Comune di Origgio

Provincia di Varese

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Progettista *arch. Claudio Scillieri*

con *arch. Stefano Fregonese*

elaborato

DP 1.3

dicembre 2009

Allegato alla delibera .....

n.° ..... del .....

Il Segretario comunale:

LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO 7

1 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE 7

1.1 I nuclei di antica formazione 7

1.2 Il tessuto urbano consolidato 7

1.3 Aree dismesse e in via di dismissione 8

1.4 Attività produttive 8

1.5 Ambiti agricoli e boschivi 8

1.6 Servizi di interesse generale 9

1.7 APEA - Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata 9

1.8 "Bosco in Città" 9

1.9 Il P.L.I.S. "parco agricolo boschivo dei mughetti" 10

LE DETERMINAZIONI DI PIANO 12

2 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT 12

3 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI 14

3.1 Residenza 14

3.2 Attività produttive 15

3.3 Attività agricole 16

3.4 Mobilità 16

3.5 Attività economiche 17

3.6 Servizi di interesse generale 17

4 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPANTIBILITA DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE 18

5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO 19

elaborato: DP 2 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica 20

elaborato: DP 2 – ATU 1.....20

elaborato: DP 2 – ATU 2.....20

6 DETERMINAZIONE DELLE MODALITA DI RECEPIMENTO DELLE EVENTUALI PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE.....21

6.1 Mobilità.....21

6.2 Paesaggio 22

6.3 Rete ecologica.....22

6.4 Agricoltura 22

elaborato: DP 2 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, recepimento delle previsioni contenute nei piani sovracomunali - inquadramento ..23

incongruenza 1.....24

incongruenza 2.....25

incongruenza 3.....26

incongruenza 4.....27

incongruenza 5.....28

incongruenza 6.....29

incongruenza 7.....30

incongruenza 8.....31

incongruenza 9.....32

incongruenza 10 e 11.....33

incongruenza 12.....34

incongruenza 13.....35

incongruenza 14.....36

incongruenza 15.....37

incongruenza 16.....38

incongruenza 17.....39

7 DEFINIZIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE.....40

7.1 Criteri di compensazione e di perequazione 40

7.2 Criteri di incentivazione urbanistica.....40

LO SCENARIO STRATEGICO DI PIANO

1 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

L'occasione del Piano di Governo del territorio ed in particolare la stesura del presente Documento di Piano è la possibilità di tradurre in pratica urbanistica gli obiettivi strategici dell'abitare.

Una strategia che miri alla riqualificazione degli insediamenti esistenti in particolare le strutture produttive, quelle residenziali e gli spazi pubblici.

Poste queste premesse generali, si sono individuati alcuni punti nodali del territorio comunale sui quali si incentra l'azione pianificatoria attraverso anche la previsione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) come più avanti delineati e descritti.

1.1 I nuclei di antica formazione

Le parti di territorio individuate come nuclei di antica formazione sono:
- All'interno dell'abitato di Origgio;
- La frazione della Cascina Muschiona.

Elementi di forza o di valore
- permanenza di caratteri tipologici e stilemici derivanti da modalità storiche di costruzione degli spazi e dei manufatti edilizi in grado di suscitare valore ambientale;

Elementi di criticità
- presenza di interventi in epoche, più o meno recenti, che hanno in parte deteriorato gli aspetti tipologici originari;

Previsioni strategiche
- creazione di spazi di qualità in funzione di un riuso della risorsa ambientale storica;
- inserimento e promozione di attività imprenditoriali rilevanti per il settore commerciale.

Obiettivi di Piano
- aumento del livello di qualità ambientale attraverso l'eliminazione delle superfetazioni realizzate anche in epoche non recenti ed apparati edilizi particolarmente obsoleti che inficiano la rilevanza paesistica dei luoghi;
- approntamento di modalità compensative per avviare concretamente le operazioni di riqualificazione;
- valorizzazione di spazi tipicamente relazionali come luoghi urbani rilevanti per qualità formale (assetti tipologici delle facciate, pavimentazioni, illuminazione, apparati funzionali).

1.2 Il tessuto urbano consolidato

Le parti di territorio individuate come ambiti del tessuto urbano consolidato risultano costituite dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento.

Elementi di criticità

- scarsa presenza di spazi relazionali e di ambiti di qualità urbana in grado di promuovere funzioni tipicamente urbane;
- assenza di vivacità imprenditoriale rilevante.

Previsioni strategiche

All'interno di questi ambiti si concentrano temi strategici del Piano di Governo del Territorio in relazione a:

- contenimento delle aree di espansione e conseguente riuso del costruito;
- riqualificazione urbana e risanamento;

Obiettivi di Piano

- raggiungimento di un alto livello di qualità ambientale attraverso un rigoroso contenimento del perimetro del tessuto urbano consolidato ed un'attenta ricerca dei caratteri salienti della qualità del costruito;
- creazione di condizioni per aumentare la vivacità imprenditoriale attraverso opportunità ed incentivi premianti per l'insediarsi di attività in grado di generare attrattiva e valorizzazione dei luoghi.

1.3 Aree dismesse e in via di dismissione

L' "ex Convitto" è stata individuata come area interessata da dismissione delle attività esistenti.

Previsioni strategiche

- riqualificazione urbana.

1.4 Attività produttive

Nel contesto del tessuto urbano consolidato sono stati ricompresi ed evidenziati tre comparti caratterizzati da funzioni non residenziali, a nord-ovest dell'autostrada, a est dell'edificato e a sud del territorio.

Elementi di criticità

- rapporto con il contesto residenziale circostante.

Obiettivi di Piano

- contenimento del perimetro di tali ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato;
- mantenere adeguate distanze dal sistema residenziale, anche con schermature;
- prevedere le espansioni in aree con adeguata accessibilità.

1.5 Ambiti agricoli e boschivi

Finalizzate alla conservazione dei caratteri paesaggistici si individuano tre macro ambiti: una a nord / nord-est, una a ovest dell'autostrada, l'altra a sud est.

Previsioni strategiche ed obiettivi di Piano

In questi ambiti vengono definiti obiettivi generali:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;

- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle attività agricole;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni hanno subito un processo di degrado e abbandono.

1.6 Servizi di interesse generale

A fronte di una dotazione di servizi complessivamente molto soddisfacente, si prevede la realizzazione di:

- un parco urbano denominato “bosco in città”;
- aree verdi pubbliche attrezzate disposte a corona lungo il lato sud dell’edificato che colleghino, attraverso percorsi ciclopedonali, le aree nell’intorno del cimitero con le aree nell’intorno della zona fiera;
- nuove attrezzature pubbliche dove le aree urbanizzate ne siano carenti.

1.7 APEA - Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata

Con il termine Aree Produttiva Ecologicamente Attrezzata si fa riferimento alle aree dotate delle infrastrutture e dei sistemi necessari a garantire la tutela della salute, della sicurezza e dell'ambiente.

Il modello insediativo delle APEA deve garantire l'efficienza complessiva dell'insediamento nel sistema territoriale; funzionalità ed efficienza riguardano sia le infrastrutture, da quelle per la mobilità a quelle delle reti idriche ed energetiche, sia fattori socio-economici da cui dipendono la stabilità e la permanenza del tessuto produttivo nel territorio.

Gli elementi cardine sono l’efficienza del sistema della mobilità, un equilibrato mix funzionale, l’efficacia e la vivibilità ambientale.

Origgio è una realtà comunale che si distingue per la sua strategica collocazione geografica sull'asse infra-strutturale Nuova Fiera Milano - Malpensa. Questo asse, a seconda delle peculiarità, delle vocazioni e delle scelte locali specifiche può offrire numerose opportunità di sviluppo e trasformazione.

Una politica territoriale che miri a cogliere le opportunità nel dotare le aree produttive di servizi e livelli elevati di efficienza e funzionalità dei sistemi infrastrutturali; nel restituire al territorio armonia di organizzazione nella coesistenza di funzioni diverse; nel costruire un territorio di qualità e innovazione in un'ottica di sostenibilità.

Quindi un aumento della competitività, attraverso una nuova articolazione delle funzioni basata sulla stretta interdipendenza tra l’eccellenza dell'armatura urbana e la piena valorizzazione dell'identità dei territori; un rafforzamento delle connessioni interne al sistema territoriale di riferimento e con le reti ed i sistemi di livello superiore.

1.8 “Bosco in Città”

A ovest dell’edificato di Origgio, compresa tra il polo sportivo e le aree industriali, si è individuata un aree di carattere agricolo che per la sua posizione poco si adatta alla funzione attuale. La previsione del PGT è l’individuazione di un ambito di trasformazione urbanistica dove insediare le funzioni artigianali lungo l’asse via Saronnino e destinare le altre aree ad un parco pubblico denominato “bosco in città”.

