

fondazione



ordine degli architetti  
pianificatori, paesaggisti  
e conservatori della provincia  
di monza e della brianza

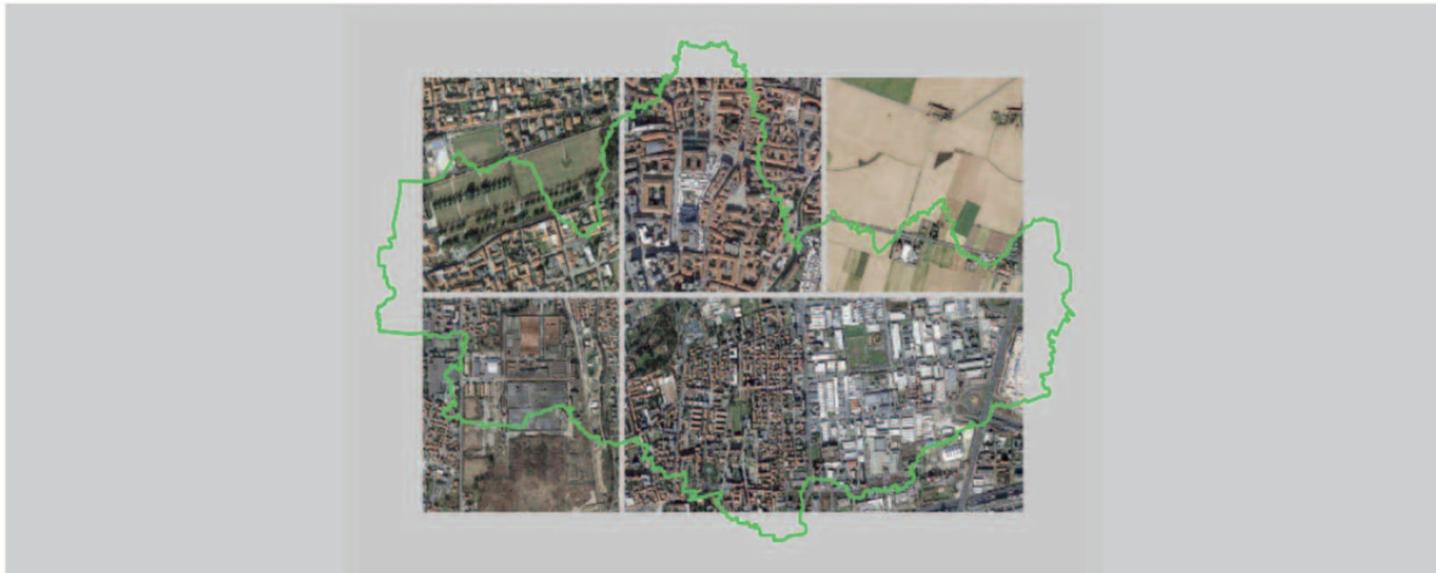
# IL PTCP DI MONZA E BRIANZA

## GLI ELEMENTI FONDANTI DEL PROGETTO DI PIANO

Lunedì

**23 maggio**

ore 14:30 > 18:30



### IL SISTEMA INSEDIATIVO

Uso del suolo, ambiti di trasformazione, recupero delle aree dismesse. Regole e indirizzi per i piani comunali.

*Francesca Davino*, servizio pianificazione territoriale

con il patrocinio di:



PROVINCIA  
MONZA  
BRIANZA



Condizioni per la sostenibilità delle trasformazioni comportanti espansione

Aree prioritarie di intervento

Base di conoscenza e di interpretazione dello stato di fatto

# GLI ELABORATI DEL PTCP

## Riferimento per Pgt e progetti del territorio



**Relazione di piano**



**Documento degli obiettivi**



**Norme del piano**

47 articoli



**Elaborati cartografici**

16 tavole

- . Quadro conoscitivo
- . Quadro progettuale



**Allegato A**

. Tipologie di paesaggio

- . Repertori
- . PAI
- . Linee guida

# STRATEGIE E OBIETTIVI PER IL GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI

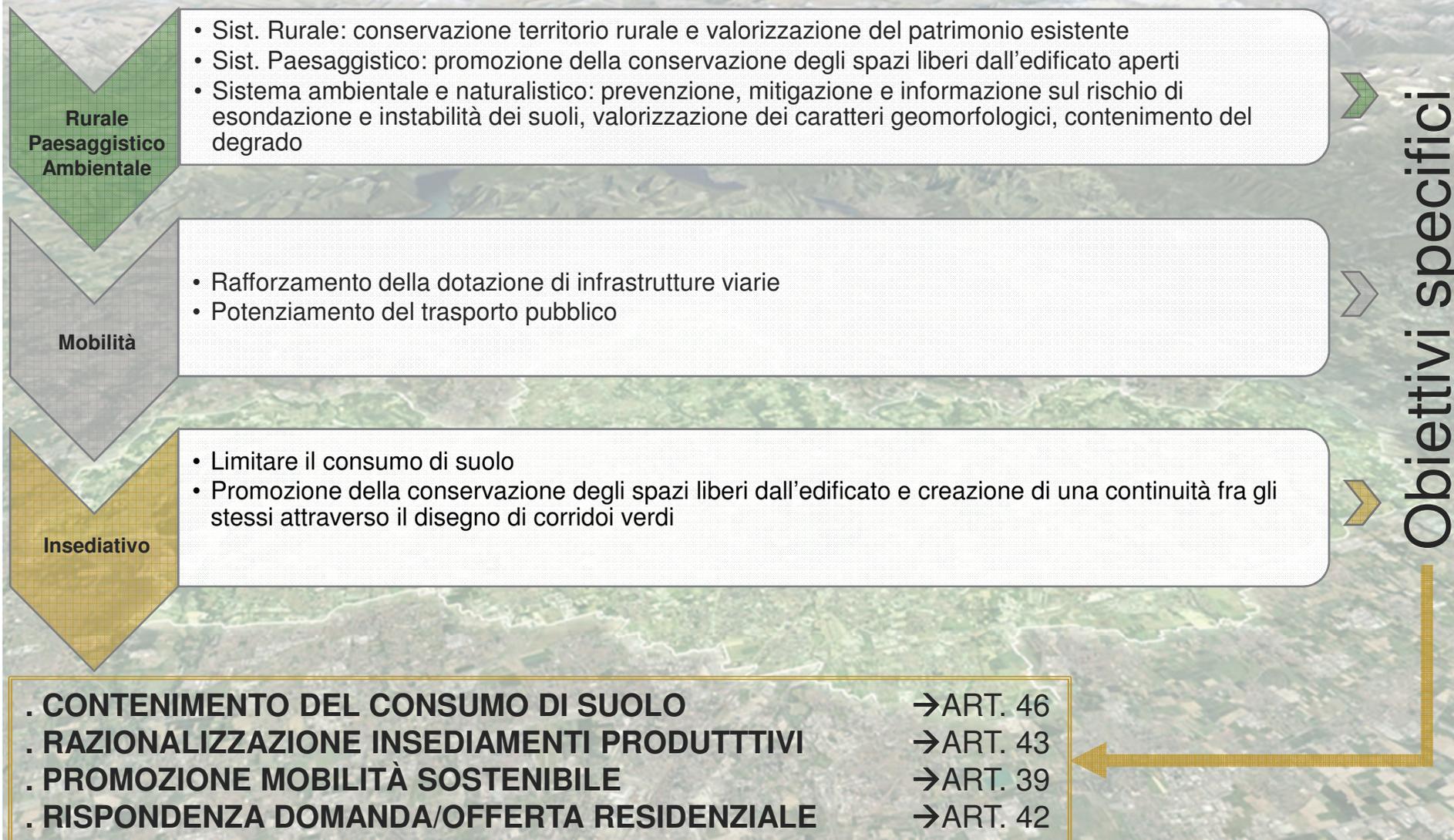
## 3 USO DEL SUOLO E SISTEMA INSEDIATIVO

OBIETTIVI GENERALI	OBIETTIVI SPECIFICI	RIF. NORME	RIF. RELAZIONE	RIF. TAVOLE
<b>3.1</b> CONTENIMENTO DEL CONSUMO DI SUOLO	Controllo delle previsioni insediative: <ul style="list-style-type: none"> <li>quantitativo: minore espansione dei tessuti urbani e produttivi</li> <li>qualitativo: tutela delle aree agricole più produttive e della permeabilità ecologica del territorio</li> <li>localizzativo: mantenere la compattezza degli insediamenti, evitare le urbanizzazioni lineari lungo le strade</li> </ul> Definizione di una metodologia praticabile e condivisa di misurazione dell'uso del suolo a scala comunale, allo scopo di valutare la possibilità di prevedere l'utilizzo di una simile procedura di compatibilità ai fini del monitoraggio della sostenibilità delle politiche territoriali del PGT	artt. 45, 46, 47	Capp. 3-8	-
<b>3.2</b> RAZIONALIZZAZIONE DEGLI INSEDIAMENTI PRODUTTIVI	Migliorare la competitività del territorio promuovendo il miglioramento delle condizioni di compatibilità del sistema produttivo in tutte le sue articolazioni funzionali e territoriali <ul style="list-style-type: none"> <li>Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e residenziali</li> <li>Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e valori ambientali e paesaggistici</li> <li>Liberare i centri urbani e le zone residenziali dal traffico pesante in attraversamento</li> </ul>	artt. 43, 47	§ 8.4	Tav. 15
<b>3.3</b> PROMOZIONE DELLA MOBILITÀ SOSTENIBILE ATTRAVERSO IL SUPPORTO ALLA DOMANDA	<ul style="list-style-type: none"> <li>Evitare che si realizzino insediamenti i cui abitanti o utenti siano nelle condizioni di non potere servirsi agevolmente del TPL, mantenendo i nuovi insediamenti residenziali, produttivi e di servizio entro distanza di agevole accesso pedonale dal trasporto pubblico</li> <li>Collocare i servizi di rango elevato entro distanza di agevole accesso pedonale dai nodi di interscambio di rango più elevato del trasporto su ferro</li> </ul>	art. 39	§ 8.3	Tav. 13-14
<b>3.4</b> MIGLIORARE LA CORRISPONDENZA TRA DOMANDA E OFFERTA NEL MERCATO RESIDENZIALE	<ul style="list-style-type: none"> <li>Corretta valutazione della domanda per la determinazione della capacità insediativa residenziale</li> <li>Adeguamento dell'offerta di edilizia sociale all'elevata percentuale di residenti in comuni ad alta tensione abitativa (ATA)</li> <li>Nei comuni ad alta tensione abitativa, creazione di una disponibilità di aree a basso costo, al fine di mettere sul mercato un'offerta edilizia che coniughi il prezzo moderato e la qualità elevata</li> </ul>	art. 42	§ 8.1-8.2	-

*Estratto da Doc. Obiettivi*

- Revisione del «modello Brianza» (che ha generato l'attuale condizione di congestione del territorio)
  - Nuovo equilibrio tra politiche territoriali, ambiente, sviluppo economico
- Ripensare il rapporto tra reti infrastrutturali e insediamenti
- Razionalizzare il pieno
- Intensificare il vuoto
  - Implementando le qualità ecologiche e paesaggistiche
  - Valorizzando gli elementi di forza o le specificità presenti
  - Aumentando l'accessibilità
  - Costruendo nuove occasioni di fruizione

