



Comune di Mediglia

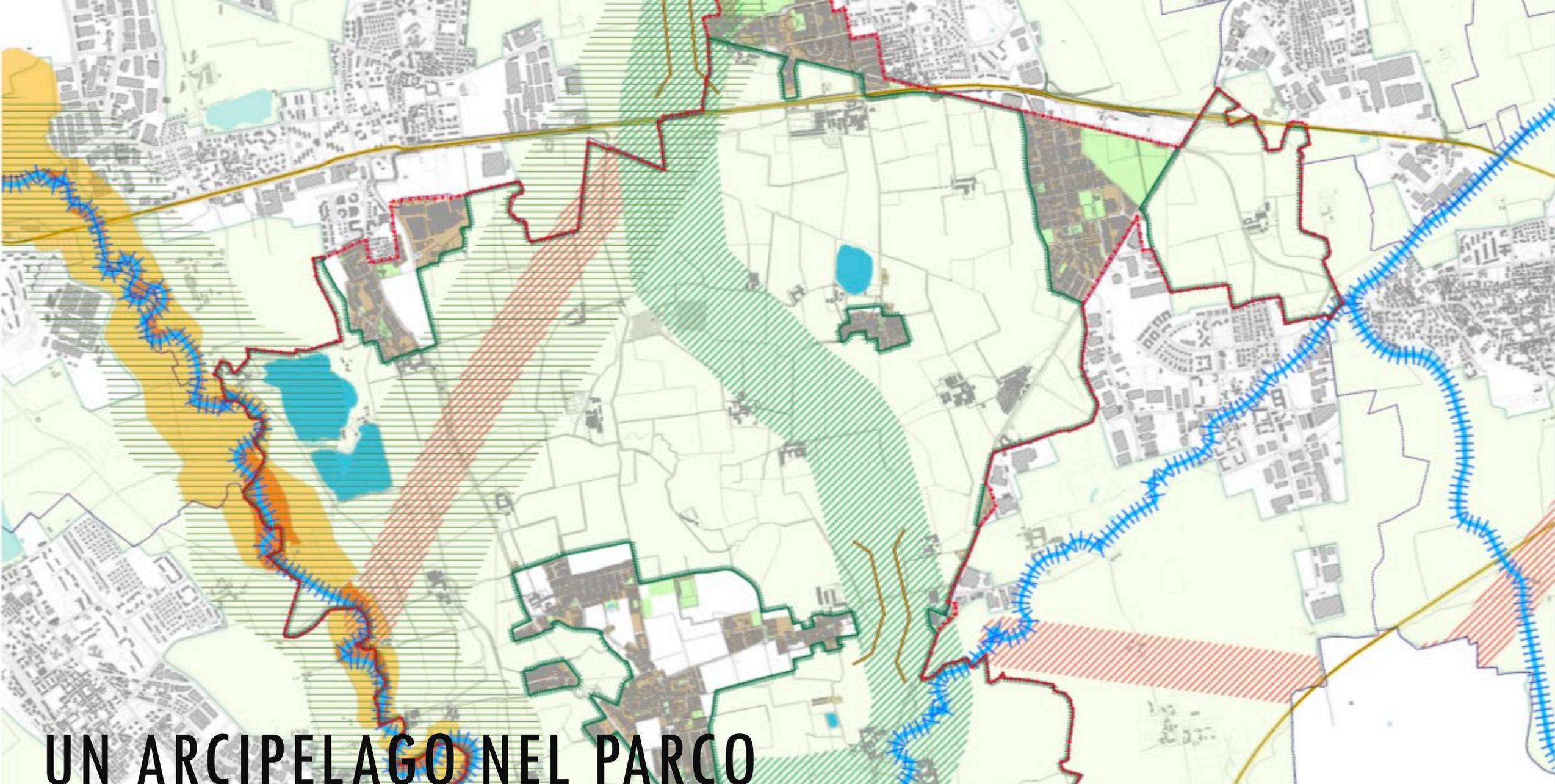
PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VARIANTE GENERALE

MEDIGLIA 2022-2030

Connettere, rigenerare, riqualificare.



