



Comune di Mediglia

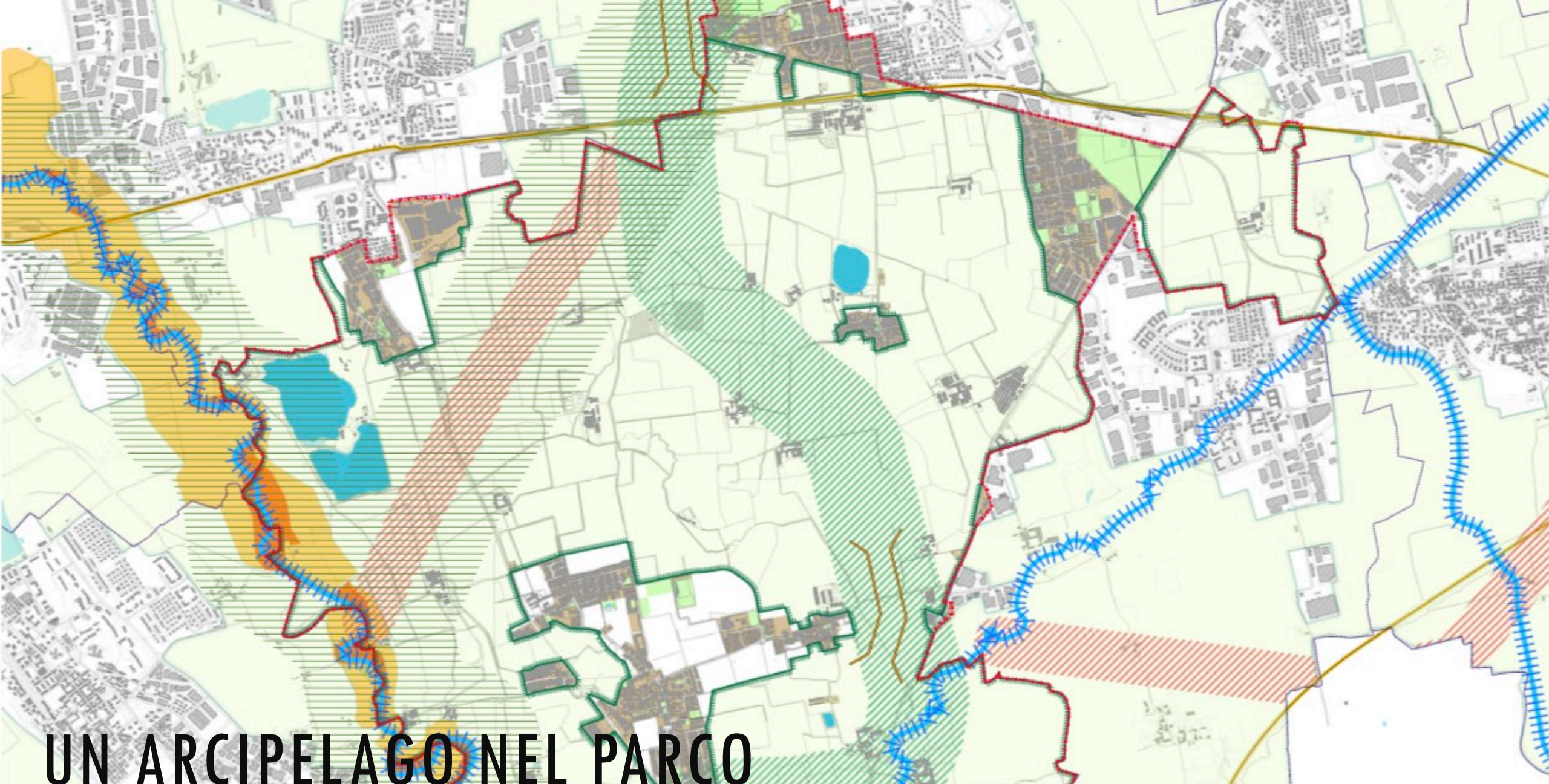
# PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

## MEDIGLIA 2022-2030

Connettere, rigenerare, riqualificare.



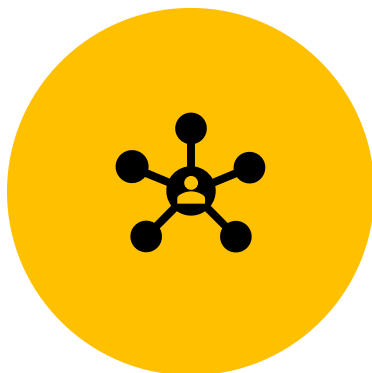
SECONDA CONFERENZA DI VALUTAZIONE  
Mediglia | 3 novembre 2022



# UN ARCIPELAGO NEL PARCO

Isole scarsamente collegate e con squilibri nella distribuzione dei servizi

# MEDIGLIA 2030 – GLI OBIETTIVI



MIGLIORARE LE CONNESSIONI FISICHE.  
CREARE CONNESSIONI TRA LE PERSONE E  
LE COMUNITA'



RIQUALIFICARE, RIGENERARE,  
COMPLETARE.  
CREARE PAESAGGIO URBANO



RIQUALIFICARE IL PAESAGGIO  
PERIURBANO TRA LE FRAZIONI E IL PARCO.  
CREARE VALORE DAL TERRITORIO

**Urban Index**

**Indicatori per le Politiche Urbane**

**Presidenza del Consiglio dei Ministri**

**CHI SIAMO, COME POTREMMO ESSERE, COME POTREMMO DIVENTARE .....**

*Un confronto con il territorio attraverso indici compositi*

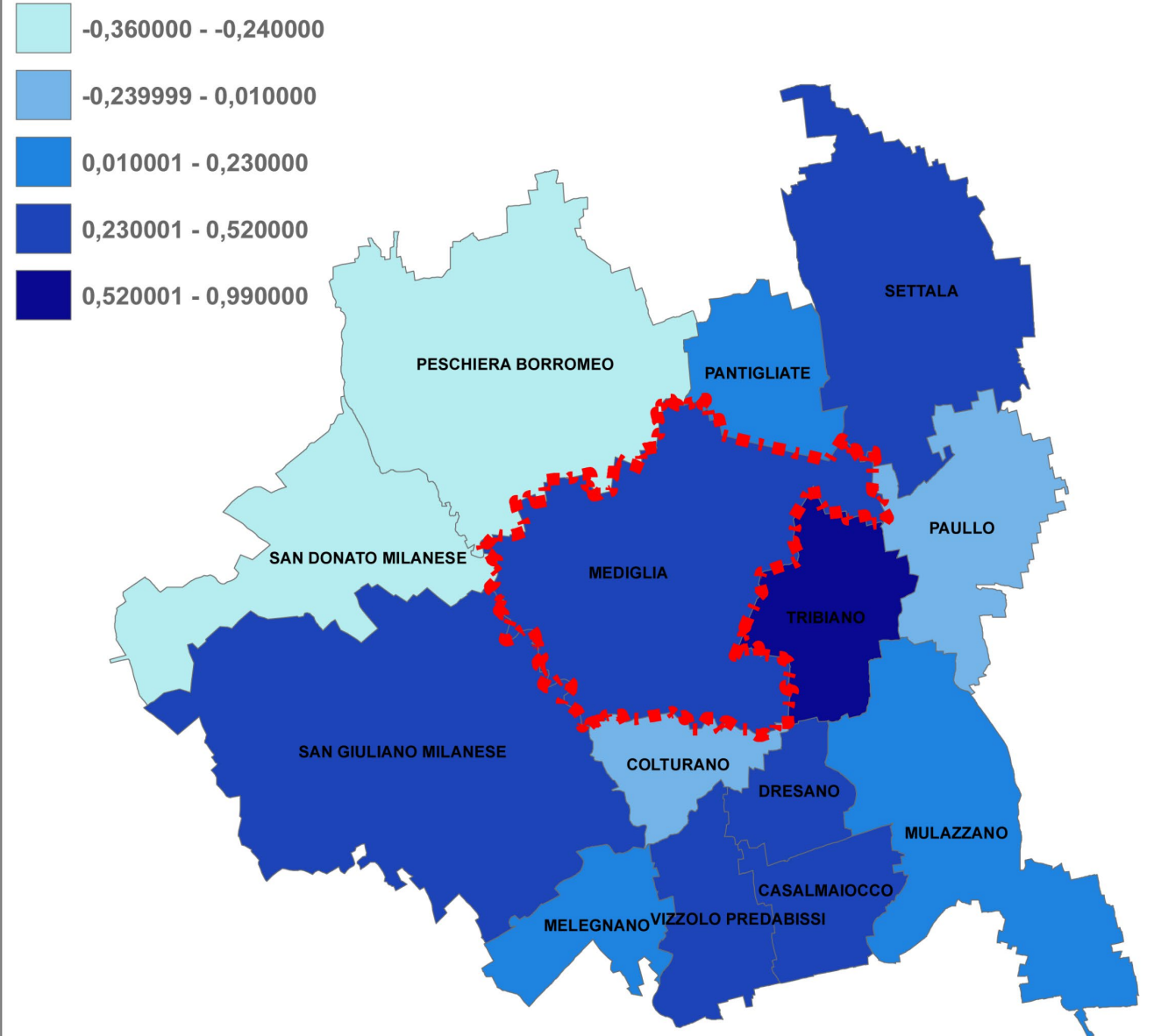
Il Dipartimento per la Programmazione e il Coordinamento della Politica Economica ha avviato, nel dicembre 2015, una collaborazione con il Politecnico di Milano – Dipartimento di architettura e studi urbani – nell'intento di sviluppare strumenti utili alla definizione e valutazione delle politiche pubbliche nelle aree urbane e nella convinzione che tali strumenti possano anche rivelarsi utili nella definizione dei contenuti di un'Agenda Urbana Nazionale. L'attività rientra nei compiti della **Segreteria tecnica del Comitato Interministeriale per le Politiche Urbane (CIPU)** istituito nel giugno del 2012 dall' art. 12 bis del DL n. 83/2012 con il compito di coordinare le politiche urbane attuate dalle Amministrazioni centrali con le Regioni e le Autonomie locali, in una prospettiva di crescita, inclusione sociale e coesione territoriale.

- Incidenza di coppie giovani con figli
- Verde urbano (non agricolo) pro capite
- Incidenza di famiglie monogenitoriali giovani
- Indice di struttura della popolazione attiva
- Indice di vecchiaia
- Indice di attrattività residenziale