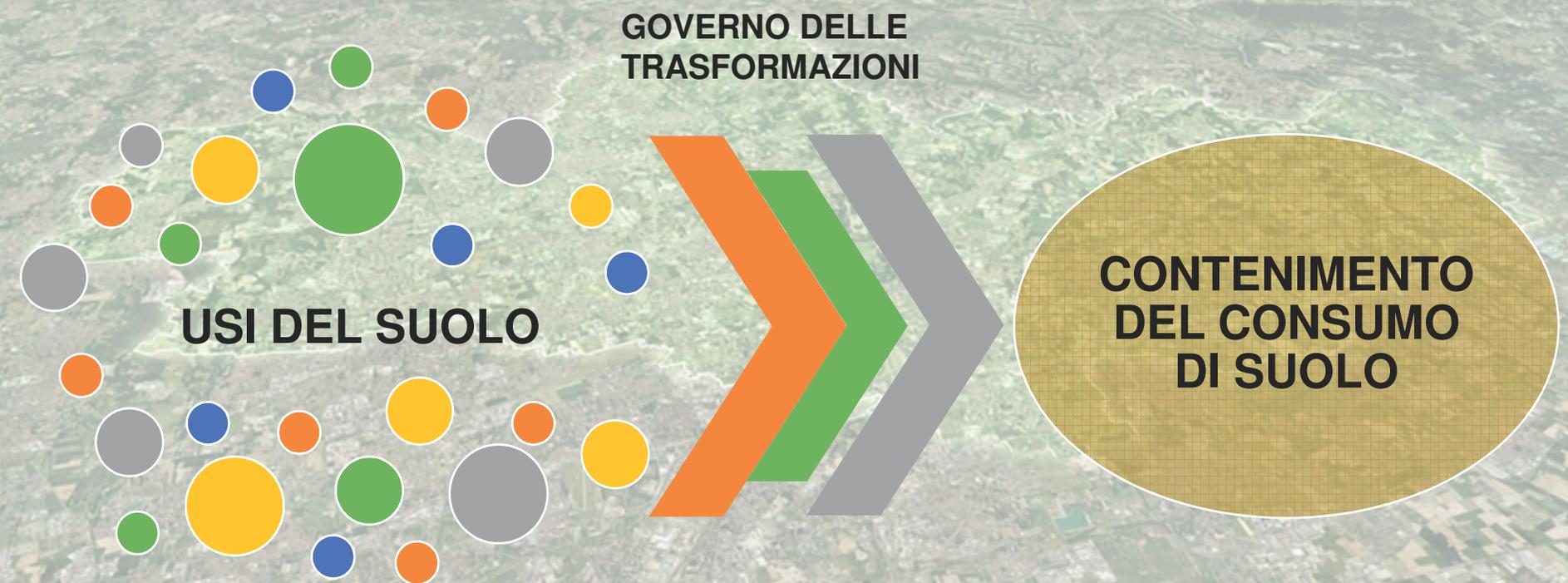
# STRATEGIE E OBIETTIVI PER IL GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI



## ART. 46 – Modalità di governo del consumo di suolo

### Definizione di «interventi a consumo di suolo»:

Gli interventi che comportano la trasformazione del suolo da «non-urbanizzato» a «urbanizzato», ai sensi delle Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale contenute nell'Allegato A.



La metodologia proposta del PTCP - **per la determinazione prima e il contenimento poi**, del consumo di suolo – opera mediante:

## **Carte degli usi del suolo e di valutazione delle potenzialità di trasformazione**

- Ricognizione dello stato di fatto degli usi del suolo
- Valutazione dello stato di diritto, dei vincoli e delle tutele

## **Regole, da fissare nel Pgt, per una gestione qualitativa dei processi di trasformazione urbana**

- Determinazione del consumo di suolo
- Indirizzi per il contenimento del consumo di suolo e criteri di compensazione

Modalità di **programmazione delle trasformazioni** di livello comunale sulla base di specifici **requisiti qualitativi** che consentano una **oggettiva valutazione dei caratteri dei suoli utilizzati e utilizzabili**

- **Metodologia sviluppata con il Centro di ricerca sul consumo di suolo CRCS**
- **Finalità:**
  - **condividere un approccio analitico** ove la questione del «consumo di suolo» sia posta a monte dei complessi processi di governo delle trasformazioni del territorio, **in termini qualitativi rispetto alle “potenzialità trasformative”** dei suoli e non più - o solo - in termini quantitativi di “possibilità di espansione”;
  - **fornire ai Comuni un supporto tecnico-analitico immediatamente applicabile nella redazione del proprio PGT**, affinché le scelte di pianificazione siano sempre più consapevoli e fondate su basi di conoscenza codificate e su dati misurabili e confrontabili;
  - **accompagnare il processo di Vas di PGT** nella predisposizione di scenari di sviluppo del piano e di valide alternative;
  - **sviluppare una sempre maggiore e diffusa sensibilità rispetto al tema dell’uso del suolo**, risorsa preziosa e limitata, la cui rigenerazione richiede tempi e investimenti importanti;
  - **monitorare l’attuazione del PTCP** attraverso dati comparabili su tutto il territorio e in grado di evidenziare le criticità delle azioni proposte e fornire gli elementi su cui basare gli eventuali correttivi del piano;
  - **implementare e aggiornare costantemente la banca dati del SIT provinciale** che potrà così fornire il quadro d’insieme aggiornato delle dinamiche trasformative degli usi del suolo in atto nel territorio.

## CONSUMO DI SUOLO



trasformazione dei suoli  
da «non-urbanizzati» a «urbanizzati»

ovvero

passaggio irreversibile da usi agricoli o seminaturali a destinazioni  
urbane o assimilabili

**A partire da quale base di conoscenza?**

**Banca dati Dusaf**

*Ultimo aggiornamento 4.0, anno 2012*



**Scalata alla dimensione comunale**

## LE 3 FASI DEL PROCESSO:



- **Ulteriori considerazioni qualitative:**
  - **interazione tra quantità e qualità:** all'interno di ciascuna classe d'uso DUSAF, vi sono terreni di qualità diversa sia dal punto di vista delle funzioni cui sono destinati (il riferimento nella classificazione è alla prevalenza), sia dal punto di vista ambientale in senso lato (e ciò è tanto più vero quanto più aggregato è il livello di classificazione). Il concetto stesso di "compensazione ambientale" è strettamente legato all'idea che si possa rimediare a una sottrazione quantitativa di spazi con il miglioramento della qualità di altri, più o meno vicini.
  - **importanza delle relazioni spaziali:** distanza, adiacenza, centralità, accessibilità, mescolanza di funzioni, separazione ecc. Ne è un esempio il concetto di "rete ecologica", che privilegia la continuità spaziale degli spazi aperti, quale criterio che ci consente di affermare che due aree uguali per altri aspetti assumano diverso valore in base alla loro posizione nello spazio.

## FASE I – Stato di fatto degli usi del suolo

- **Fase I - Lo stato di fatto: costruzione della conoscenza degli usi del suolo comunale**

Costruzione della  
CARTA DEGLI USI DEL SUOLO  
ALLA SCALA COMUNALE



- Destinazione d'uso dei suoli agricoli e forestali
- Classificazione in 5 livelli

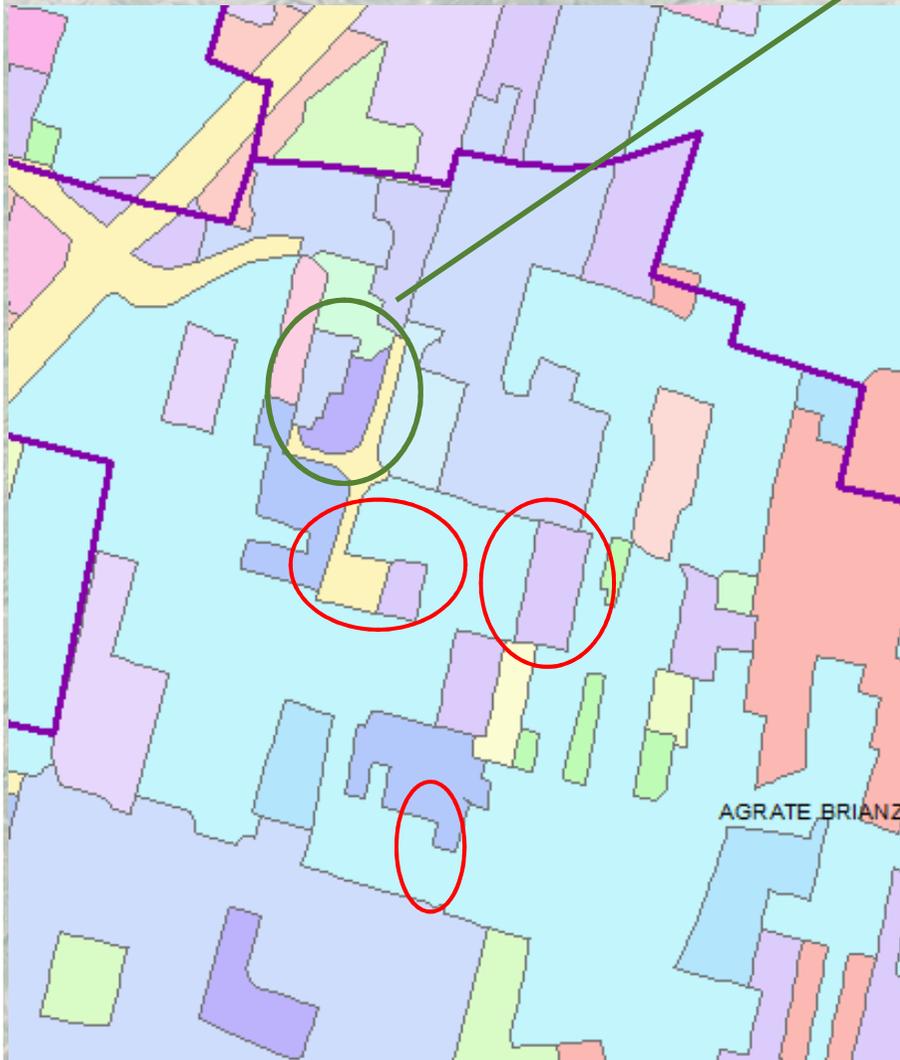
- Rettifiche
- Maggior dettaglio

- ANTROPIZZATO
  - . Parchi e giardini
  - . Aree verdi incolte
- AGRICOLO
- NATURALE E SEMI-NATURALE
- AREE UNIDE
- CORPI IDRICI



Figura 1 – Legenda tipo carta CS01-Usi del suolo comunale

-  Parchi e giardini
-  Rettifiche, maggior dettaglio



Identify from: <Visible layers>		IDENTIFICA	1411
<ul style="list-style-type: none"> <li>[-] confini_comunali               <ul style="list-style-type: none"> <li>[...] AGRATE BRIANZA</li> </ul> </li> <li>[-] confini_provinciali               <ul style="list-style-type: none"> <li>[...] Monza e Brianza</li> </ul> </li> <li>[-] MB_DUSAF13_TOT               <ul style="list-style-type: none"> <li>[...] 1411</li> </ul> </li> </ul>		DESCRIZION	Parchi e giardini
		LIV1	1
		LIV2	4
		LIV3	1
		LIV4	1



