Geologico costituente il presente PGT cui si rimanda) verificando, di comune accordo con l'UTC, che gli interventi previsti siano ad essi conformi.



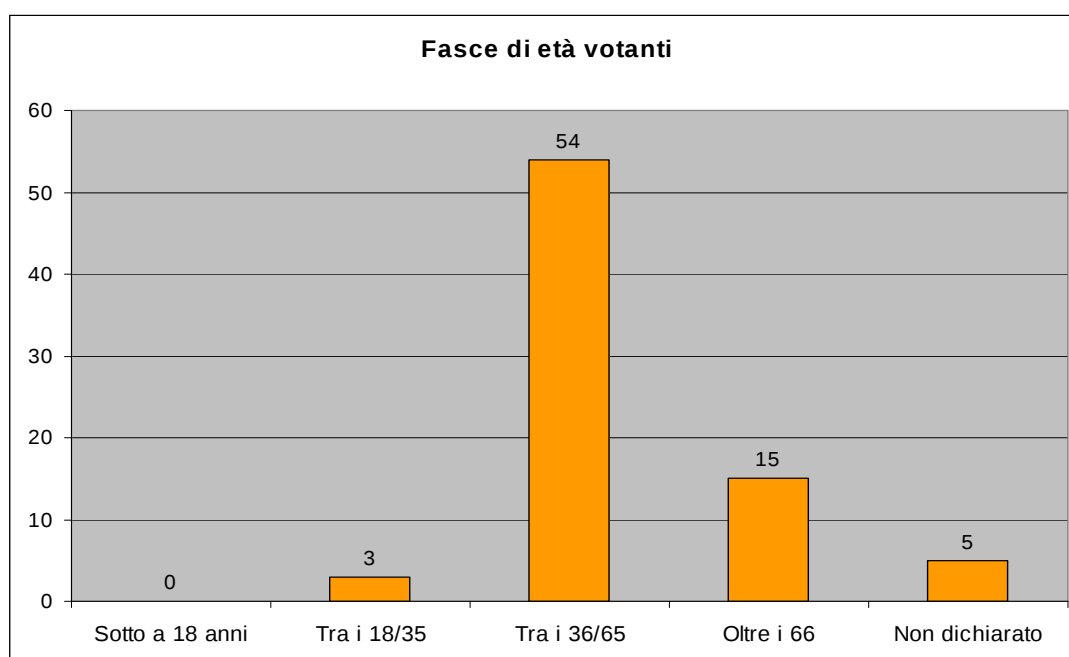
5. LA COSTRUZIONE SOCIALE DEL PIANO

5.1. Analisi delle risposte ai questionari

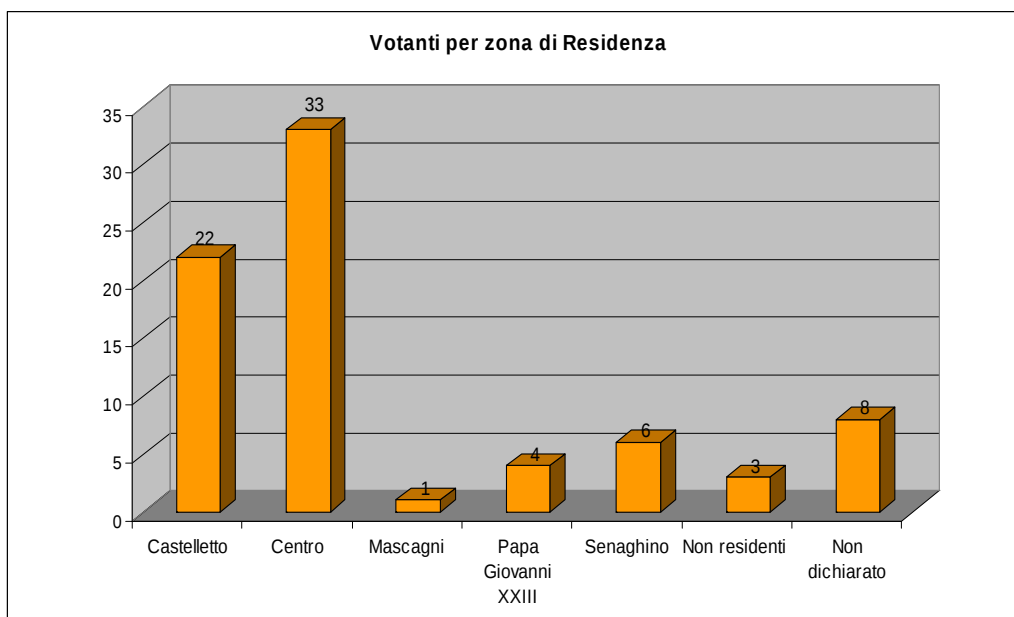
All'interno del percorso intrapreso per la definizione di un Piano di Governo del Territorio partecipato e condiviso con la comunità locale, l'Amministrazione Comunale di Senago ha deciso di coinvolgere direttamente i cittadini proponendo la compilazione di un questionario.

Il questionario è stato impostato con la finalità di rilevare non solo le opinioni e le proposte dei cittadini residenti e non residenti, ma anche le criticità e le problematiche ambientali, sociali ed economiche riscontrate sul territorio. Per la distribuzione del questionario, avvenuta dal 19 novembre al 17 dicembre 2007, l'Amministrazione comunale di Senago ha allestito un apposito URBAN POINT, presso la sede di Agenda 21 Locale di Via Mantica n. 16; inoltre per incrementare il numero degli intervistati, si sono scelti come punti di distribuzione: l'URP MOBILE, localizzato ogni lunedì mattina, in Piazza del mercato, e gli uffici Relazioni con il Pubblico presenti sul territorio. Si propone nel seguito l'analisi dei risultati dei 77 questionari compilati.

Il campione di riferimento è composto per il 70% da votanti con una fascia di età compresa tra i "36 e i 65 anni", come emerge chiaramente dal grafico riportato nel seguito.



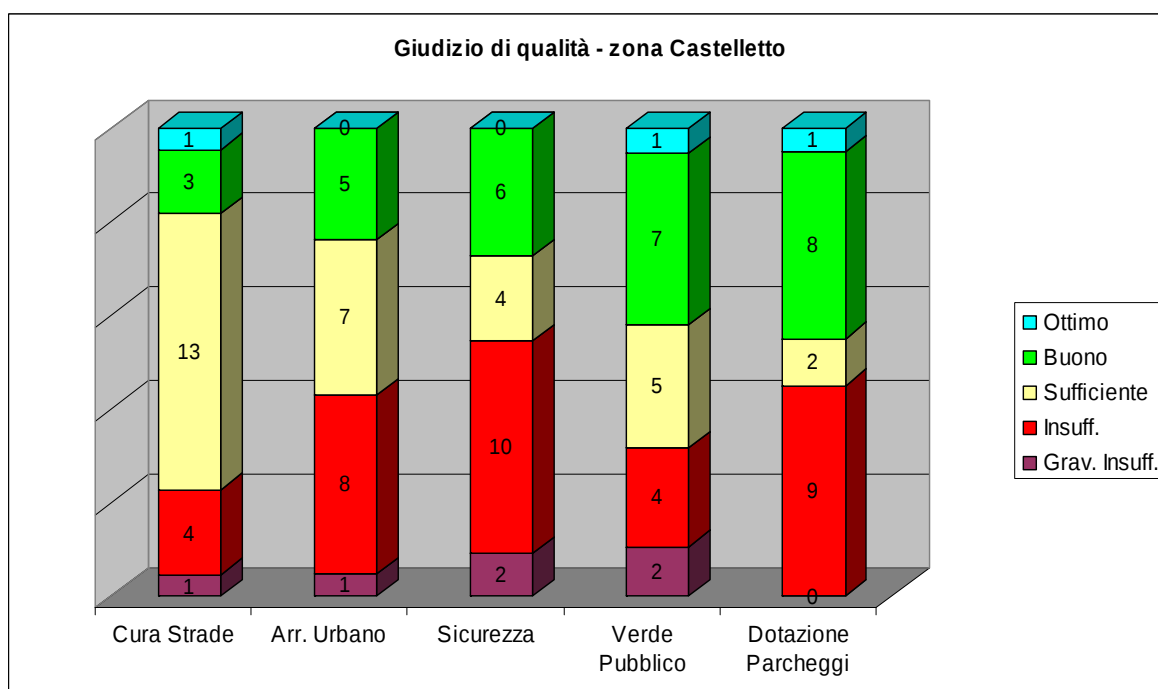
Dalle risposte fornite, inoltre, è emerso che il 43% del campione risiede nel centro di Senago e il 29% nella zona di Castelletto.



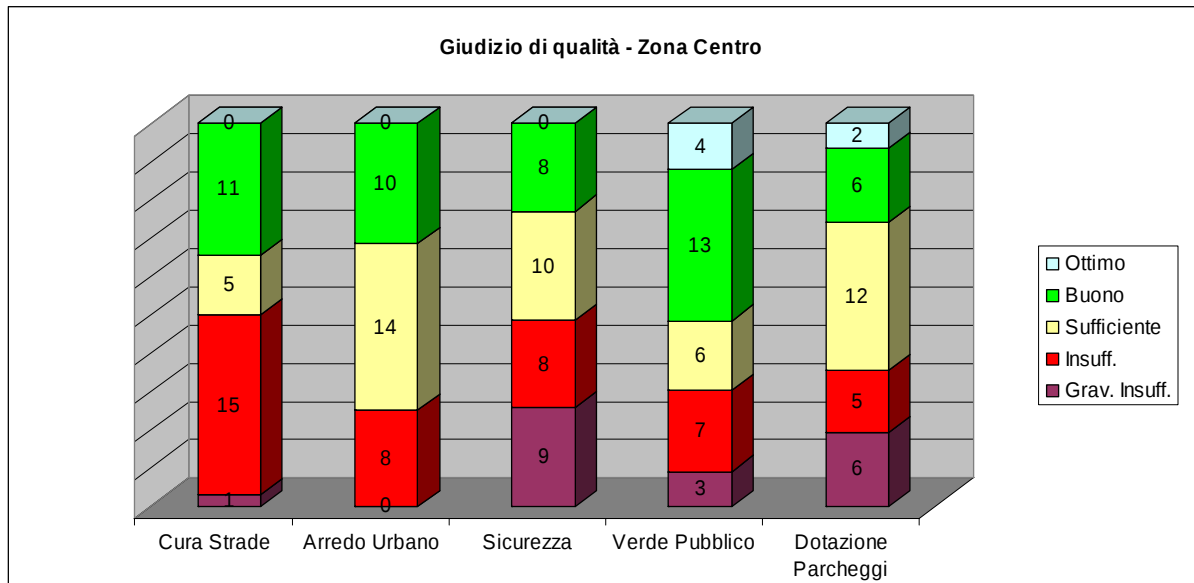
Poiché il PTG non regola solo gli aspetti urbanistici, ma si preoccupa anche di tutela dell'ambiente, di servizi pubblici e di tutto ciò può servire a progettare una città a misura d'uomo, la Terza domanda "Esprimi un giudizio di qualità per la zona in cui abiti (se sei residente) o che maggiormente frequenti (se non sei residenti)", ha consentito agli intervistati di esprimere un giudizio di qualità da ottimo a gravemente insufficiente su quattro aspetti relativi alla zona di residenza o frequentata: la cura delle strade, l'arredo urbano, la sicurezza, il verde pubblico e la dotazione di parcheggi.

Nella Zona di Castelletto, l'aspetto giudicato "Buono" da 22 votanti è il verde pubblico, "Sufficiente" la cura delle strade, e "Insufficiente" la sicurezza e l'arredo urbano.

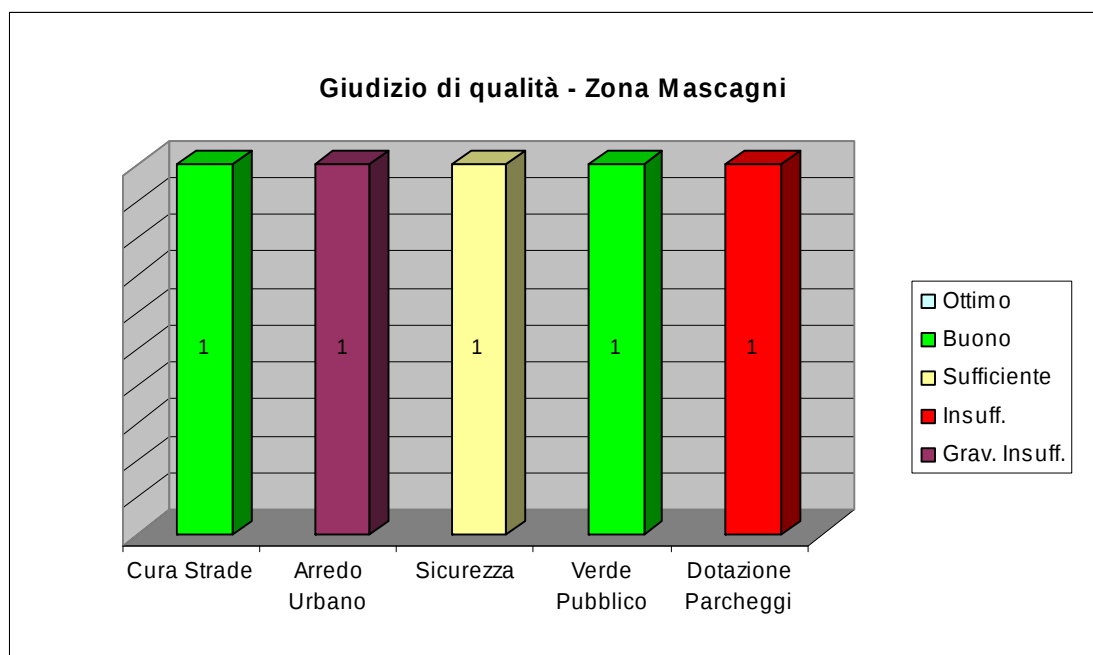
Infine, i votanti hanno espresso la necessità di aumentare la disponibilità di posti auto.



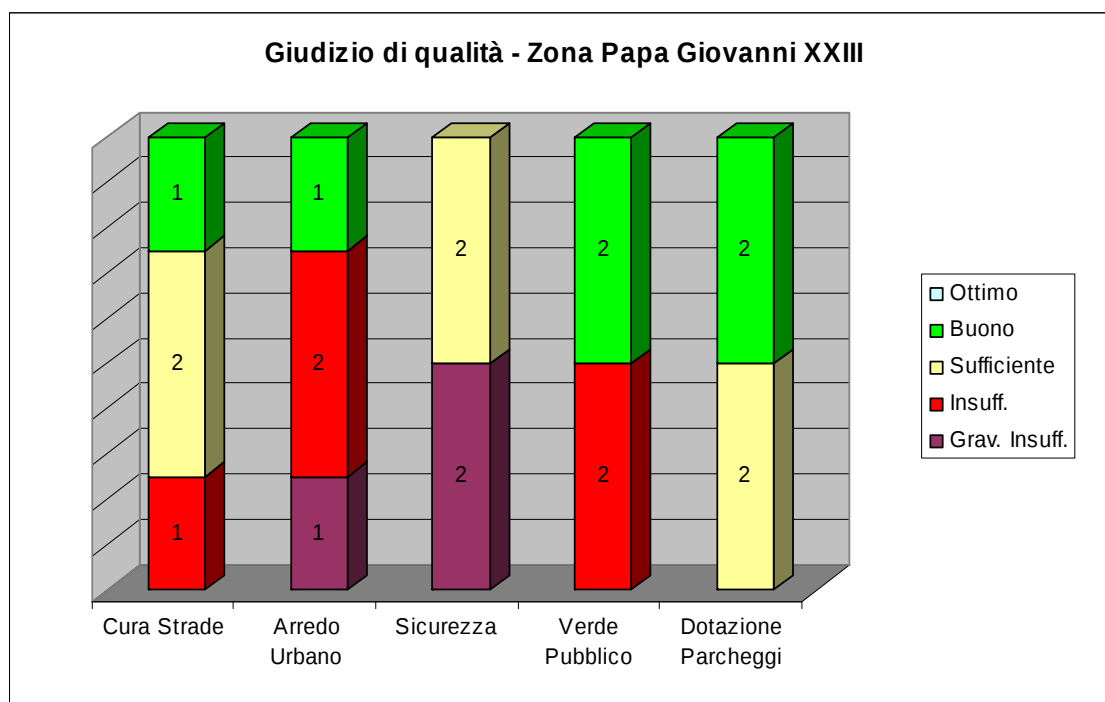
In Centro, invece, è proprio la cura delle strade ad essere stata giudicata "Insufficiente" dai 33 votanti, mentre "Sufficiente" è stata valutata la qualità dell'arredo urbano, la dotazione di parcheggi e la sicurezza; "Buono" è stato invece il giudizio espresso sulla qualità del verde pubblico.