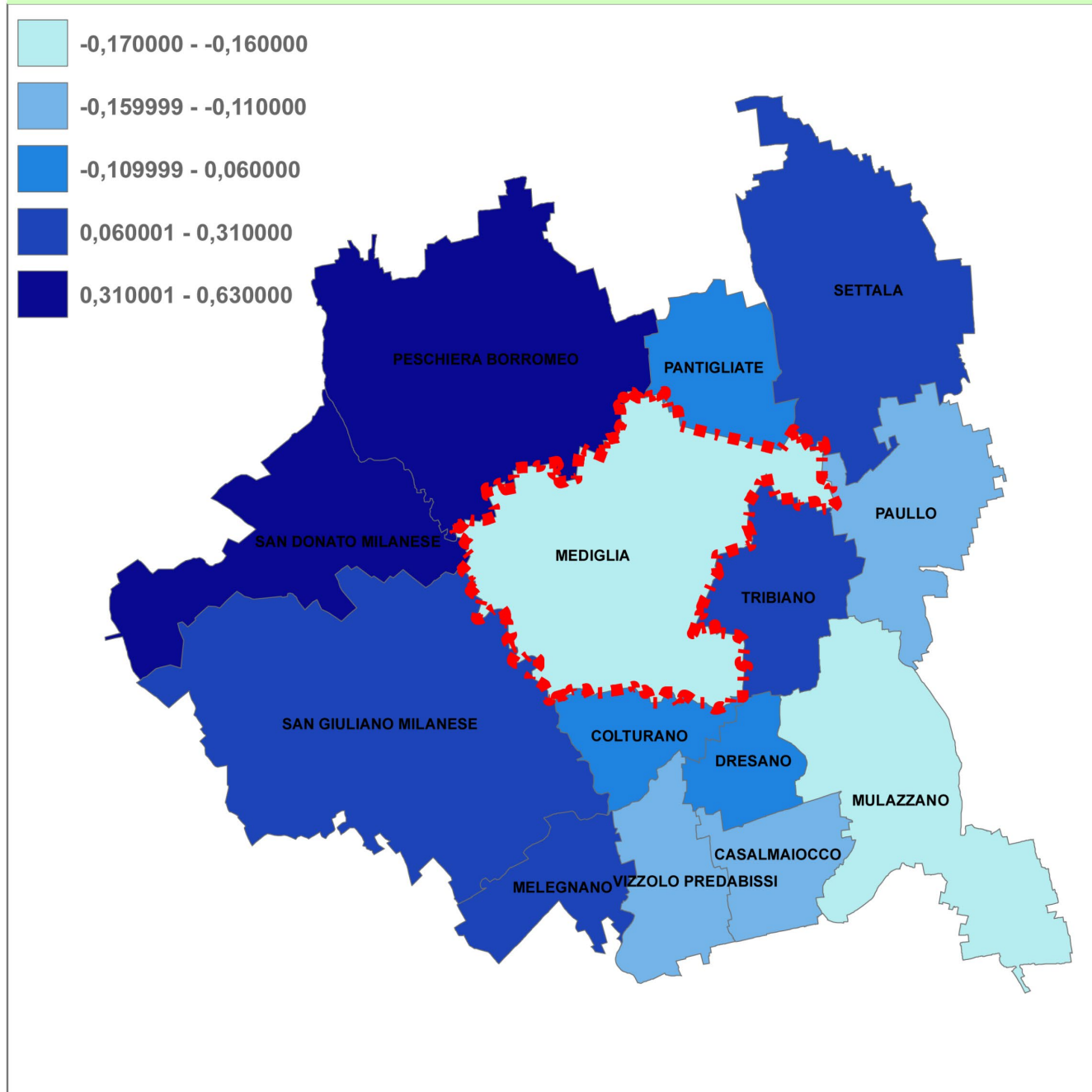


Evidenzia i contesti più attrattivi per le giovani famiglie  
– più scuro più alto

## La città delle giovani famiglie



## La città del lavoro e dello studio



- Indice di dinamismo economico
- Mobilità residenziale
- Indice di autocontenimento
- Indice di mobilità
- Indice di presenza universitaria
- Mobilità giornaliera per studio o lavoro
- Indice di ricambio occupazionale
- Tasso di occupazione



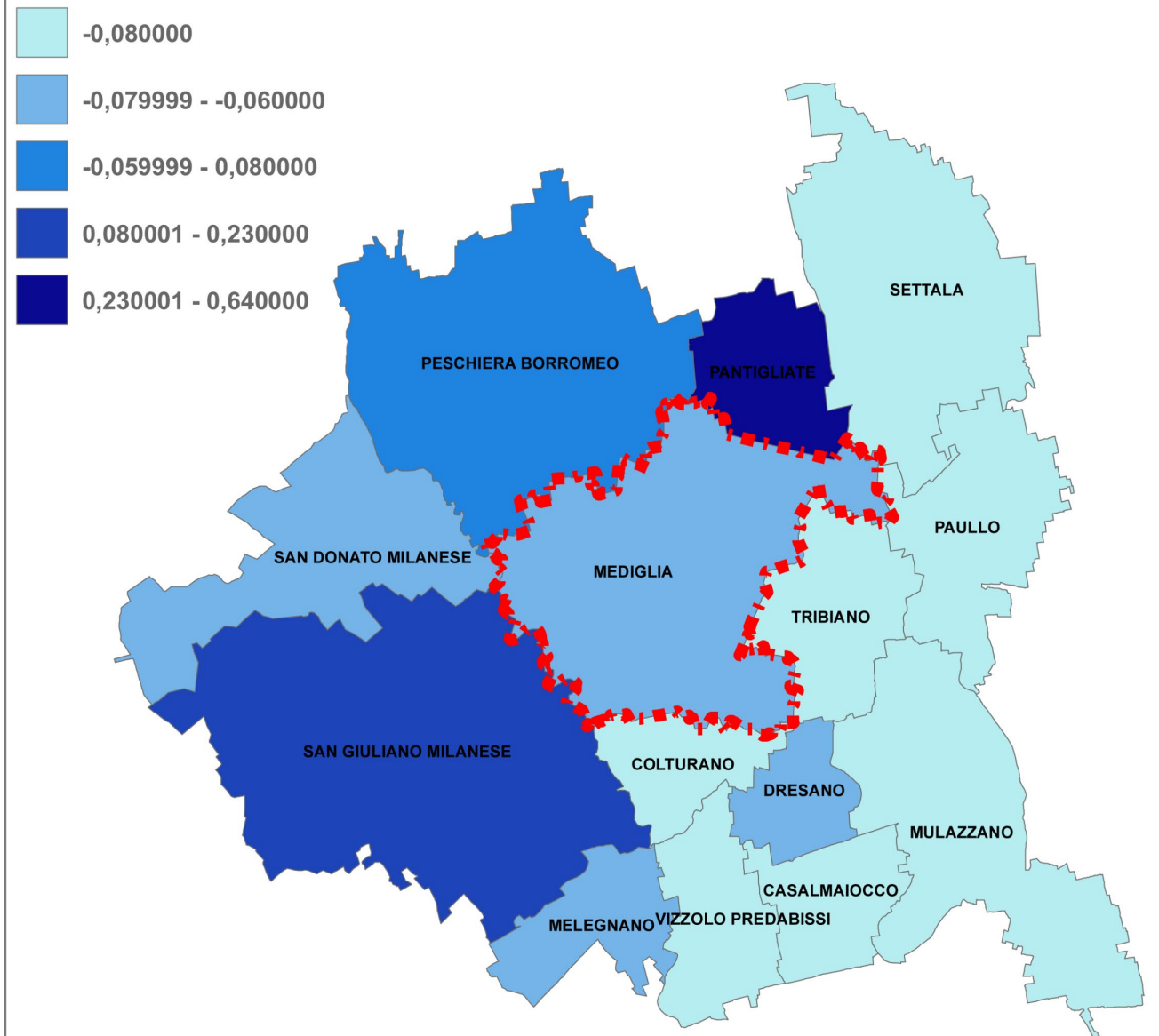
Evidenzia i contesti più mobili, dinamici e attrattivi per i lavoratori e gli studenti – più scuro più alto

- Numero di hub commerciali
- Numero di hub del divertimento e dell'intrattenimento
- Numero di stadi
- Numero poli fieristici
- Numero di luoghi statali della cultura
- Numero di visitatori annui
- Tasso di funzione ricettiva composto



Evidenzia i contesti più attrattivi per i city-users e i turisti  
 – più scuro più alto

## La città del loisir

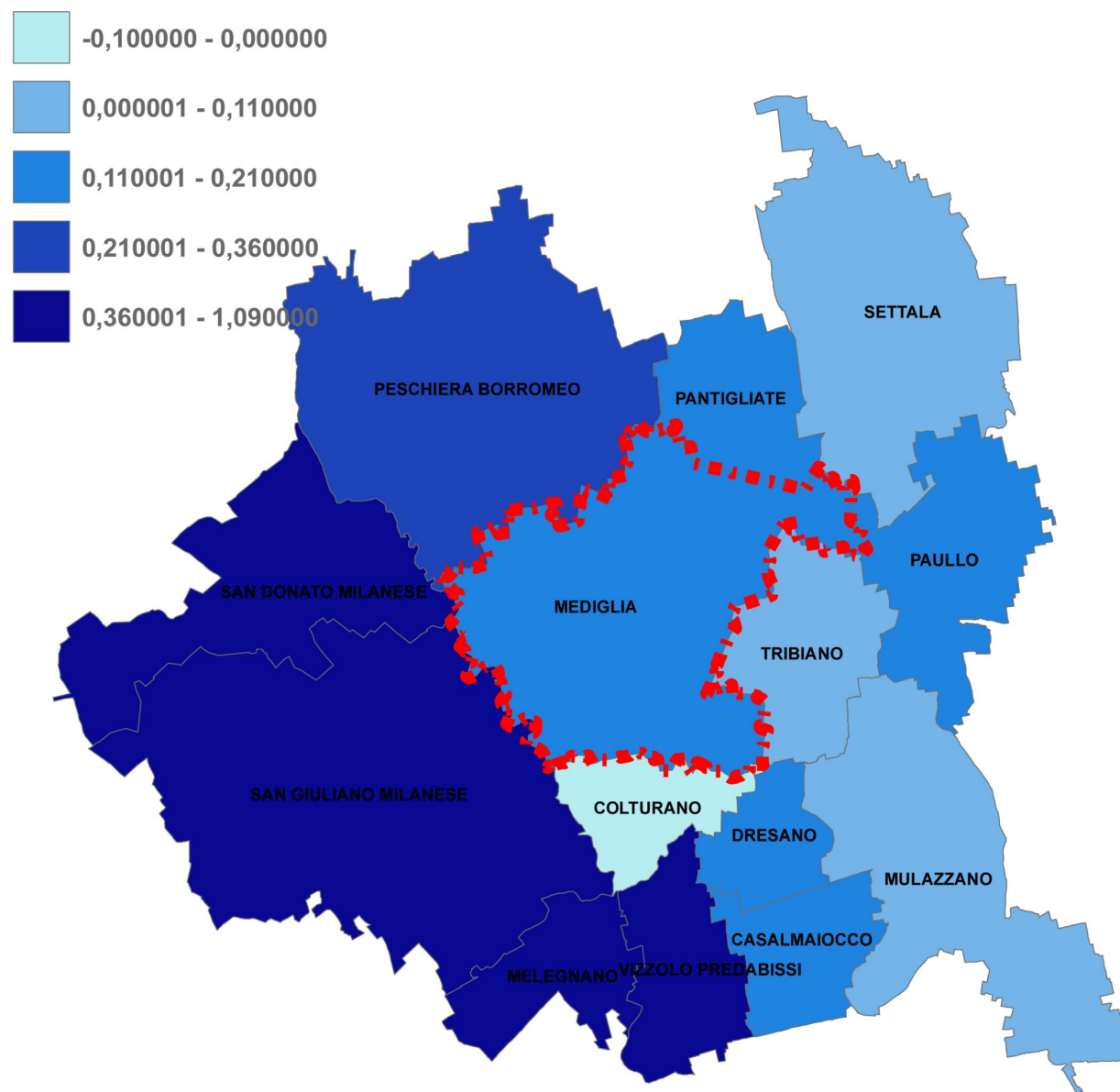


- Biblioteche ogni mille abitanti
- Mobilità pubblica
- Farmacie ordinarie ogni mille abitanti
- Indice di dinamismo delle istituzioni pubbliche
- Posti letto ospedalieri ordinari per diecimila abitanti
- Indice di accessibilità alle stazioni ferroviarie (Grandi e Cento)
- Indice ferroviario
- Indice di accessibilità stradale ai centri commerciali
- Digital divide da rete fissa e mobile



Evidenzia i contesti con maggiore offerta di servizi alla cittadinanza – più scuro più alto