TAB-CS01 Usi del suolo comunale						
Contabilizzazione del grado di urbanizzazione aggiornato al ... (adozione PGT)						
Categoria			Denominazione		Quantificazione	
			Carta CS-01 comunale	Classif. DUSAF	ST (mq)	Incidenza (%)
<b>URBANIZZATO</b>	<b>ANTROPIZZATO</b>	<b>Urbanizzato</b>	Aree prevalentemente residenziali, a servizi, per attività produttive, cave, discariche, cantieri, aree degradate/urbane dismesse o sottoutilizzate e reti infrastrutturali, ecc.	1 "aree antropizzate" <b>escluse:</b> cat. 1411 cat. 1412	xx	Xx %
		<b>Aree in trasformazione</b>	Nuovi cantieri aperti alla data di aggiornamento	133	xx	Xx %
<b>NON URBANIZZATO</b>	<b>AGRICOLO NATURALE E SEMI-NATURALE ZONE UMIDE CORPI IDRICI</b>	<b>Aree libere urbane</b>	Parchi e giardini	1411	xx	Xx %
		Aree verdi incolte		1412	xx	Xx %
		Seminativi, colture e prati		2	xx	Xx %
		Aree boscate e altro		3	xx	Xx %
		Vegetazioni delle aree umide		4	xx	Xx %
		Sistema delle acque		5	xx	xx%
		<b>Totale</b>	Totale delle coperture di usi del suolo (= superficie comunale)			<b>xx</b>

Tabella 1- TAB-CS01 Usi del suolo comunale all'adozione del PGT (o sue varianti)

- **Fase II – L'analisi interpretativa: valutazione delle potenzialità trasformative dei suoli**

### CARTA DELLA STIMA DELLE POTENZIALITÀ TRASFORMATIVE

- URBANIZZATO
  - **Aree urbane dismesse/sottoutilizzate**
  - **Aree con incompatibilità funzionale e ambientale**
- NON URBANIZZATO
  - **Parchi e giardini**
  - **Aree verdi incolte**
- RESIDUO DI PIANO
- VINCOLI E TUTELE ECOLOGICO-AMBIENTALI

CS02 Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo

AREE NON URBANIZZATE INTERNE ALL'ANTROPIZZATO		
	parchi e giardini	dalla carta CS01 <i>Uso del suolo comunale</i>
	aree verdi incolte	dalla carta CS01 <i>Uso del suolo comunale</i>
AREE URBANIZZATE INTERNE ALL'ANTROPIZZATO		
	aree dismesse e/o sottoutilizzate <sup>4</sup>	aree caratterizzate da fenomeni di dismissione utilizzi parziale rilevate con specifiche analisi durante la fase di studio del PGT
	aree con incompatibilità funzionale e ambientale con il contesto	aree caratterizzate dalla compresenza di attività tra loro incompatibili (residenza/industria) rilevate con specifiche analisi durante la fase di studio del PGT
RESIDUO DI PIANO <sup>5</sup>		
	planificazione esecutiva	previsioni di trasformazione presenti nello strumento urbanistico vigente che non hanno ancora trovato attuazione e che interessano le seguenti aree libere non ancora urbanizzate:
	complementi	
	ambiti di trasformazione da DdP	– parchi e giardini, – aree verdi incolte,
	infrastrutture	– aree agricole,
	servizi e aree verdi	– aree naturali e seminaturali, – aree umide e corpi idrici
AMBITI SOTTOPOSTI A VINCOLI E TUTELE ECOLOGICO AMBIENTALI		
	vincoli ricognitivi sovraordinati	aree interessate da vincoli e tutela (Dlgs n. 42 del 22 gennaio 2004 <i>Codice dei beni culturali e del paesaggio</i> ) derivati dalla legislazione nazionale, regionale e dai piani di settore.
	PLIS e Parchi Regionali	
	ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	
	rete verde di ricomposizione paesaggistica	
	ambiti di Interesse Provinciale	dalla tavola 6d <i>Ambiti di interesse provinciale</i> del PTCP

Figura 2 - Legenda tipo carta CS02 Stima delle potenzialità di variazione degli usi del suolo

TAB-CS02 Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo		
categoria	denominazione	Mq
aree non urbanizzate interne all'antropizzato	parchi e giardini	Xx
	aree verdi incolte	xx
aree urbanizzate interne all'antropizzato	aree dismesse e/o sottoutilizzate	Xx
	are con incompatibilità funzionale	xx
residuo di piano	completamenti	Xx
	pianificazione esecutiva	Xx
	ambiti di trasformazione del DdP	Xx
	servizi	Xx
	infrastrutture	Xx

**Tabella 2 - TAB-CS02 Stima delle possibilità di variazione degli usi del suolo**

## IL PROCESSO DI VAS

Aree libere  
potenzialmente  
edificabili



### VALUTAZIONE DELLA QUALITÀ AMBIENTALE DELLE AREE LIBERE PER IL GOVERNO DELLE TRASFORMAZIONI TERRITORIALI

(Carta delle valenze ambientali)

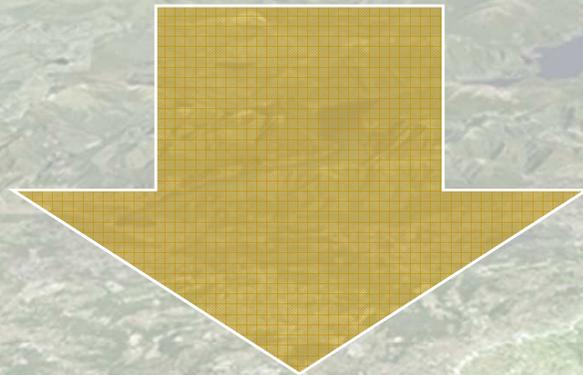
Localizzazione «ottimale» dell'AT

Localizzazione «critica» dell'AT

Criteria progettuali e urbanistici

Nuova  
localizzazione AT

Compensazione territoriale



## + utilizzo spazi interni alle aree antropizzate

- . Parchi e giardini – Aree verdi incolte
- . Aree urbane dismesse/sottoutilizzate
- . Aree con incompatibilità funzionale

## - utilizzo di spazi agricoli o naturali



## • Fase III – Il progetto: proposta dello scenario trasformativo di piano

### CARTA DELLE PREVISIONI TRASFORMATIVE DI PGT

- RIUSO
  - Densificazione aree già urbanizzate (**aree urbane dismesse/sottoutilizzate, aree con incompatibilità funzionale**)
- COMPLETAMENTO
  - Compattazione mediante interventi in spazi liberi residui interni all'antropizzato (**parchi e giardini, aree verdi incolte**)
- ESPANSIONE
  - Aumento delle superfici urbanizzate mediante interventi in aree esterne all'antropizzato (classi 2,3,4 e (5) Dusaf)

#### CS03 Previsioni trasformative del PGT

#### POTENZIALITÀ DELLE TRASFORMAZIONI

	riuso
	completamento
	espansione

Figura 5 - Legenda tipo carta CS03 - Previsioni trasformative del PGT

mq di ST

mq di ST

mq di ST

**TAB-CS03 Previsioni trasformative del PGT**

Elenco delle trasformazioni		tempo 0		tempo 1	
		urbanizzato	non urbanizzato	urbanizzato	Non urbanizzato
riuso	T1	100	0	30	70
	T2	XXX			
	T3	XXX			
completamento	T4	0	100	30	70
	T5				
	T6				
espansione	T7	0	100	30	70
	T8				
	T9				
<b>bilancio delle trasformazioni</b>		<b>100</b>	<b>200</b>	<b>90</b>	<b>210</b>

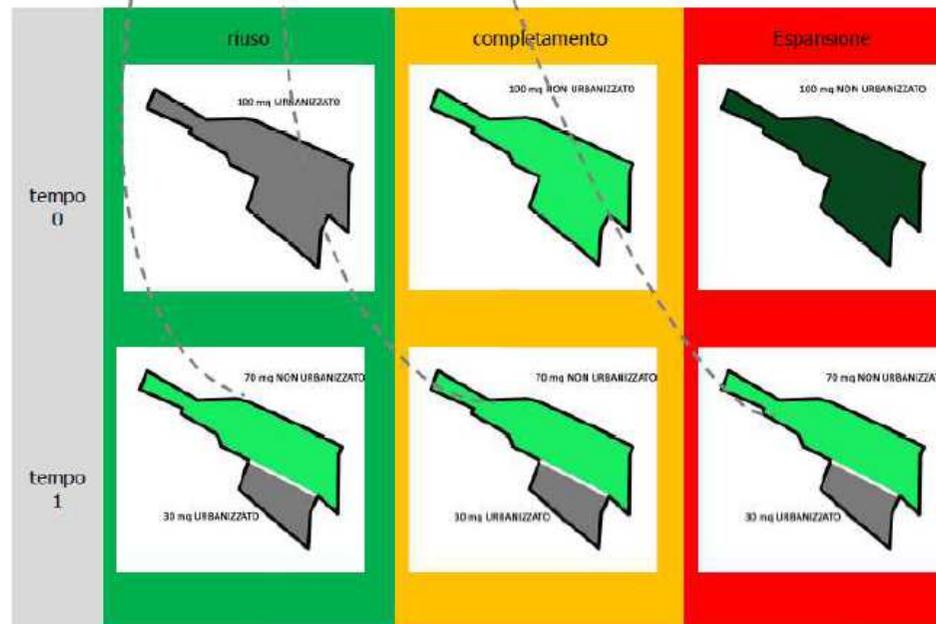


Tabella 3 - TAB-CS03/a - Previsioni trasformative del PGT

TAB-CS03/b – Previsioni di consumo di suolo								
Categoria		Denominazione		Variazioni (mq)				
				Stato attuale	Grandi opere	Residuo piano vigente	Prev. PGT	Consumo totale
		Carta CS- 01 comunale	tot.	+/-	+/-	+/-	+/-	
<b>URBANIZZATO</b>	<b>ANTROPIZZATO</b>	<b>Urbanizzato</b>	Aree prevalentemente residenziali, a servizi, per attività produttive, cave, discariche, cantieri, aree degradate/urbane dismesse o sottoutilizzate e reti infrastrutturali, ecc.	xx	xx	xx	Xx	xx
		<b>Aree in trasformazione</b>	Nuovi cantieri aperti alla data di aggiornamento			Xx	-	
	<b>Aree libere urbane</b>	Parchi e giardini	xx	xx	xx	Xx	xx	
<b>NON URBANIZZATO</b>			Aree verdi incolte	xx	xx	Xx	Xx	xx
	<b>AGRICOLO</b>		Seminativi, colture e prati	xx	xx	Xx	xx	xx
	<b>NATURALE E SEMI-NATURALE</b>		Aree boscate e altro	xx	xx	Xx	xx	xx
	<b>ZONE UMIDE</b>		Vegetazioni delle aree umide	xx	xx	Xx	xx	xx
	<b>CORPI IDRICI</b>		Sistema delle acque	xx	xx	Xx	xx	xx
<b>Totale</b>				<b>xx</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>