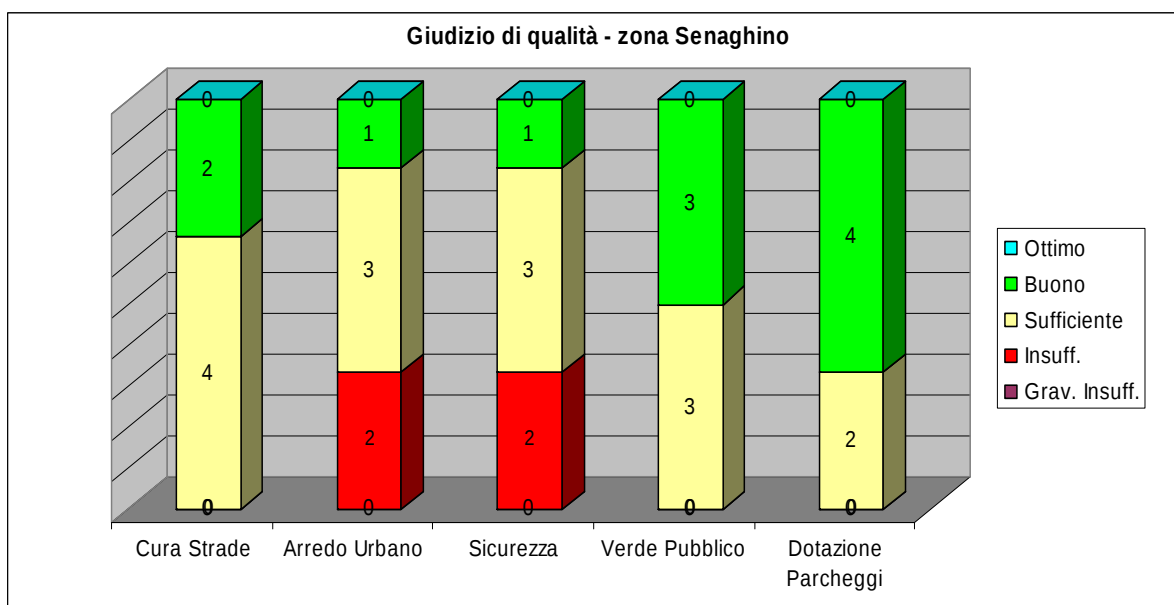
L'unico compilatore del questionario della Zona Mascagni ha giudicato "Gravemente insufficiente" l'arredo urbano, "Insufficiente" la dotazione di parcheggi, "Sufficiente" la sicurezza e l'arredo urbano, a fronte di un giudizio "Buono" sul verde pubblico e la cura delle strade.



Nella Zona Papa Giovanni XXIII, gli aspetti giudicati insufficienti dai quattro votanti sono stati la sicurezza e l'arredo urbano, "Sufficiente" il verde pubblico e la cura delle strade.



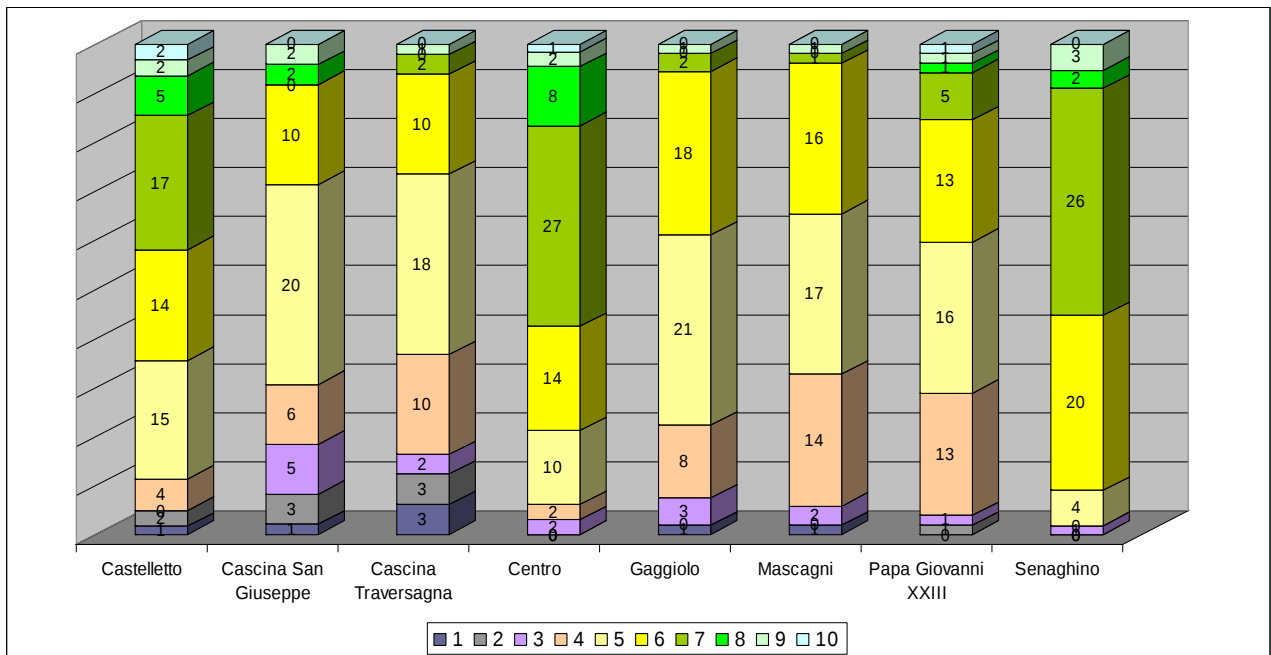
Nella Zona di Senaghino, i 6 votanti hanno giudicato insufficienti gli aspetti relativi alla sicurezza e all'arredo urbano, buona la dotazione di parcheggi e "Sufficiente" il verde pubblico e la cura delle strade.



I risultati, quindi, evidenziano chiaramente che in tutte e quattro le zone considerate l'aspetto a cui è stata attribuita la qualità migliore è il verde urbano mentre l'arredo urbano è quello peggiore.

I votanti hanno quindi espresso la necessità di migliorare la qualità dell'ambiente urbano attraverso una riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e il riordino del tessuto edilizio secondo criteri coerenti con la realtà locale.

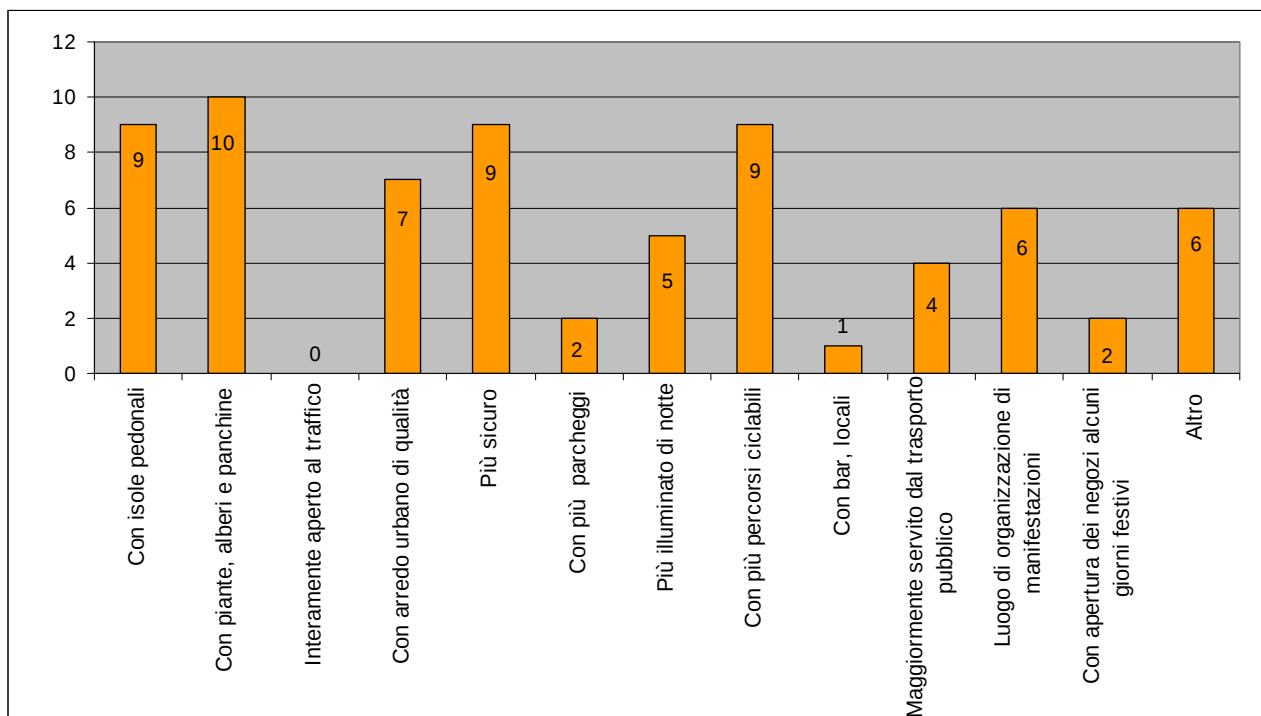
La Quarta domanda "Come giudichi la qualità (della vita, dei servizi, della bellezza/cura architettonica) nei seguenti quartieri?" ha permesso agli intervistati di esprimere una valutazione attraverso un voto da 1 a 10 sulla qualità della vita, dei servizi e della bellezza/cura architettonica degli 8 quartieri di Senago: Castelletto, Cascina san Giuseppe, Cascina Traversagna, Centro, Giaggiolo, Mascagni, Papa Giovanni XXIII, Senaghino.



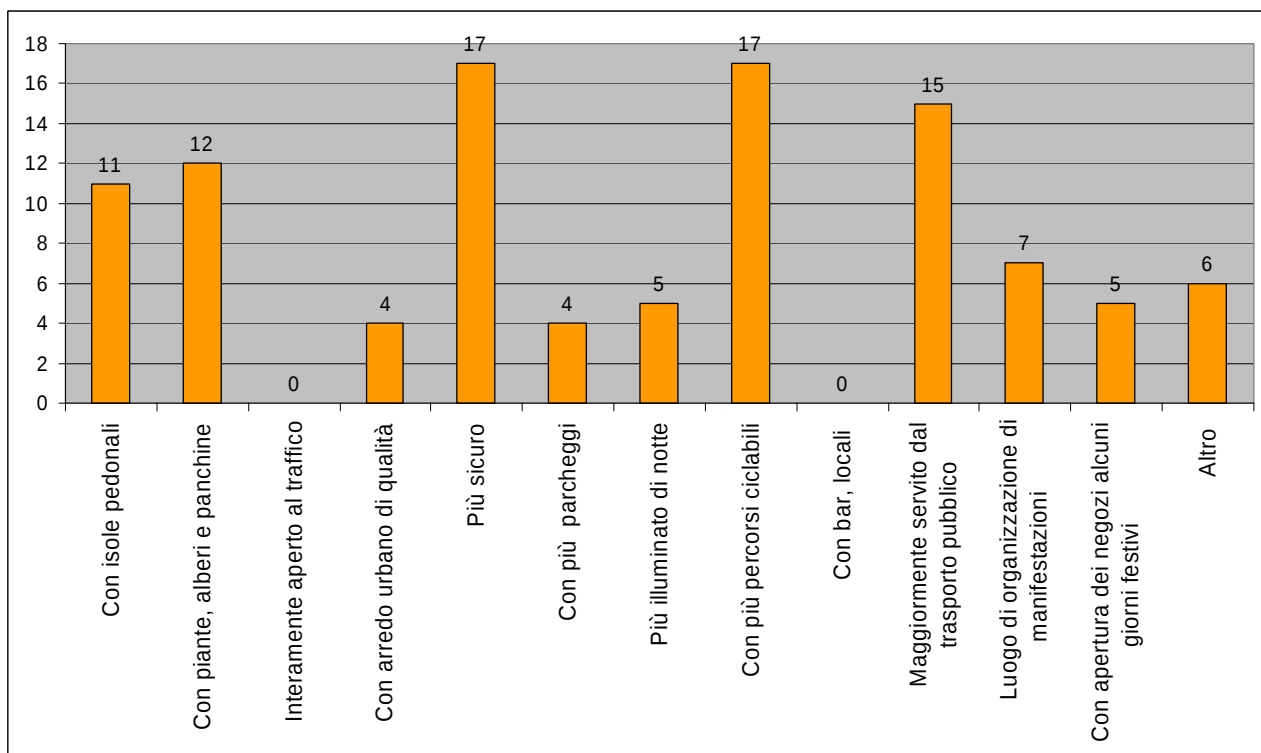
Secondo gli intervistati i quartieri di Cascina Traversagna e Cascina San Giuseppe dovrebbero essere dotati di un parcheggio e di un giardino pubblico.

Anche nel caso del quartiere Papa Giovanni XXIII è emersa la necessità da parte degli intervistati di una maggiore dotazione di servizi, quali la realizzazione di in un centro polifunzionale e servizi per l'infanzia.

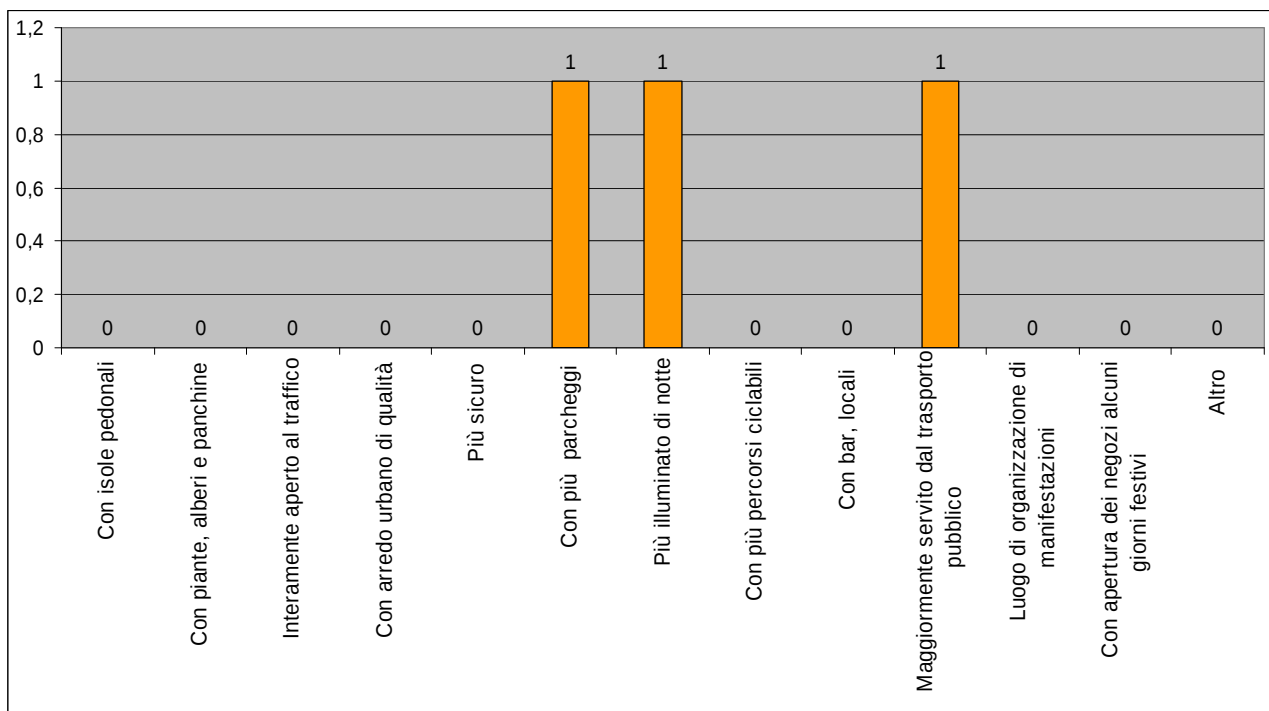
Con la Quinta domanda "Come vorresti il tuo quartiere?" è emerso che i votanti del quartiere Castelletto desidererebbero una maggiore sicurezza della zona, la valorizzazione attraverso piante, alberi e panchine, ed infine un numero più elevato di percorsi ciclabili.