## La città dei servizi



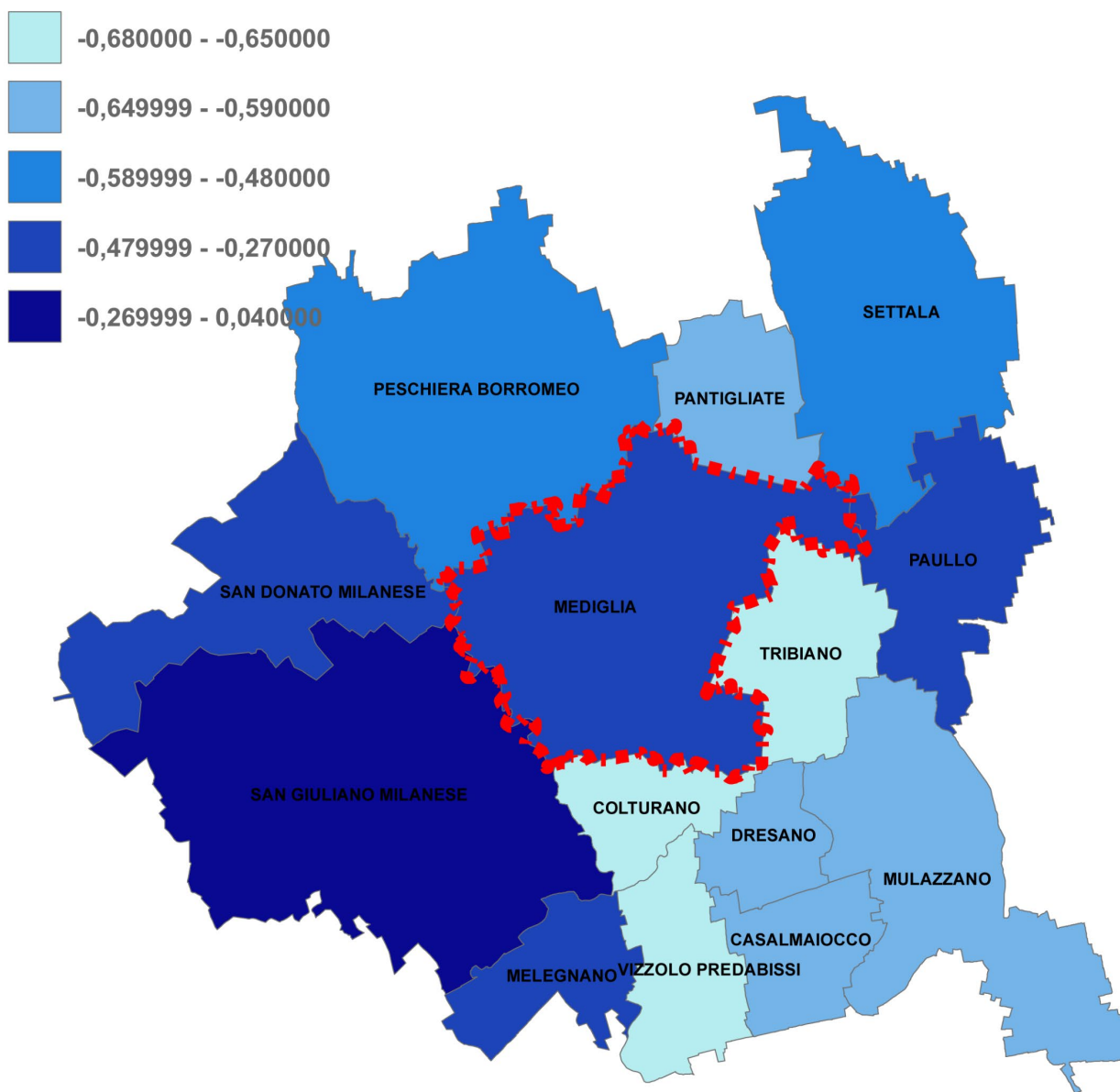


- Età media del patrimonio abitativo recente
- Indice di disponibilità dei servizi nell'abitazione
- Incidenza di edifici residenziali in pessimo stato di conservazione
- Indice di esclusione abitativa (incidenza di alloggi impropri)
- Tasso di inutilizzo delle abitazioni dei centri abitati
- Tasso di inutilizzo degli edifici
- Indice di affollamento delle abitazioni



Evidenzia i contesti con maggior degrado edilizio e abitativo – più scuro più basso

## La città del disagio abitativo e del degrado edilizio

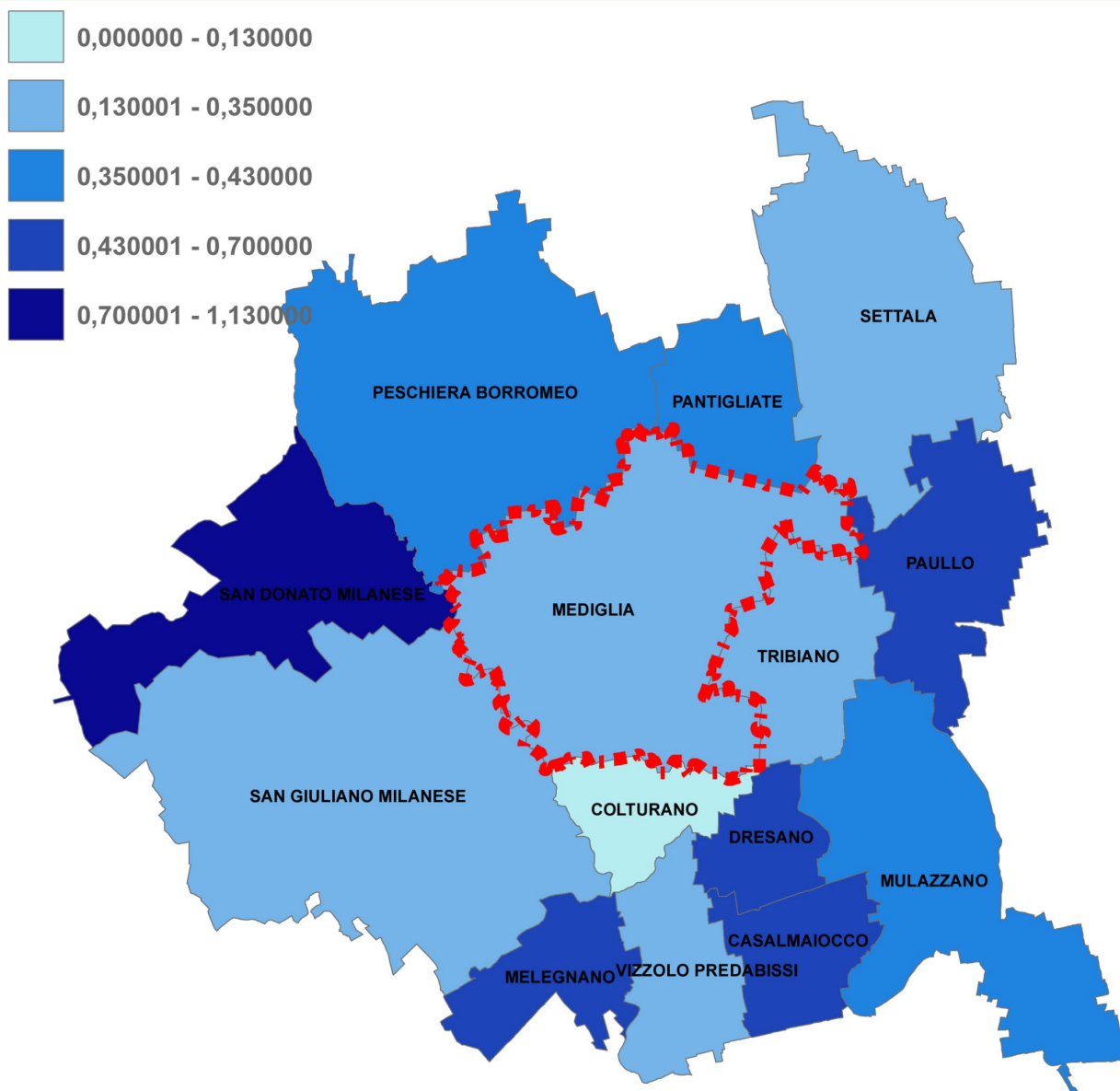


- Percentuale di autovetture euro 5 e euro 6 sul totale
- Densità di impianti fotovoltaici installati
- Percentuale di raccolta differenziata
- Acqua potabile immessa nella rete comunale pro capite
- Mobilità lenta
- Produzione pro-capite di rifiuti urbani
- Percentuale di superficie agricola utilizzata sul totale
- Suolo consumato pro capite



Evidenzia i contesti che si distinguono per uso/gestione più sostenibile delle risorse naturali e dei rifiuti – più scuro più alto

## La città efficiente



- Dimensione Villaggio
- Tranquillità
- Singolarità nella cintura Milanese
- Dotazione buona di servizi e del livello manutentivo

## STRENGTHS

S

- Paesaggio extraurbano povero
- Valori immobiliari bassi
- Isolamento degli ambiti abitati
- Bacini d'utenza piccoli
- Scarsità del territorio disponibile per azioni urbanistiche
- Paesaggio urbano minimale

W

## WEAKNESSES

## OPPORTUNITIES

- Proposte di nuove attività
- Proposte di servizi sovralocali
- Ripresa del Moving Out da Milano
- Potenziamento delle connessioni con Milano

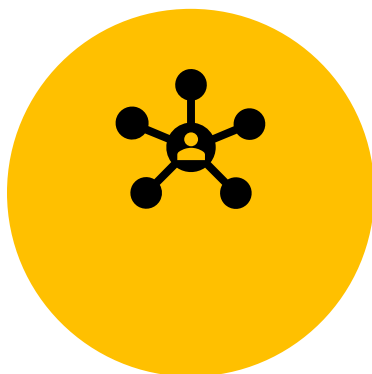
O

T

## THREATS

- Servizi non adeguati ai giovani e agli anziani
- Senso di appartenenza limitato alla frazione
- Perdurare "storico" di alcune situazioni di degrado
- Colonizzazione/alto indice di Gini
- Possibili dismissioni

# MEDIGLIA 2030



ATTUARE LE PRINCIPALI PRIORITA' DEL PUMS;  
COSTRUIRE NELLE SCUOLE E INTORNO AD ESSE I LUOGHI DELLA COMUNITA';  
RIQUALIFICARE I PRINCIPALI ASSI URBANI COME LUOGHI VITALI DELLA TRANSAZIONE TRA PARCO E FRAZIONI



INDIVIDUARE ESTESI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE PER FAVORIRE AL MASSIMO I PROCESSI DI TRASFORMAZIONE A CUI UNIRE SERVIZI MATERIALI E IMMATERIALI AVENTI COME TARGET I GIOVANI E GLI ANZIANI



RICOSTRUIRE IL PAESAGGIO PERIURBANO, GLI ACCESSI ALLE FRAZIONI, I MARGINI DEL PARCO E CINQUE LUOGHI STRATEGICI CON INTERVENTI DI URBANISTICA TATTICA



