

Ambiti

Città storica

In questa parte di città, ossia il centro storico di Vignate e le casche storiche del territorio agricolo del Comune, il PGT indica l'esigenza di inscenare operazioni di **CONSERVAZIONE** dei caratteri storici e monumentali esistenti, in vista comunque di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico. In particolare il Piano delle Regole identifica:

- le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti e i percorsi;
- la consistenza volumetrica o le superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- i rapporti di copertura esistenti e previsti;
- le altezze massime e minime;
- i nodi insediativi che consentano continuità di elementi verdi e di spazi pedonali, nonché la continuità del reticolo idrografico minore;
- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;
- tutti gli interventi previsti con i relativi requisiti qualitativi.

Città consolidata

La città consolidata, ossia tutta la parte di patrimonio costruito oltre i centri storici e prima delle nuove realizzazioni. Per questa parte di città il PGT prevede operazioni che mirino alla **RIQUALIFICAZIONE** dello spazio costruito.

Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante la natura dell'area, e per le quali la conservazione del verde stesso sia importante.

Città da consolidare

La città da consolidare, ossia tutta quella parte di città generalmente in fase di completamento, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del PGT. Per questa parte di città si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso, e comunque il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito; e ciò soprattutto in merito ai servizi costruiti. Quindi, per questa parte di città il piano prevede il **CONSOLIDAMENTO** delle strutture costruite.

Ambiti agricoli

Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal P.T.C.P. ed in particolare dettando la disciplina di assessorato e di bonifica, individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

Obiettivi

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un **Piano delle Regole** in forma di strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio. Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto: in questo si definiscono le regole per ogni azione di intraprendere sul territorio (completo che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma soprattutto in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che riguarda lo spazio aperto e lo spazio costruito. Affinché entrambi con lo stesso peso concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale del comune. Le regole ambientali per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compatimento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le modalità di conservazione dello spazio storico abitato, recuperando le tradizionali forme di utilizzo, le modalità di riqualificazione dello spazio costruito oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e infine le modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate. E' nel piano delle regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, comprendendo le migliori strategie perché economicamente il contesto, seppur in relazione con i suoi vicini, possa funzionare.

È il piano delle regole a cui spetta l'applicazione sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al piano delle regole la disciplina del pregio di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a indicazione di trasformazione, per le quali il PGT08 di Vignate decide di non modificare alcuna indicazione ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:

- contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, e comunque in riferimento a indici e parametri indicati dal P.T.C.P. vigente;
- realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree e servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare l'mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- Possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica anche se non individuati nel documento di piano;
- definizione degli interventi edilizi;
- definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- definizione di un incremento di superficie coperta pari al 10% e del 15% della sip del lotto fondario per i tessuti della città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva nel rispetto indogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente;
- Inoltre il Piano delle Regole definisce un assetto conformativo dei suoli e recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano di piano.

Comune di Vignate

Via Roma, 19 - 20060 Vignate (MI) - 02.9508081

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Legge Regionale 12/2005



Documento di Piano
Quadri Programmatici
p2_t1 La città costruita: il contenuto del Piano delle Regole

Il Sindaco: Vergani Emilio

Il responsabile del procedimento: Geom. Balconi Massimo

Adozione: 30 Giugno 2008

Approvazione: 11 Dicembre 2008

p2_t1

Collaboratori

Dot. Anzalone Davide

Dot. Bonati Nicola

Consulenti esterni

FDA international

urbanistica, architettura

di Marco Facchinetti e Marco Delavalle

Via G. Agnoli 12

20135 Milano

02 36520462

www.fdainternational.it

3

Criteri s.r.l.

valutazione ambientale strategica