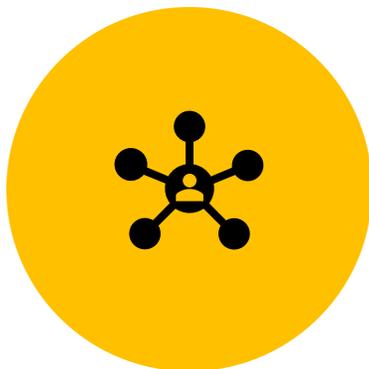
SECONDA CONFERENZA DI VALUTAZIONE
Mediglia | 3 novembre 2022



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

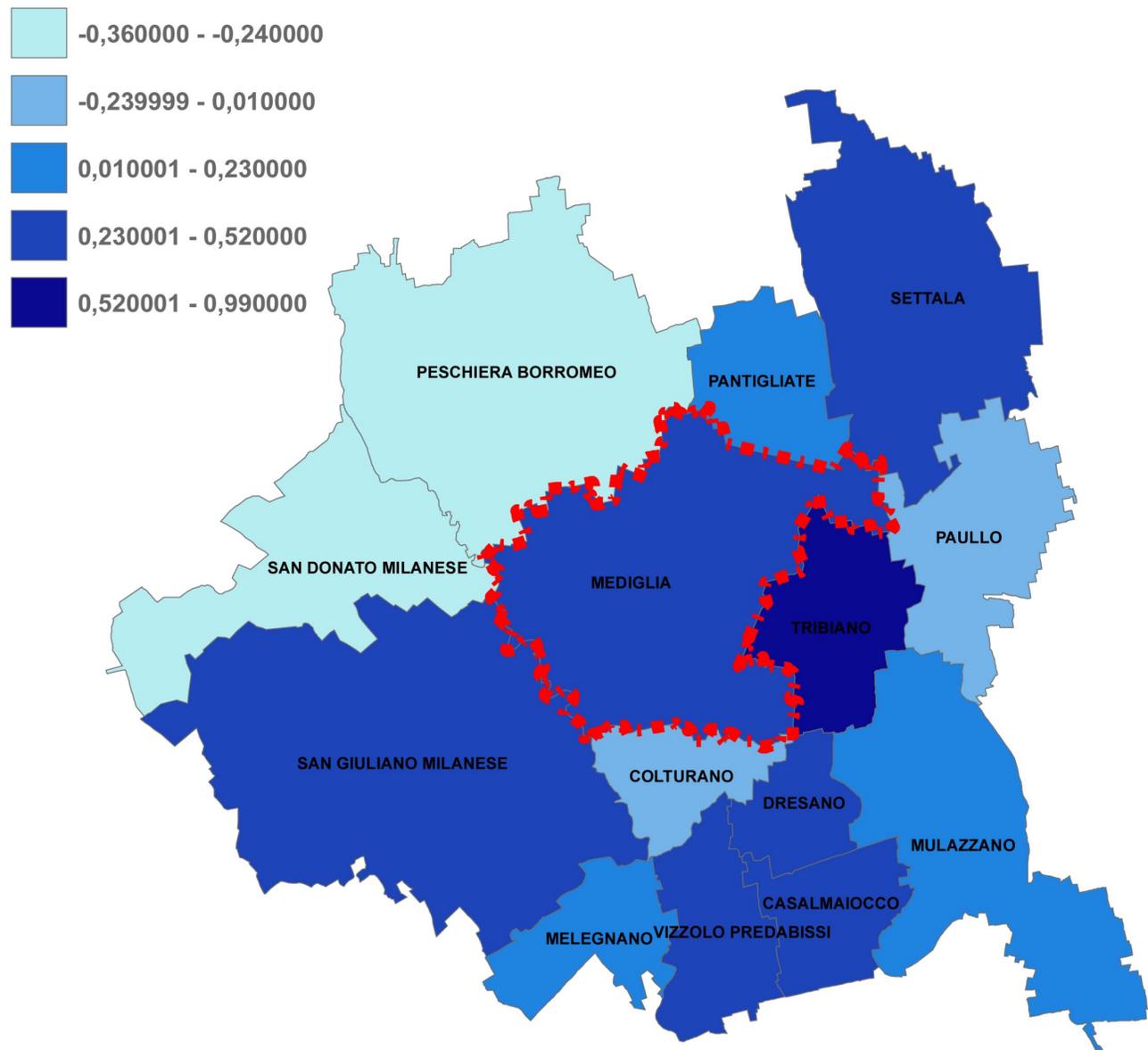
Presidenza del Consiglio dei Ministri

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.