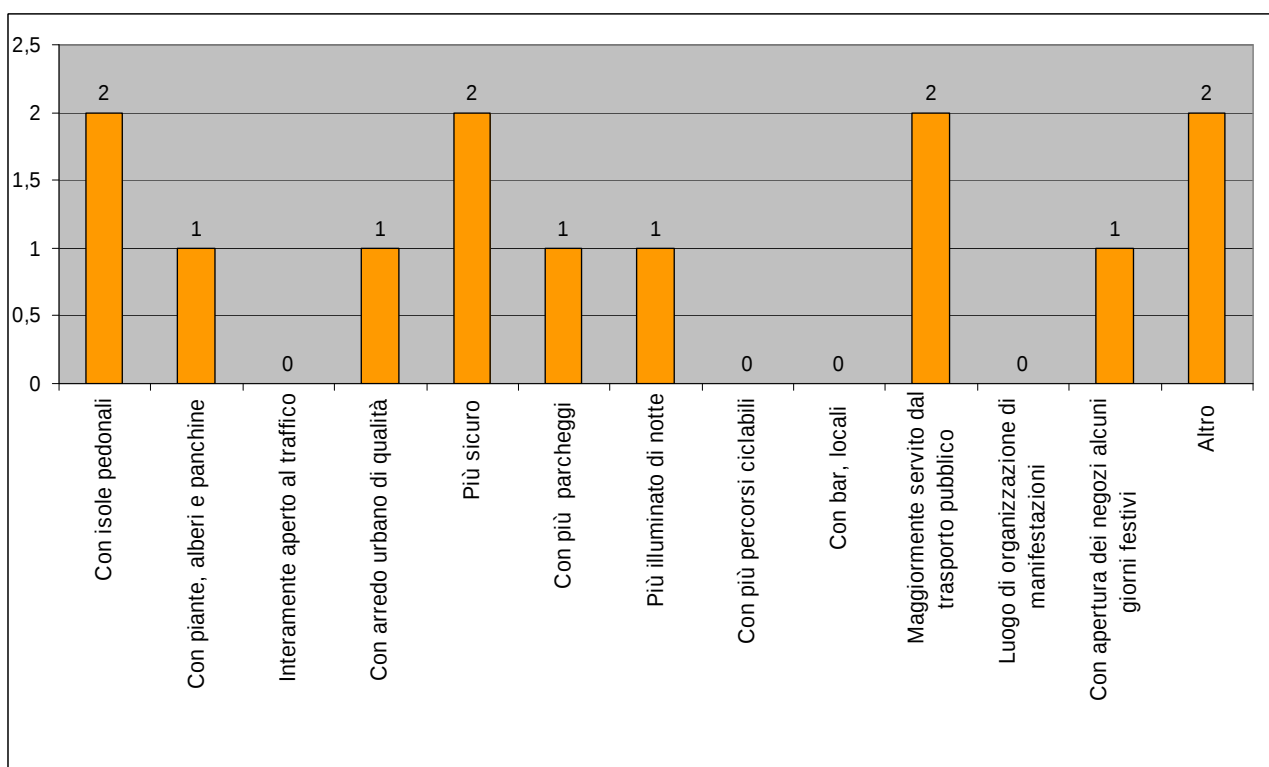
La sicurezza e i percorsi ciclabili sono gli aspetti più votati anche dai residenti nella Zona del Centro a cui si aggiunge la richiesta di attivazione di nuove linee di trasporto pubblico urbano.



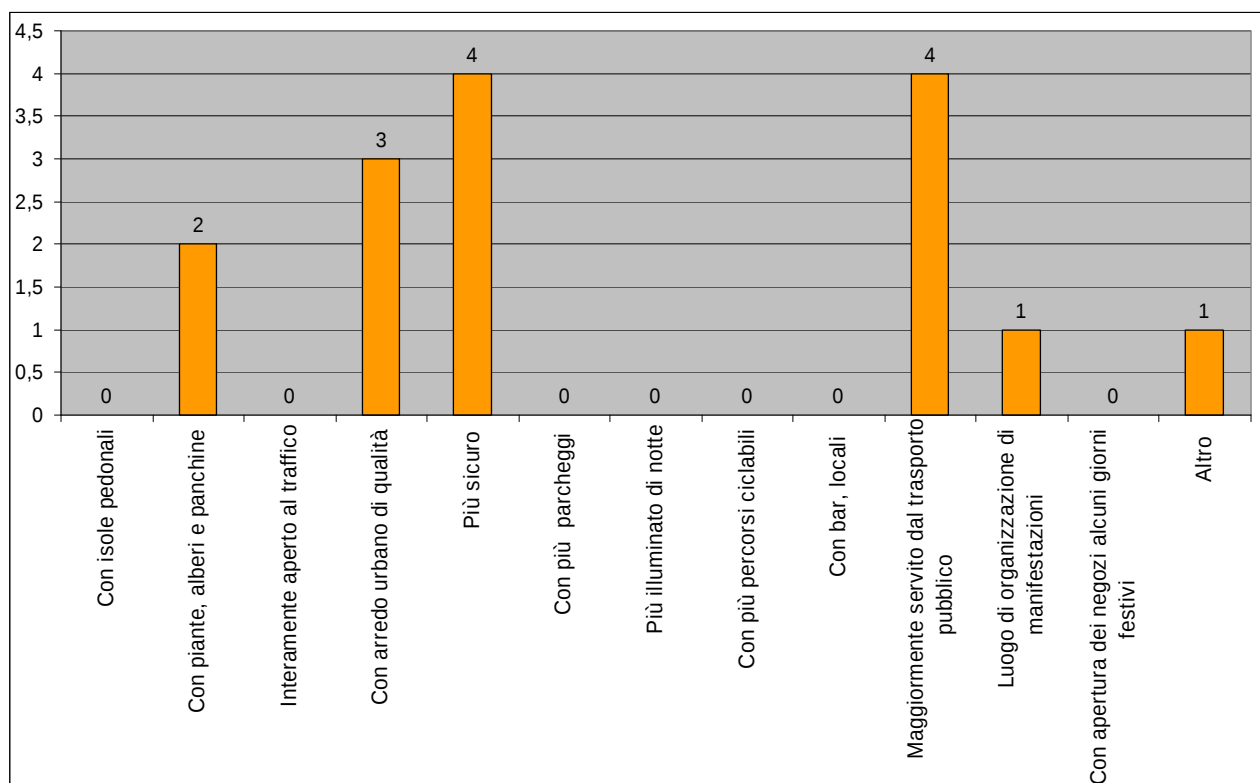
Oltre al trasporto pubblico, nel quartiere Mascagni sarebbe necessario, secondo gli intervistati, migliorare l'illuminazione nelle ore notturne e aumentare il numero di parcheggi disponibili.



Secondo il giudizio dei votanti, oltre alla sicurezza e al trasporto pubblico, il quartiere Papa Giovanni XXIII necessiterebbe anche di isole pedonali.



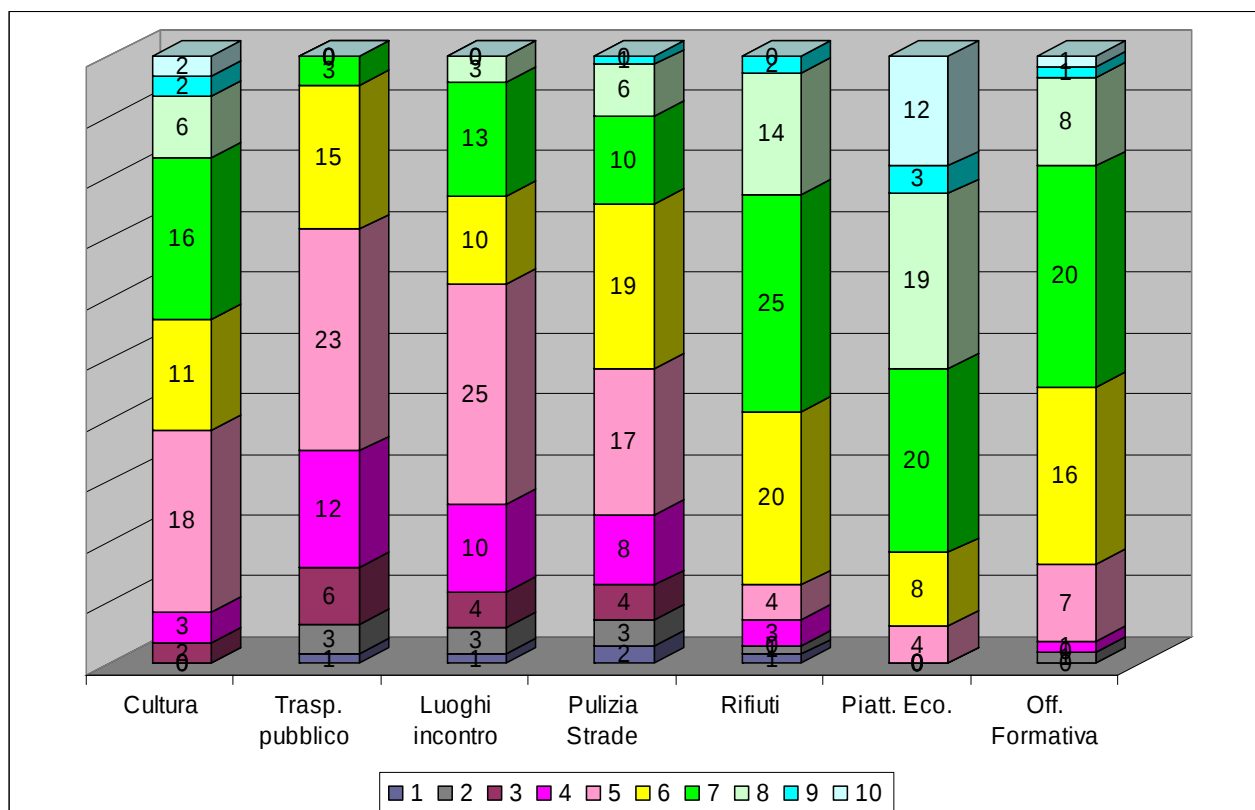
Anche per il quartiere Senaghino, le richieste dei votanti sono ricadute su una maggiore sicurezza e un potenziamento del servizio di trasporto pubblico.



La Sesta domanda " Come giudichi l'offerta esistente sui seguenti servizi?" è servita per far esprimere un giudizio da 1 a 10 sull'offerta esistente rispetto ai servizi offerti.

Il PTG infatti individua non solo i problemi, ma anche i bisogni dei cittadini in merito alle strade, ai mezzi pubblici, alle scuole e detta le regole per lo sviluppo sostenibile della città e per il miglioramento della qualità di vita.

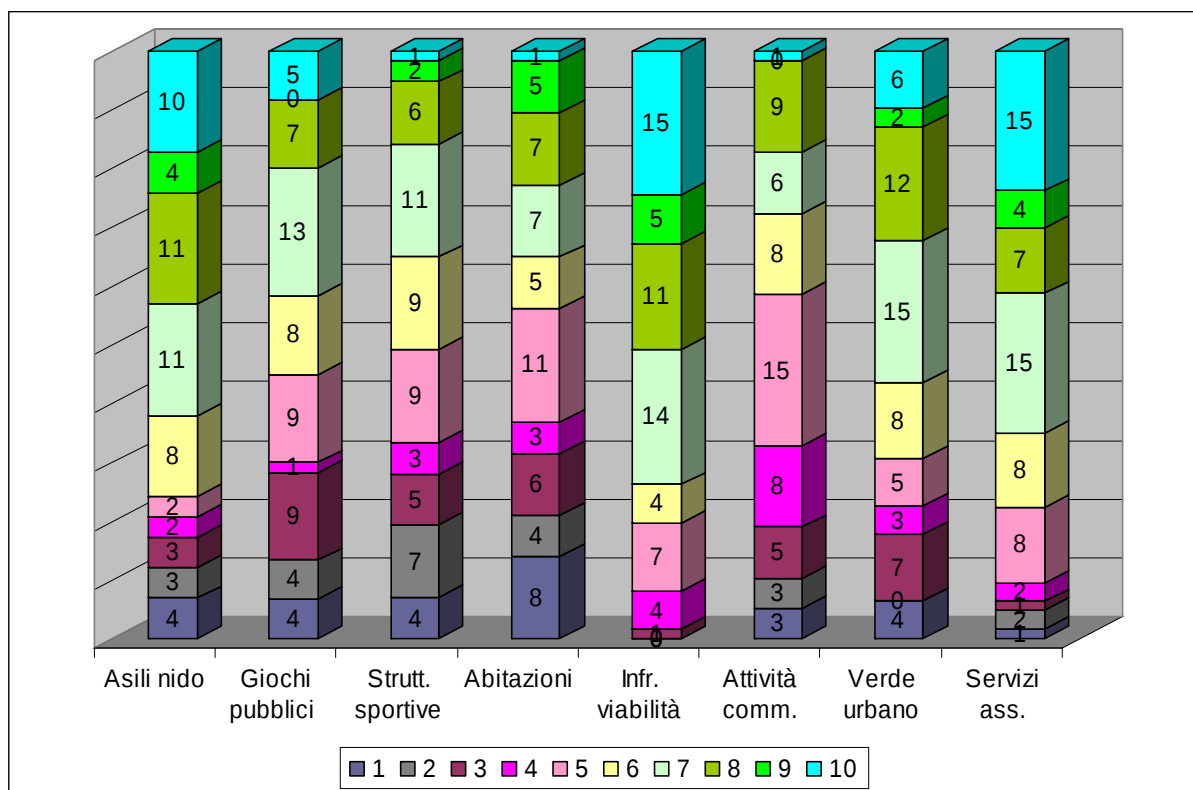
Un buon giudizio (pari a 7) è stato attribuito al servizio di raccolta e gestione dei rifiuti e all'offerta formativa, mentre un valore equivalente a 5 è stato attribuito all'offerta culturale, alla presenza di luoghi di incontro, al servizio di trasporto pubblico e di pulizia delle strade.



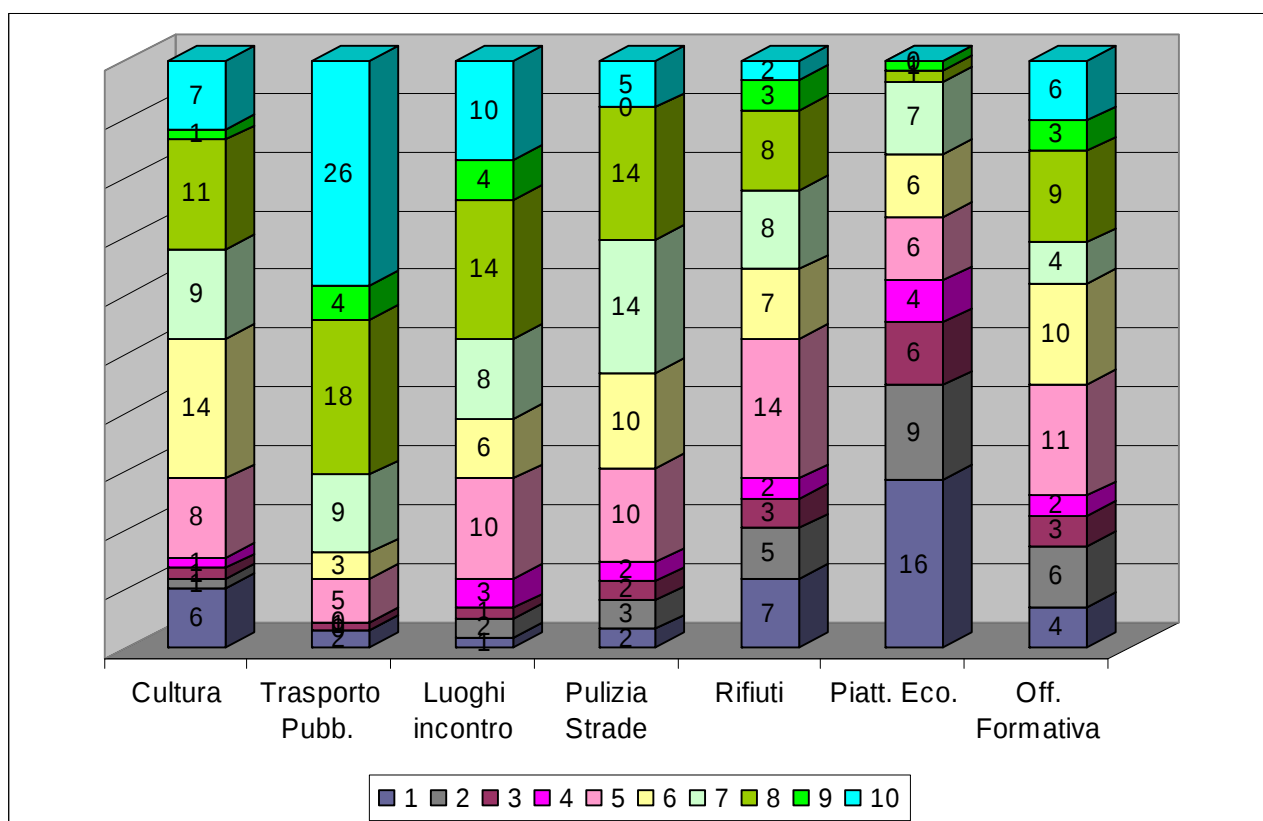
La Settima domanda "Quale di questi ambiti ha maggiore priorità/urgenza di intervento?" è stata impostata con lo scopo di far

emergere gli aspetti che necessitano interventi maggiori attraverso l'indicazione di un livello di priorità espresso da una scala da 1 (servizio già adeguato alle necessità) a 10 (necessità di un intervento urgente).

Il grafico riportato nel seguito evidenzia che i servizi che necessitano di un intervento urgente sono quelli relativi all'infanzia (asili nido), alle infrastrutture e alla viabilità sovracomunale, ai servizi assistenziali per gli anziani, per i malati e per i diversamente abili.