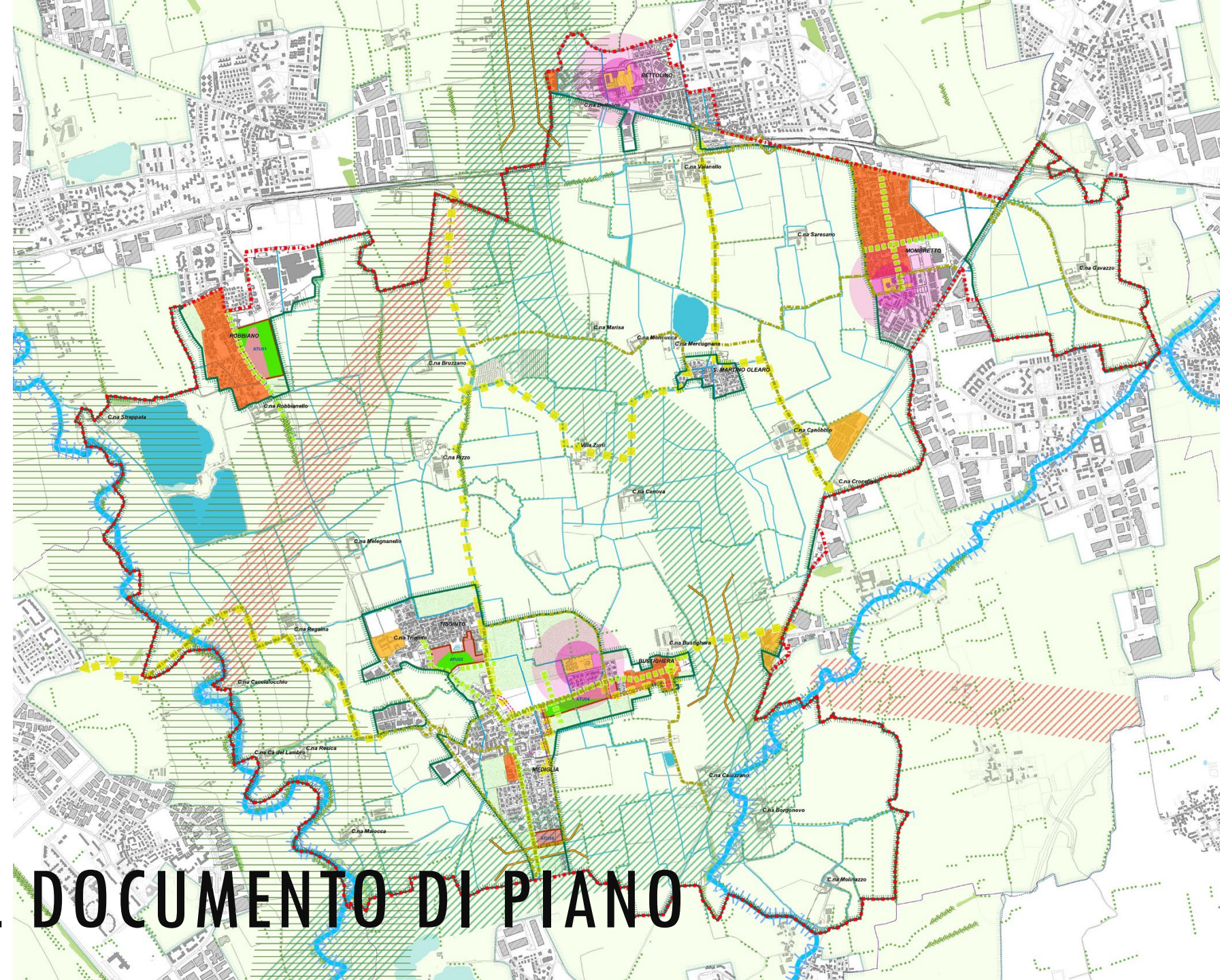
# COLLEGARE/METTERE IN RETE

sviluppare le connessioni tra le frazioni: fisiche, relazionali, sociali e di servizi

L'ATTUAZIONE DEL PUMS COME PRINCIPALE OBIETTIVO STRATEGICO:

- adeguare la rete viabilistica
- potenziare la ciclabilità
- creare paesaggio
- raggiungere le cascine (come innesco della riqualificazione)
- mettere in rete i servizi

-  confine comunale
-  rigenerazione territoriale
-  rigenerazione urbana
-  trasformazione
-  transizione
-  assi urbani
-  scuole aperte
-  connessioni e nuovi tracciati veicolari
-  connessioni ciclabili
- sistema ambientale**
-  corridoi regionali primari ad alta antropizzazione
-  corridoi regionali primari a bassa-moderata antropizzazione
-  corridoi primari della REM
-  principali corridoi dei corsi d'acqua della REM
-  varchi della RER
-  Parco Agricolo Sud Milano
-  aree boscate
-  fasce boscate
-  siepi e filari



# LE STRATEGIE DEL DOCUMENTO DI PIANO

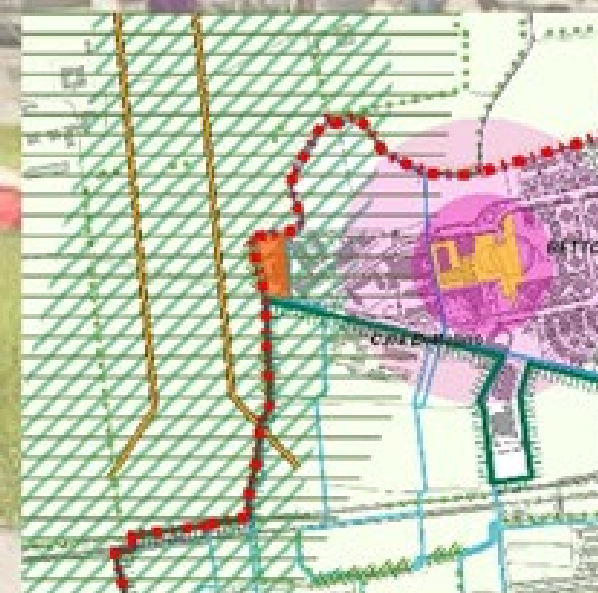
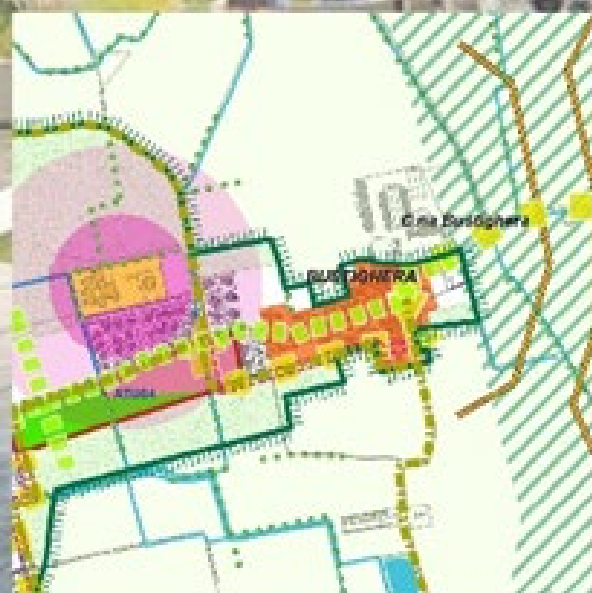
# GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE —

INTERVENTI DI RIQUALIFICAZIONE DI EDIFICI DISMESSI/SOTTOUTILIZZATI CON L'OBBIETTIVO DI DESTINARE RISORSE ALLA RIQUALIFICAZIONE DEL TERRITORIO DEL PARCO SUD (MIGLIORAMENTO ATTIVITÀ AGRICOLE, RICOSTRUZIONE DEL PAESAGGIO, INTERVENTI PILOTA DI SCALA SOVRACOMUNALE)



# GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

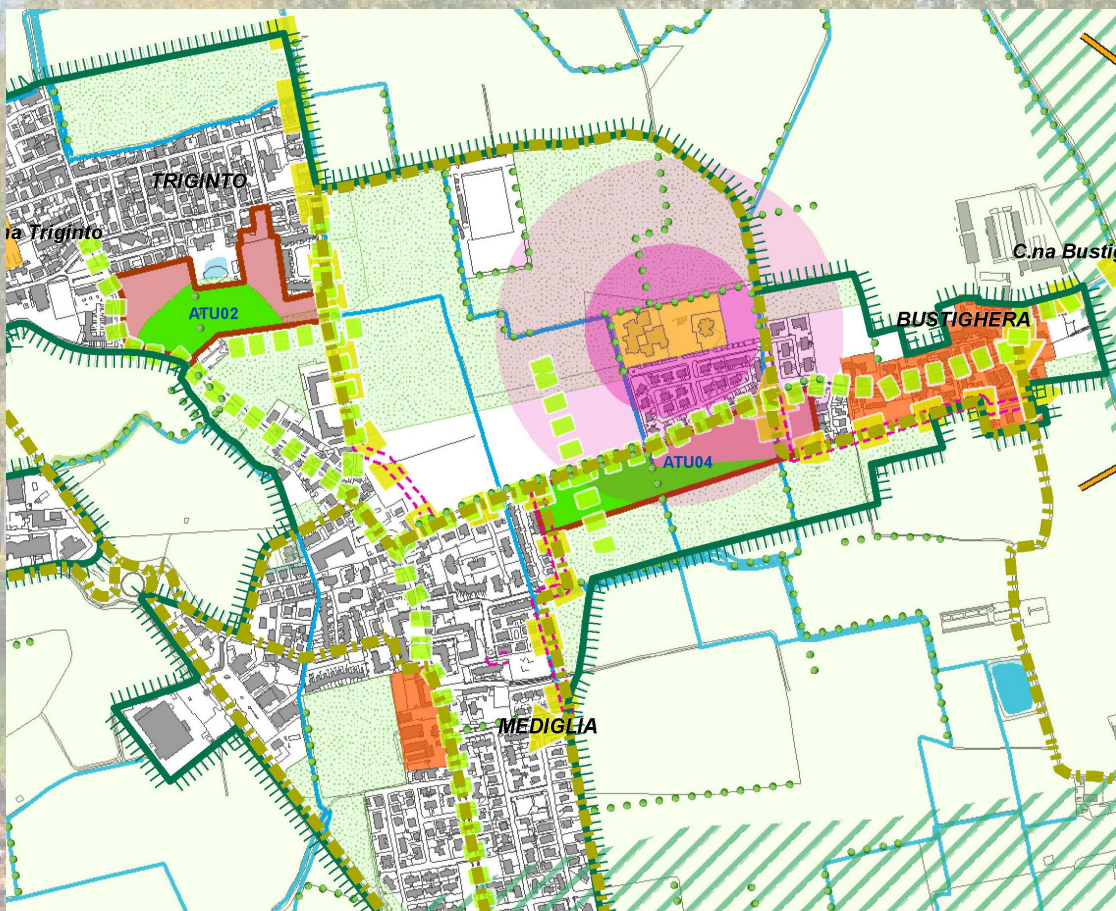
AMBITI DIFFUSI NEI QUALI È PREVISTA (QUASI) L'INDIFFERENZA FUNZIONALE E SONO AMMESSI PROCESSI DI RIGENERAZIONE FINALIZZATI ALLA RIQUALIFICAZIONE URBANA E SOCIALE DELLA FRAZIONE O DEL QUARTIERE CON AZIONI URBANISTICHE, SOCIALI, ECONOMICHE E CHE GODRANNO DEI VANTAGGI ATTRIBUITI DALLA LR 12/2005





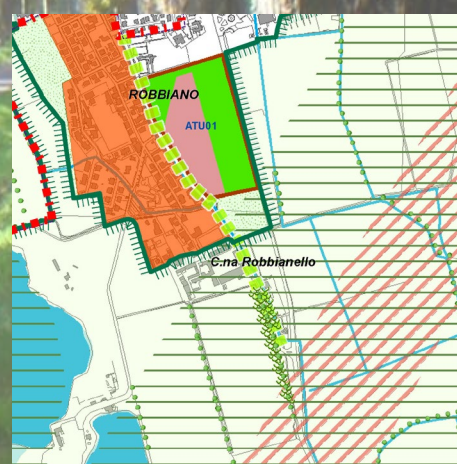
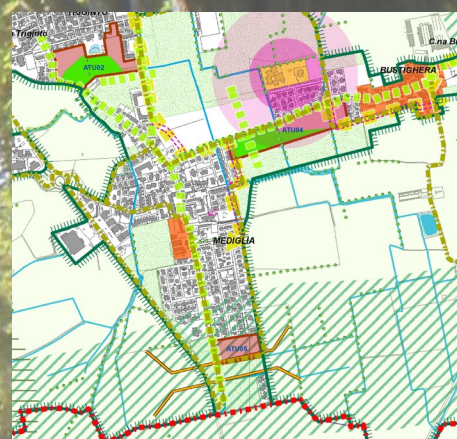
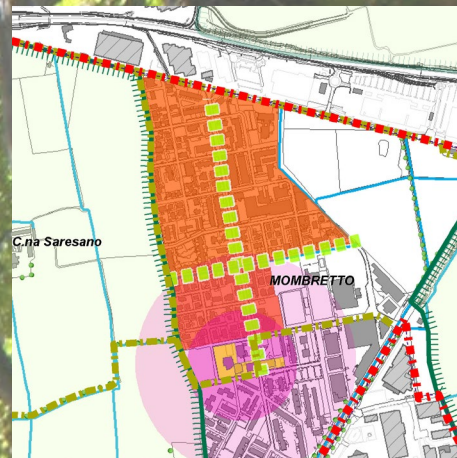
# IL TERRITORIO DELLA TRANSIZIONE TRA PARCO E CITTA' -

IL RETICOLO DELLE SIEPI E DEI FILARI DEFINISCE IL CONFINE TRA UN'AGRICOLTURA CHE HA PERSO IL SUO PAESAGGIO E LA CITTA' CHE SE LO COSTRUISCE