Dal suo nome si presenterà come un parco con un alta presenza di alberi, un polmone verde nelle strette vicinanze del nucleo di antica formazione che ricopra la valenza ecologica ma che sia anche fruibile per lo svago dei cittadini.

Nel disegno dell'idea progettuale dovrà esser tenuta conto la vicinanza del polo sportivo e rendere il nuovo parco integrato con questo.

Il nuovo parco avrà anche la funzione di "proteggere" l'abitato adiacente dal polo produttivo posto a est del territorio, non solo una "maschera" alle attività produttive ma anche una nuova qualità paesaggistica ai luoghi. A tal proposito sarà rispettata un altra condizione del nuovo parco, quella di valorizzare il cono ottico individuato nelle tavole di analisi riferite al centro storico.

1.9 Il P.L.I.S. "parco agricolo boschivo dei mughetti"

Grazie alla collaborazione con le amministrazioni comunale di Cerro Maggiore e Lainate, é stato raggiunto un accordo che prevede la firma di un protocollo di intenti che porterà alla costituzione di un Parco Locale di Interesse Sovracomunale (PLIS). Ogni Comune metterà in condivisione una porzione del proprio territorio per la salvaguardia e la conservazione dei boschi. Il parco prenderà il nome di "Parco dei Mughetti" dal nome di un fiore che tempo fa invadeva il sottobosco delle nostre zone. A breve si prevede la firma del protocollo di intesa da parte dei Sindaci dei comuni di Uboldo, Origgio, Cerro Maggiore e Lainate.

I PLIS hanno la funzione strategica di ricostruire ambientalmente il territorio, a partire dall'individuazione e salvaguardia dei valori paesistico-ambientali d'interesse sovracomunale, in rapporto al contesto urbanistico e naturale circostante. In base alla Legge Regionale n. 86 del 30 novembre 1983 e s.m.i., sono espressione della volontà delle Amministrazioni locali che provvedono a gestirli. Questo processo ha lo scopo di coinvolgere positivamente le popolazioni locali nel rapporto, spesso trascurato, con aree di interesse ambientale poste nel proprio territorio.

IL PARCO DEI MUGHETTI costituisce lo strumento a disposizione delle Amministrazioni comunali aderenti, per affrontare in modo unitario le molteplici problematiche di tutela ambientale e paesaggistica e di riqualificazione territoriale dell'area di pertinenza.

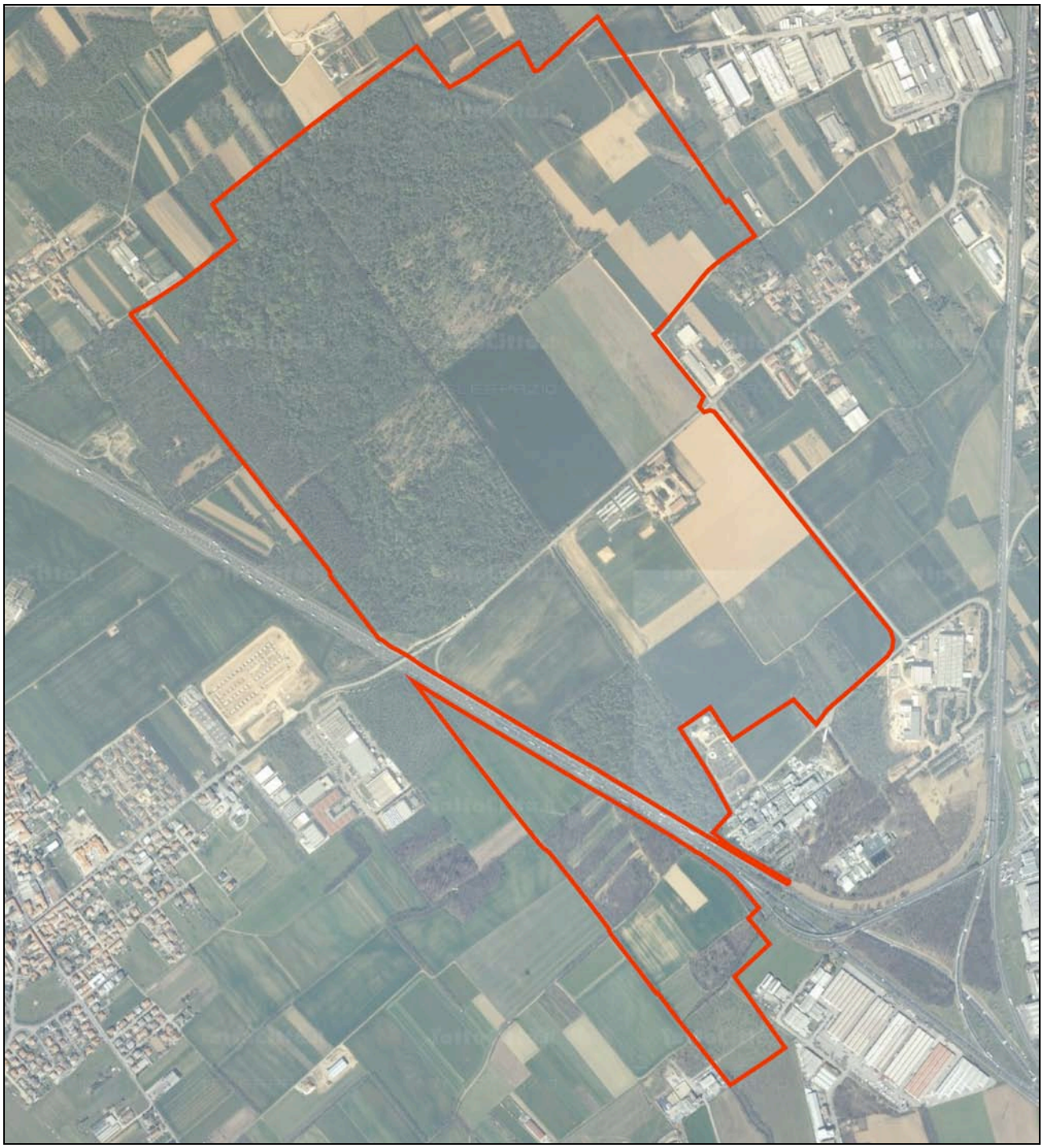
Come elemento di connessione tra i sistemi comunali di verde urbano e il sistema regionale delle aree protette, IL PARCO DEI MUGHETTI ha obiettivi di diversa natura riassumibili nel modo seguente:

- Obiettivi ecologici: la tutela di vaste aree agricole e boschive, il recupero di aree degradate, la conservazione della biodiversità, la creazione di corridoi ecologici, la valorizzazione del paesaggio tradizionale;
- Obiettivi sociali: la fruizione ricreativa delle popolazioni locali e limitrofe, la riscoperta da parte dei cittadini dell'identità del proprio territorio, l'educazione ambientale;
- Obiettivo urbanistico: creazione dì un argine all'urbanizzazione casuale dispersa e all'edilizia speculativa per evitare la conurbazione e mantenere la vocazione agricolo boschiva, consentendo l'insediamento delle attività previste dalla Legge Regionale n. 12/2005.

Il PLIS parco dei mughetti, parte interessata dal territorio di Origgio.

Foto aerea

(anno 2009)



LE DETERMINAZIONI DI PIANO

2 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

In relazione alle previsioni strategiche di Piano in precedenza evidenziate, nelle quali particolare attenzione è stata assegnata alla riqualificazione degli insediamenti esistenti in particolare le strutture residenziali e gli spazi pubblici, il PGT assume un concetto di "sviluppo" incentrato sul tema dell'equilibrio tra uomo e ambiente-territorio, con il volano virtuoso che da questo potrà generarsi rispetto al sistema insediativo e socio-economico di Origgio.

Riconosciute, infatti, attraverso il quadro conoscitivo, le potenzialità e gli elementi di forza del territorio comunale - anche sotto il profilo socio-economico – primariamente nei suoi connotati ambientali e storico-culturali, gli obiettivi strategici sottesi dal PGT si declinano innanzitutto:

- nel rafforzamento dell'identità territoriale secondo i connotati dinanzi citati;
- nelle politiche di utilizzazione ottimale e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- nella creazione di condizioni adeguate a favorire la vivacità imprenditoriale locale nei settori economici che operino in stretta sinergia con le peculiarità del territorio.