La città delle giovani famiglie

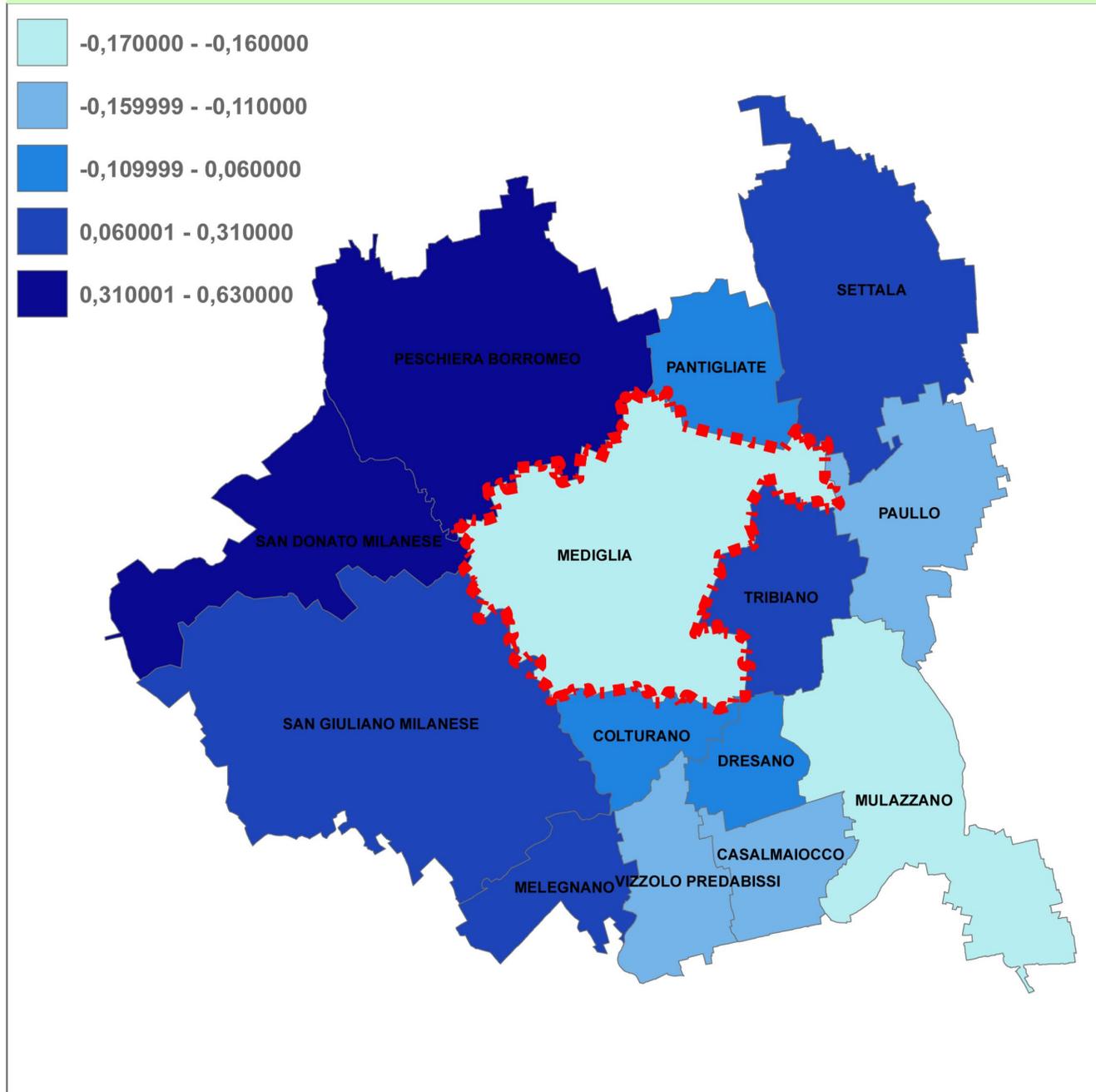


- Incidenza di coppie giovani con figli
- Verde urbano (non agricolo) pro capite
- Incidenza di famiglie monogenitoriali giovani
- Indice di struttura della popolazione attiva
- Indice di vecchiaia
- Indice di attrattività residenziale