Tabella 4 - TAB-CS03/b - Previsioni di consumo di suolo

#### Potenzialità delle trasformazioni

-  Riuso (previsioni di trasformazione degli usi del suolo che interessano aree appartenenti alla specifica categoria dell'urbanizzato)
-  Riuso per grandi opere (dovute a previsioni di grandi opere infrastrutturali non dipendenti dalla pianificazione comunale)
-  Completamento (previsioni di trasformazione degli usi del suolo che interessano aree non urbanizzate interne al tessuto antropizzato)
-  Completamento per servizi (previsioni di trasformazione per nuovi servizi)
-  Completamento per grandi opere (dovute a previsioni di grandi opere infrastrutturali non dipendenti dalla pianificazione comunale)
-  Espansione (previsioni di trasformazione degli usi del suolo che interessano tutte le aree non antropizzate)
-  Espansione per servizi (previsioni di trasformazione per nuovi servizi)
-  Espansione per grandi opere (previsioni di grandi opere infrastrutturali non dipendenti dalla pianificazione comunale)

#### Trasformazioni degli usi del suolo che interessano aree non urbanizzate

-  Passaggio dalla sottoclasse "Aree verdi incolte" alla sottoclasse "Parchi e giardini"
-  Passaggio dalla classe "Aree agricole" alla sottoclasse "Parchi e giardini"
-  Aree di compensazione territoriale (sistemi verdi multifunzionali)

*In esempio....*



- **CONTENUTI MINIMI DEGLI ATTI DI PGT**
- Verifica del consumo di suolo sulla base delle modalità stabilite dalle **Linee guida per la determinazione del consumo di suolo alla scala comunale** (Allegato A)
- Individuazione delle misure di **compensazione territoriale**.  
Il PGT:
  - Fissa **valori e parametri**
  - Valuta gli **effetti indiretti sulle funzioni**:
    - fertilità
    - permeabilità
    - stoccaggio di carbonio organiconei casi in cui gli interventi di trasformazione interessino aree non «antropizzate» (suolo naturale)

## ART. 45 - SOSTENIBILITÀ DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

ESPANSIONE

Consumo di suolo

• Condizioni per la  
sostenibilità degli AT

. INSEDIATIVE  
. MOBILITÀ  
. INFRASTRUTTURALI  
. FUNZIONALI

### • INDIRIZZI:

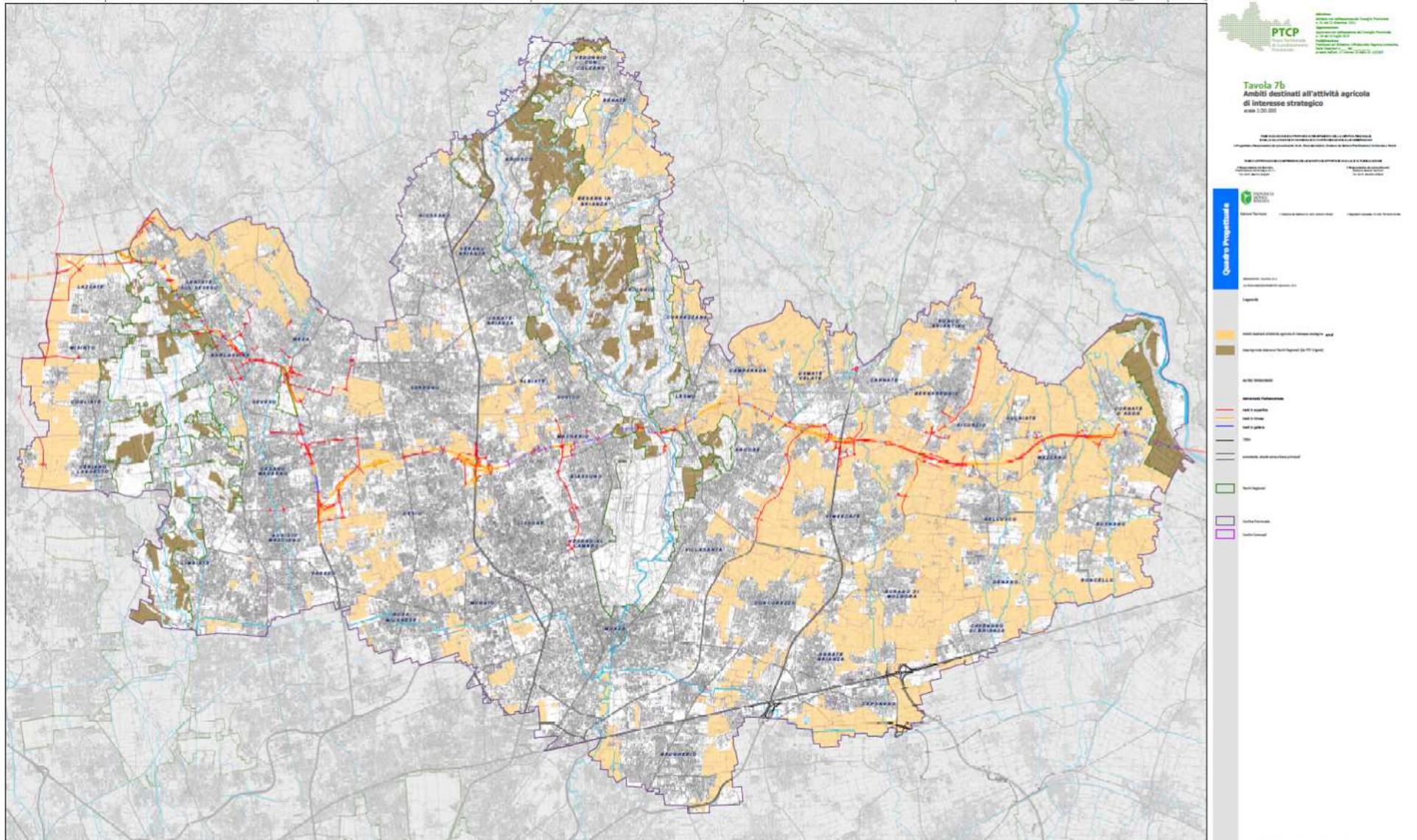
la localizzazione deve garantire:

- rispetto tutele: **NON IN CONTRASTO** con AAS, RV, FASCE RISPETTO VIP (artt. 6, 31 e 32, 28)
- accessibilità TPL (art. 39)
- insediamenti produttivi: compatibilità urbanistica, logistica, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica (art. 43)
- il mantenimento dei corridoi di salvaguardia dei tracciati infrastrutturali (art. 41) e delle fasce di rispetto e dei corridoi di salvaguardia della viabilità esistente (art. 40) – tav. 10/12/11/13

# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

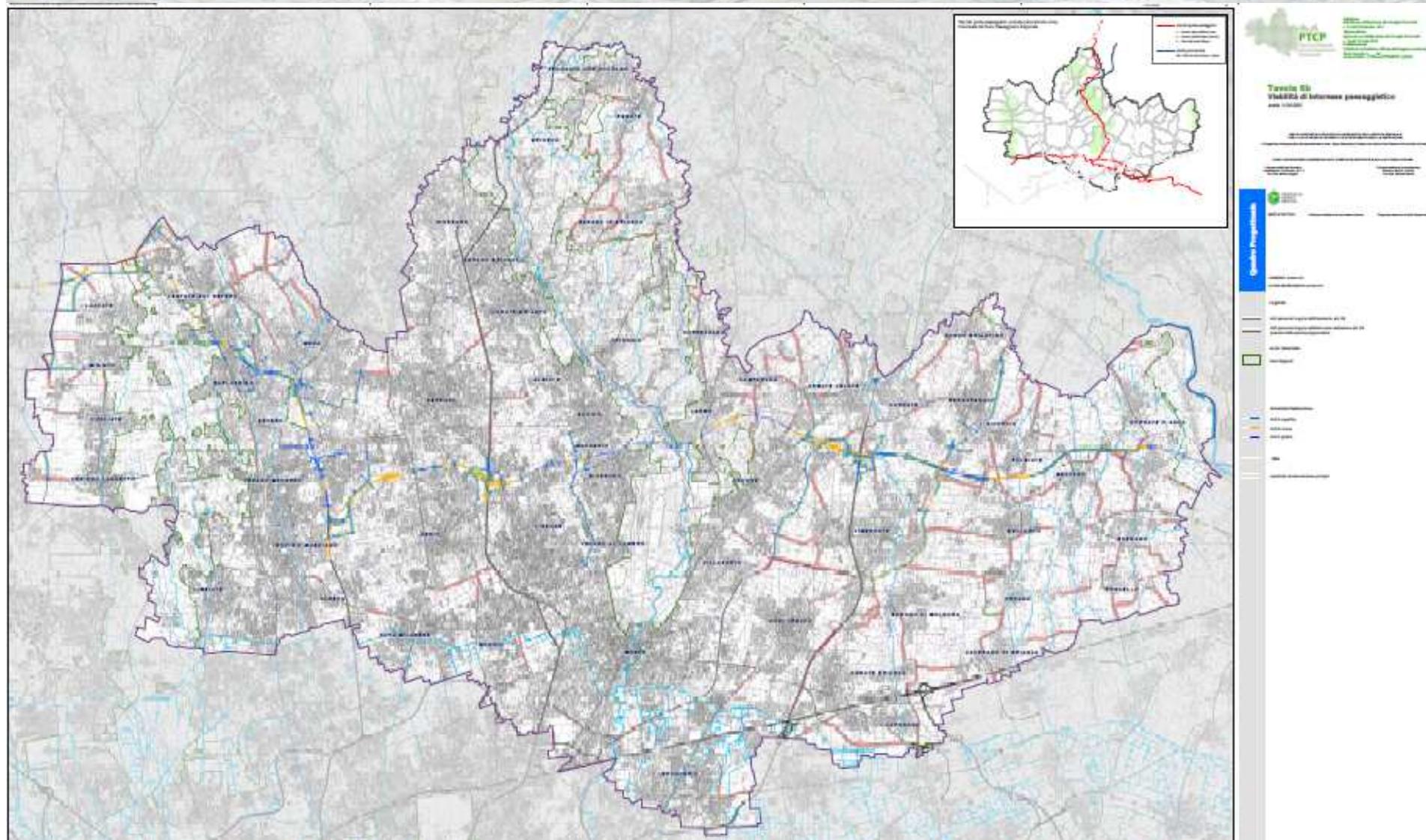
## Condizioni per la sostenibilità: tutele PTCP