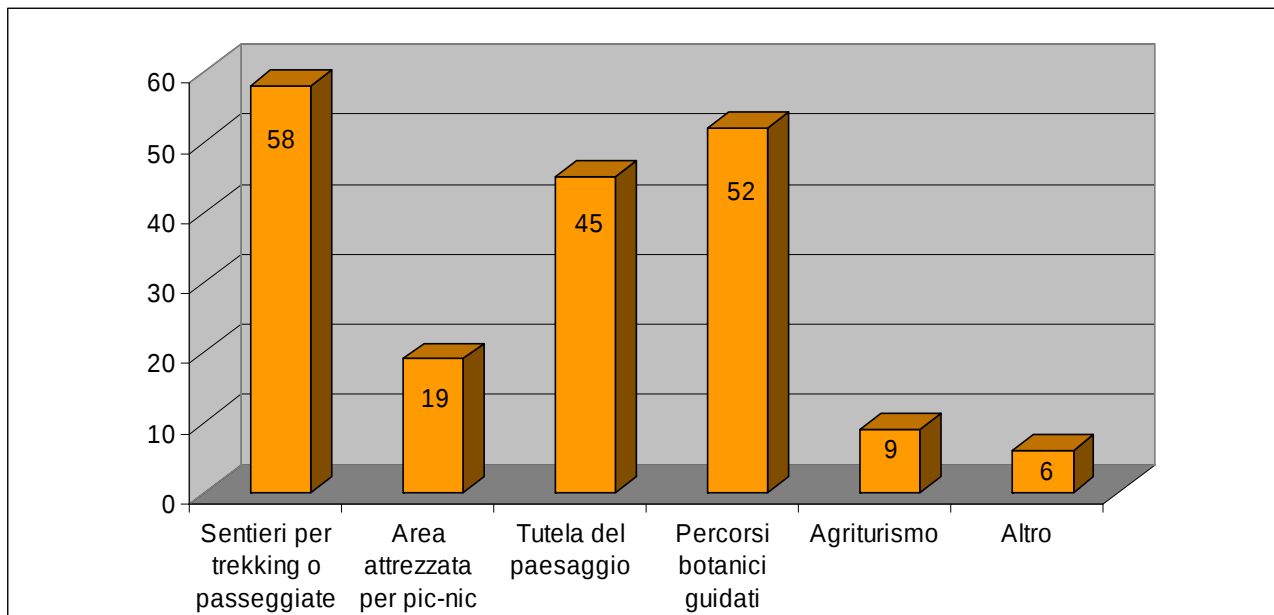


Dal grafico successivo, invece, emergono come urgenti gli interventi relativi al trasporto pubblico.

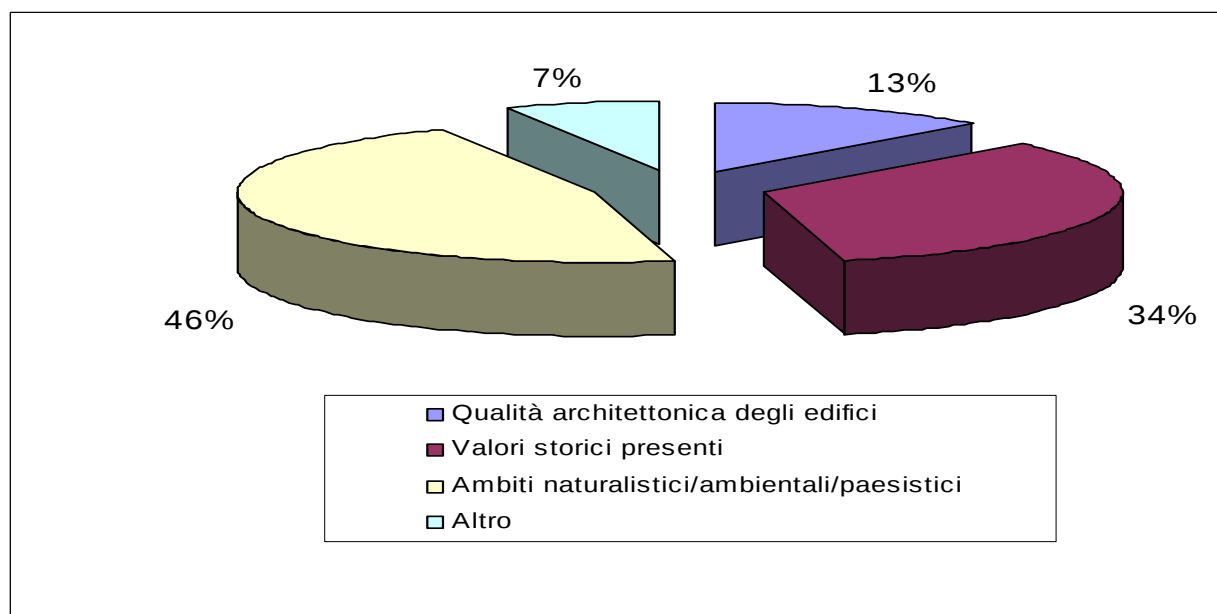


A più della metà dei votanti, così come emerge dall'Ottava domanda "Come ti piacerebbe utilizzare le aree verdi del territorio di Senago, incluso il Parco delle Groane?" piacerebbe utilizzare il verde.

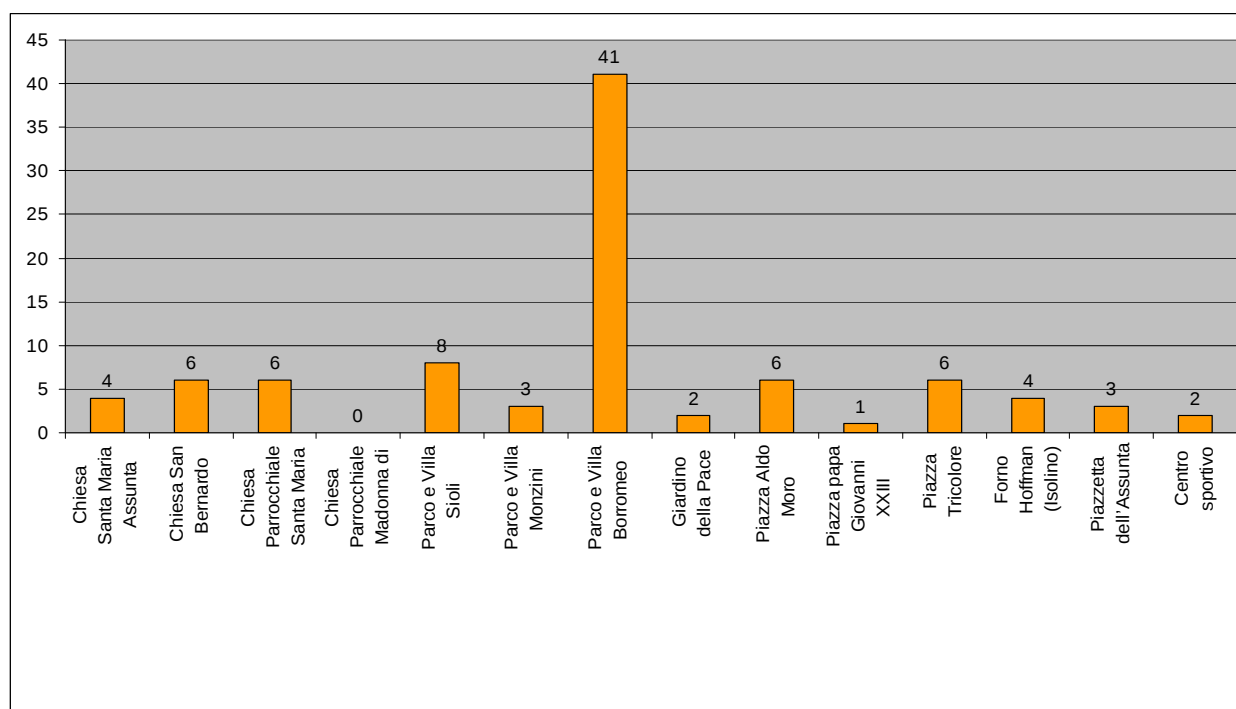
Comprendendo anche il Parco, per creare una rete di percorsi per il trekking, le passeggiate e per le visite botaniche guidate.



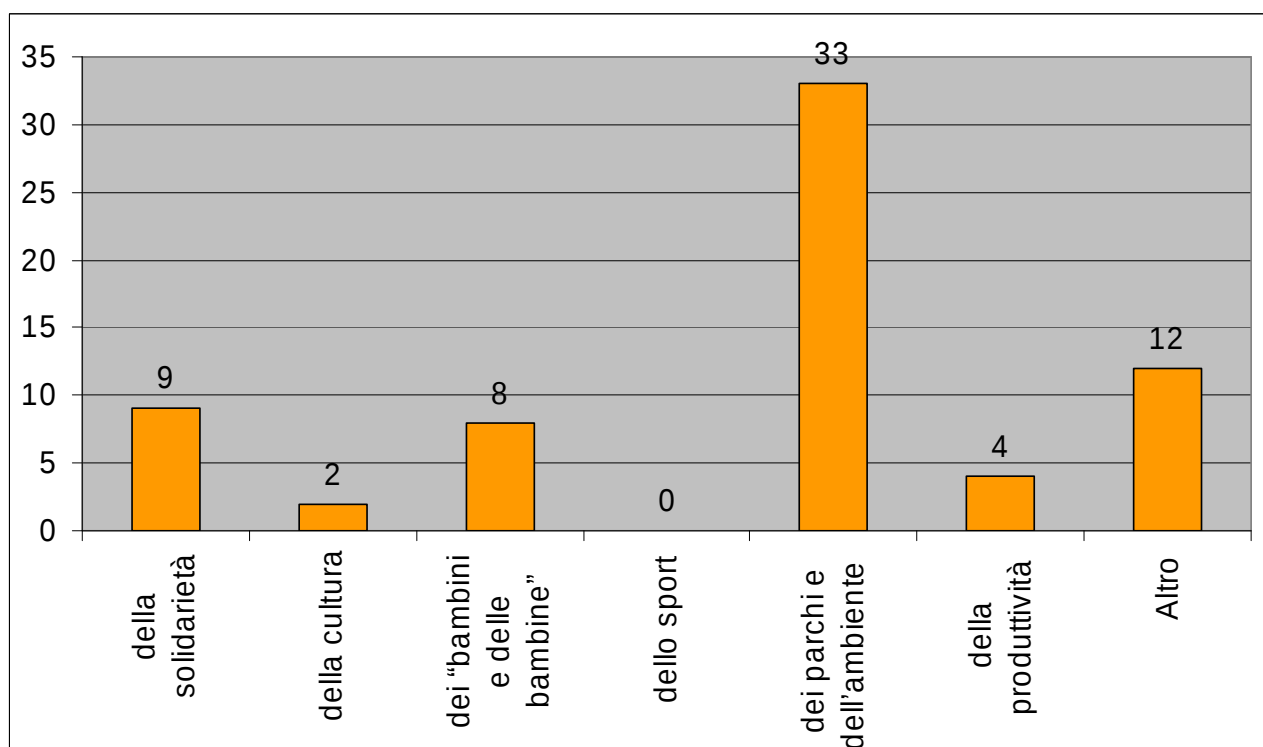
Con la Nona domanda "Quali sono secondo te, i segni distintivi di pregio del Comune di Senago da salvaguardare e valorizzare? è emerso che per il 46% dei votanti gli ambiti naturalistici, ambientali e paesaggistici sono gli aspetti che necessitano, nel territorio comunale, di una maggiore cura e valorizzazione; a questi si aggiunge il 34% degli intervistati che ha indicato, invece, la conservazione e la riqualificazione del patrimonio storico presente.



Dalla Decima domanda "Quale luogo e/o edificio, per la sua particolarità, secondo te, rende unico il Comune di Senago?" si evidenzia che i luoghi più importanti e di pregio per il territorio comunale sono senza dubbio il Parco delle Groane e la Villa Borromeo.



Dall'Undicesima e ultima domanda analizzata "Se dovessi creare un cartello di benvenuto all'ingresso della città, che descriva l'elemento distintivo che rende unica Senago, cosa scriveresti?" emerge che gli intervistati desidererebbero che Senago fosse conosciuta e ricordata come "La Città dei parchi e dell'ambiente".



I dati analizzati e raccolti grazie alla distribuzione e somministrazione dei questionario, rappresentano, quindi, oltre ad una fase fondamentale di ascolto, anche un contributo fondamentale alla costruzione del Piano di Governo del Territorio di Senago, che sarà partecipato e condiviso,

non solo dai tecnici e dagli Amministratori comunali, ma dell'intera comunità locale, affinché questo strumento non sia "calato dall'alto", ma sia il più possibile condiviso dai cittadini!

5.2. Sintesi dei contenuti emersi nelle assemblee

Si sono svolte assemblee pubbliche:

- 11 gennaio 2008: con i professionisti e gli operatori del settore
- 12 gennaio 2008: con i rappresentanti dei quartieri e delle associazioni
- 14 gennaio 2008: con commercianti ed industriali

a. Richieste per località

PAPA GIOVANNI XXIII

- (ri)qualificazione dei collegamenti con il centro;
- Protezione dallo scolmatore;
- Mancanza asilo nido;
- Si denota una eccessiva dispersione della residenza, con pochi servizi, e le scuole ad una estremità;
- Risulta anomala la richiesta di un campo di calcio, a poca distanza dal centro sportivo;
- E' prevista una chiesa, con una piazza - platea troppo ampia;
- La circonvallazione realizzata a metà finisce in un nulla.

MASCAGNI

- Isolamento e quartiere dormitorio;
- necessità di forestare parti del parco Groane, tenendo conto della natura dei terreni;
- Studiare limiti alla viabilità.

SENAGO

- Identificare un centro in Piazza Moro: il PGT ritiene tale proposta artificiale, quindi difficile in quanto richiede un progetto preciso di uno spazio oggi non qualificato.

b. Temi

EDILIZIA PUBBLICA

- Richiesta per 180 - 200 alloggi, di diversa tipologia.

SERVIZI

- Asili nido: valutare il rapporto con l'iniziativa privata;
- Biblioteca insufficiente da studiare in funzione dei nuovi modelli di biblioteca;

- Centro sociale a Papa Giovanni XXIII.

TRASPORTI

- Potenziare il trasporto pubblico per Palazzolo e Bollate N.

VIABILITÀ

- Completare la tangenziale esterna (tracciato previsto dalla Provincia):
- strade cieche da aprire
- mancanza strada N-S tra S. Bernardo e Leonardo da Vinci
- piano attuativo per strade da ampliare o aprire e dotare di parcheggi;
- alberare i parcheggi;
- necessità di una strada di arroccamento tra via Cadorna e via Udine da realizzare nel sedime della cava;
- via Don Rocca: esaminare i problemi (marciapiedi)
- rete ciclabile;

ATTIVITÀ

- prevedere un albergo con disponibilità anche di trasformazione nelle norme sia in zona residenziale che in zona produttiva
- cosa fare delle industrie dismesse
- commercio:
 - valorizzare gli esercizi di vicinato, interpretando il sistema vie Volta-Don Rocca-Repubblica- Mantica come distretto commerciale
 - no ai centri commerciali
 - favorire i parcheggi vicino ai negozi per clienti e carico/scarico
 - potenziare via Volta per il commercio

CAVE

- cava a nord: recuperarla a verde, come filtro con la zona industriale di Limbiate e per migliorare la qualità della residenza e del commercio dei confinanti.

VERDE

- Mettere a rete le aree verdi

AREE DI FRANGIA

- Risolvere il rapporto edificato – ambiente.
- Mitigazioni per le aree di confine tra urbano e campagna

6. LA VALUTAZIONE DELLE ISTANZE

6.1. Premessa Metodologica

L'analisi è costruita sulle particelle catastali oggetto di istanza. Per 25 istanze non è stato possibile localizzare le aree: per difformità tra le geometrie ovvero là dove l'ambito di intervento su cui è sviluppata la domanda e le particelle interessate risulti essere non cartograficamente aggiornato e quindi non coincidenti ovvero laddove le istanze si ripetono nei contenuti proposti, sono state stralciate dalla valutazione numerica per coerenza nel trattamento dei dati, altrimenti non più uniformi. Inoltre tali proposte saranno escluse dal computo delle aree e nelle stime della capacità edificatoria.

6.2. Istanze pervenute con la comunicazione di avvio del procedimento per la redazione del Piano di Governo del Territorio all'Amministrazione Pubblica

In conformità con l'art.8 della Legge Regionale n°15/2005 "Legge per il Governo del Territorio" , l'Amministrazione Comunale, con la pubblicazione di avvio di procedimento per la redazione del PGT, ha raccolto un totale di 117 istanze (25 non cartografabili) che sono finalizzate alla costruzione sociale del piano. L'articolo in questione prevede che la costruzione del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del territorio comunale sia anche basato sulle proposte dei cittadini singoli e/o associati, con l'obiettivo di prestare attenzione alle esigenze della popolazione locale.