In questo senso, gli stessi obiettivi quantitativi di sviluppo non vengono a misurarsi secondo i parametri tradizionali quali l'incremento di volume edilizio o la capacità insediativa di Piano, bensì secondo un set nuovo di indicatori – che la stessa Valutazione Ambientale Strategica suggerisce – quali:

- le superfici urbane ed i volumi edilizi per i quali si prevede la riqualificazione;
- i volumi edilizi oggetto di rilocalizzazione secondo il disegno di riqualificazione urbanistica complessivo;
- i dimensionamenti dei nuovi servizi di interesse generale e collettivo previsti nell'ottica di una migliore vivibilità del territorio.

Al fine del perseguimento degli obiettivi strategici elencati sono state selezionate – anche attraverso la Valutazione Ambientale Strategica - le linee di azione più adeguate, dalle quali a loro volta discendono i valori quantitativi nel seguito riportati.

Gli ambiti del territorio comunale

AMBITI	AREE	%
ATU esterni al Tessuto Urbano Consolidato	204.613	2,54%
aree boscate	1.241.028	15,41%
aree agricole	3.074.578	38,17%
Tessuto Urbano Consolidato	3.463.950	43,00%
Territorio di Origgio	8.055.825	100,00%

Gli ambiti all'interno del TUC

AMBITI	AREE	%
Nuclei di antica formazione	111.337	3,21%
Attrezzature esistenti	312.532	9,02%
Attrezzature previste	191.383	5,52%
ATU interni al TUC	598.423	17,28%
Aree residenziali ancora libere	52.602	1,52%
Aree non residenziali	1.464.721	42,28%
APC	127.470	3,68%
Attività di interesse generale	29.443	0,85%
Aree per attrezzature tecnologiche	49.427	1,43%
TUC	3.463.950	100,00%

3 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Interessa ora stabilire la politica di intervento sottesa alle scelte progettuali che prevedono livelli di attenzione per lo stato dei luoghi e per le dinamiche in atto.

Nel territorio comunale di Origgio si possono individuare ambiti tematici attorno ai quali sviluppare l'idea-forza di sviluppo socio-economico del PGT, i quali trovano stretta correlazione con i connotati del territorio come emersi nella fase di indagine.

Tali ambiti di trasformazione, descritti in modo articolato e strutturato nel seguito, prevedono meccanismi di riqualificazione del tessuto esistente le cui potenzialità inespresse vengono fatte emergere attraverso interventi di riqualificazione e, talvolta, di potenziamento, arrivando a coinvolgere modeste porzioni ancora libere.

Le specifiche aree tematiche individuate all'interno del tessuto consolidato, come nel seguito descritte, possiedono, a livelli differenti, potenzialità inespresse che devono emergere per essere sfruttate in sinergia con le potenzialità globali del territorio.

3.1 Residenza

Per i motivi fin qui esposti, si ritiene di poter ipotizzare un incremento massimo residenziale teorico fino a circa 8.482 unità, rispetto agli attuali 7.166 abitanti a fronte dei 8.354 abitanti previsti dal PRG Vigente. Si ha così un aumento dell' 1,5 % di abitanti previsti dal PGT in più rispetto al PRG. Considerando che il PGT ha sostanzialmente confermato le aree residenziali previste dal PRG e incrementato quelle poste a sud dell'edificato per poter realizzare la corona di verde pubblico attrezzato, il PGT prevede un incremento del 12% di abitanti insediabili negli APC rispetto agli utenti presenti.

I nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:

- aree caratterizzate da dismissioni in atto, da abbandono o degrado urbanistico;
- aree di sottoutilizzo insediativo;
- nuove previsioni insediative all'interno di un più ampio progetto di riqualificazione strategica.

L'attuazione di tali aree avviene all'interno di Ambiti di Progettazione Coordinata (APC).

Prospetto riassuntivo

dimensionamento previsto	abitanti teorici
utenti presenti	7.166
abitanti insediabili nel breve periodo *	180
abitanti insediabili nelle aree residenziali ancora libere	286
abitanti insediabili in ATU	0
abitanti insediabili in APC	1.130
SOMMANO	***8.762***

* Piani attuativi in corso di realizzazione

3.2 Attività produttive

Il lavoro ricognitivo è stato svolto a diretto contatto con le realtà imprenditoriali presenti in zona.

A seguito dei fenomeni di espansione funzionale delle attività presenti nel territorio, in funzione della necessità di ampliamento delle strutture e della localizzazione lungo assi viabilistici, si sono posti gli obiettivi per la localizzazione delle attività produttive in comparti che permettano un loro migliore sviluppo.

Il comparto a est del territorio comunale ha una superficie di 622.296 mq. È servito da due assi infrastrutturali, la SP 233 "Varesina" e la Via Saronnino che permettono un'elevata accessibilità. Il comparto si sta sviluppando con l'insediamento di attività produttive a nord e a sud del comparto stesso. Insieme alle nuove attività saranno realizzate delle attrezzature pubbliche e, per la parte più a nord, l'ammodernamento della viabilità esistente con la realizzazione di nuove infrastrutture e il ridimensionamento di quelle esistenti. La parte centrale di questo comparto è interessato dall'ATU 2 che prevede l'insediamento di un mix funzionale di attività artigianali e di verde pubblico a protezione del sistema residenziale.

Il comparto a sud del comune è diviso dall'autostrada A9 Milano-Como. Con i suoi 236.535 mq di superficie ha dimensioni inferiori rispetto al precedente ma comunque rilevanti, recentemente il suo sviluppo ha riguardato la parte a ovest del comparto con l'insediamento di una nuova attività produttiva e della piattaforma ecologica.

Il comparto a ovest dell'autostrada A9 Milano-Como misura 599.750 mq. L'accessibilità è garantita dalla viabilità esistente:

- via del lavoro con la parte nord del territorio e il confinante Uboldo;
- via di Vittorio con l'edificato di Origgio;
- via per Cantalupo con la parte ovest del comune e il confinante Cerro Maggiore a cui si accede anche all'uscita autostradale di Origgio Ovest;
- lo svincolo di Origgio a cui si accede all'autostrada A9 in direzione Milano.

La parte a nord del comparto industriale è interessato dal nuovo svincolo autostradale denominato "Saronno sud" per il tratto Lainate – Como – Chiasso il cui progetto definitivo è stato presentato nel febbraio 2009 da Autostrade per l'Italia.

Le aree interessate dalle attività produttive, l'area a sud individuata per le attività di interesse generale e le vicine aree agricole ed ex cava poste a nord, sono interessate dall'ATU 1 che prevede il modello insediativo di Area Produttiva Ecologicamente Attrezzata (APEA) descritta in precedenza.

La scelta localizzativa è ricaduta su dette aree per le loro peculiarità: hanno una forte relazione con l'impianto viabilistico, sia esistente che in progetto, e ottime qualità orografiche per i tipici edifici formati da elementi "compatti".

3.3 Attività agricole

La politica di intervento per quanto attiene le aree agricole è improntata alla gestione ed alla conservazione delle vaste aree, due a nord / nord-est, l'altra a sud / sud-ovest interessata anche dalla presenza del torrente Bozzente, che si configurano come aree verdi polmone:

- A nord / nord-est:
zona non urbanizzata del territorio comunale, caratterizzata da poche aree boscate al confine con Uboldo, Saronno e Caronno Pertusella, ha una superficie di 788.810 mq ed è impiegata da attività orto-floro vivaiste e da seminativo;

- A sud / sud-ovest
Area meno urbanizzata di Origgio, ricca di zone boscate (circa 1.227.879 mq) ed estesa per quanto riguarda le aree ad uso agricolo (circa 2.285.769 mq) a est dell'autostrada A9 ha un disegno disomogeneo dovuto alla presenza dell'edificato di Origgio e della Cascina Muschiona. A ovest dell'autostrada A9 la sua forma omogenea e compatta contribuisce alla realizzazione del corridoio ecologico.

Le superfici destinate ad attività agricola nel presente P.G.T. sono pari a circa mq 3.074.578, quelle ad aree boscate pari a circa mq. 1.241.028.