### Tavola 7b – Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico





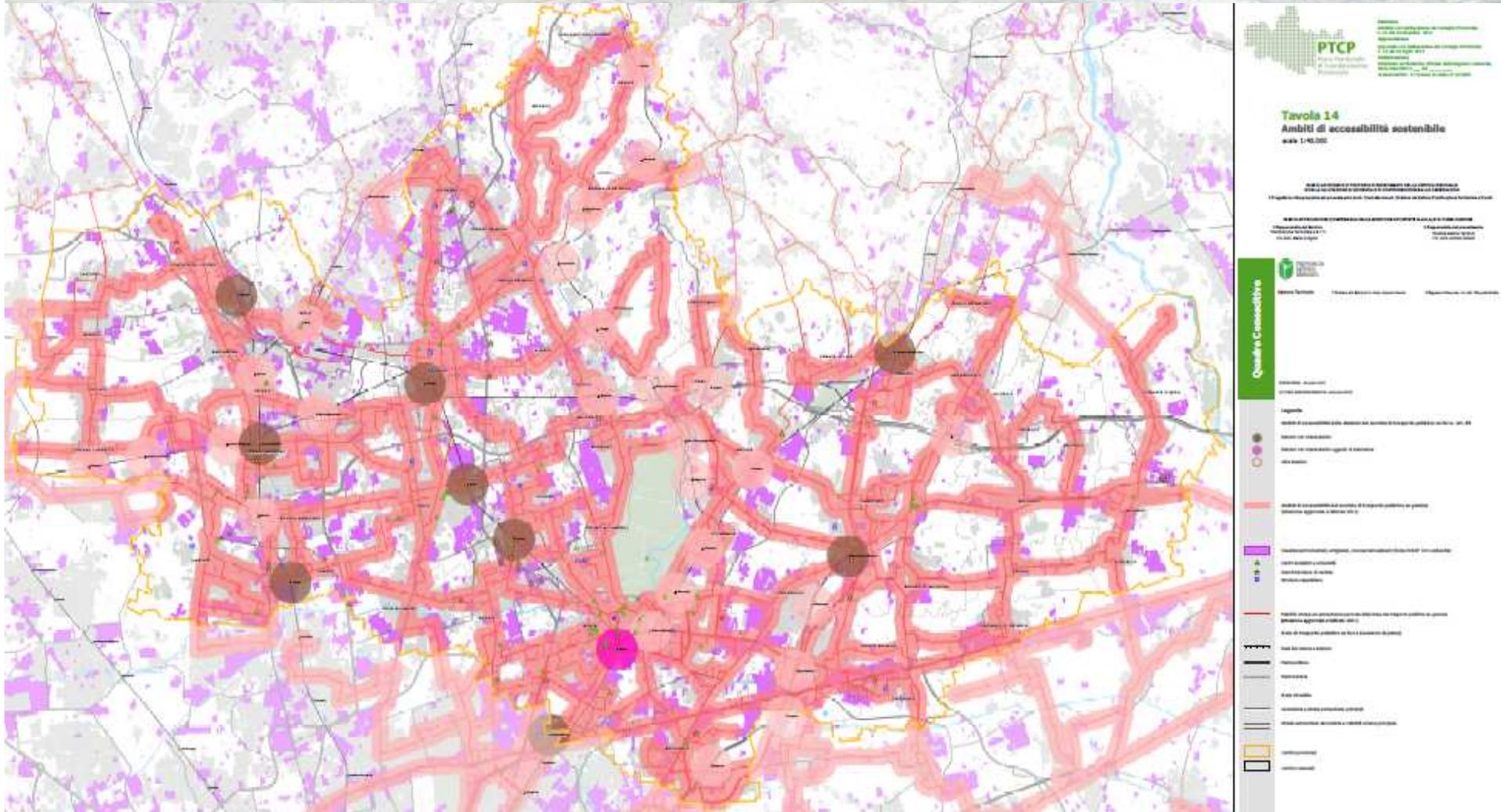
### Tavola 6b – Viabilità di interesse paesaggistico



# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## Condizioni per la sostenibilità: accessibilità sostenibile

Tavola 14 – Ambiti di accessibilità sostenibile

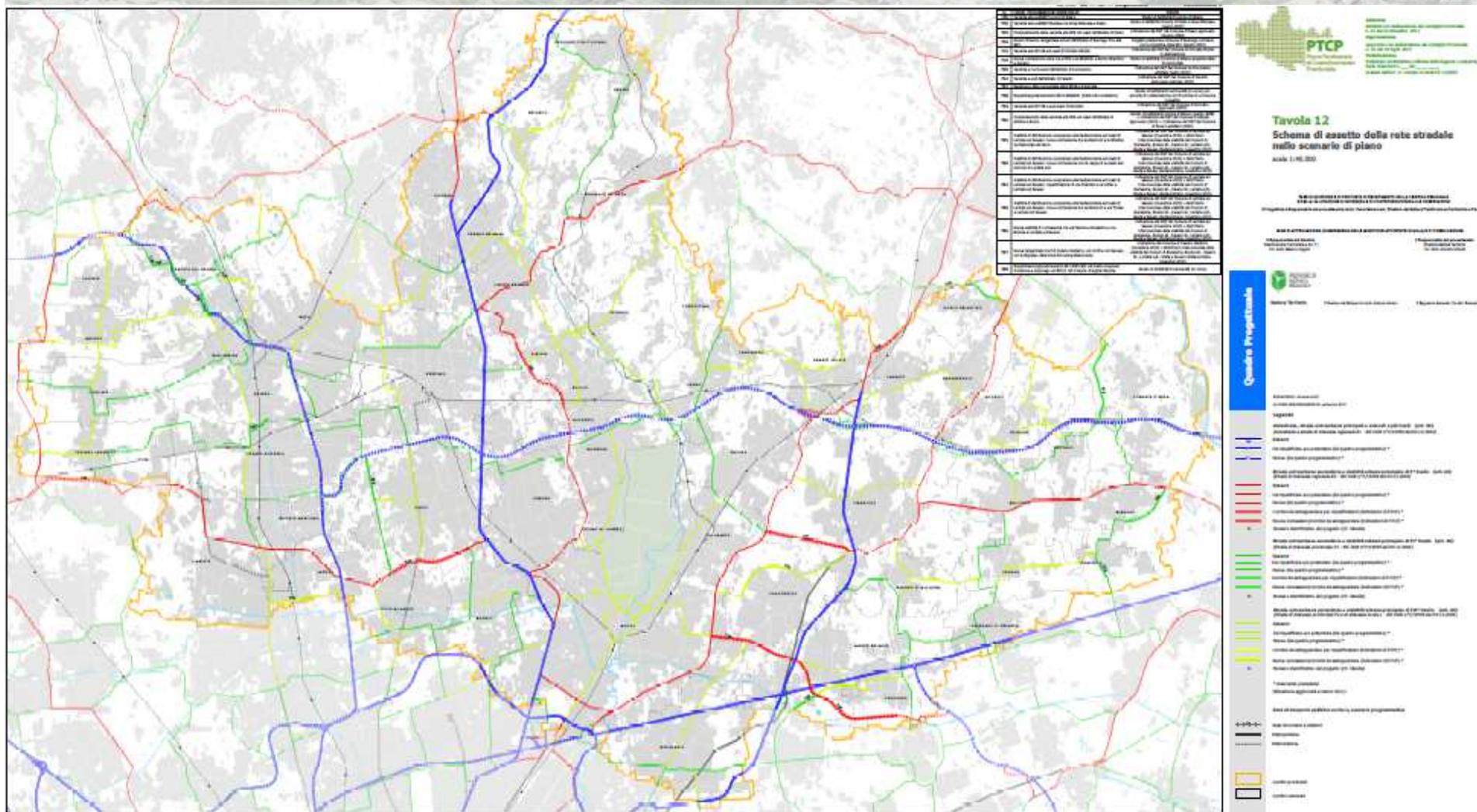




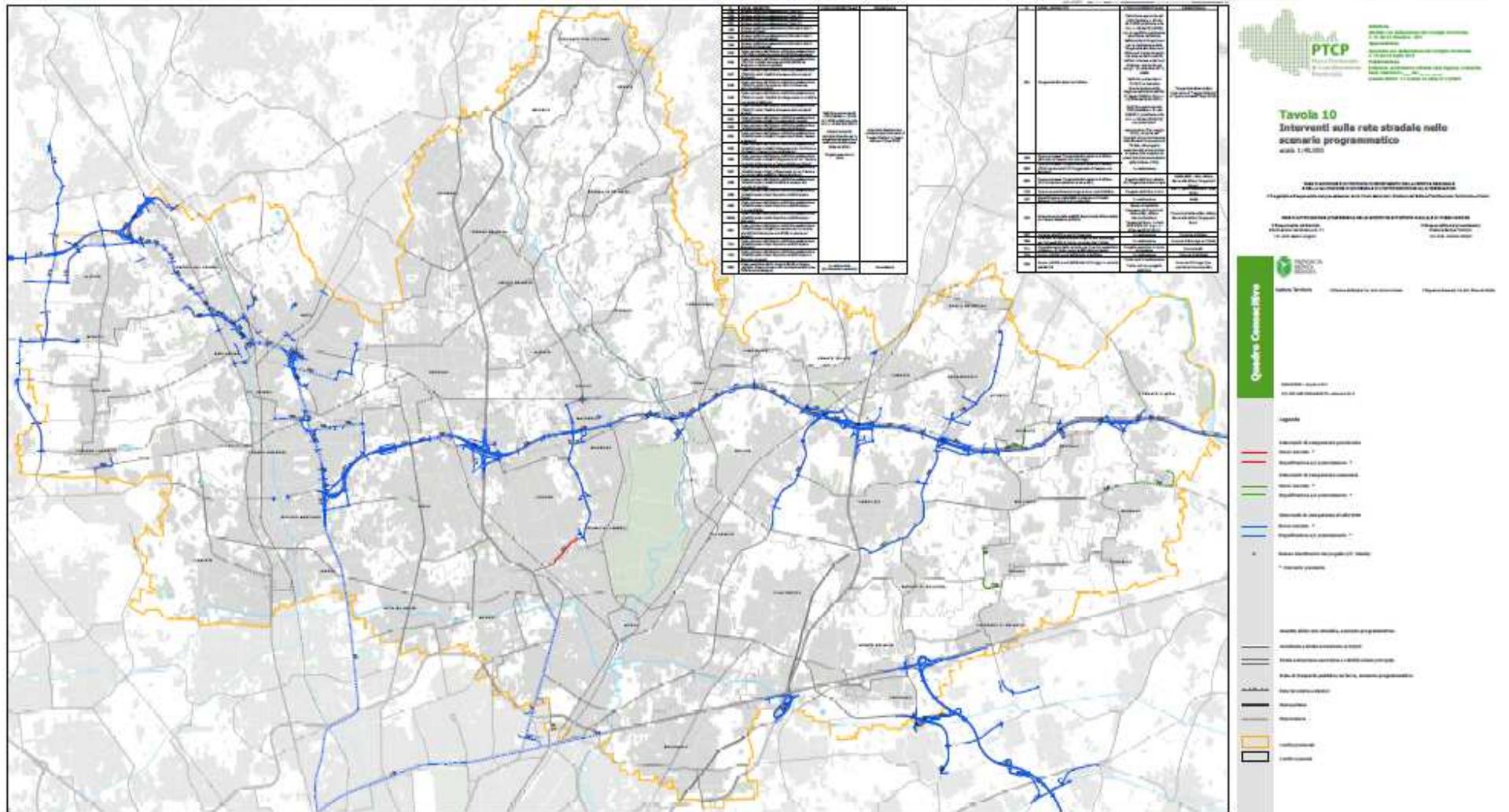
# AMBITI DI TRASFORMAZIONE

## Condizioni per la sostenibilità: viabilità esistente

Tavola 12 – Schema di assetto della rete stradale nello scenario di piano



### Tavola 10 – Interventi sulla rete stradale nello scenario programmatico



### CONTENUTI MINIMI DEGLI ATTI DI PGT:

- Valutazione degli effetti delle previsioni di piano sulla rete viabilistica sulla base delle modalità stabilite nelle **Linee guida per la valutazione della sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità** (Allegato A)
- **Determinazione della capacità insediativa → FABBISOGNO**
- Individuazione delle **aree dismesse e delle aree urbane sottoutilizzate** e di quelle **non urbanizzate presenti all'interno del tessuto urbano consolidato** e determinazione della relativa **destinazione e potenzialità edificatoria**