Le istanze presentate possono essere analizzate secondo differenti chiavi di lettura che hanno l'obiettivo di definire:

- La tipologia del proponente;
- La tipologia e il carattere delle richieste avanzate;
- Una suddivisione secondo classi dimensionali al fine di definire l'entità, l'importanza e l'incidenza della stessa;

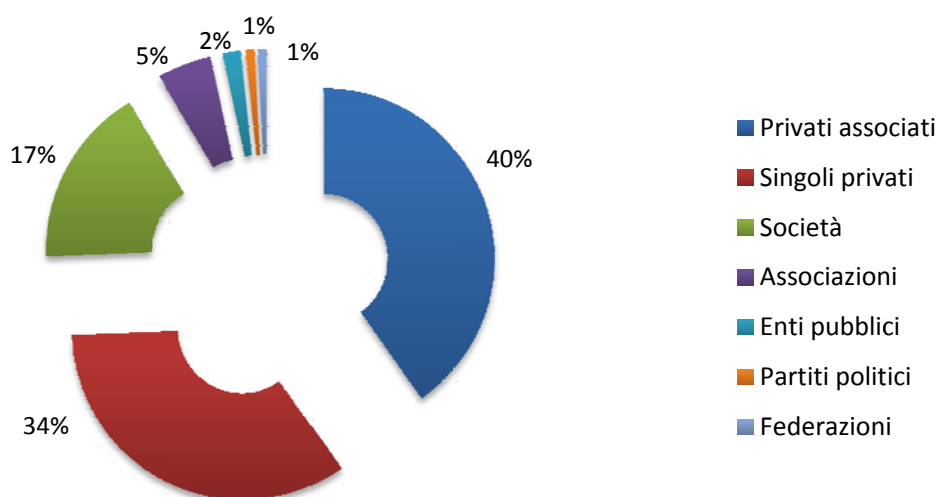
6.3. Classificazione delle istanze per tipologia di proponente

Il primo passo nell'esame delle 117 istanze pervenute al Gennaio 2011 (25 non cartografabili), consiste nell'individuazione del soggetto proponente. Questo primo livello di approfondimento permette una valutazione, di ordine generale, della distribuzione delle istanze secondo una classificazione in tipologie dei soggetti proponenti. Per quanto riguarda la classificazione dei soggetti proponenti sono state individuate 7 categorie:

- Privati associati;
- Singoli Privati;
- Società;
- Associazioni;

- Enti pubblici;
- Partiti politici;
- Federazioni

Tipologia proponente (valori %)

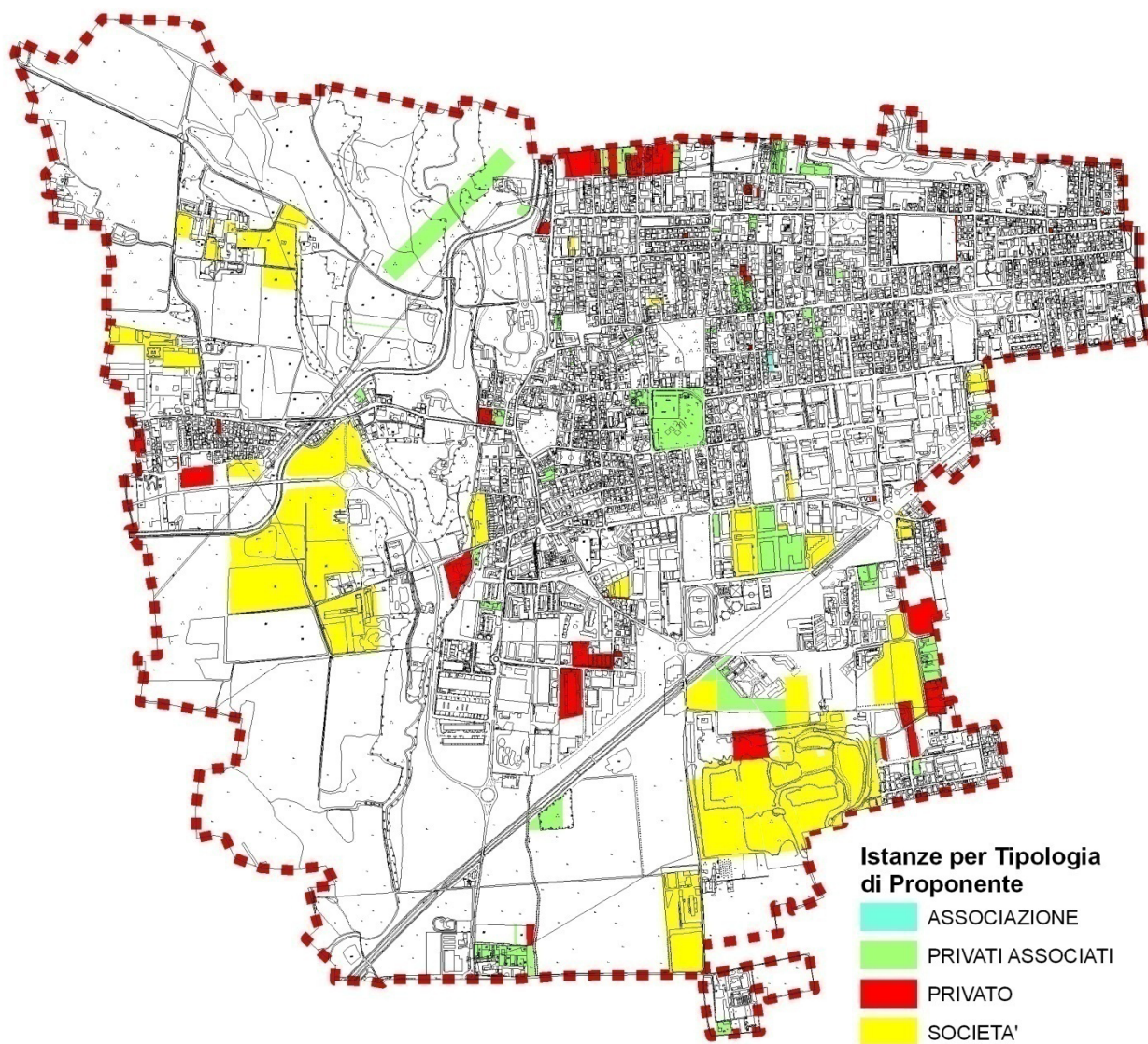


ISTANZE AGGREGATE PER TIPOLOGIA DI PROPONENTE		
Privati associati	47	Il grafico e la presente tabella mettono in evidenza, il primo sotto forma di valore percentuale ed il secondo riportando i valori assoluti, la distribuzione delle istanze in funzione della tipologia di proponente. Emerge chiaramente come la maggior parte delle proposte avanzate alla Amministrazione Comunale siano pervenute da Privati associati e Singoli privati. Di numero inferiore, invece, sono quelle avanzate da Società. Costituiscono, infine, una quantità numerica secondaria le osservazioni giunte dalle Associazioni, Enti pubblici, Partiti politici e Federazioni.
Singoli privati	40	
Società	20	
Associazioni	6	
Enti pubblici	2	
Partiti politici	1	
Federazioni	1	
Totale istanze	117	

Il passaggio successivo, finalizzato alla valutazione delle pre-osservazioni per la costruzione sociale del Piano di Governo del Territorio, consiste nella suddivisione e nella classificazione delle diverse tipologie di istanze in funzione della richiesta; per raggiungere tale fine si è ricorsi ad una aggregazione delle singole richieste riconducendole a macro-categorie dal carattere omogeneo in modo da permettere il confronto delle richieste e la loro distribuzione sul territorio comunale. Il tipo di istanze che verranno ricondotte a queste categorie possono essere definite come "istanze puntuali" in quanto localizzabili dal punto di vista catastale e precisamente riconducibili ad una specifica richiesta da parte del proponente. Tuttavia nella tavola seguente non compariranno le tipologie di proponente "Enti pubblici", "Partiti politici" e "Federazioni" in quanto le istanze da loro

presentate si riferiscono all'intero territorio e riguardano tematiche generali, condivisioni di scelte strategiche territoriali; segnalazioni varie.

TAVOLA 1_Istanze per tipologia di proponente



6.4. Classificazione delle istanze per tipologia di richiesta

Le 92 istanze cartografabili sono state ricondotte a 33 categorie di richieste in modo da permetterne una lettura complessiva e quindi consentire una valutazione generale delle richieste dei cittadini. L'obiettivo rimane quello di indirizzare il processo decisionale approfondendo le singole richieste e osservandole nel loro complesso, indirizzandoci verso la costruzione di un quadro conoscitivo integrale delle istanze pervenute. Con la nuova impostazione urbanistica, introdotta a livello Regionale, le istanze pervenute e catalogate dovranno essere ricondotte allo strumento più idoneo. Nel complesso le richieste avanzate andranno ad incidere per lo più sullo strumento regolatore per la città consolidata, il Piano delle Regole, ma tutte le osservazioni presentate di carattere generale ed estese a tutto il territorio comunale, dovranno essere riprese e articolate all'interno del Documento di Piano (sempre in caso di accoglimento). Per quanto è stato possibile osservare fino ad ora le richieste riguardano, anche la modifica delle tavole di azionamento (che quindi dovranno essere recepite nelle tavole di azionamento del Piano delle Regole).

Nella tabella sottostante sono riportate le categorie, di carattere generale, a cui sono state ricondotte le singole istanze con la relativa superficie (espressa in metri quadri) e l'incidenza che ogni categoria rappresenta sul totale delle aree soggette ad istanza (espressa in valore percentuale sul totale delle aree soggette ad istanza).

ISTANZE AGGREGATE PER TIPOLOGIA DI RICHIESTA			
	Tipologia di richiesta	Superficie Totale (mq)	%
1	Ampliamento edifici residenziali	2.699 mq	0,3%
2	Box in zona Bb0	595 mq	0,1%
3	CDU da agricolo a residenziale	68.227 mq	6,6%
4	CDU da cava a residenziale/terziario/spazi pubblici	217.135 mq	21,0%
5	CDU da produttivo industriale a terziario commerciale	77.850 mq	7,5%
6	CDU da produttivo-industriale/terziario-commerciale a residenziale	25.351 mq	2,5%
7	CDU da residenziale a produttivo industriale/artigianale	2.701 mq	0,3%
8	CDU da standard a residenziale	41.972 mq	4,1%
9	CDU da standard a residenziale/ricettivo	14.246 mq	1,4%
10	CDU da stradale a residenziale	10.777 mq	1,0%
11	CDU da terziaria a residenziale	1.730 mq	0,2%
12	CDU e rettifica confini	1.159 mq	0,1%

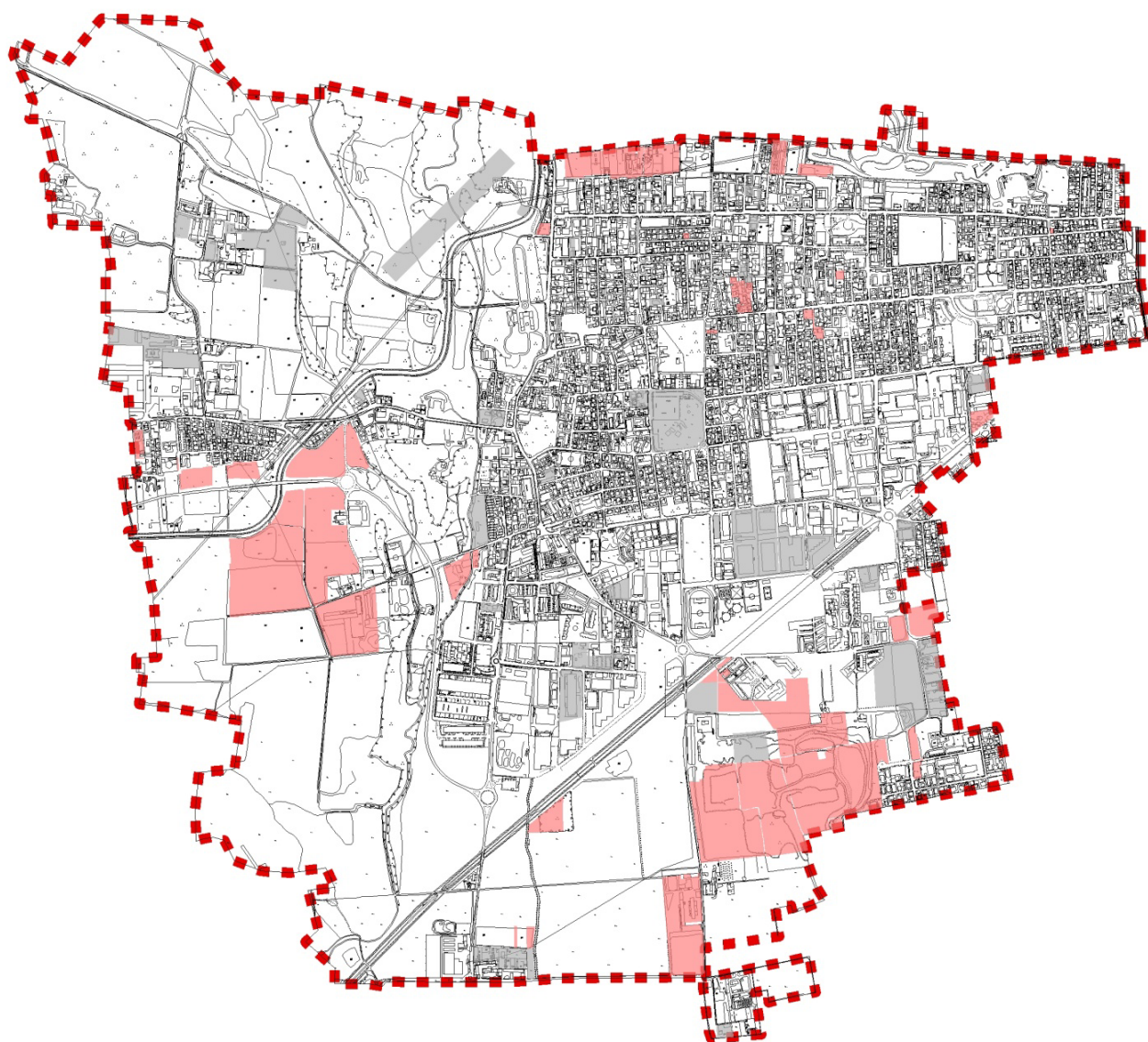
13	Possibilità ampliamento esistente e attività commerciali	47.732 mq	4,5%
14	Correzione cartografica	406 mq	0,1%
15	Richiesta eliminazione del prolungamento di Via Monte Grappa	1.649 mq	0,2%
16	Realizzazione parcheggio pubblico per residenti	1.207 mq	0,1%
17	Eliminazione tangenziale Nord-Ovest prevista	42.876 mq	4,1%
18	Errore mancato azzonamento Bb1	268 mq	0,1%
19	Modifica NTA loc. Traversagna con possibilità edificatorie	11.438 mq	1,1%
20	Loc. Traversagna – realizzazione box	2.512 mq	0,2%
21	Mantenimento attività produttiva zona PICO	24.447 mq	2,4%
22	Mantenimento aree servizi pubblici/interesse generale	40.432 mq	3,9%
23	Mantenimento caratteri ambientali	3.517 mq	0,3%
24	Modifica indice edificabilità	57.663 mq	5,6%
25	Modifica modalità di intervento	28.965 mq	2,8%
26	Modifica perimetro PL	5.342 mq	0,5%
27	Opere connesse alla SP119 – Distributore carburanti/autolavaggio/servizi pubblici/RSA	25.618 mq	2,5%
28	Possibilità edificatoria nel Parco Groane	46.610 mq	4,5%
29	Residenziale/Strutture commerciali/agricolo	206.988 mq	20,1%
30	Rettifica da produttivo a sede stradale o residenziale	12.280 mq	1,2%
31	Previsione pista ciclopeditone	899 mq	0,1%
32	Rettifica di confini	2.560 mq	0,2%
33	Riesame della situazione urbanistica	3.706 mq	0,4%
Totale istanze 92		1.031.557 mq	100%

Legenda Istanze per Tipologia di Richiesta

	Ampliamento edifici residenziali
	Box in Bb0
	CDU da agricolo a residenziale
	CDU da cava a residenziale/terziario/spazi pubblici
	CDU da produttivo industriale a terziario commerciale
	CDU da produttivo-industriale/terziario-commerciale a residenziale
	CDU da residenziale a produttivo industriale/artigianale
	CDU da standard a residenziale
	CDU da standard a residenziale/ricettivo
	CDU da stradale a residenziale
	CDU da terziaria a residenziale
	CDU e rettifica confini
	Possibilità ampliamento esistente e recupero attività commerciali
	Correzione cartografica
	Eliminare prolungamento Via Monte Grappa
	Eliminazione tangenziale Nord-Ovest previste
	Errore mancato azzonamento Bb1
	Loc. Traversagna - realizzazione box
	Mantenimento attività produttiva zona PICO
	Mantenimento aree servizi pubblici/interesse generale
	Mantenimento caratteri ambientali
	Modifica indice edificabilità
	Modifica modalità d'intervento
	Modifica Nta loc. Traversagna - con possibilità edificatorie
	Modifica Perimetro_PE
	Opere connesse alla SP119 - Distributore carburanti/autolavaggio/Servizi pubblici/RSA (casa riposo)
	Possibilità edificatoria nel Parco Groane
	Realizzazione parcheggio pubblico per residenti
	Residenziale/strutture commerciali/agricolo
	Rettifica da produttivo a sede stradale o residenziale
	previsione pista ciclopedonale
	rettifica confini
	riesame situazione urbanistica

Come evidenziato precedentemente non sono state inserite le 25 istanze non cartografabili per i motivi su esposti. Dato che la maggior parte delle istanze preliminari prevedono una richiesta di nuovo consumo di suolo è opportuno fare risaltare questo tema anche cartograficamente, al fine di mettere in evidenza l'incidenza sul territorio comunale di Senago.