# GLI ASSI URBANI

POTENZIARE IL SISTEMA VIARIO CARATTERIZZANTE LE FRAZIONI ATTRAVERSO LA RIQUALIFICAZIONE DEL PAESAGGIO URBANO, L'INCENTIVAZIONE DI FUNZIONI QUALIFICANTI, IL RIPENSAMENTO DELL'USO DEL SUOLO, DELLE GERARCHIE E DELL'ARREDO URBANO



# SCUOLE APERTE

DESTINATA A STUDENTI, GENITORI E DOCENTI ANCHE IN ORARIO EXTRASCOLASTICO CHE DIVENTA CIVIC CENTER NELLA MISURA IN CUI GLI SPAZI DISPONIBILI POSSONO ESSERE UTILIZZATI ANCHE DAGLI ABITANTI DEL QUARTIERE, OSPITANO SERVIZI RIVOLTI ALLA CITTADINANZA E VENGONO GESTITI CON LA COLLABORAZIONE DELLE ASSOCIAZIONI DEL TERRITORIO



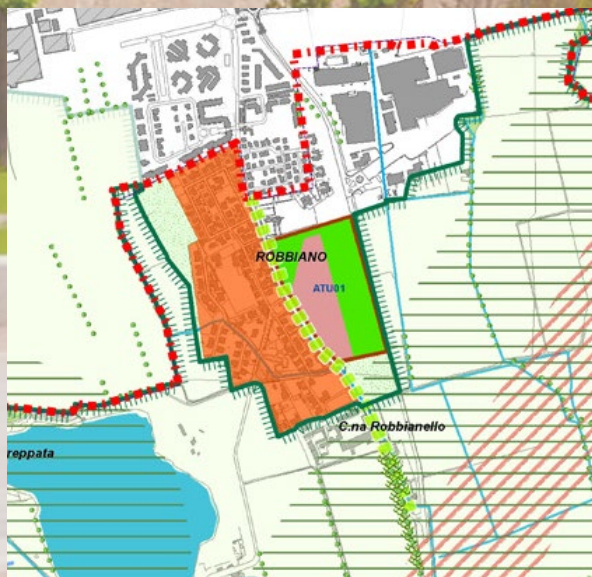
# 5 PIAZZE PER LA CITTÀ

INTERVENTI DI URBANISTICA TATTICA, LOW COAST, PARTECIPATI, UNO PER FRAZIONE, UNO PER OGNI ANNO DEL PROSSIMO MANDATO AMMINISTRATIVO (MOMBRETTO, BETTOLINO, MEDIGLIA, ROBBIANO E BUSTIGHERA)



# GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

INTERVENTI DI REALIZZAZIONE DI NUOVE PARTI DI CITTÀ, ALL'INTERNO DEL TUC, FINALIZZATI A (RI)COSTRUIRE ATTRAVERSO UN PROGETTO DI SPAZI E DOTAZIONI PUBBLICHE IL SENSO DI URBANITÀ. NEL RISPETTO DELLE INDICAZIONI SULLA RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO



# LE PREVISIONI DEL NUOVO DOCUMENTO DI PIANO RELATIVE AGLI AMBITI DELLA TRASFORMAZIONE

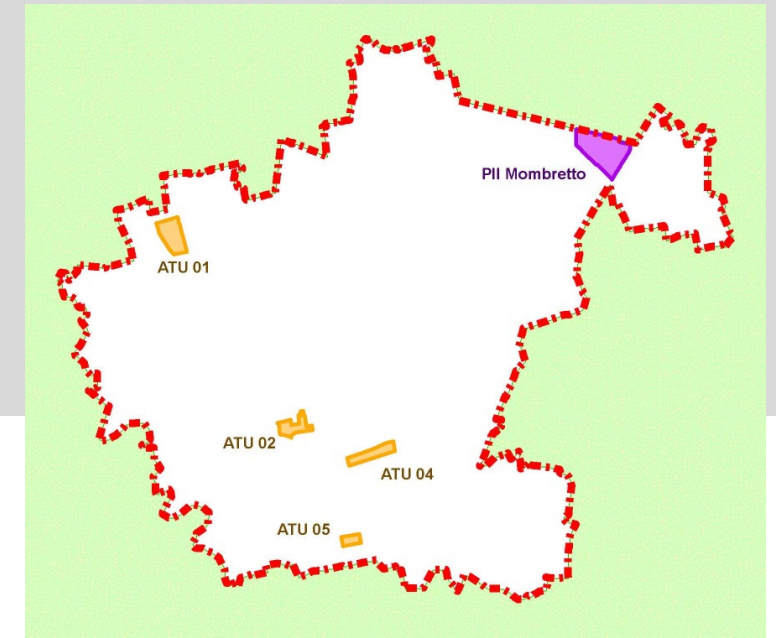
**popolazione residente** 12.257 abitanti al 1° gennaio 2022 (ISTAT)

**dotazione di aree per servizi** 387.000 mq, al netto delle aree per viabilità (31,57 mq/abitante)

**superficie territoriale** mq 179.155

**SLP complessiva prevista** mq 53.746 di cui mq 51.246 con destinazione residenziale

**popolazione insediabile** 1.025 abitanti



ambito	ST [mq]	SF [mq]	SL residenziale [mq]	SL non residenziale [mq]	SL totale [mq]	aree per servizi [mq]	abitanti teorici
ATU01	73.098	30.424	19.429	2.500	21.929	42.673	389
ATU02	41.886	22.151	12.566	0	12.566	19.735	251
ATU04	45.974	22.100	13.792	0	13.792	24.873	276
ATU05	18.197	18.197	5.459	0	5.459	1.032	109
<b>totale</b>	<b>179.155</b>	<b>92.873</b>	<b>51.246</b>	<b>2.500</b>	<b>53.746</b>	<b>88.313</b>	<b>1.025</b>

# ATU01

**Destinazioni principali:** Residenziale, commerciale VIC, commerciale MSV nel limite di una sola attività.

**Destinazioni non ammesse:** Produttivo, direzionale, commerciale GSV.

## Parametri quantitativi e funzionali

St: mq 73.098

Sf: mq 30.425

Aree destinate a servizi: mq 42.673 - indicativamente quelle indicate in verde

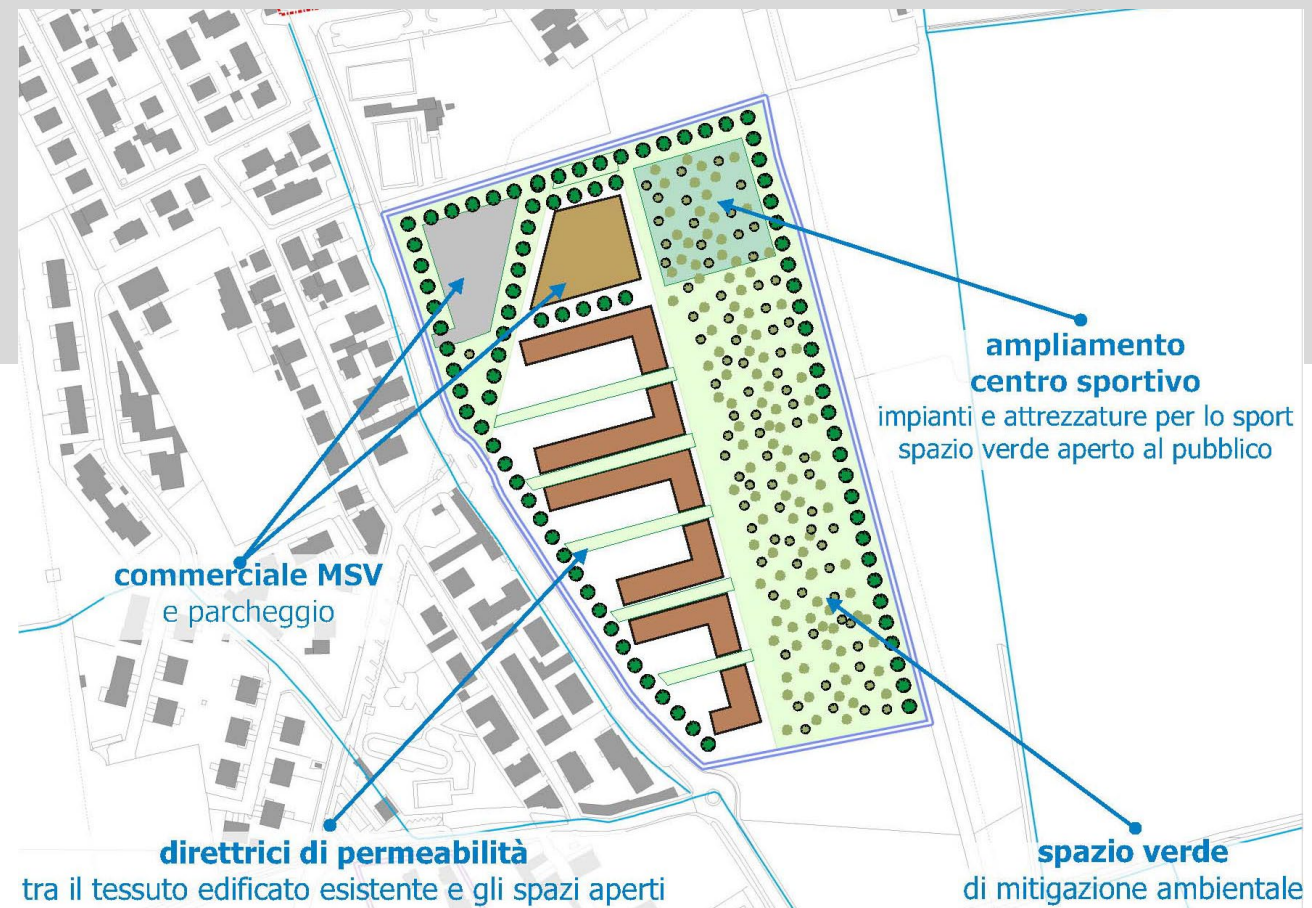
SL: mq 21.929 di cui mq 19.429 di residenziale e mq 2.500 di commerciale.