## Indirizzi e contenuti minimi per le diverse componenti funzionali

Per ciascuna componente funzionale il Piano definisce indirizzi e contenuti minimi degli atti di PGT

• **SISTEMA  
INSEDIATIVO  
RESIDENZIALE  
(ART. 42)**

- **Capacità insediativa:**
  - Complessiva
  - Housing sociale

**Contenuti  
minimi degli  
atti di PGT**

**INSEDIAMENTI  
PRODUTTIVI  
(ART. 43)**

- **Compatibilità insediativa:**
  - Urbanistica
  - Logistica
  - Infrastrutturale
  - Ambientale e paesaggistica

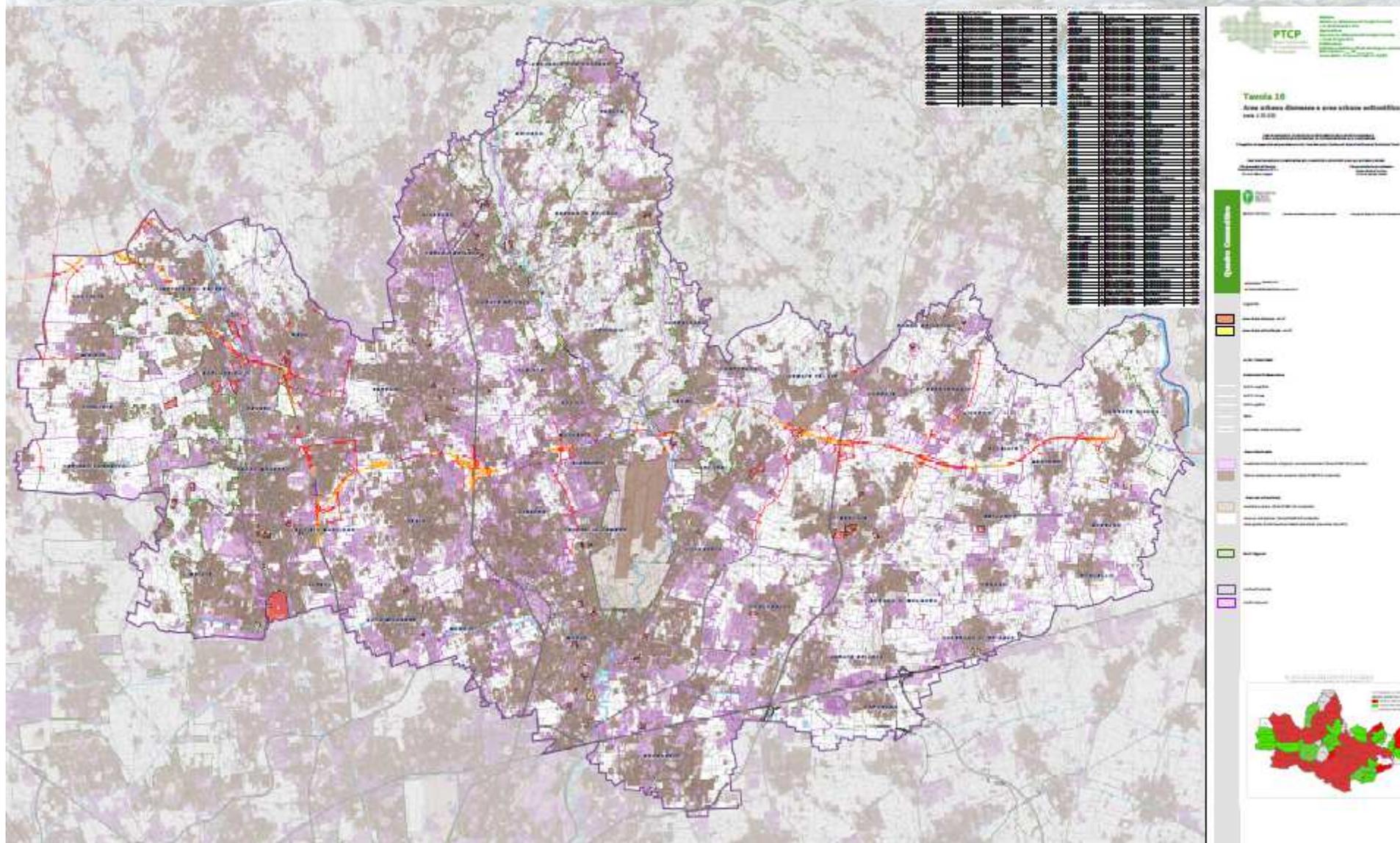
**Contenuti  
minimi degli  
atti di PGT**

**ATTIVITÀ  
COMMERCIALI  
(ART. 44)**

- **Compatibilità insediativa:**
  - (GSV)

**Contenuti  
minimi degli  
atti di PGT**

### Tavola 16 – Aree urbane dismesse e sottoutilizzate



### Quadro conoscitivo - coinvolgimento dei Comuni

giugno 2011 . avviato rilievo aree dismesse sul territorio provinciale.  
Richiesta di collaborazione ai 55 comuni della provincia

dicembre 2011 . **46** i comuni che hanno risposto  
. **28** i comuni che hanno segnalato la presenza di aree  
produttive dismesse

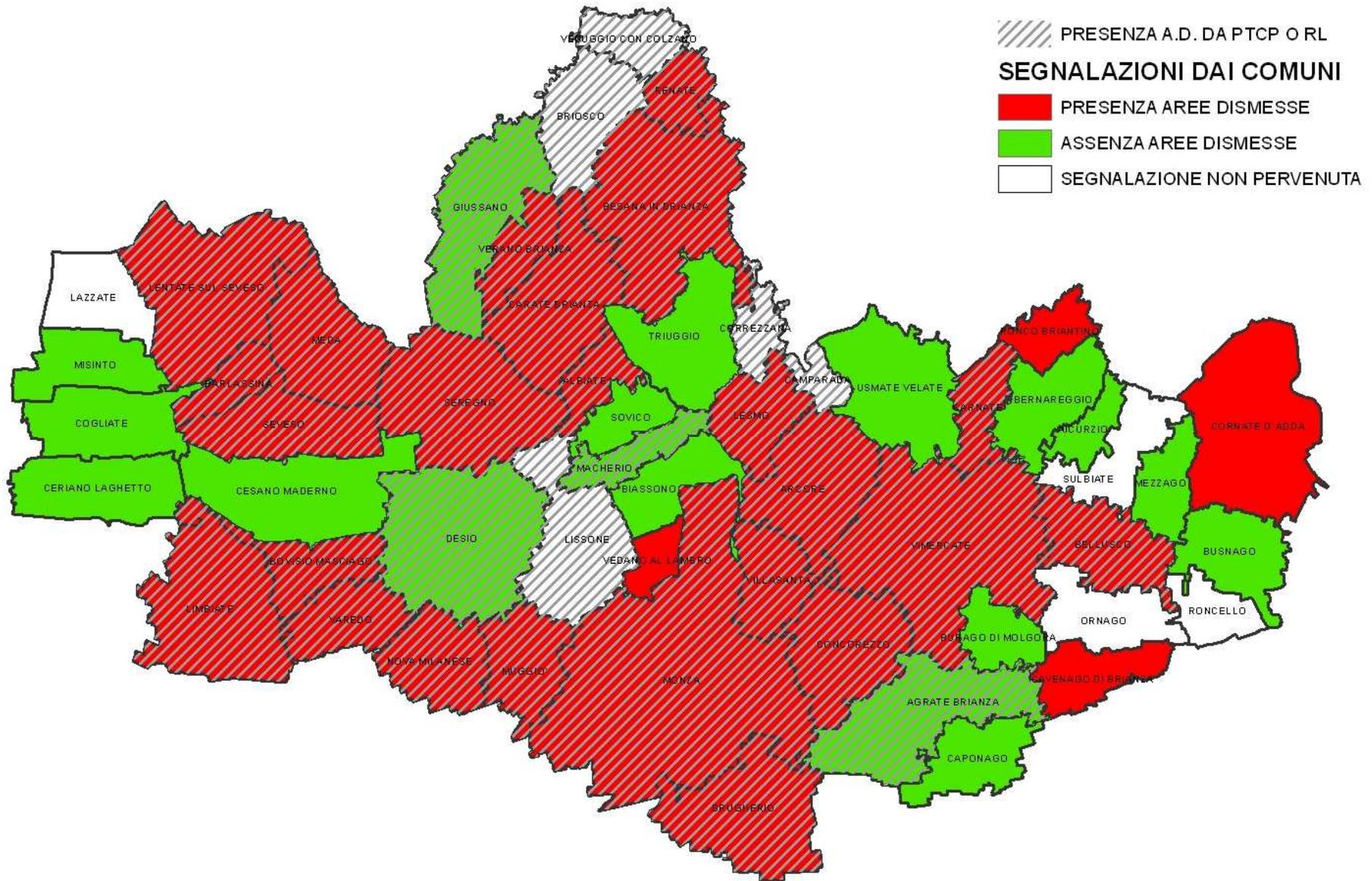
### Le grandezze in gioco

Totale aree . circa **150** le aree segnalate  
di cui **35** presenti nei rilievi precedenti e già recuperate  
al 2011  
. aree dismesse/inutilizzate: **n.113**  
superficie complessiva: **2.618.382 mq**  
prevalenza di aree urbane dismesse (c.ca 3/1 su  
sottoutilizzate)  
**n. 9 aree nei Parchi Regionali**



# AREE URBANE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE

## Censimento 2011: le risposte dei Comuni





## ART. 47 – Aree urbane dismesse e aree urbane sottoutilizzate

- Definizioni:
  - **AREE URBANIZZATE DISMESSE**
    - Aree non più attive
    - Le cui strutture edilizie richiedono significativi interventi (manutenzione straordinaria/ristrutturazione) per potere essere nuovamente utilizzate
  - **AREE URBANIZZATE SOTTOUTILIZZATE**
    - Aree ove le attività presenti risultino nettamente inferiori a quelle originariamente insediate (per valenza economica e occupati), occupate temporaneamente o in modo precario
    - Ove le attività presenti risultino incompatibili con le strutture edilizie/aree pertinenziali esistenti
  - **AREE INFRASTRUTTURALI DISMESSE**
    - Cave non più attive e discariche cessate e non bonificate
    - Aree stradali e ferroviarie dismesse
    - Tutte le aree inedificate di cui sia cessato l'utilizzo
  - Non rientrano nelle definizioni precedenti gli immobili di nuova o recente costruzione in attesa di acquirente/locatario