TAVOLA 3_Istanze con richiesta di nuovo consumo di suolo

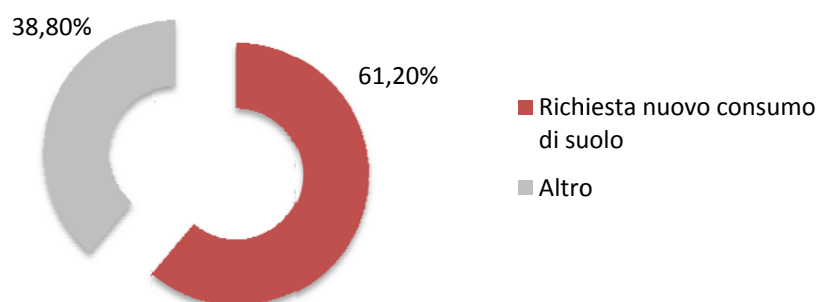


Istanze con richiesta di nuovo consumo di suolo

Altro

Istanze interessate da richiesta di nuovo consumo di suolo

Aree interessate da richiesta di consumo di suolo (valore %)



Come si evince dal grafico, ben il 61,20% del totale delle aree interessate da istanza riguarda una richiesta di consumo di suolo. Tale % è costituita dalla Tipologie di richiesta n° 3 - 4 - 8 - 9 - 10 - 27 - 28 - 29 di cui sopra. Si necessita, dunque, di una attenta valutazione delle istanze presentate, in quanto lo scenario derivante è una continua e massiccia richiesta di consumo di suolo a fronte di piccole % riguardanti altre tipologie di proposte riguardanti l'esistente. Inoltre un dato significativo che emerge è che le richieste di CdU a Residenziale e Produttivo riguardano soprattutto le Zone E con il rischio di una forte diminuzione delle aree agricole nel territorio comunale.

6.5. Classificazione delle istanze per classi dimensionali

Il terzo passaggio ai fini della valutazione viene effettuato sulla base dell'estensione territoriale che le singole richieste presentano. Le istanze presentate dalla popolazione sono state ricondotte a quattro classi dimensionali con l'obiettivo di valutare l'incidenza sul territorio comunale. Le classi dimensionali individuate sono:

- Aree superficie territoriale inferiore a 1000 mq;
- Aree superficie territoriale compresa tra 1000 mq e i 2000 mq;
- Aree superficie territoriale compresa tra 2000 mq e i 5000 mq;
- Aree superficie territoriale superiore a 5000 mq.

Incidenza per classi dimensionali (% rispetto al totale delle aree soggette ad istanza)

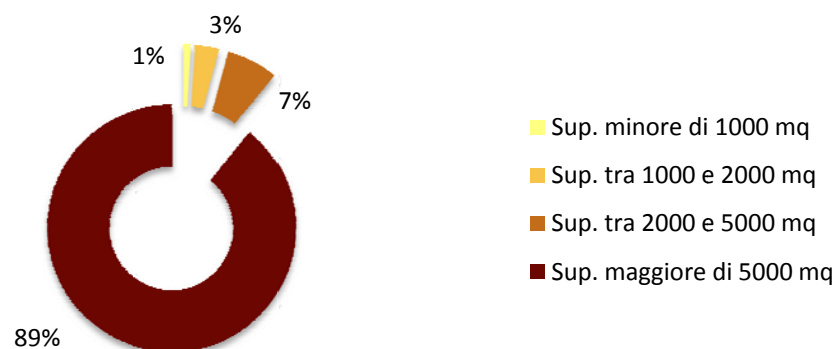
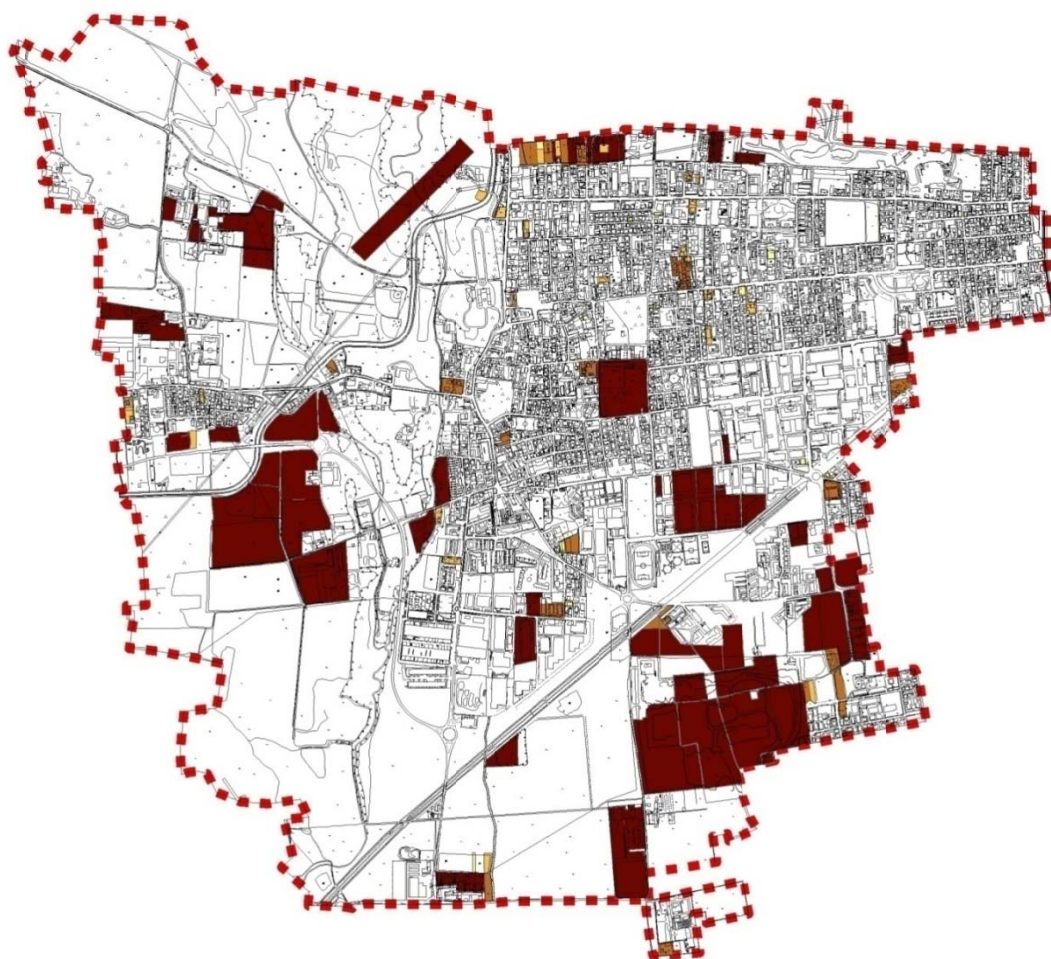
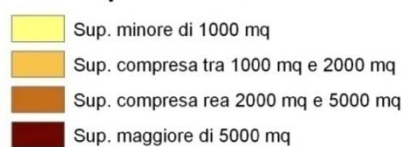


TAVOLA 4_Istanze per classi dimensionali



Istanze per classi dimensionali



La cartografia inerente alle istanze per classi dimensionali, ed il grafico associato, dimostrano come le aree più incidenti per numero e dimensione siano quelle con superficie superiore a 5000 mq. Queste interessano l'intero territorio comunale con una leggera predominanza delle aree a sud/sud-est e a ovest.

7. CRITERI PER LA DEFINIZIONE DELLE DESTINAZIONI D'USO: NORMA DI COORDINAMENTO CON IL PIANO DELLE REGOLE

Ai fini dell'applicazione della disciplina d'uso le stesse vengono suddivise nei Gruppi Funzionali omogenei (Gf) riportati nel prospetto seguente:

RESIDENZA (GF1). Abitazioni e relativi servizi (locali di sgombero, autorimesse di pertinenza e relativi spazi di manovra, depositi di biciclette o carrozzine, cantine) nonché spazi ed attrezzature di uso collettivo inseriti negli edifici residenziali.

Sono comprese in questo Gruppo funzionale anche le attività professionali quando sono esercitate in alloggi o ambienti ad uso promiscuo, residenziale e lavorativo, in uffici fino a un massimo del 25% della SLP del fabbricato.

SETTORE SECONDARIO (GF2). Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività:

- **(Gf2.1)** Attività industriali e artigianali: attività di produzione e trasformazione di beni, di carattere industriale e artigianale, svolte in fabbricati con tipologia e destinazione propria. Rientrano inoltre in questa categoria i laboratori di ricerca nonché gli spazi espositivi e di vendita dei beni prodotti dall'unità locale, in quanto compresi negli immobili che la costituiscono.
- **(Gf2.2)** Attività artigianale di servizio: sono comprese in questa categoria le attività artigianali di servizio alla casa ed alla persona, ed in generale le attività artigianali che non richiedono fabbricati con tipologia propria o interamente dedicati all'attività stessa. Sono escluse da questa categoria le attività insalubri di 1ª classe rientranti nell'elenco emanato dal Ministero della Sanità ai sensi dell'art. 216 del RD 1265/34.
- **(Gf2.3)** Impianti di distribuzione del carburante: per autotrazione ed attività di servizio e vendita a questi connesse, secondo quanto stabilito dalla legislazione nazionale e regionale in materia.

SETTORE TERZIARIO (GF3). Attività terziarie di produzione di servizi, ivi comprese le attività ricettive, escluse le attività commerciali elencate alla successiva (Gf5).

Per ogni unità locale può essere realizzata una SLP massima di mq 150 con destinazione residenziale di servizio (residenza custode), purché di superficie inferiore a quella dell'unità produttiva.

Detta superficie è considerata a tutti gli effetti come parte integrante delle superfici destinate a produzione, e sarà gravata da vincolo pertinenziale esattamente identificato con apposito atto da trascrivere nei pubblici registri a cura e spese di chi presenta l'istanza per l'ottenimento del titolo abilitativo.

La classificazione per gruppi funzionali del settore terziario è la seguente:

- **(Gf3.1)** Unità immobiliari aventi $SLP \leq mq\ 150$: sono considerate come presenze connaturate a tutte le zone del contesto urbano e pertanto non sono assoggettate ad alcuna disposizione di esclusione, eccezion fatta per la zona agricola.

- (Gf3.2) Medie attività: unità immobiliari aventi SLP ≥ 150 e ≤ 500 mq.
- (Gf3.3) Grandi attività: unità immobiliari aventi SLP > 500 mq.

Le attività terziarie non classificate tra le attività ricettive sono classificate in sottogruppi in ragione della dimensione degli immobili utilizzati.

- (Gf3.4) Attività ricettive: alberghi, residence e strutture ad essi assimilabili ove la permanenza degli utenti abbia carattere temporaneo e comporti la prestazione di servizi. Sono comprese in tale gruppo le attività che hanno carattere di complementarità con la funzione ricettiva, come la convegnistica e i servizi di cura della persona.

Non rientrano nel presente Gruppo funzionale le attività ricomprese nel gruppo Gf 7.2

- (Gf3.5) Attività di magazzinaggio e autotrasporto: attività non direttamente connesse alla produzione delle merci, con esclusione di tutte le attività che comportino vendita diretta al pubblico delle merci immagazzinate.
- (Gf3.6) Logistica: attività specificamente destinata a movimentazione, immagazzinamento, deposito, conservazione, confezionamento e distribuzione di prodotti finiti destinati alla lavorazione e di merci destinate alla distribuzione, ivi comprese le lavorazioni finali della logistica integrata, quali l'assemblaggio di parti finite, il confezionamento e l'imballaggio.
- (Gf3.7) Attività di commercio all'ingrosso: l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende ad altri commercianti, all'ingrosso o al dettaglio, o ad utilizzatori professionali, o ad altri utilizzatori in grande. Tale attività può assumere la forma di commercio interno, di importazione o di esportazione"

ESERCIZI PER LA SOMMINISTRAZIONE DI ALIMENTI E BEVANDE (GF4). È considerata attività di somministrazione al pubblico la vendita di alimenti e bevande per il consumo sul posto, ovvero nei locali dell'esercizio o in un'area o superficie aperta al pubblico e appositamente attrezzata, adiacente e/o di pertinenza al locale, ottenuta in concessione o autorizzazione temporanea se pubblica o nella disponibilità dell'operatore se privata. È considerata attività di somministrazione di alimenti e bevande in esercizi non aperti al pubblico l'attività svolta dalle mense aziendali, dagli spacci annessi ad aziende, amministrazioni, enti e scuole nonché quella svolta in forma esclusiva presso il domicilio del consumatore. Gli esercizi di somministrazione di alimenti e bevande sono costituiti da un'unica tipologia così definita: esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, comprese quelle alcoliche di qualsiasi gradazione. Sono comprese nel gruppo degli esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, locali di intrattenimento e spettacolo le attività come tali classificate nell'ambito delle vigenti normative di settore e oggetto di specifico regolamento.

COMMERCIO AL DETTAGLIO (GF5). Si intende l'attività svolta da chiunque professionalmente acquista merci in nome e per conto proprio e le rivende, su aree private in sede fissa o mediante altre forme di distribuzione, direttamente al consumatore finale. Le attività di commercio al dettaglio devono essere esercitate con specifico riferimento ad uno o entrambi i seguenti settori merceologici:

- alimentare;
- non alimentare.

Sono comprese in tale Gruppo funzionale le seguenti attività, suddivise a seconda della popolazione comunale ai sensi del D.Lgs. 31 marzo 1998 n. 114 e s.m.i., nonché del TU regionale sul commercio L.R. 6/2010:

- **(Gf5.1) – Esercizi commerciali di vicinato (VIC)**, aventi superficie di vendita inferiore o uguale a mq 250;
- **(Gf5.2) – Medie strutture di vendita di 1° livello (MS1)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 250 ed inferiore o uguale a mq 600.
- **(Gf5.3) – Medie strutture di vendita di 2° livello (MS2)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 600 ed inferiore o uguale a mq 1.500. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS2 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
- **(Gf5.4) – Medie strutture di vendita di 3° livello (MS3)**, aventi superficie di vendita superiore a mq 1.500 ed inferiore o uguale a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria MS3 il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
- **(Gf5.5) – Grandi Strutture di vendita (GS)** aventi superfici di vendita superiori a mq 2.500, anche articolate nella forma del centro commerciale. Per l'insediamento di nuove strutture di vendita di categoria GS il rilascio del permesso di costruire è sempre subordinato all'approvazione di un piano attuativo.
- **(Gf5.6) – Centro commerciale (CC)**: una media o una grande struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Si configura come struttura di vendita organizzata in forma unitaria.
- **(Gf5.7) – Parco commerciale (PC)**: complesso commerciale costituito da una aggregazione, in aree commerciali contigue, di almeno due medie o grandi strutture di vendita localizzate anche sul medesimo asse viario e con un sistema di accessibilità comune. Si configura come struttura di

vendita organizzata in forma unitaria.

- **(Gf5.8) – Distretto del commercio:** si intende l'ambito di livello infracomunale, comunale o sovracomunale nel quale i cittadini, le imprese e le formazioni sociali liberamente aggregati, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia, sono in grado di fare del commercio il fattore di integrazione e valorizzazione di tutte le risorse di cui dispone il territorio, per accrescerne l'attrattività, rigenerare il tessuto urbano e sostenere la competitività delle sue polarità commerciali.
 - **(Gf5.8.1) Distretto urbano del commercio (DUC):** il Distretto del commercio costituito sul territorio di un unico Comune
 - **(Gf5.8.2) Distretto diffuso di rilevanza intercomunale (DiD):** il Distretto del commercio costituito sul territorio di più Comuni.
- **(Gf5.9) – Negozi storici:** si intendono gli esercizi commerciali di vicinato, le medie strutture di vendita, i pubblici esercizi, le farmacie e gli esercizi artigianali, con riconoscimento attribuito dalla Giunta Regionale della Lombardia. Gli stessi dispongono di uno spazio fisso di vendita al pubblico che presenta caratteristiche di eccellenza sotto il profilo storico e architettonico, costituendo significativa testimonianza dell'attività commerciale in Lombardia. I negozi storici si suddividono in:
 - negozi storici di rilievo regionale;
 - negozi storici di rilievo locale, compresi i negozi meritevoli di segnalazione (negozi di storica attività).