Spd: 30%

Altezza: 3 piani fuori terra

Dc: pari all'altezza del fronte e non inferiore a mt 5,00

Ds: mt 25,00



# ATU02

**Destinazioni principali:** Residenziale

**Destinazioni non ammesse:** Commerciale, produttivo e direzionale, rurale

## Parametri quantitativi e funzionali

St: mq 41.886

Sf: mq 22.151

Aree destinate a servizi: mq 19.735

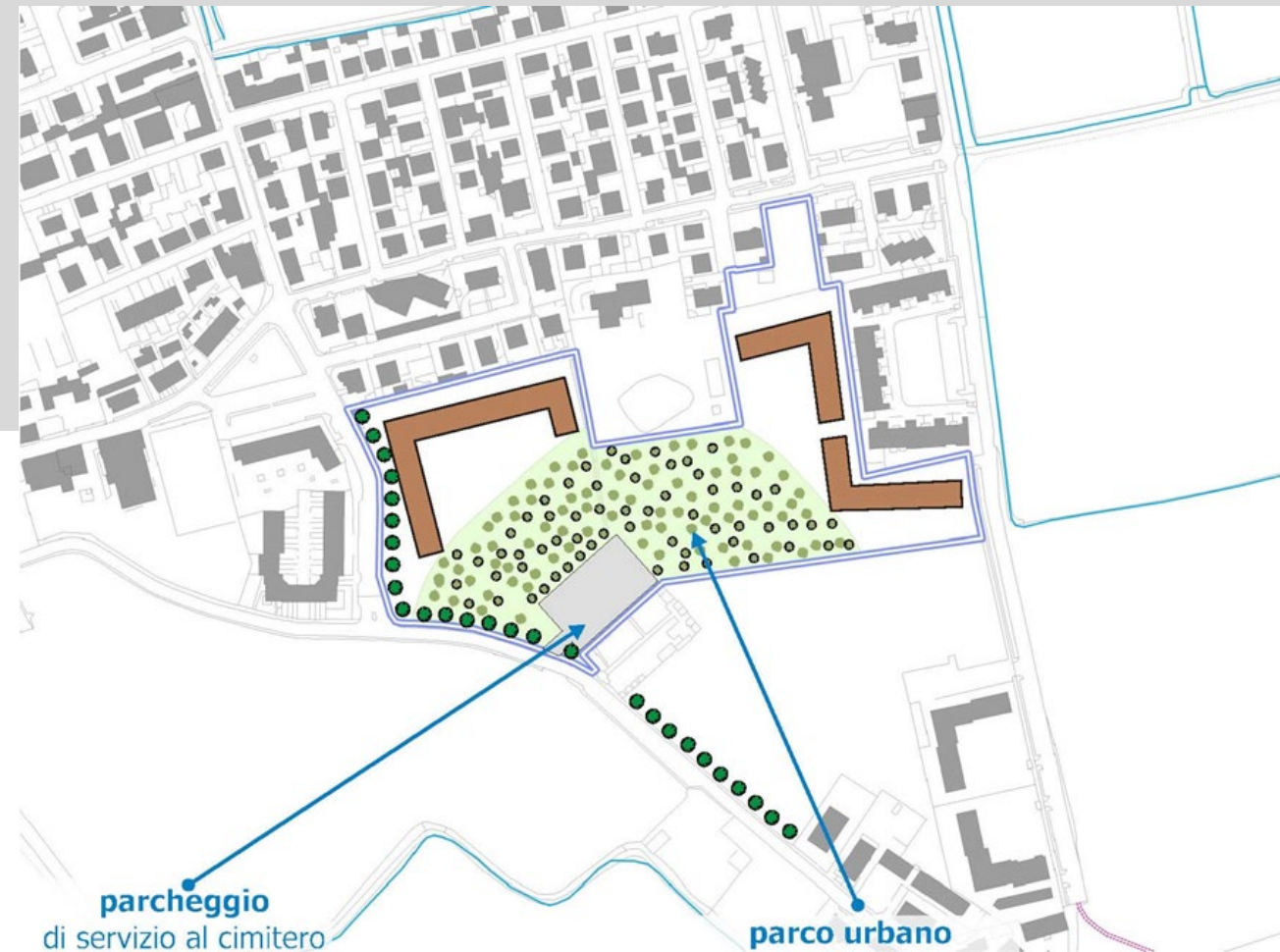
SL: mq 12.566

Spd: 30%

Rc: 60%

Altezza: 2 piani oltre al sottotetto

Dc: mt 5,00 (salvo verso le aree di rispetto cimiteriale pari a mt 3,00)





# ATU04

**Destinazioni principali:** Residenziale, Commerciale limitatamente agli esercizi di vicinato

**Destinazioni non ammesse:** Commerciale escluso gli esercizi di vicinato, produttivo e direzionale, turistico-ricettivo, rurale

## Parametri quantitativi e funzionali

St: mq 45.973

Sf: mq 21.100

Aree destinate a servizi: quelle necessarie per la realizzazione del nuovo tratto di viabilità (circa mq 1.000), all'interno del perimetro e l'area tra la superficie fondiaria dell'ambito e l'abitato di Mediglia, a sud della via Di Vittorio, da trasformare in un'area boscata con una radura fruibile per circa mq 23.873.

SL: mq 13.792

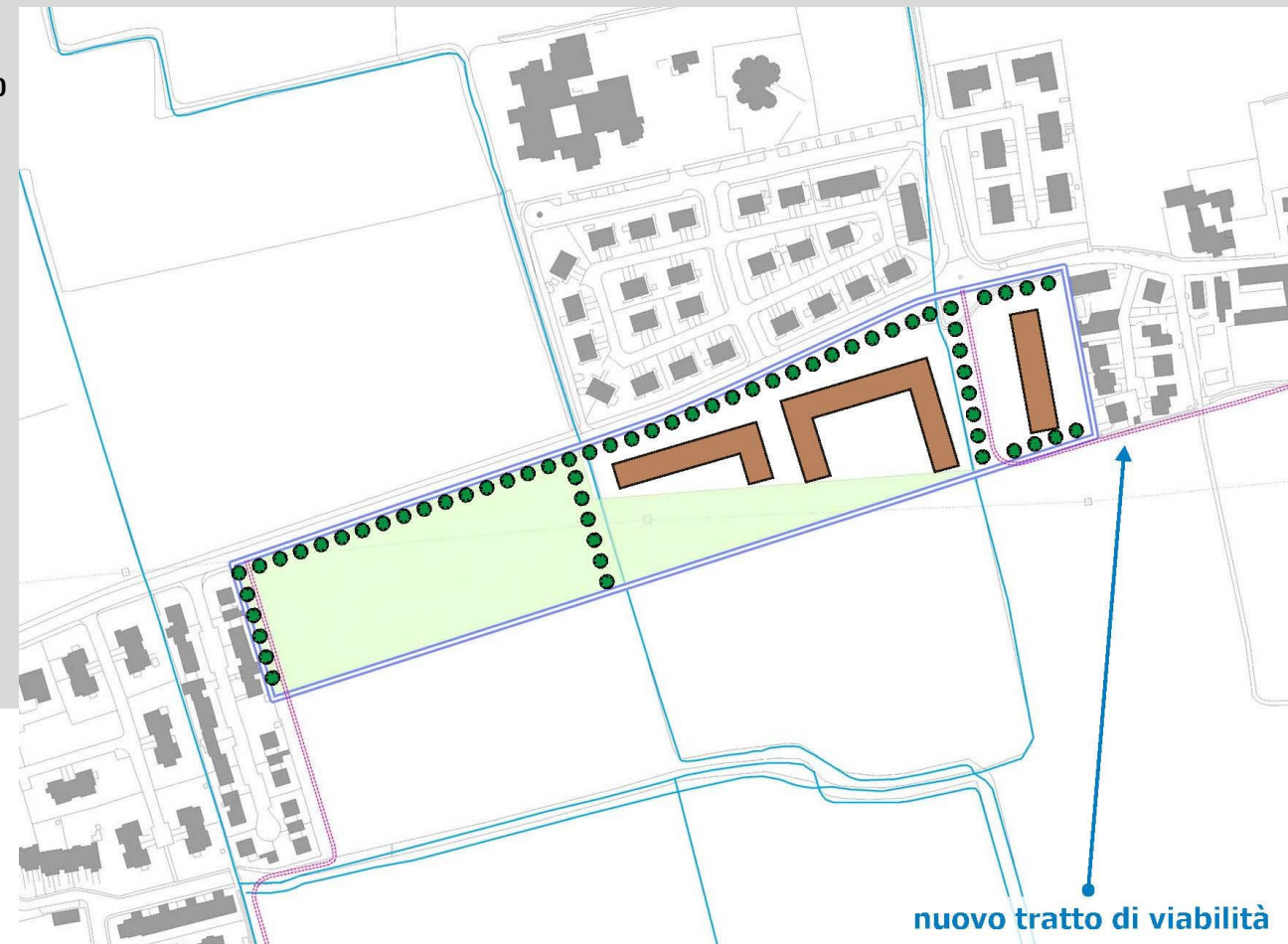
Spd: 30%

Rc: 60%

Altezza: 2 piani oltre al sottotetto

Dc: mt 5,00

Opere di urbanizzazione primaria: realizzazione del tratto di viabilità dalla rotatoria fino al confine sud dell'ambito.



# ATU05

**Destinazioni principali:** Residenziale

**Destinazioni non ammesse:** Commerciale, produttivo e direzionale, turistico-ricettivo, rurale

## Parametri quantitativi e funzionali

St: mq 18.197

Sf: mq 17.165

Aree destinate a servizi: mq 1.032 per la realizzazione della fascia alberata lungo la via Roma