### ART. 47 – Aree urbane dismesse e aree urbane sottoutilizzate

- Obiettivi di intervento:
  - **2.2 Qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economico-produttive**
    - Riqualificazione ambientale delle aree produttive e finanziamento interventi per l'infrastrutturazione delle aree industriali
    - Promozione marketing territoriale (recupero aree dismesse per fini produttivi)
    - Avvio politiche di riorganizzazione territoriale per GSV, logistica, aree produttive per favorire sinergie
    - Promozione costituzione DB per integrare SIT regionale
    - Realizzazione insediamenti produttivi nel rispetto delle compatibilità di cui all'art. 43
  - **3.1 Contenimento del consumo di suolo**
  - **3.2 Razionalizzazione degli insediamenti produttivi**
    - Migliorare la competitività territoriale promuovendo la compatibilità del sistema produttivo
    - Ridurre le incompatibilità tra insediamenti produttivi e:
      - Insediamenti residenziali
      - Valori ambientali e paesaggistici
    - Liberare i centri urbani dal traffico di attraversamento



- **INDIRIZZI:**

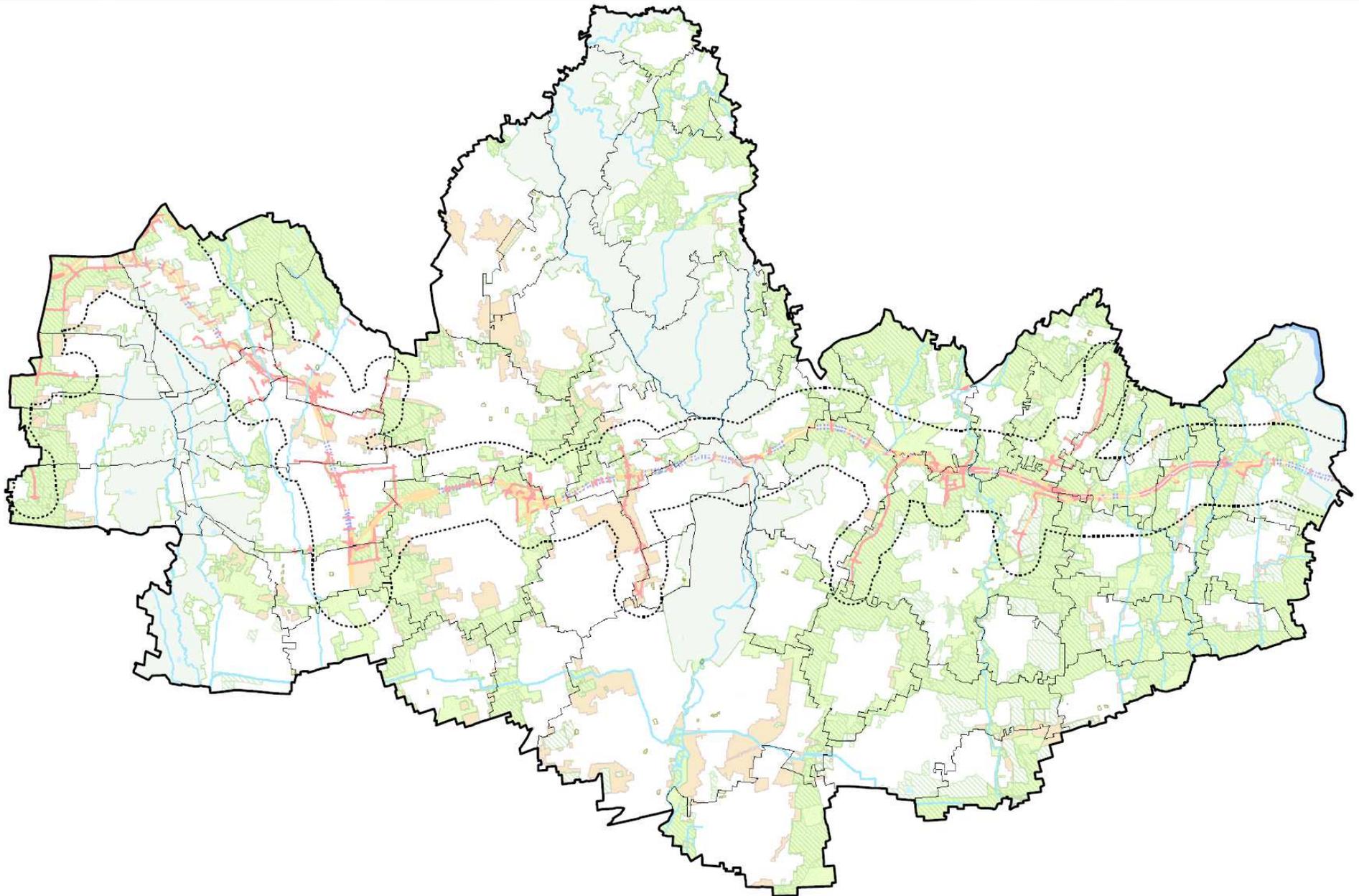
- In contesti produttivi attivi:

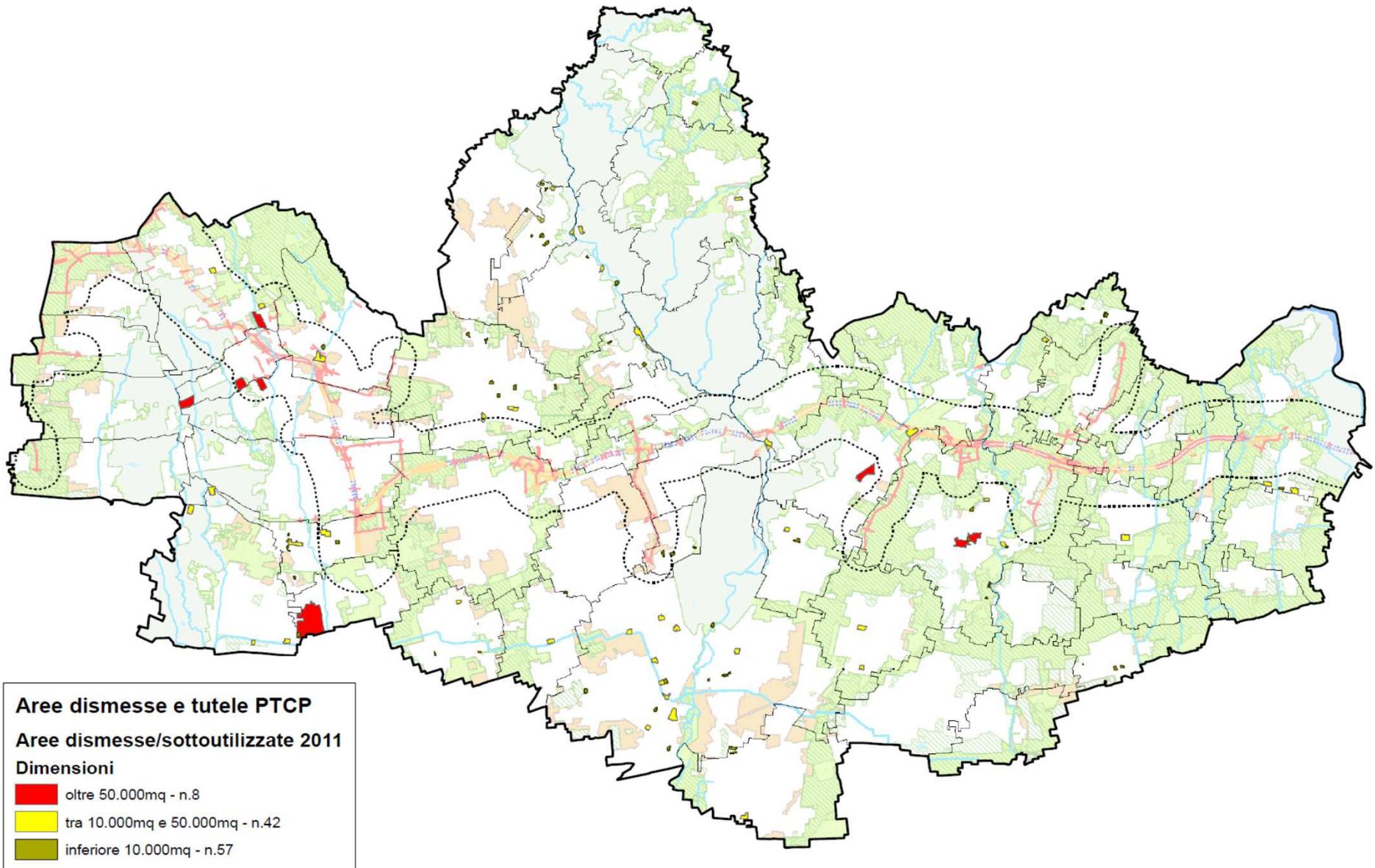
Promozione del **mantenimento delle funzioni produttive in presenza delle condizioni di sostenibilità per gli insediamenti produttivi di cui all'art. 43** (compatibilità urbanistica, logistica, infrastrutturale, ambientale e paesaggistica)

Il PGT può assegnare «Premialità in decollo» (terziaria o residenziale) verso aree aventi tale destinazione

- **CONTENUTI MINIMI DEGLI ATTI DI PGT:**

- **Integrazione e aggiornamento del rilievo delle aree urbane dismesse/sottoutilizzate** di cui alla Tavola 16 del PTCP, mediante individuazione nel Documento di piano del PGT
- Definizione degli **obiettivi di riuso o di trasformazione e delle modalità per conseguirli**







# AREE URBANE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE

## CENSIMENTO 2011, OBIETTIVI PTCP E DIMENSIONI AREE



- **> 50.000 mq – n. 8 aree, esterne a tutele PTCP**
  - Di cui n. 2:
    - Arcore: ex FALCK (in corso di realizzazione)
    - Monza: ex CASERMA IV NOVEMBRE (recuperata ora CITTADELLA ISTITUZIONALE)
  - Varedo: ex SNIA-VISCOSA
  - Monza: aree via Mentana/Hesenberg
  - Vimercate: ex Cava Cantù (parte dell'AT Ospedale Vecchio)
  - Vimercate: ex ospedale civile
  - Vimercate: ex Bassetti
  - Seveso: ex Allocchio Baldini
- **10.000-50.000 mq – n. 42 aree, in parte in tutele PTCP (RV, AAS, AIP)**
  - Attuazione obiettivi PTCP
- **< 10.000 mq – n. 57 aree, prevalentemente in TUC o ai margini dello stesso**
  - Interventi di ricucitura all'interno del TUC
  - definizione del margine urbano

- Provincia ha messo a disposizione un applicativo dedicato
  - Geo-localizzazione delle aree
  - Anagrafica
  - Dati inerenti previsioni PGT

### PIANIFICAZIONE TERRITORIALE

PIANO TERRITORIALE DI COORDINAMENTO

INTESE ISTITUZIONALI

OSSERVATORIO PTCP

DIFESA DEL SUOLO

NORMATIVA

AREE URBANE DISMESSE E SOTTOUTILIZZATE

SITI

PAESAGGIO

PARCHI

### AREE URBANE DISMESSE E SOTTOUTILIZZATE

Area riservata **ENTRA**

La visualizzazione delle aree urbane dismesse e sottoutilizzate, così come sono state ottenute dal rilievo effettuato nel corso del 2011, è disponibile per la consultazione.