ALTRE ATTIVITÀ TERZIARIE (GF6) Palestre, centri benessere e SPA

AGRICOLTURA (GF7). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf7.1)** Attività del settore primario quali attività di coltivazione dei fondi agricoli, di allevamento del bestiame, di lavorazione e conservazione dei prodotti agricoli. E' ammessa la costruzione di nuovi edifici residenziali in applicazione del Titolo III (artt. 59 e segg.) della Legge regionale n. 12/2005.
- **(Gf7.2)** Attività agrituristiche definite, con riferimento alla L.R. 10/2007, come attività di ricezione e ospitalità esercitate dagli imprenditori agricoli di cui all'art. 2135 del codice civile, anche nella forma di società di capitali o di persone, oppure associati tra loro, attraverso l'utilizzazione della propria azienda in rapporto di connessione con le attività di coltivazione del fondo, di silvicoltura e di allevamento di animali. Rientrano in tale categoria:
 - ospitalità in alloggi o spazi aperti fino a un massimo di sessanta ospiti al giorno;
 - somministrazione di pasti e bevande, fino a un massimo di centosessanta ospiti al giorno, con prodotti di produzione propria e/o acquistati da aziende agricole della zona;
 - eventi di degustazione di prodotti aziendali;
 - attività: ricreative, culturali, educative, seminariali, di pratica sportiva, fattorie didattiche e/o

sociali, agriturismo-venatorie, pesca-turismo, escursionismo e ippoturismo, comunque tese alla valorizzazione del territorio e del patrimonio rurale.

SERVIZI DI VICINATO E D'INTERESSE GENERALE (GF8). Appartengono a questo Gruppo funzionale:

- **(Gf8.1)** Edifici destinati a servizi pubblici di vicinato o d'interesse generale: assistenza, RSA e asili nido, scuole obbligo, istruzione superiore, attrezzature civiche, attrezzature religiose, caserme e gli edifici dei corpi di polizia, centri sportivi, parcheggi pluripiano.
- **(Gf8.2)** Edifici per la residenza pubblica o privata: convenzionata o sovvenzionata, housing sociale.

8. ATTUAZIONE DEL PRG 2004

Il Comune di Senago è dotato di un Piano Regolatore approvato nel 2004 e ad oggi vigente. Parte delle sue indicazioni progettuali sono state attuate nei successivi otto anni, mentre altre non hanno ancora avuto esito finale. Nella fase di elaborazione del nuovo PGT è necessario pertanto fare una verifica quanto più aggiornata di quanto è stato fatto e di quanto previsto resta ancora da fare e, a tal proposito, verificarne la possibilità di dare nuova interpretazione progettuale a indicazioni prescrittive ormai consolidate a livello normativo.

Tale verifica è basata sullo studio della Capacità Insediativa Residenziale e della Capacità Insediativa Produttiva e Terziaria.

In particolare, verranno prese in considerazione esclusivamente le seguenti Zone Omogenee, tali da generare quote significative di nuovi abitanti insediabili e/o ambiti di trasformazione:

- Zone Bb3: comprende le porzioni di territorio interne al tessuto urbano che necessitano di riqualificazione ambientale e per le quali si prevede l'avvio di processi di trasformazione mediante piano di recupero o PII.
- Zone Bb4 (P.E.): comprende le porosità del tessuto edilizio esistente a carattere prevalentemente residenziale o gli ambiti soggetti a demolizione e ricostruzione, da attuarsi con piano esecutivo;
- Zone C1: comprende le parti del territorio inedificate destinate ad interventi di edilizia economica e popolare;
- Zone C2: comprende le parti del territorio inedificate soggette a Piano Esecutivo di iniziativa pubblica o privata per l'insediamento di nuovi complessi residenziali;
- Zone C3: comprende le porzioni di territorio esterne al tessuto urbano occupate da cave di sabbia e ghiaia, per le quali si prevede l'avvio di processi di riqualificazione ambientale con edificazione parziale ai margini mediante PII;
- Zone D2: comprende le parti del territorio inedificate soggette a Piano Esecutivo di iniziativa privata per l'insediamento di attività produttive secondarie;
- Zone D3: comprende le parti del territorio inedificate soggette a Piano Esecutivo di iniziativa privata per l'insediamento di attività produttive terziarie;
- Zone D4: comprende le parti del territorio inedificate soggette a Piano Esecutivo di iniziativa privata per l'insediamento di attività produttive terziarie, con esclusione della grande distribuzione.

8.1. Dettaglio della capacità di piano – residenziale

ZONE OMOGENEE Bb3

Bb3.01 (Pll Comparto 3 – Via Volta)

St: 10.720 mq;
Standard s2: 5950 mq;
Sf: 4572 mq;
Rc: 0,35;
Volume edificabile residenziale: 20.500 mc
Abitanti insediabili: 137 ab.

Bb3.02 (Pll Senaghino)

St: 29.098 mq;
Volume edificabile residenziale: 18000 mc;
Abitanti insediabili: 120 ab.

Totale St: 39818 mq;
Totale Volume edificabile residenziale: 38500 mc;
Totale Abitanti insediabili: 257 ab.

ZONE OMOGENEE D4/Bd

Pll Comparto 4 – Via De Gasperi/Ang. Via del Lavoro)

St: 20.979 mq;
Standard s2: 8062 mq;
Sf: 10800 mq;
Rc: 0,35;
Volume edificabile residenziale: 32000 mc
Abitanti insediabili: 213 ab.

Totale St: 20979 mq;
Totale Volume edificabile residenziale: 32000 mc;
Totale Abitanti insediabili: 213 ab.

ZONE OMOGENEE Bb4/PE

Bb4/PE_20

St: 5933 mq;
Volume edificabile residenziale: 3500 mc;
Slp terziario: /
It/Ut: 0,59
Standard s2: 2500 mq;
Abitanti insediabili: 23 ab.

Bb4/PE/22

St: 1631 mq;
Volume edificabile residenziale: 500 mc;
It/Ut: 3,066
Standard s2: /;
Abitanti insediabili: 3 ab.

Bb4/PE/35

St: 2133 mq;
Volume edificabile residenziale: 3500 mc;
Slp terziario: /

Bb4/PE/38

St: 3886 mq;
Volume edificabile residenziale: 8000 mc;
Slp terziario: /

It/Ut: 1,641
Standard s2: 700 mq;
Abitanti insediabili: 23 ab.

Bb4/PE/51

St: 2685 mq;
Volume edificabile residenziale: 2500 mc;
Slp terziario: /
It/Ut: 0,931
Standard s2: 500 mq;
Abitanti insediabili: 16 ab.

Bb4/PE/203

St: 3176 mq;
Volume edificabile residenziale: 7940 mc;
Slp terziario: /
It/Ut: 2,5
Standard s2: 1.500 mq;
Abitanti insediabili: 53 ab.

Bb4/PE/207

St: 2099 mq;
Volume edificabile residenziale: 5800 mc;
It/Ut: 1,641
Standard s2: / mq;
Abitanti insediabili: 38 ab.

Totale St: 28269 mq;
Totale Volume edificabile residenziale: 41740 mc;
Totale Abitanti insediabili: 275 ab.

It/Ut: 2,069
Standard s2: 1200 mq;
Abitanti insediabili: 53 ab.

Bb4/PE/71

St: 2940 mq;
Volume edificabile residenziale: 4000 mc;
Slp terziario: /
It/Ut: 1,361
Standard s2: 1000 mq;
Abitanti insediabili: 26 ab.

Bb4/PE/206

St: 3786 mq;
Volume edificabile residenziale: 6000 mc;
Slp terziario: /
It/Ut: 1,585
Standard s2: 1600 mq;
Abitanti insediabili: 40 ab.

ZONE OMOGENEE C1

C1.01

St: 12.111 mq;
Standard s2: 3450 mq;
Volume edificabile residenziale: 13000 mc
Abitanti insediabili: 86 ab.

Totale St: 12111 mq;
Totale Volume edificabile residenziale: 3450 mc;
Totale Abitanti insediabili: 86 ab.

ZONE OMOGENEE C2

C2.92

St: 5977 mq;
Standard s2: 3000 mq;
Volume edificabile residenziale: 6000 mc
Abitanti insediabili: 40 ab.

C2.105

St: 2209 mq;
Standard s2: 1100 mq;
Volume edificabile residenziale: 1600 mc
Abitanti insediabili: 10 ab.

C2.201

St: 3497 mq;
Standard s2: 1200 mq;
Volume edificabile residenziale: 2600 mc
Abitanti insediabili: 17 ab.

C2.204

St: 22151 mq;
Standard s2: 8000 mq;
Volume edificabile residenziale: 30000 mc
Abitanti insediabili: 200 ab.

C2.98 (Pll Comparto 5 Via Cavour/Padova)

St: 23118 mq;
Standard s2: 10950 mq;
Volume edificabile residenziale: 18500 mc;
Abitanti insediabili: 123 ab.

C2.119

St: 5147 mq;
Standard s2: 1500 mq;
Volume edificabile residenziale: 2000 mc;
Abitanti insediabili: 13 ab.

C2.202

St: 2316 mq;
Standard s2: 300 mq;
Volume edificabile residenziale: 3600 mc
Abitanti insediabili: 24 ab.

C2.211 (Pll Comparto 1)

St: 19245 mq;
Standard s2: 10137 mq;
Volume edificabile residenziale: 13500 mc
Abitanti insediabili: 90 ab.

Totale St: 83660 mq;
Totale Volume edificabile residenziale: 77800 mc;
Totale Abitanti insediabili: 517 ab.

ZONE OMOGENEE C3

C3.01

St: 134.560 mq;
Standard s2: 70% St = 94132 mq;
Sf: 30% St = 40368 mq;
Volume edificabile residenziale: 20184 mc (lotto 2);
Abitanti insediabili: 134 ab;

C3.02

St: 264999 mq;
Standard s2: 70% St = 185499 mq;
Sf: 30% St = 79500 mq;
Volume edificabile residenziale: 39750 mc (lotto 2);
Abitanti insediabili: 265 ab.

Totale St: 399559 mq;
Totale Volume edificabile residenziale: 59934 mc;
Totale Abitanti insediabili: 399 ab.

8.1.1. Dettaglio della capacità di piano – produttivo secondario

ZONE OMOGENEE Bb3

Bb3.01 (Pll Comparto 3 – Via alla Chiesa)

Sf: 13446 mq;

Rc: 0,6;

Slp secondario: 13446 mc

Totale Slp secondario: 13446 mc

ZONE OMOGENEE Ex ampl. Parco Groane/Bd

Pll Comparto 2 – Via Brodolini

St: 48.804,7 mq;

Standard s2: 3187,13;

Sf: 43368,08 mq;

Slp secondario: 26842,59 mq (fatte salve le sup. esistenti)

Totale Slp secondario: 26842,59 mq (fatte salve le superfici esistenti)

ZONE OMOGENEE C3

C3.01

St: 134.560 mq;

Standard s2: 70% St = 94132 mq;

Sf: 30% St = 40368 mq;

Slp secondario: 12111 mq (lotto 1)

C3.02

St: 264999 mq;

Standard s2: 70% St = 185499 mq;

Sf: 30% St = 79500 mq;

Slp secondario: 23850 mq (lotto 1)

Totale Slp secondario: 35961 mq

ZONE OMOGENEE D2

D2.01

St: 20411 mq;

Slp secondario: 8164 mq;

It/Ut: 0,4;

Standard s2: 4000 mq

D2.02

St: 8349 mq;

Slp: 3340 mq;

It/Ut: 0,4

Standard s2: 1675 mq

D2.03

St: 2714 mq;

D2.04

St: 746 mq;

Slp secondario: 1086 mq;
It/Ut: 0,4;
Standard s2: 1000 mq

D2.05

St: 16888 mq;
Slp secondario: 6755 mq;
It/Ut: 0,4;
Standard s2: 5300 mq

Slp secondario: 298 mq;
It/Ut: 0,4;
Standard s2: 60 mq

D2.06

St: 5151 mq;
Slp secondario: 2060 mq;
It/Ut: 0,4;
Standard s2: 2953 mq

Totale Slp secondario: 21703 mq

8.1.2. Dettaglio della capacità di piano – produttivo terziario

ZONE OMOGENEE Bb4/PE

Bb4/PE/22

St: 1631 mq;

Slp terziario: 1500 mq

Bb4/PE/207

St: 2099 mq;

Slp terziario: 800 mq

Totale Slp Terziario: 2300 mq

ZONE OMOGENEE D3

D3.01

St: 12003 mq;

Slp terziario: 3002 mq;

Standard s2: 6100 mq

Totale Slp Terziario: 3002 mq

ZONE OMOGENEE D4

D4.01

St: 3732 mq;

Slp terziario: 1493 mq;

It/Ut: 0,4

Standard s2: 2000 mq

D4.03

St: 7414 mq;

Slp terziario: 2966 mq;

It/Ut: 0,4

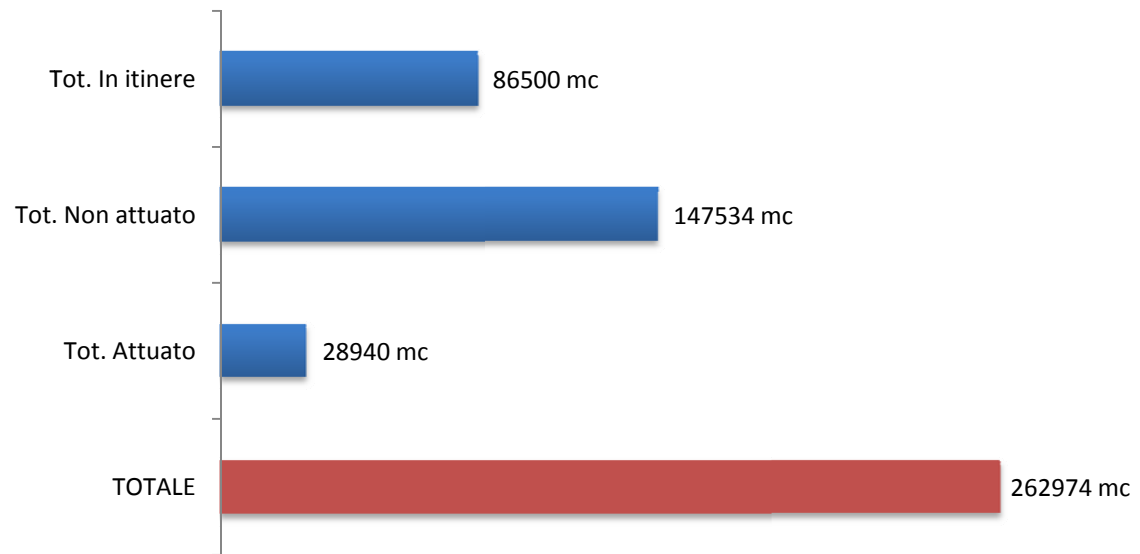
Standard s2: 4000 mq

Totale Slp Terziario: 6000 mq

8.1.3. Stato di attuazione – residenziale

ZONE OMOGENEE	STATO DI ATTUAZIONE			
	Attuato	In itinere	Non attuato	Volume (MC)
Bb3.01 (Pll Comparto 3)				20500
Bb3.02 (Pll Senaghino)				18000
D4/Bd (Pll Comparto 4)				32000
Bb4/PE_20				3500
Bb4/PE/22				500
Bb4/PE/35				3500
Bb4/PE/38				8000
Bb4/PE/51				2500
Bb4/PE/71				4000
Bb4/PE/203				7940
Bb4/PE/206				6000
Bb4/PE/207				5800
C1.01				13000
C2.92				6000
C2.98 (Pll Comparto 5)				18500
C2.105				1600
C2.119				2000
C2.201				2600
C2.202				3600
C2.204				30000
C2.211 (Pll Comparto 1)				13500
C3.01				20184
C3.02				39750
TOTALE ATTUATO				28940
TOTALE NON ATTUATO				147534
TOTALE IN ITINERE				86500
TOTALE				262974