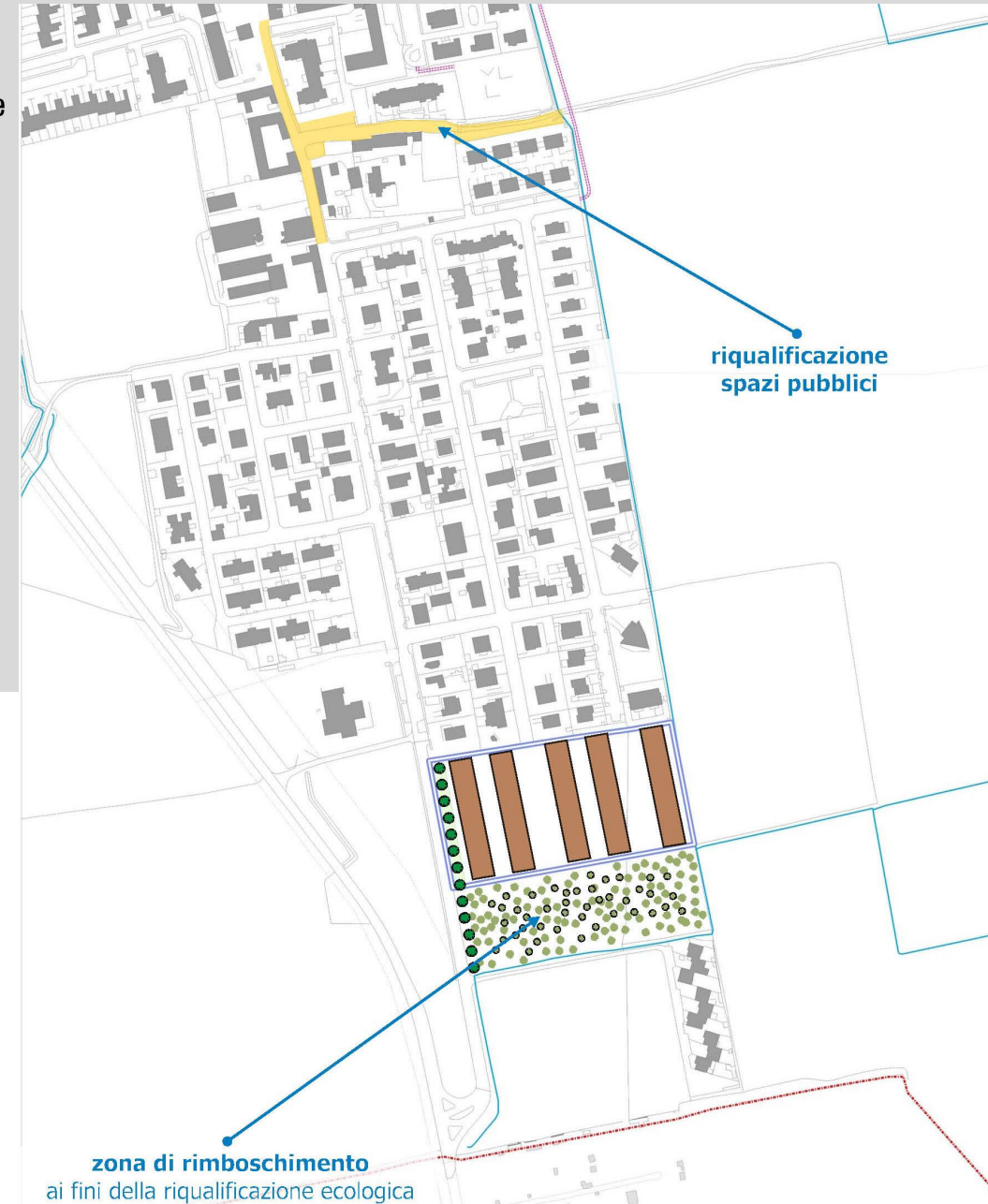
SL: mq 5.459

Spd: 30%

Rc: 60%

Altezza: 3 piani oltre al sottotetto

Dc: mt 5,00



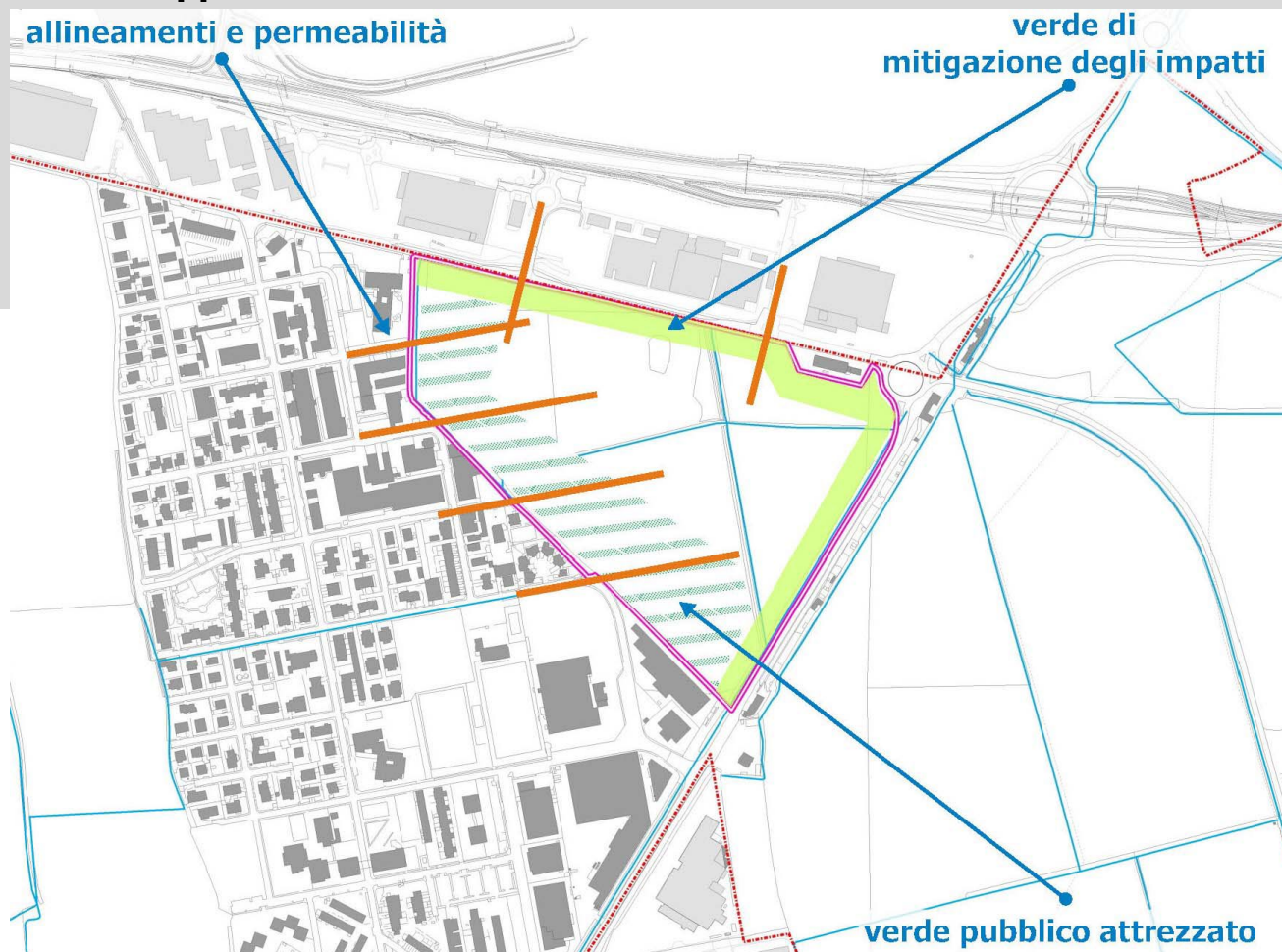
Le previsioni all'interno dell'ambito sono regolate dalla convenzione sottoscritta il 21/01/2009.

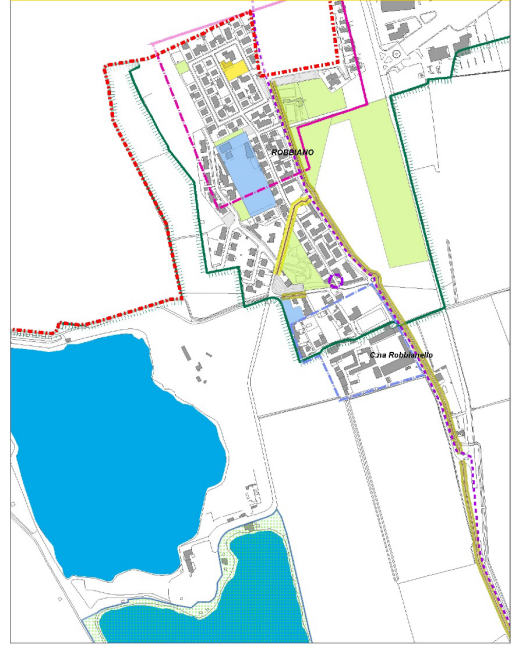
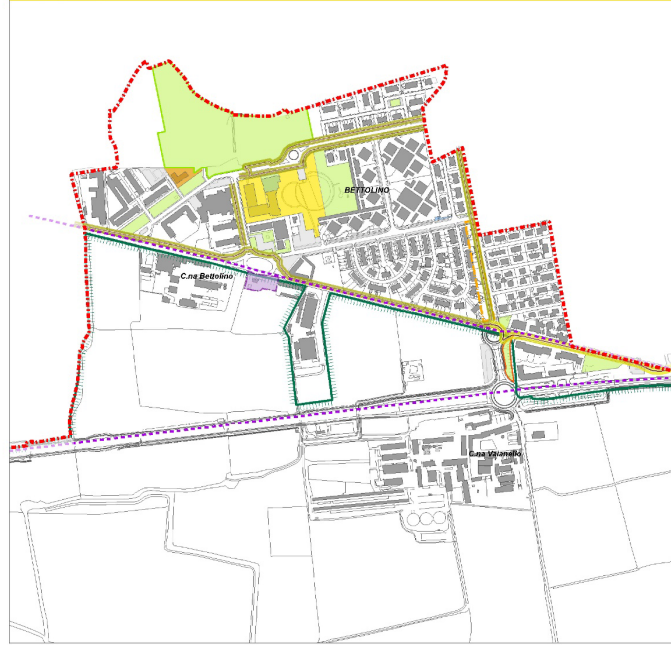
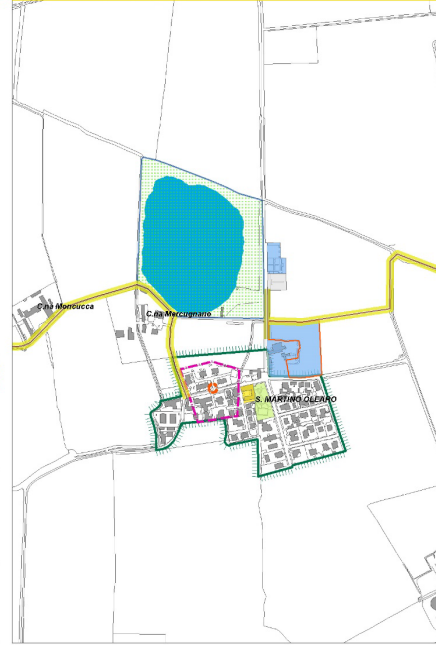
Qualora il soggetto attuatore intendesse proporre l'applicazione di quanto disposto al comma 3 dell'art. 87 e al comma 1 dell'art. 88 della LR 12/2005 relativamente all'attuazione per stralci e all'indifferenziazione funzionale, **il PGT intende definire preventivamente le destinazioni d'uso consentite nonché la collocazione e la funzione delle aree destinate a servizi della categoria Verde Pubblico.**

**Nelle Schede d'Ambito del Documento di Piano sono state inserite le apposite indicazioni in merito.**

**Destinazioni principali:** Tutte

**Destinazioni non ammesse:** Commerciale grande superficie di vendita
















**Robbiano****Bettolino****San Martino Olegario**

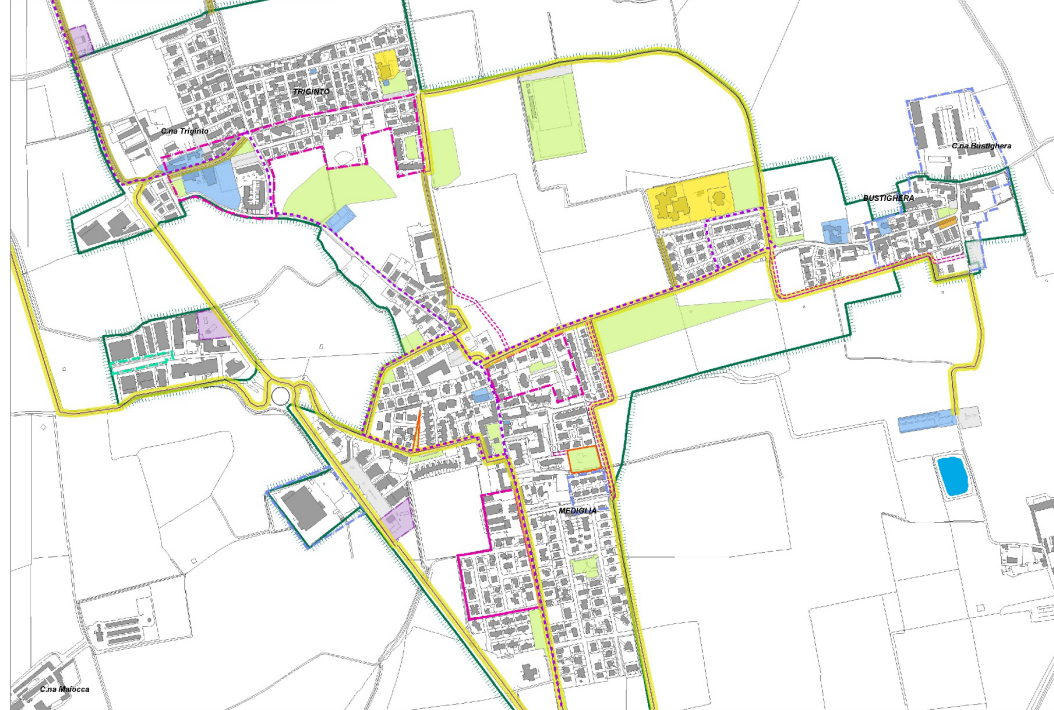
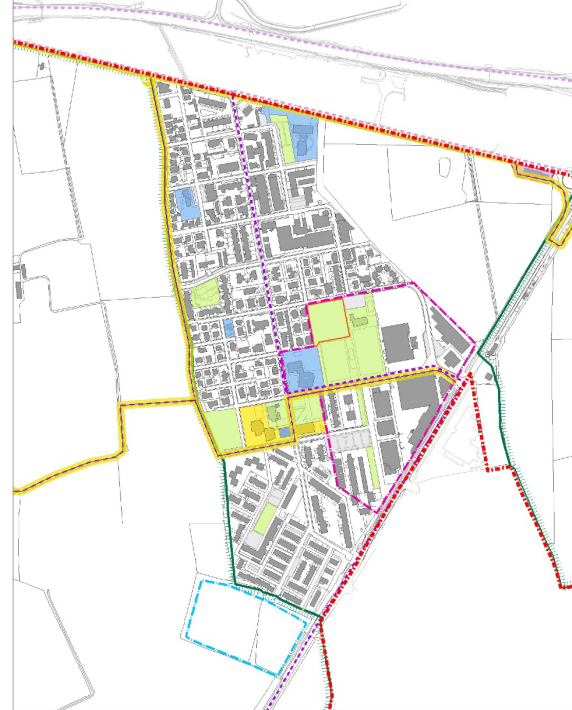
# IL PIANO DEI SERVIZI (TAV. PS01) CONFERMA L'IMPIANTO DEL PIANO VIGENTE CON ALCUNE NUOVE PREVISIONI E MODIFICHE PUNTUALI.

Nel suo complesso, il Piano dei Servizi propone una dotazione di mq 412.414 (al netto della viabilità e dei servizi sovracomunali).






A questa va aggiunta quella derivante dalle previsioni del Documento di Piano pari a mq 88.313, per un totale quindi di mq 500.727, il che porta a conseguire un obiettivo di 37,57 mq/abitante, con un incremento quindi di 6 mq/abitante.