3.4 Mobilità

Le politiche di valorizzazione del territorio sono correlate alla mobilità e si concentrano in specifici progetti:

- ampliamento alla terza corsia e nuovo svincolo autostradale denominato "Saronno sud" per il tratto Lainate – Como – Chiasso il cui progetto definitivo è stato presentato nel febbraio 2009 da Autostrade per l'Italia;

- Rotatoria per migliorare la fluidità della marcia dei veicoli e la sicurezza stradale all'incrocio degli assi stradali: Strada Provinciale 233, via de Gasperi, via per Saronno, via San Pietro;

- Riqualificazione della via per Saronno in funzione delle nuove attività produttive insediate;

- Riqualificazione della strada consorziale Saronnino in funzione delle nuove attività produttive insediate;

- Nuovo asse stradale attrezzato, con innesto sulla via Saronnino, all'interno del nuovo comparto produttivo in fase di realizzazione a nord est del comune;

- Nuova rotatoria all'innesto della via per Lainate sulla Strada Provinciale 233 per migliorare la fluidità di marcia di uno dei punti nevralgici storici del comune di Origgio;

- Nuova rotatoria all'innesto della via Giuseppe Verdi sulla via per Lainate per migliorare l'accessibilità del traffico in entrata e uscita a nord dell'edificato;

- Riqualificazione della via Marconi per migliorare l'accessibilità del traffico in entrata e uscita a sud dell'edificato;

- Riqualificazione della via A. Grandi a integrare la domanda di traffico pesante presente nel polo produttivo a ovest dell'autostrada A9;

- Nuovo asse infrastrutturale che collega l'incrocio delle vie per Cantalupo e viale Europa con la via G. di Vittorio in sostituzione della via per Cantalupo che poco si adatta alla funzione del traffico passante;

- Riqualificazione della via per Cantalupo dall'incrocio con viale Europa all'innesto con l'autostrada A8 per migliorare l'accessibilità a ovest del territorio;

- Riqualificazione del viale Europa per migliorare la fluidità di marcia del traffico del polo produttivo a sud del comune;

- Circunvallazione della Cascina Muschiona con la doppia funzione di agevolare il traffico passante verso il polo produttivo a sud del comune e per servire di un nuovo asse viario un area con carenza infrastrutturale .

- realizzazione di una rete di mobilità dolce, ciclopedonale, in grado di interconnettere il patrimonio paesaggistico-culturale, le attrezzature pubbliche con i nodi di accesso al territorio e con i nuclei urbani.

3.5 Attività economiche

Le attività legate alla fornitura di servizi alla persona sono una delle aree di sviluppo su cui il piano concentra le proprie attenzioni.

Pertanto è nell'integrazione tra il sistema culturale-ambientale (monumenti storici-artistici, spazi pubblici, viali alberati, aree boscate, aree agricole) ed il sistema delle attrezzature (servizi esistenti e previsti, commercio e ricettività inclusi: pubblici esercizi, centri ludico-sportivi, ecc.).

3.6 Servizi di interesse generale

A fronte di una dotazione di servizi complessivamente molto soddisfacente, si prevede la realizzazione di:

- un parco urbano denominato "bosco in città";
- aree verdi pubbliche attrezzate disposte a corona lungo il lato sud dell'edificato che colleghino, attraverso percorsi ciclopedonali, le aree nell'intorno del cimitero con le aree nell'intorno della zona fiera;
- nuove attrezzature pubbliche dove le aree urbanizzate ne siano carenti.

4 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPANTIBILITA DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Tutte le previsioni descritte nei paragrafi precedenti (APC e ATU) vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi le nuove esigenze di servizi attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo. L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI INTERVENTO

Gli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) individuano le aree in cui possono trovare attuazione gli obiettivi indicati dal Documento di Piano, nel caso specifico obiettivi riguardanti la riqualificazione urbana e la valorizzazione di aree strategiche non utilizzate.

ATU 1	
Stato di fatto. localizzazione, consistenza e stato di conservazione	Polo industriale posto a nord ovest del territorio comunale. Comprende aree occupate da edifici industriali, attrezzature pubbliche, aree a servizio dell'attività agricola.
Vocazione funzionale	attività industriali, terziario, servizi bancari, attività di ristorazione, gestione di servizi di ristorazione (mensa), insediamento di distributore di carburanti tra cui metano e gpl per autotrazione in sostituzione di quello attualmente presente nel nucleo abitato
Valore del Progetto	fornire servizi di varia natura attestati su un area ben servita dalla viabilità principale.
Area	803.036 mq
S.L.P.	205.000 mq
Abitanti previsti	0 abitanti
Obiettivi della progettazione	Livello qualitativo-progettuale adeguato a garantire elevati parametri ambientali, funzionali e gestionali nell'offerta infrastrutturale e di servizi alle attività produttive. Particolare attenzione richiedono i seguenti elementi cardine: - Efficienza del sistema della mobilità - Equilibrato mix funzionale - Efficacia ambientale - Vivibilità ambientale - Controllo qualitativo dell'intervento
Inserimento ambientale e paesaggistico	Garantire elevati parametri ambientali, funzionali e gestionali nell'offerta infrastrutturale e di servizi alle attività produttive. L'efficienza e l'offerta energetica, la gestione, il controllo ed il monitoraggio delle risorse idriche, l'offerta di servizi integrati al sistema produttivo, la qualità delle infrastrutture di rete, il corretto dimensionamento del sistema della mobilità a supporto della logistica, rappresentano i principali capisaldi di un corretto inserimento ambientale. Prevedere aree di mitigazione visiva ed ambientale dell'insediamento rispetto agli ambiti limitrofi.
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	Aree e servizi integrati a supporto delle attività di logistica, isole ecologiche, destinate alla raccolta differenziata dei rifiuti aree di sosta attrezzate per i mezzi pesanti.
Dotazioni infrastrutturali e servizi	Definire spazi e sistemi di accessibilità per mezzi di emergenza e soccorso, differenziare i percorsi ciclo-pedonali dal sistema veicolare.
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento
Verifica di conformità al PTCP	da conformare

ATU 2	
Stato di fatto. localizzazione, consistenza e stato di conservazione	Polo sportivo posto su due strade provinciali nelle vicinanze del nucleo di antica formazione. Comprende aree occupate da attività sportive, servizi, aree a servizio dell'attività agricola
Vocazione funzionale	attività artigianali, parco urbano
Valore del Progetto	localizzare attività artigianali ai vicini edifici industriali, fornire l'abitato con un parco denominato "bosco in città"
Area	221.000 mq
S.L.P.	44.800 mq
Abitanti previsti	0
Obiettivi della progettazione	realizzare il nuovo "bosco in città"
Inserimento ambientale e paesaggistico	la residua area a destinazione produttiva dovrà essere posta ai margini sud-est in modo da permettere uno sviluppo armonico del "bosco in città"
Dotazione di aree per attrezzature pubbliche	quelle esistenti, ovvero il polo sportivo e le aree a parcheggio, di 87.100 mq e il nuovo "bosco in città" di 94.880 mq
Dotazioni infrastrutturali e servizi	parcheggi con unico accesso
Strumento attuativo	Programma Integrato di Intervento
Verifica di conformità al PTCP	da conformare

Negli elaborati grafici vengono evidenziate, tra le altre indicazioni, i particolari vincoli a cui tali ambiti sono sottoposti, in particolare i vincoli ambientali e idrogeologici. Tali vincoli devono rappresentare non già un ostacolo al dispiegarsi delle previsioni di piano ma occasioni di interventi ambientali attenti alle politiche di miglioramento e riqualificazione sotto il profilo della funzionalità ecologica.

Gli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica devono prevedere al loro interno meccanismi che leghino i processi di trasformazione insediativa ad azioni e interventi compensativi e di risarcimento ambientale.

Gli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica devono prevedere soluzioni progettuali atte a garantire la funzionalità della rete viaria sovracomunale, in particolare per quel che riguarda le interconnessioni con la rete stessa e la viabilità interna degli ambiti.

elaborato: DP 2 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica

elaborato: DP 2 – ATU 1

elaborato: DP 2 – ATU 2

6 DETERMINAZIONE DELLE MODALITA DI RECEPIMENTO DELLE EVENTUALI PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

La legge regionale in materia di pianificazione territoriale – *L.R. 11 marzo 2005 n. 12 "Legge per il Governo del Territorio"* promuove la collaborazione e partecipazione tra gli Enti – dal livello regionale a quello locale - al governo del territorio, con lo scopo di assicurare la coerenza nelle azioni di governo del territorio alle diverse scale.

Si inaugurano così nuove modalità di rapporti tra Piano di Governo del Territorio e livelli di pianificazione territoriale. In questo "*percorso di circolarità"*, le scelte del livello locale - Documento di Piano - possono modificare le scelte della pianificazione provinciale e, analogamente, la pianificazione provinciale può arrivare a mutare la programmazione regionale.