[Vai all'applicativo](#)

### info

#### Segreteria

Polo Istituzionale Via Grigna, 13 -

20900 Monza

Tel.: 039.975.2221/2261

Fax: 039.946.2192

[» Scrivi una mail](#)

[< indietro](#)

#### Orari:

dal lunedì al giovedì 09:30 alle 17:30

venerdì dalle 09:30 alle 12:30

#### Settore Territorio

Direttore: Antonio Infosini

Tel. 039/975.2221/2261

[» Scrivi una mail](#)



**Contents**

- Confini provinciali MB
- Confini comunali MB
- Aree urbane dismesse 2011

Area di disegno grigio chiaro

**VIMERCATE** 5 of 5

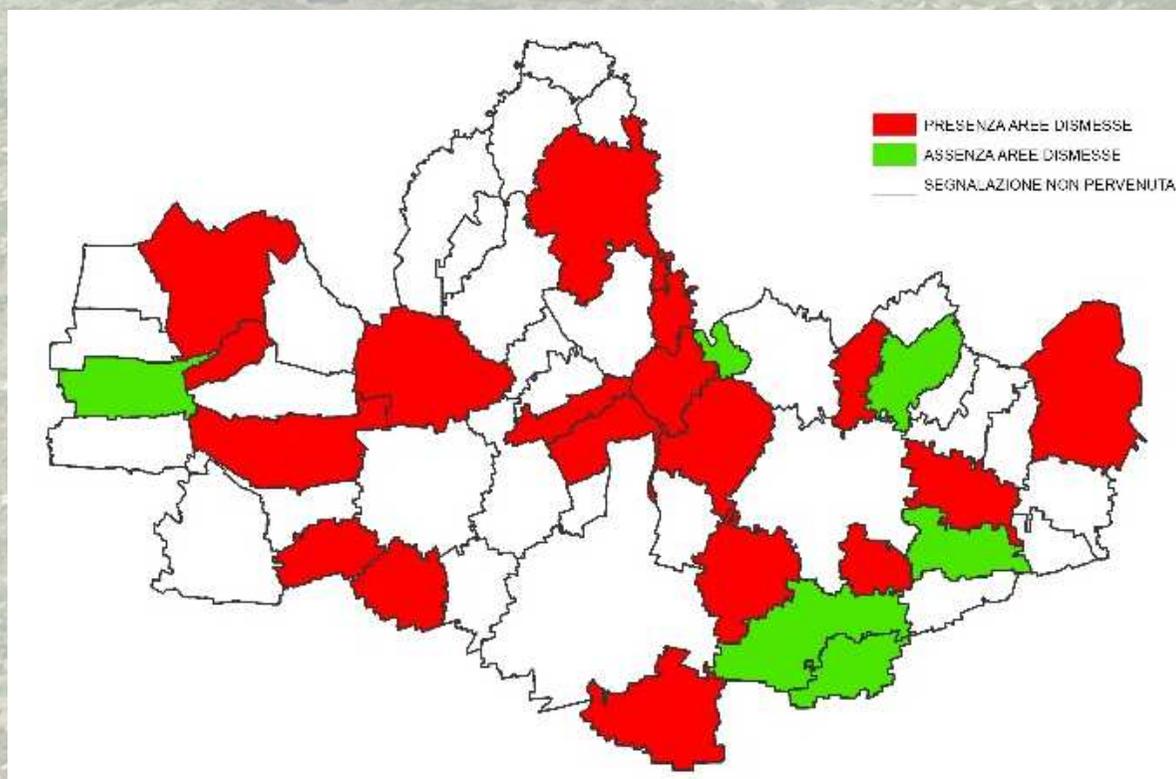
ID	1
Denominazione	Ex Cava Cantù ora parte dell' Ambito 6.8 Vimercate vecchio ospedale comparto 1
Proprietà	PRIVATA
Stato ambientale	DATO NON DISPONIBILE
Anno dismissione	
Destinazione prevista	RESIDENZIALE
SLP max prevista	27457
Sup. coperta prev.	0
Area mq. (geom.)	64100.4023671369

Powered by esri

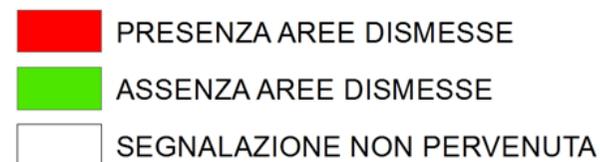
### Nuovo coinvolgimento dei Comuni

Primi mesi 2015

- richiesto aggiornamento censimento ai 55 comuni
- **27 i comuni** che hanno restituito il **quadro al 2015**
- **3 le aree** segnalate come dismesse nel 2011 nel frattempo **recuperate** (Nova Mi.se, Arcore, Seregno)



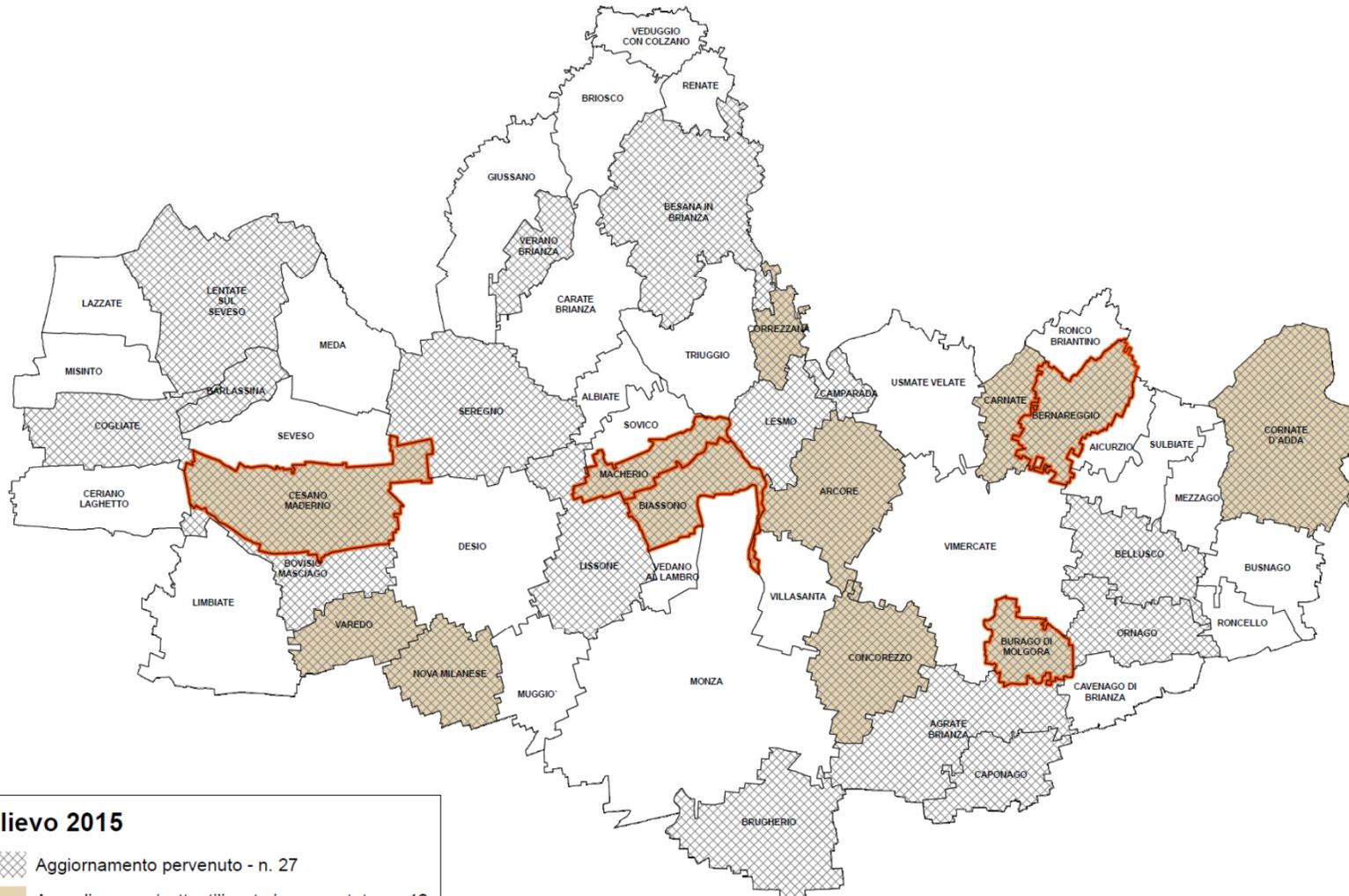
**Disomogeneità  
dei dati pervenuti  
non consente una  
lettura  
di sintesi coerente  
rispetto al dato  
precedente**





# AREE URBANE DISMESSE O SOTTOUTILIZZATE

## Rilievo 2015



- **Alcuni modifiche e tendenze**
  - **3 aree risultano recuperate** (Nova Mi.se, Arcore e Seregno)
    - Interessano una ST pari a c.ca 20.500 mq
  - **5 comuni passano dall'assenza di aree dismesse** (dato 2011) **alla presenza nel 2015**
    - Bernareggio, Biassono, Burago, Cesano Maderno e Macherio
  - Diversi comuni segnalano **nuove aree** (ampliando all'accezione di degrado)
  - L'aggiornamento sulla «fase evolutiva» delle aree già segnalate nel 2011, evidenzia una **situazione in fermento** per 41 aree:
    - 1 recuperata parzialmente
    - 13 in corso di realizzazione
    - 15 in istruttoria
    - 12 altro (bonifica, liquidazione, etc...)

## Quale scenario di riferimento

- **Rispetto alla tendenza registrata nel 2011**
  - Le aree dismesse equivalevano a **6/7 anni di consumo di nuove aree produttive**
  - **In hp di nuove dismissioni non vi sono ragioni per non puntare prioritariamente al recupero di queste aree**
- **Stato di fatto: previsioni da Pgt**
  - Poche conferme di funzioni originarie (contesti attivi)
  - Prevalgono i **cambi di destinazione d'uso** (residenza, commercio, servizi)
  - Stima del **fabbisogno**:
    - **Produttivo solo «via Suap?»**
- **Adeguamento PGT alla LR 31/14**
  - **Riduzione del consumo di suolo**, strategie di intervento sul costruito
  - **Tema rigenerazione urbana**

## Quale scenario di riferimento

- **Diversi soggetti** coinvolti nel processo di recupero, i cui obiettivi e interessi spesso non coincidono
- Almeno per le **grandi aree o per quelle che rivestono strategicità nel potenziale di costruzione delle relazioni** territoriali:
  - **Regia sovralocale e compensazione territoriale**
- **Reversibilità delle trasformazioni (produttive in particolare)**
  - ogni nuova aree produttiva (e non solo produttiva) è una potenziale area dismessa
- **Prevenzione della contaminazione del suolo (produttive in particolare)**
  - preservare il suolo dagli **inquinanti**
  - alti **costi di bonifica**
- **Flessibilità tecnologica:**
  - ciclo di vita manufatti
  - riciclabilità materiali

*Grazie dell'attenzione*