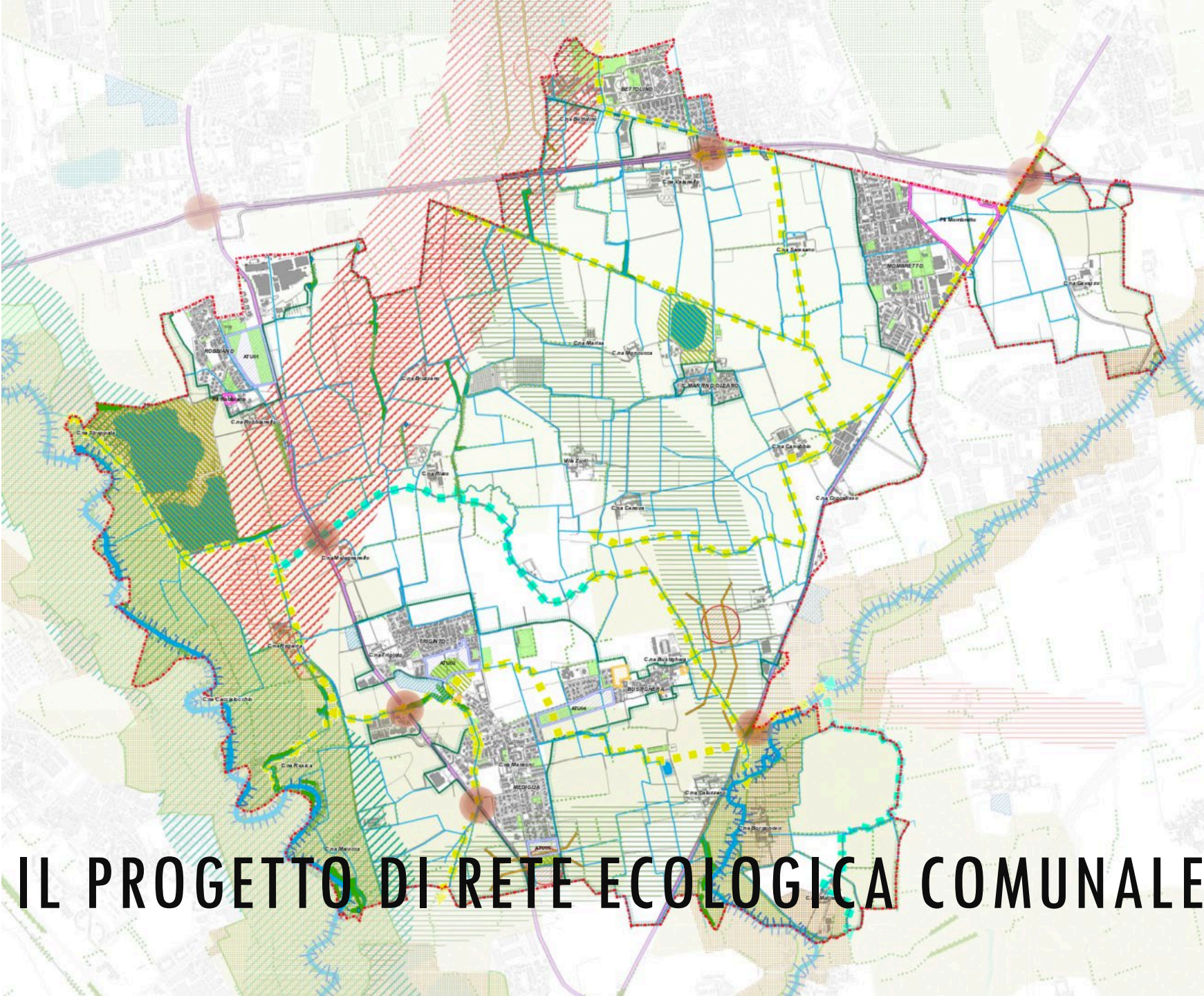
## aree per servizi pubblici e di interesse pubblico [art. 75]

- |   |  |   |  |
|---|--|---|--|
|  | S1 - servizi per l'istruzione                      |  | servizi in corso di attuazione                                   |
|  | S2 - servizi per il verde                          |  | nuove aree e attrezzature per servizi                            |
|  | S2 - servizi per il verde di livello sovracomunale | <b>rete dei percorsi per la mobilità lenta</b>                                      |  |
|  | S3 - servizi di interesse comune                   |  | percorsi ciclabili esistenti                                     |
|  | S4 - edilizia residenziale pubblica                |  | percorsi ciclabili previsti                                      |
|  | S - altri servizi                                  |  | servizi di trasporto pubblico locale (TPL)                       |
|   |  |  | viabilità pubblica e di uso pubblico di nuovo impianto [art. 83] |
|   |  |  | AM - attrezzature per la mobilità                                |

**Triginto - Mediglia - Bustighera****Mombretto**

## Interventi strutturali dello Studio comunale di gestione del rischio idraulico

- |   |   |
|---|---|
|    | disconnessione - categoria 3  |
|    | adeguamento/potenziamento idraulico - categoria 4   |
|   | realizzazione vasca volano - categoria 11   |
|  | laminazione con strutture sotterranee - categoria 12  |
|  | disconnessione con recapito in suolo e primi strati del sottosuolo (pozzi drenanti/disperdenti) - categoria 36                |
|  | disconnessione con recapito in suolo e primi strati del sottosuolo (bacini di infiltrazione/fossi disperdenti) - categoria 37 |
|  | adeguamento/potenziamento idraulico mediante rifacimento di tubazioni - categoria 41  |
|  | adeguamento/potenziamento idraulico medianterrealizzazione di manufatti particolari - categoria 46                            |
|  | altro - categoria 95  |
|  | Parco Agricolo Sud Milano   |



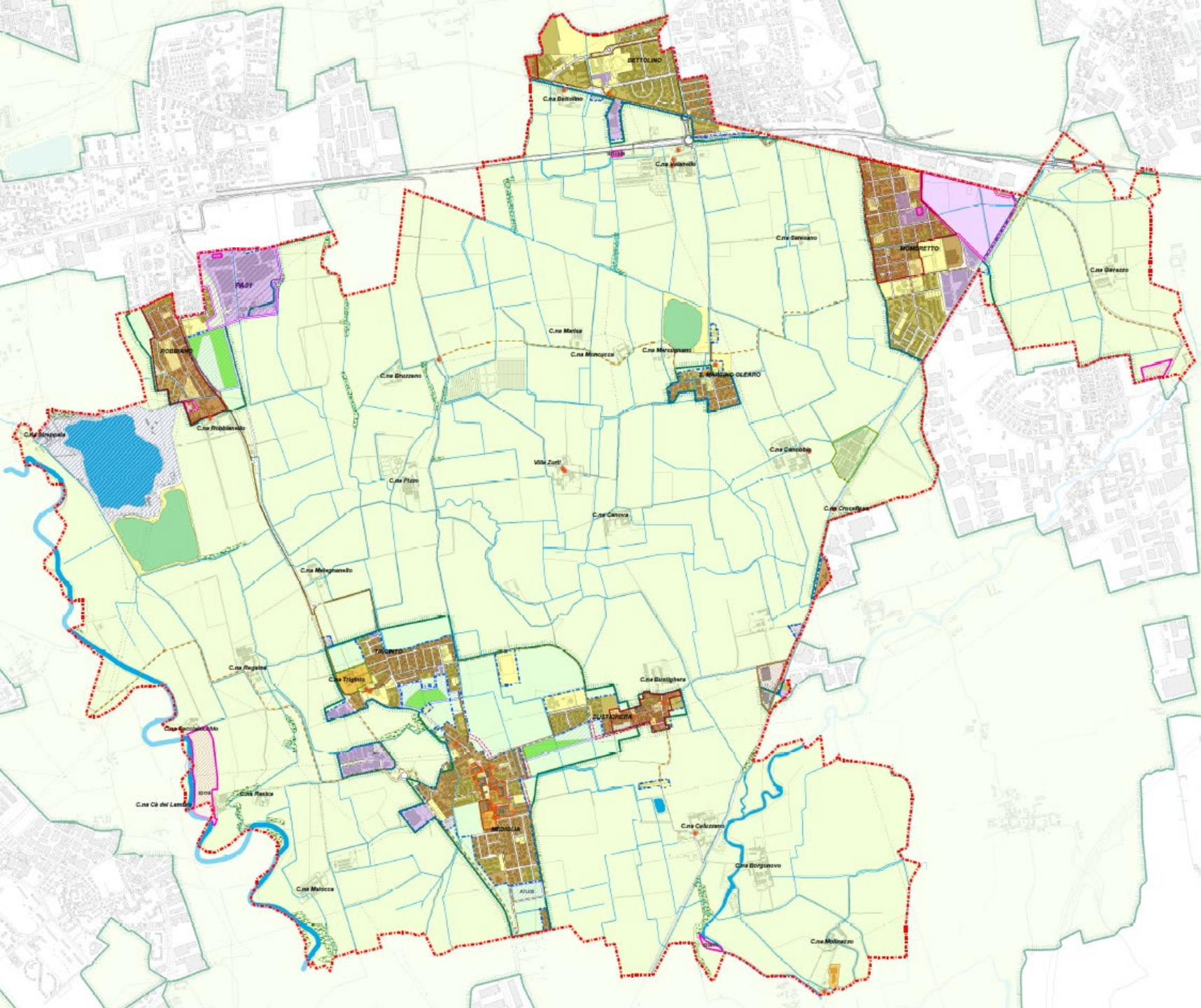
IL PROGETTO DI REC TROVA LA SUA CONDIZIONE DI REALIZZAZIONE NEL PIANO DEI SERVIZI, CONTRIBUENDO ANCHE ALL'ATTUAZIONE DELLA STRATEGIA PAESAGGISTICA IDENTIFICATA DAL DOCUMENTO DI PIANO, IN COERENZA CON LA DISCIPLINA E I CRITERI IDENTIFICATI NEL PIANO DELLE REGOLE.

GLI OBIETTIVI PERSEGUITI DAL PGT SONO:

- **istituire una continuità spaziale** che favorisca lo scambio e l'interconnessione fra i diversi elementi della rete ecologica
- **rafforzare i corridoi trasversali fra il Lambro e Addetta**, al fine di controbilanciare l'andamento prevalentemente nord-sud di questi corridoi
- **preservare i varchi** della rete ecologica da possibili fenomeni di saldatura dei centri urbani

IL PROGETTO DI RETE ECOLOGICA COMUNALE

# IL PIANO DELLE REGOLE



-  confine comunale
-  perimetro del Tessuto Urbano Consolidato (TUC)
- ambiti del Documento di Piano**
- art. 14  Ambiti della rigenerazione territoriale
- art. 15  Ambiti della rigenerazione urbana
- art. 16  Ambiti della Trasformazione Urbana
- art. 54  Edifici di interesse paesistico-architettonico
- art. 56-57  Nuclei storici di antica formazione – R1
- art. 58  Ambito residenziale prevalente consolidato – R2a
- art. 58  Ambito residenziale prevalente consolidato – R2b
- art. 59.b  Ambiti di completamento soggetti a pianificazione attuativa - AC
- art. 60  Verde Privato – VP
- art. 61  Ambiti produttivi polifunzionali consolidati – P
- art. 62  Ambiti polifunzionali convenzionati: PII Ambito A Mombretto
- art. 63-64  Aree agricole – E
- art. 65  Edifici rurali
- art. 75  Aree per servizi pubblici e di interesse pubblico – S
- art. 76  Attrezzature per la mobilità - AM
- art. 83 **viabilità pubblica o di uso pubblico**
-  percorsi per la mobilità lenta esistenti
-  percorsi per la mobilità lenta previsti
-  viabilità veicolare di nuovo impianto
- art. 90  aree boscate
- art. 94  Parco Agricolo Sud Milano
- art. 66  ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico nel Parco Agricolo Sud Milano [PTCP art. 60 - PTM art. 41]
- art. 93  ambiti di riqualificazione ambientale e di bonifica
-  ambiti estrattivi [Piano cave 2006]