In particolare, in riferimento al livello comunale, stabilisce come il Documento di Piano, nell'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica a livello locale territoriale, debba *"indicare i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale"* e, più in generale, a livello di pianificazione, determini nel contempo *"le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale".*

Il Documento di Piano, nel quadro ricognitivo e programmatorio, considera le previsioni sovra comunali con carattere di prevalenza, interessanti direttamente o indirettamente il territorio comunale, secondo due livelli: il primo livello - analisi - consiste nella verifica puntuale di tutte le previsioni contenute in atti di pianificazione e programmazione di Enti sovra comunali, a partire da quelle più generali aventi come oggetto l'ambito territoriale di appartenenza – grandi sistemi regionali – fino a quelle specifiche per il territorio comunale; il secondo livello – sintesi – rappresenta la contestualizzazione e precisazione a livello locale delle indicazioni territoriali sovra comunali.

6.1 Mobilità

La provincia di Varese individua l'autostrada A9 Milano–Como come "strada di primo livello in riqualifica". È infatti oggetto di un progetto presentato da Autostrade per l'Italia nel febbraio 2009 che prevede l'ampliamento dell'asse stradale che porterà i sensi di marcia da 2 a 3 corsie.

Un nuovo asse infrastrutturale, individuato a nord del comune, denominata "strada di secondo livello in progetto" è oggetto dello stesso progetto di ampliamento dell'autostrada A9 presentato nel febbraio 2009 che prevede il collegamento del nuovo svincolo autostradale con la SP ex SS 527 "Saronno – Monza".

Per rispondere alle criticità della strada di primo livello, la SP 233, è in fase di elaborazione lo studio di una nuova rotatoria in sostituzione dell'incrocio semaforizzato con la via per Lainate che porterà benefici per la fluidità di marcia.

La strada di terzo livello con criticità, la SP 16 via per Lainate, trova la soluzione nella adiacente via Saronnino già dimensionata per i flussi di traffico passante. Spostando la gerarchia stradale dalla SP 16 alla via Saronnino è possibile declassare la via per Lainate a strada locale con la funzione di servire la rete comunale e non quella di carattere superiore.

6.2 Paesaggio

Il PTCP individua un area produttiva dismessa nel territorio di Origgio. L' "ex Convitto" sarà oggetto di un ambito di progettazione coordinata che ha negli obiettivi la riqualificazione di un area sottoutilizzata e l'ampliamento dell'adiacente via Marconi per aumentare l'offerta delle rete stradale comunale.

La rilevanza dei nuclei di antica formazione sono state recepite dal presente Documento di Piano e analizzate ad una scala più appropriata negli elaborati del Piano delle Regole.

6.3 Rete ecologica

L'individuazione delle *core areas* di primo livello coincide con l'area boscata all'interno del PLIS "parco dei mughetti". Le aree sottoposte a corridoio ecologico e le fasce tampone sono contenute all'interno del perimetro dello stesso PLIS. In risposta alle indicazioni della provincia di Varese si riportano gli obiettivi di diversa natura del parco dei mughetti riassumibili come segue:

- Obiettivi ecologici: la tutela di vaste aree agricole e boschive, il recupero di aree degradate, la conservazione della biodiversità, la creazione di corridoi ecologici, la valorizzazione del paesaggio tradizionale;
- Obiettivi sociali: la fruizione ricreativa delle popolazioni locali e limitrofe, la riscoperta da parte dei cittadini dell'identità del proprio territorio, l'educazione ambientale;
- Obiettivo urbanistico: creazione di un argine all'urbanizzazione casuale dispersa e all'edilizia speculativa per evitare la conurbazione e mantenere la vocazione agricolo boschiva, consentendo l'insediamento delle attività previste dalla Legge Regionale n. 12/2005.

L'individuazione delle interferenze infrastrutturali, ovvero il tratto di autostrada A8 Milano-Varese sul territorio comunale, corrispondono a barriere che limitano o impediscono lo spostamento faunistico. La soluzione va cercata in studi atti ad individuare punti idonei per il posizionamento di passaggi faunistici, come ad esempio ponti o sottopassi, che riaprano il collegamento tra aree naturali contigue.

6.4 Agricoltura

L'analisi sul valore agroforestale dei suoli liberi e del tessuto agricolo comunale ha portato alla definizione di aree ad alto contenuto paesaggistico-ambientale per le quali proporre specifici obiettivi di tutela ed al tempo stesso valorizzazione. Ciò non di meno, vengono individuati piccoli "sconfinamenti" dell'ambito del tessuto urbano consolidato rispetto ad aree individuate come "aree fertili" dal PTCP. Tali situazioni sono puntualmente localizzate sul territorio e accompagnate da schede che ne illustrano e ne motivano le variazioni.

Allo stesso tempo il PGT individua aree agricole e ne propone l'inserimento negli ambiti agricoli del PTCP. Tabelle riassuntive:

Aree già edificate	superficie
Incongruenza N. 2	37.789
Incongruenza N. 5	10.280
Incongruenza N. 6	17.437
Incongruenza N. 7	2.655
Incongruenza N. 8	3.700

Incongruenza N. 10	1.256
Incongruenza N. 13	14.068
Incongruenza N. 14	40.918
SOMMANO	***128.103***

Aree intercluse in ambiti urbanizzati	**superficie**
Incongruenza N. 1	89.505
Incongruenza N. 3	31.526
Incongruenza N. 9	81.618
Incongruenza N. 11	8.132
Incongruenza N. 12	15.716
SOMMANO	***226.497***

Aree intercluse in ambiti di trasformazione urbanistica	**superficie**
Incongruenza N. 4	27.116
Incongruenza N. 15	183.809
Incongruenza N. 16	26.952
Incongruenza N. 17	102.440
SOMMANO	***340.317***

Prospetto riassuntivo:

ambito	**superficie**
Ambiti agricoli PTCP del comune di Origgio	3.315.780
ambiti agricoli che il PGT individua come non più utilizzabili alla funzione agricola all'interno del TUC perché già edificate	-128.103
ambiti agricoli che il PGT individua come non più utilizzabili alla funzione agricola all'interno del TUC perché intercluse in aree urbanizzate	-226.497
ambiti agricoli che il PGT individua come non più utilizzabili alla funzione agricola per l'attuazione degli ATU	-340.317
Ambiti Agricoli individuati dal PGT da inserire nel PTCP	223.245
SOMMANO	***2.844.108***

Di seguito vengono riportate le schede per gli ambiti destinati alle attività agricole individuate dal PTCP di cui è previsto un diverso utilizzo.

Per i temi trattati in questo capitolo si veda quanto sintetizzato negli elaborati grafici:

elaborato: DP 2 – Individuazione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica, recepimento delle previsioni contenute nei piani sovracomunali - inquadramento

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO

INCONGRUENZA N. 1

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	89.505

Descrizione stato di fatto:

Presenza di attività produttive di recente edificazione e di campi agricoli

---

Motivo dell'esclusione:

Area interclusa da attività produttive destinata all'implementazione di queste ultime.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO

INCONGRUENZA N. 2

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	37.789

Descrizione stato di fatto:

La parte più a nord è la vasca volano per il torrente Bozzente, la parte più a sud è un area agricola

---

Motivo dell'esclusione:

La parte più a nord, ovvero la vasca volano, è un servizio tecnologico e non un ambitio agricolo. La parte più a sud è oggetto di Piano Attuativo già convenzionato per la realizzazione di attività produttive.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO

INCONGRUENZA N. 3

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	31.526

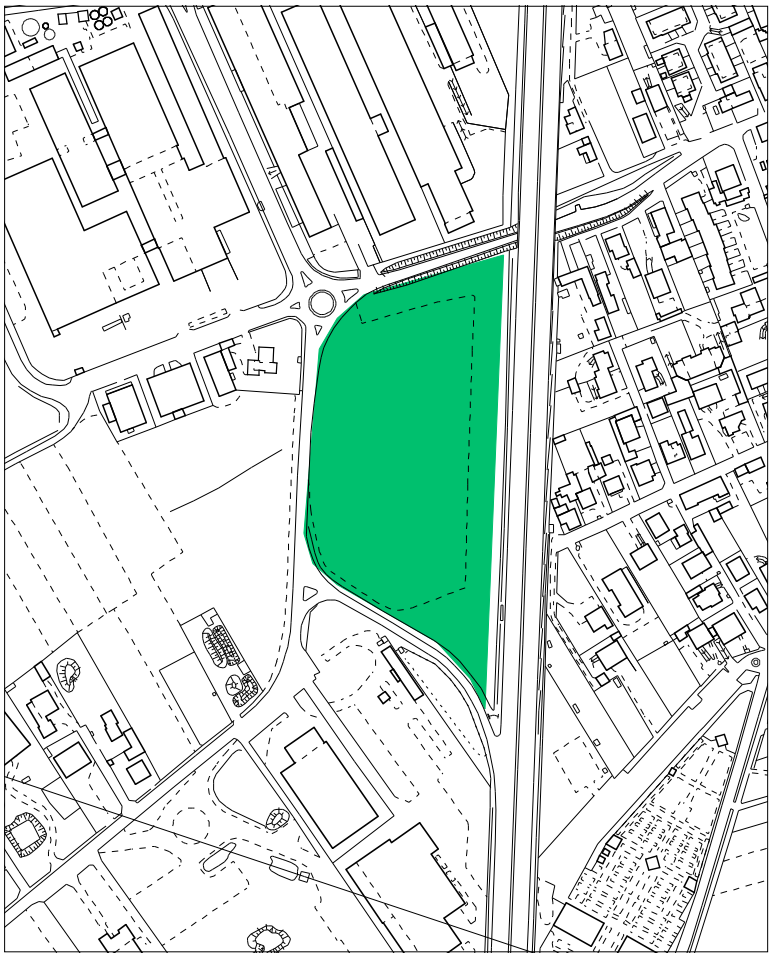
Descrizione stato di fatto:

Aree con presenza di edificazioni

Motivo dell'esclusione:

Aree di varie dimensioni, completamente o parzialmente inglobate nelle aree urbanizzate.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 4

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	27.116

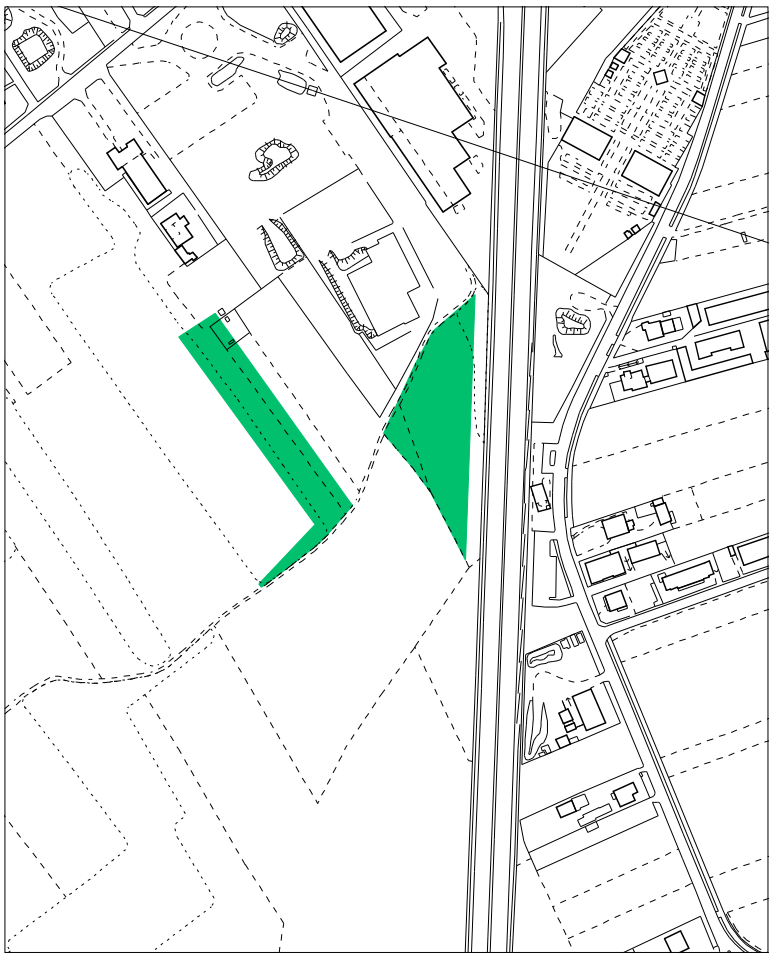
Descrizione stato di fatto:

Area agricola

Motivo dell'esclusione:

Area ritenuta strategica all'interno di un Ambito di Trasformazione Urbanistica destinato all'implementazione e riqualificazione di tutta la zona a destinazione produttiva.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 5

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	10.280

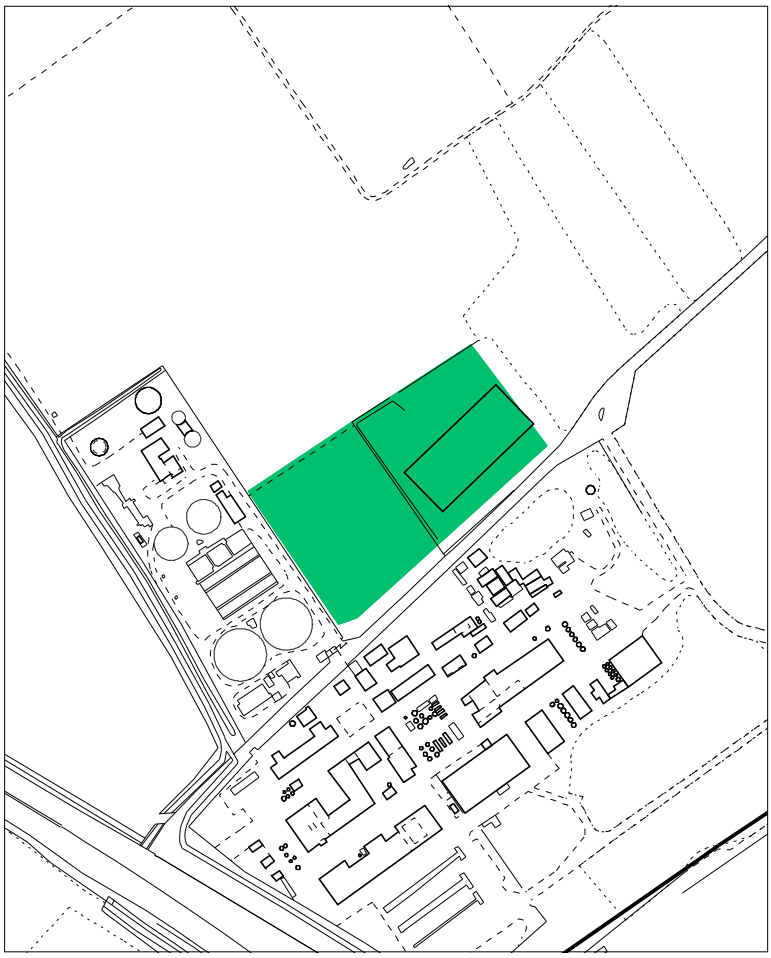
Descrizione stato di fatto:

Aree con presenza di edifici di recente edificazione

Motivo dell'esclusione:

Aree interessate da Piano Attuativo, non utilizzate dall'attività agricola.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 6

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	17.437

Descrizione stato di fatto:

attività produttiva e piattaforma ecologica

Motivo dell'esclusione:

Aree interessate dalla presenza di un attività produttiva di recente edificazione e della vicina piattaforma ecologica, non utilizzate dall'attività agricola.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO

INCONGRUENZA N. 7

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	2.655

Descrizione stato di fatto:

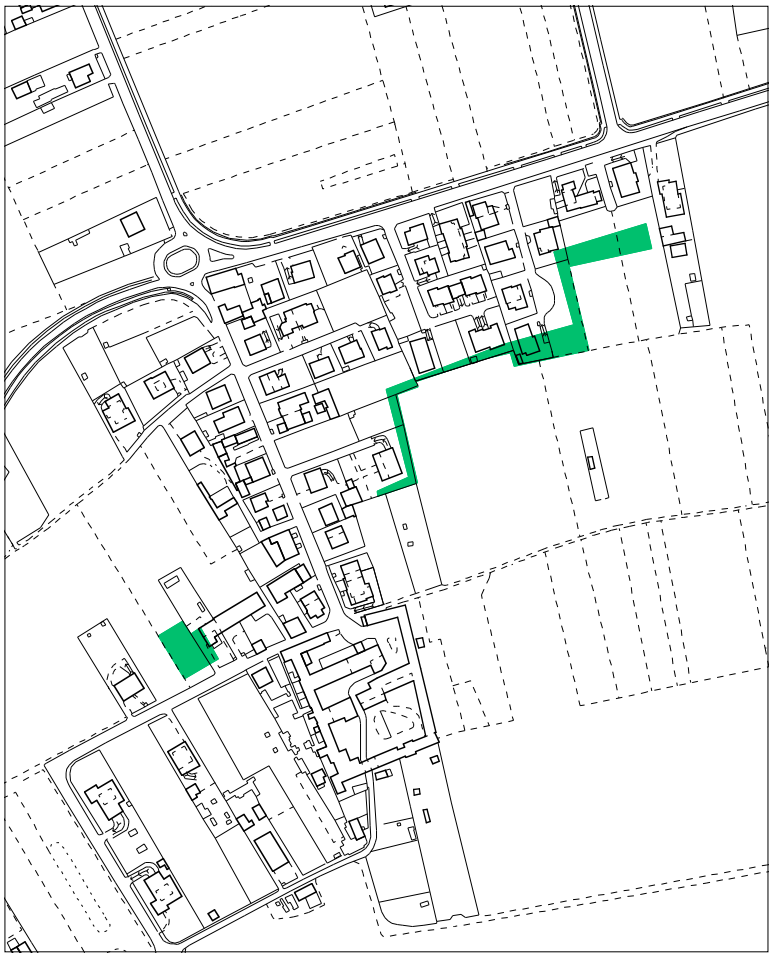
Aree occupate dalle infrastrutture a servizio della vicina attività produttiva