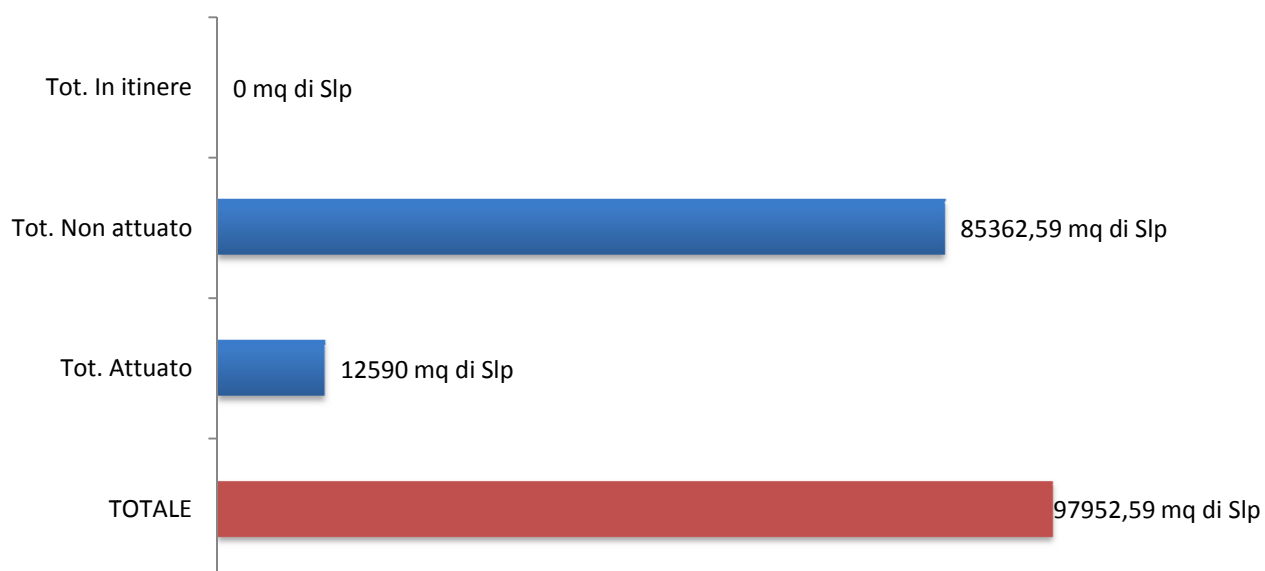
Stato di attuazione - Residenziale



8.1.4. Stato di attuazione – produttivo secondario

ZONE OMOGENEE	STATO DI ATTUAZIONE			
	Attuato	In itinere	Non attuato	Slp (Mq)
Bb3.01 (Pll Comparto 3)				13446
Pll Comparto 2 – Via Brodolini				26842,59
C3.01				12111
C3.02				23850
D2.01				8164
D2.02				3340
D2.03				1086
D2.04				298
D2.05				6755
D2.06				2060
TOTALE ATTUATO				12590
TOTALE NON ATTUATO				85362,59
TOTALE IN ITINERE				/
TOTALE				97952,59

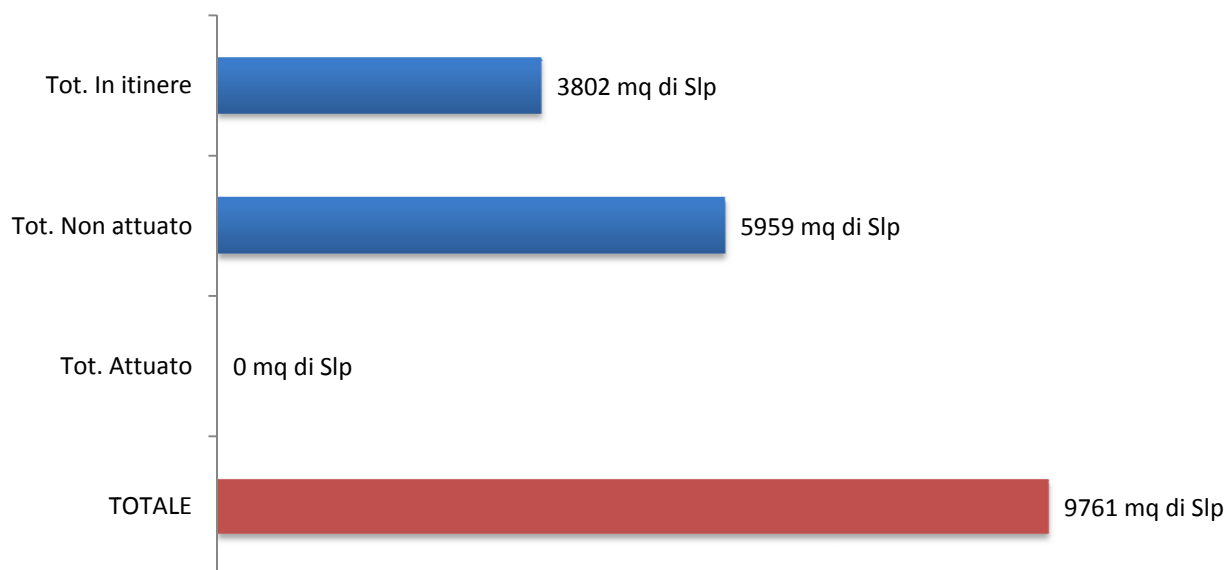
Stato di attuazione - Secondario



8.1.5. Stato di attuazione – produttivo terziario

ZONE OMOGENEE	STATO DI ATTUAZIONE			
	Attuato	In itinere	Non attuato	Slp (Mq)
Bb4/PE/22				1500
Bb4/PE/207				800
D3.01				3002
D4.01				1493
D4.03				2966
TOTALE ATTUATO				/
TOTALE NON ATTUATO				5959
TOTALE IN ITINERE				3802
TOTALE				9761

Stato di attuazione - Terziario



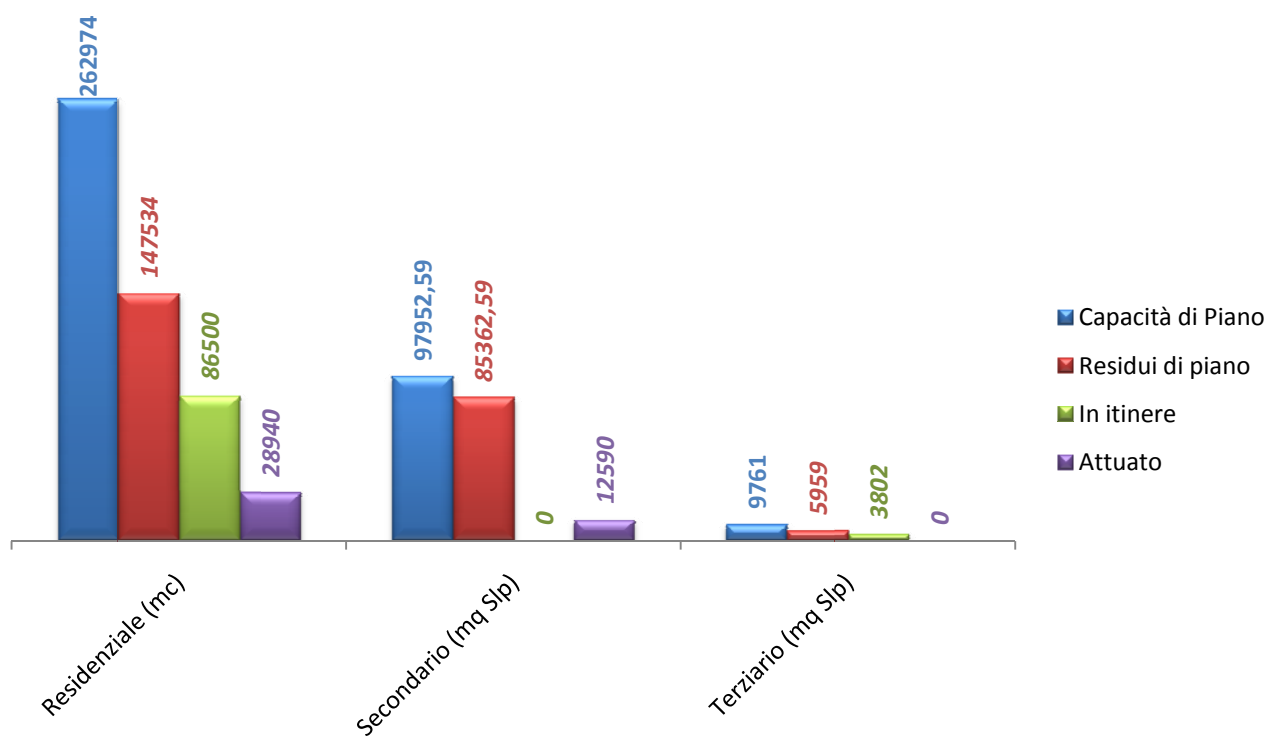
8.1.6. Sintesi della capacità di piano e stato di attuazione

SINTESI DELLA CAPACITA' DI PIANO		
RESIDENZA	Vol. Edificabile Residenziale	Abitanti insediabili
	262974 mc	1753 ab.
PRODUTTIVO SECONDARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	97952,59 mq	
PRODUTTIVO TERZIARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	9761 mq	

SINTESI DELL'ATTUAZIONE DI PIANO - Attuato		
RESIDENZA	Vol. Edificabile Residenziale	Abitanti insediabili
	28940 mc	192 ab.
PRODUTTIVO SECONDARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	12590 mq	
PRODUTTIVO TERZIARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	/	

SINTESI DELL'ATTUAZIONE DI PIANO - In itinere		
RESIDENZA	Vol. Edificabile Residenziale	Abitanti insediabili
	86500 mc	576
PRODUTTIVO SECONDARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	/	
PRODUTTIVO TERZIARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	3802 mq	

RESIDUI DI PIANO		
RESIDENZA	Vol. Edificabile Residenziale	Abitanti insediabili
	147534 mc	984
PRODUTTIVO SECONDARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	85362,59 mq	
PRODUTTIVO TERZIARIO	Superficie Lorda di Pavimento (SLP)	
	5959 mq	



8.2. La verifica con le prescrizioni contenute nel PTCP in materia di Consumo di Suolo

Ai sensi degli art. 70-71 delle NdA, il PTCP, al fine di verificare e monitorare il consumo di suolo, definisce:

- a) Territorio Urbanizzato (TU), inteso come superficie urbanizzata ed in via di urbanizzazione calcolata sommando le parti di territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate a condizione che i relativi piani attuativi siano già adottati alla data di adozione del nuovo PGT o sue varianti;
- b) Consumo di Suolo Qualificato (CS), calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione (ST) che determinano riduzione delle zone a destinazione agricola o a verde, comunque denominate, del vigente strumento urbanistico, e lo stesso TU.

Il PTCP, ai fini dell'applicazione delle regole per il dimensionamento delle previsioni insediative, individua:

- a) l'ambito della Città centrale;
- b) l'ambito esterno alla Città centrale;
- c) i Comuni con caratteristiche di Polo Attrattore, di cui all'art. 72 delle NdA del PTCP.

Il Comune di Senago appartiene all'ambito esterno alla Città Centrale.

Gli strumenti di pianificazione comunale che introducono nuovo consumo di suolo, si intendono idonei ad assicurare il conseguimento degli obiettivi a condizione che contemporaneamente:

- a) sia garantito il riuso di almeno il 40% delle aree degradate o dismesse, laddove presenti intendendosi come tali anche quelle con destinazione funzionale non specificatamente produttiva;
- b) sia migliorata la concentrazione degli insediamenti, calcolata come rapporto tra il perimetro del Territorio Urbanizzato di ogni singolo nucleo, ad esclusione degli insediamenti sparsi di estensione inferiore a 10 ettari, e la circonferenza di un cerchio con superficie equivalente a quella del nucleo stesso.

Gli strumenti di pianificazione comunale possono introdurre incrementi del Territorio Urbanizzato (TU) soltanto se oltre alle condizioni di cui sopra sia verificata l'attuazione di almeno l'80% delle previsioni di trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale già disposte dagli strumenti urbanistici vigenti.

Inoltre, l'introduzione di nuovo consumo di suolo, inteso quale incremento del TU viene inteso in relazione al rispetto dei parametri di riferimento degli Indicatori di Sostenibilità di cui al comma 4 dell'art. 71 delle NdA del PTCP qui di seguito riportati:

		Ambiti di appartenenza dei Comuni				
		Comuni della Città centrale		Comuni Polo esterni alla Città Centrale		Comuni non Polo esterni alla Città centrale
		SENZA progetti strategici	CON progetti strategici	SENZA progetti strategici	CON progetti strategici	
Parametri di riferimento e relativo consumo di suolo max ammesso	Densità insediativa ↓ consumo di suolo max ammesso	qualunque	≥ 0,5 mq/mq	≥ 0,4 mq/mq	≥ 0,4 mq/mq	≥ 0,2 mq/mq
	Mix funzionale ↓ consumo di suolo max ammesso	qualunque	≥ 20% e se abitanti > 5.000	≥ 20% e se abitanti > 5.000	≥ 20% e se abitanti > 5.000	≥ 10% e se abitanti > 5.000
	Gestione acque meteoriche ↓ consumo di suolo max ammesso	qualunque	≥ 10%	≥ 10%	≥ 10%	≥ 5%
	Aree verdi ecologiche ↓ consumo di suolo max ammesso	qualunque	≥ 10%	≥ 10%	≥ 10%	≥ 10%
	Energie rinnovabili ↓ consumo di suolo max ammesso	qualunque	≥ 20%	≥ 20%	≥ 20%	≥ 20%
	TOTALE di consumo di suolo max ammesso	0%	2%	2%	4%	2%

Il rispetto di ciascun parametro consente un incremento di consumo di suolo pari allo 0,4%. L'incremento massimo di consumo di suolo è pertanto pari al 2%, raddoppiato solo a condizione che lo strumento urbanistico generale preveda Progetti strategici di cui al comma 3 dell'art. 70 delle NdA del PTCP.

Essendo Senago inteso come Comune no Polo Attrattore esterno alla Città Centrale, l'incremento potenziale, subordinato al rispetto di tutti i parametri di riferimenti sopra elencati, è pari al 2%.

Analizzando lo Stato di Attuazione di cui al precedente paragrafo, a Senago le previsioni di consumo di suolo del PRG 2004 hanno tuttavia trovato bassa attuazione (28% considerando sia l' "attuato" che quello "in itinere" residenziale ed extrasresidenziale totale - dati a settembre

2012): il "residuo" di piano si attesta al 72% della Slp residenziale ed extraresidenziale totale prevista dal PRG del 2004:

E' opportuno sottolineare un dato: la conferma e/o la riallocazione, all'interno del territorio urbanizzato, delle previsioni non ancora attuate, che a Senago (considerato il residuo di piano prima esposto) possono equivalere max a ben 140.499,59 mq di Slp totale, di cui specificatamente 49.178 mq residenziali, 85.362,59 mq di secondario e 5.959 mq di terziario.

Non potendo prevedere ulteriore consumo di suolo, il PGT di Senago (seguendo le indicazioni di cui sopra) riconferma/rialloca le seguenti quantità all'interno della sua superficie già urbanizzata:

- AT2_A/B/C: 8.929,33 mq di Slp;
- PA-R totali: 14.238,76 mq di Slp;
- PA-P totali: 12.689,2 mq di Slp;
- PA-RSA: 6.800 mq di Slp.

per un totale di Slp riconfermata/riallocata di 42.657,3 mq così destinata:

- 23.168,1 mq di Slp destinata a Residenziale;
- 12.689,2 mq di Slp destinata a Produttivo;
- 6.800 mq di Slp destinata a Residenza Sociale Anziani (RSA).

La riconferma/riallocazione della Slp non attuata del PRG 2004 ha riguardato quindi una quantità inferiore rispetto al totale residuo di piano del PRG 2004 (pari a 140.499,59 mq di Slp rispetto ai 42.657,3 mq di Slp totali messi in gioco dal PGT).

8.3. Il dimensionamento del carico demografico aggiuntivo derivante dalle previsioni urbanistiche contenute nel PGT

	St	V max	Slp max	Abitanti teorici	Indici urbanistico
AT2_A	22.786	13.671,6	-	91	0,6 mc/mq
AT2_B	7.647	4.589,2	-	30	0,6 mc/mq
AT2_C	14.212	8.527,2	-	57	0,6 mc/mq
PA-R1	9.791	1.958,2	-	13	0,2 mc/mq
PA-R2	2.409	481,8	-	3	0,2 mc/mq
PA-R5/6/7/8	14.648	11.718,4	-	78	0,8 mc/mq
PA-R9	6.650	16.623	-	111	2,5 mc/mq
PA-R10	3.980	9.934,89	-	66	-
PA-R11	6.635	2000	-	13	-
PA-P2/3/5	20.802	-	12.689,2	-	0,61 mq/mq
PA-RSA	11.681	-	6.800	-	-
TOTALE	121.241	69.504,29	19.489,2	462	-
<i>PA in itinere del PRG 2004</i>	-	86.500	3.802	576	-

Abitanti teorici dopo completa attuazione PGT: 1.038 nuovi abitanti insediabili, di cui:

- 576 ab. dai PA in itinere; (vedi Cap.8 del 2° fascicolo del DdP)
- 178 ab. dalla piena attuazione delle AT;
- 284 ab. dalla piena attuazione dei PA-R

Si rimanda alla Relazione del Piano dei Servizi per il nuovo bilancio dei servizi derivante dalle previsioni urbanistiche del PGT.