---

Motivo dell'esclusione:

Aree occupate dalle infrastrutture a servizio della vicina attività produttiva, non utilizzate dall'attività agricola.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 8

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	3.700

Descrizione stato di fatto:

Aree di pertinenza degli edifici adiacenti

Motivo dell'esclusione:

Aree di pertinenza a cortile degli edifici adiacenti, non più interessate dall'attività agricola.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO

INCONGRUENZA N. 9

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	81.618

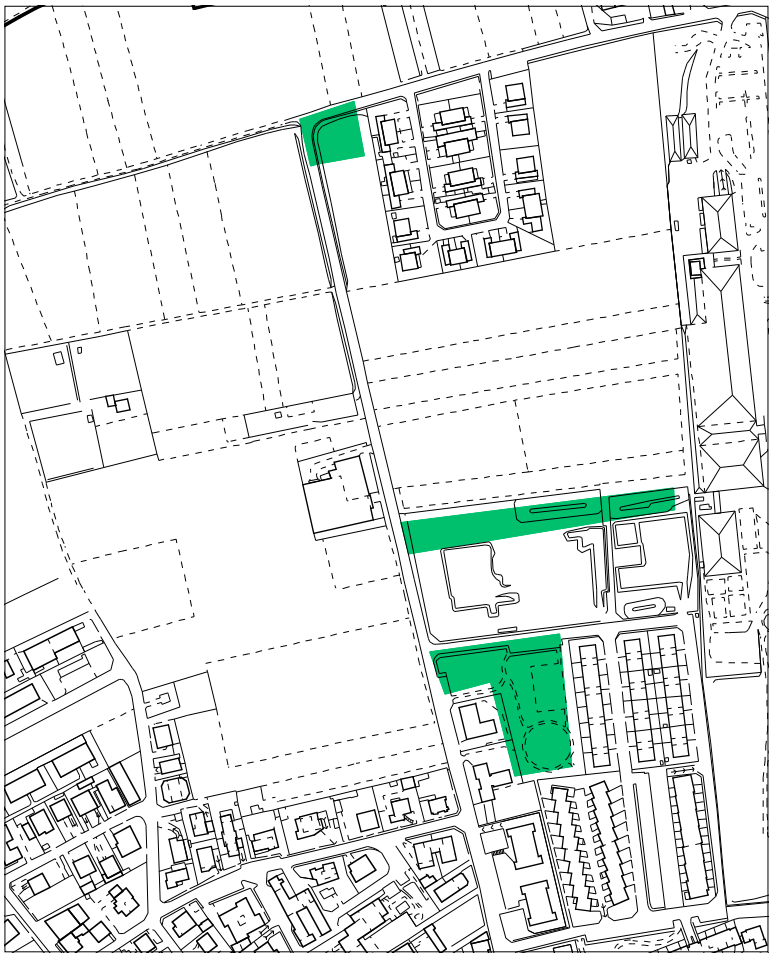
Descrizione stato di fatto:

Area in trasformazione, Piano Attuativo

Motivo dell'esclusione:

Area del tutto interclusa da attività produttive destinata all'implementazione di queste ultime.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 10 e 11

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	9.388

Descrizione stato di fatto:

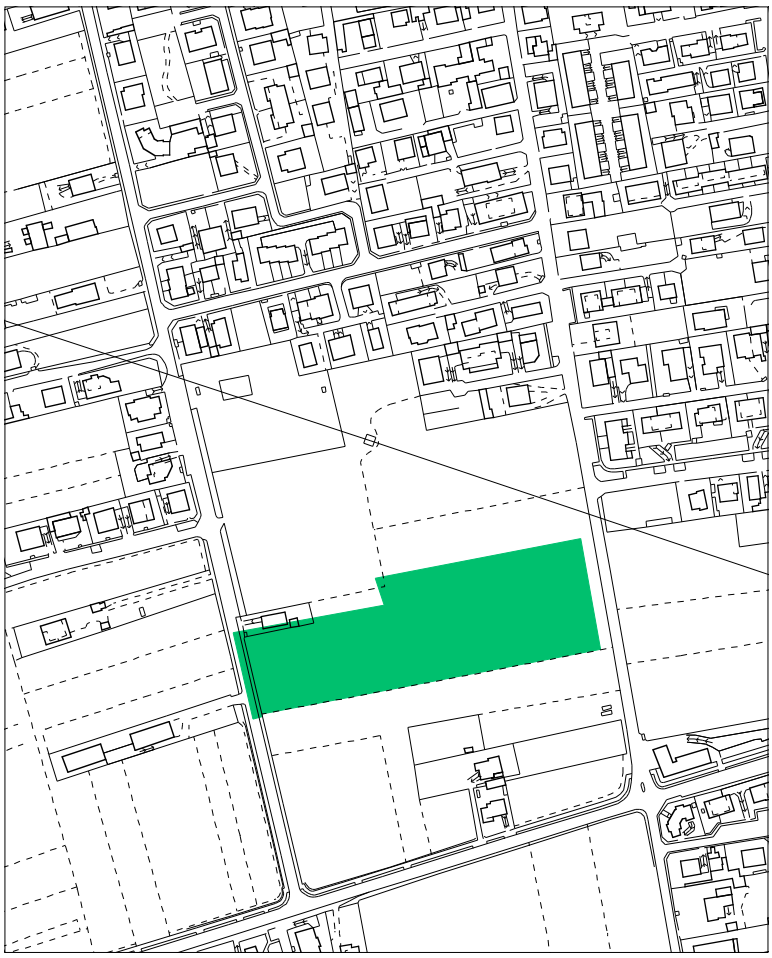
L'area posta a nord sarà occupata da un pozzo di captazione delle acque, le parti più a sud sono interessate da edifici e da un parco pubblico

---

Motivo dell'esclusione:

Aree occupate da diverse funzioni, non più interessate dall'attività agricola.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 12

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	15.716

Descrizione stato di fatto:

Area agricola.

Motivo dell'esclusione:

L'inclusione di quest'area agricola all'interno dell'APC prevede la salvaguardia delle aree verdi. Infatti tali aree non verranno utilizzate a scopo insediativo.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO

INCONGRUENZA N. 13

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	14.068

Descrizione stato di fatto:

Area agricola

Motivo dell'esclusione:

Aree intercluse da edifici residenziali e attrezzature pubbliche, destinata all'implementazione di queste ultime.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO

INCONGRUENZA N. 14

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	40.918

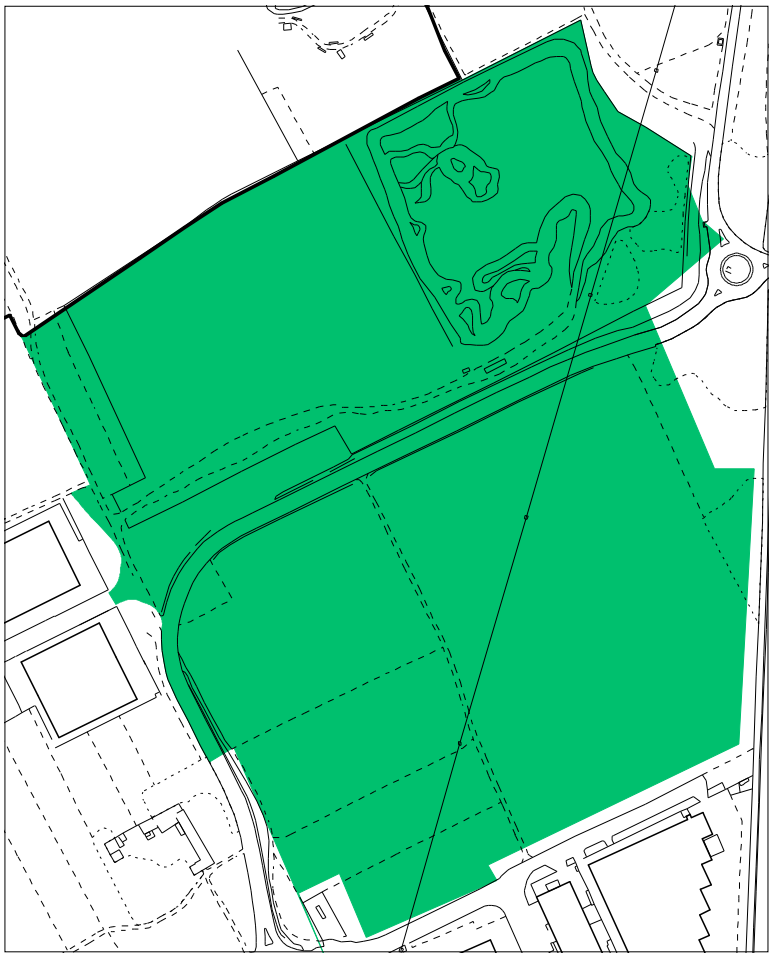
Descrizione stato di fatto:

Piano Attuativo industriale in corso di realizzazione

Motivo dell'esclusione:

Aree interessate da Piano Attuativo già convenzionato, non utilizzate dall'attività agricola.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 15

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	183.809

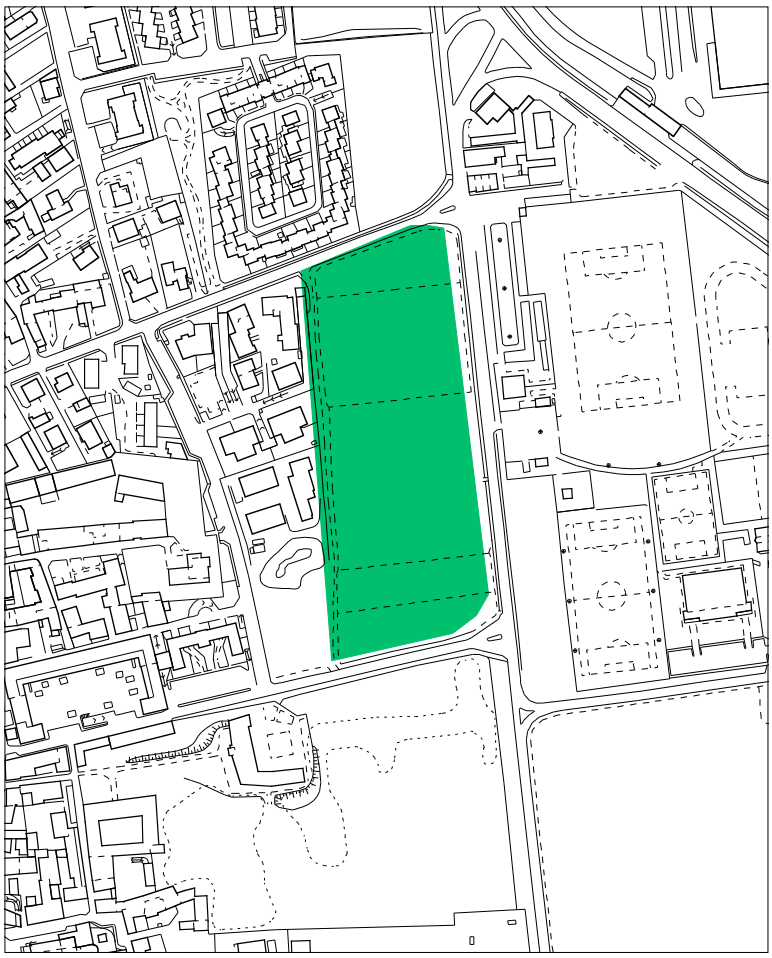
Descrizione stato di fatto:

Area agricola, ex cava

Motivo dell'esclusione:

Area ritenuta strategica all'interno di un Ambito di Trasformazione Urbanistica destinato all'implementazione e riqualificazione di tutta la zona a destinazione produttiva.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 16

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	26.952

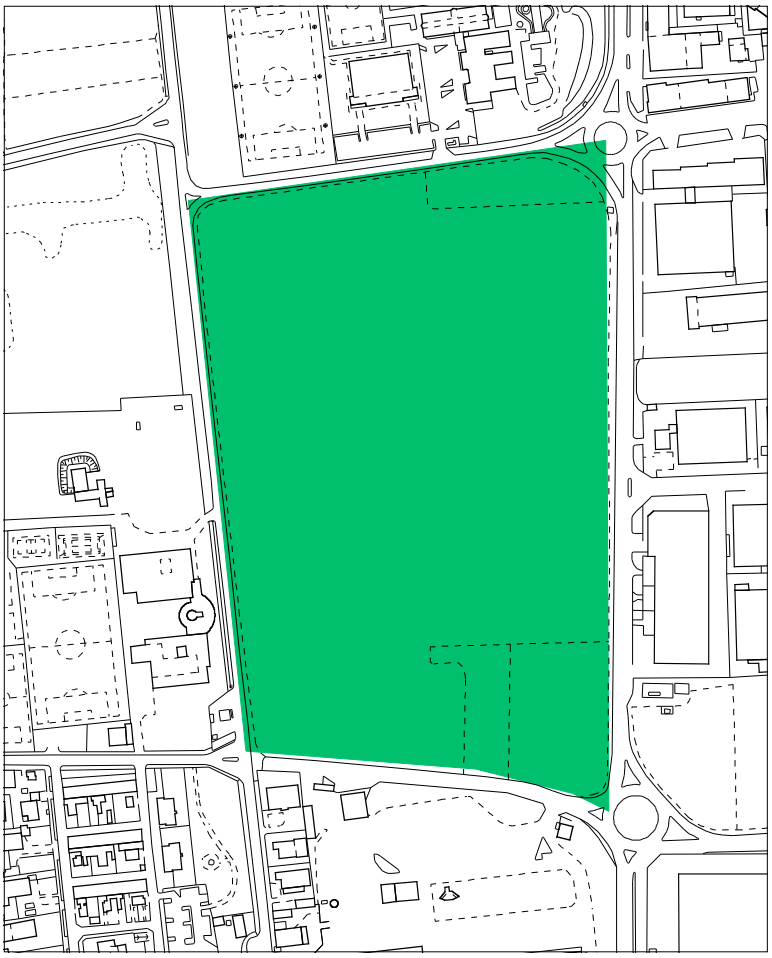
Descrizione stato di fatto:

Area agricola

Motivo dell'esclusione:

Area destinata alla creazione di un "bosco in città" all'interno di un Ambito di Trasformazione Urbanistica.

AMBITI DESTINATI ALLE ATTIVITA' AGRICOLE INDIVIDUATE DAL PTCP DI CUI E' PREVISTO UN DIVERSO UTILIZZO



INCONGRUENZA N. 17

Inquadramento, scala 1:5.000

Superfici di incongruenza:

Aree fertili di cui se ne prevede un diverso utilizzo (MQ)	102.440

Descrizione stato di fatto:

Area agricola

Motivo dell'esclusione:

Area destinata per la maggior parte alla creazione di un "bosco in città" e per una minor parte all'implementazione delle attività produttive limitrofe all'interno di un Ambito di Trasformazione Urbanistica.

7 DEFINIZIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

7.1 Criteri di compensazione e di perequazione

L'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT. Nello specifico si attribuisce un valore di If pari a 0,10 mq/mq.

La legge individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art. 11, comma 2): in ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La tipologia qui individuata si riferisce alla perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa in cui i diritti edificatori vengono attribuiti all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.

L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

7.2 Criteri di incentivazione urbanistica

La legge individua l'istituto dell'incentivazione urbanistica consistente nel riconoscimento di "bonus" urbanistici, ossia di maggiori diritti edificatori, a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento. Specificatamente viene qui attribuito un incremento massimo del 15% della volumetria ammessa agli interventi ricompresi in piani attuativi comunque denominati, ma aventi per finalità precipua la riqualificazione urbana a fronte del conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi rispetto a quelli ordinariamente ricollegati ai programmi di intervento (ad esempio maggiori dotazioni quali-quantitative di attrezzature e spazi pubblici o significativi miglioramenti della qualità ambientale, interventi di riqualificazione paesaggistica e di rimozione di manufatti paesaggisticamente intrusivi od ostruttivi).

Per volumetria ammessa si intende quella definita dal Piano delle Regole al netto dell'eventuale aumento dovuto all'utilizzo del volume derivante dalla compensazione urbanistica di cui al precedente paragrafo. Tale "bonus" urbanistico può essere riconosciuto anche a piani attuativi all'interno del tessuto urbano dei nuclei di antica formazione intendendo per Slp ammessa la Slp esistente.