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

La città 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



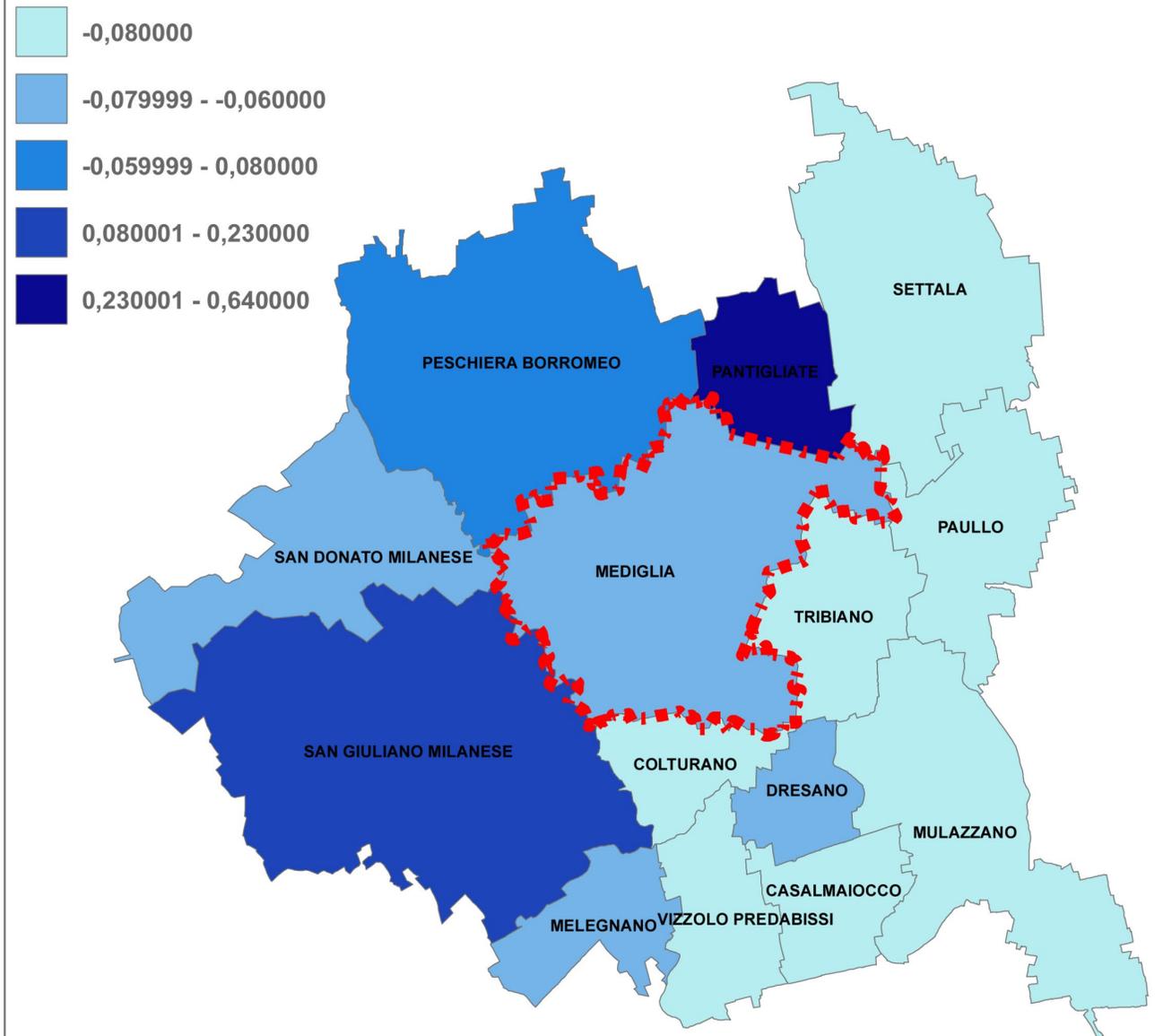
Evidenzia i contesti più mobili, dinamici e attrattivi per i lavoratori e gli studenti – più scuro più alto

- 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

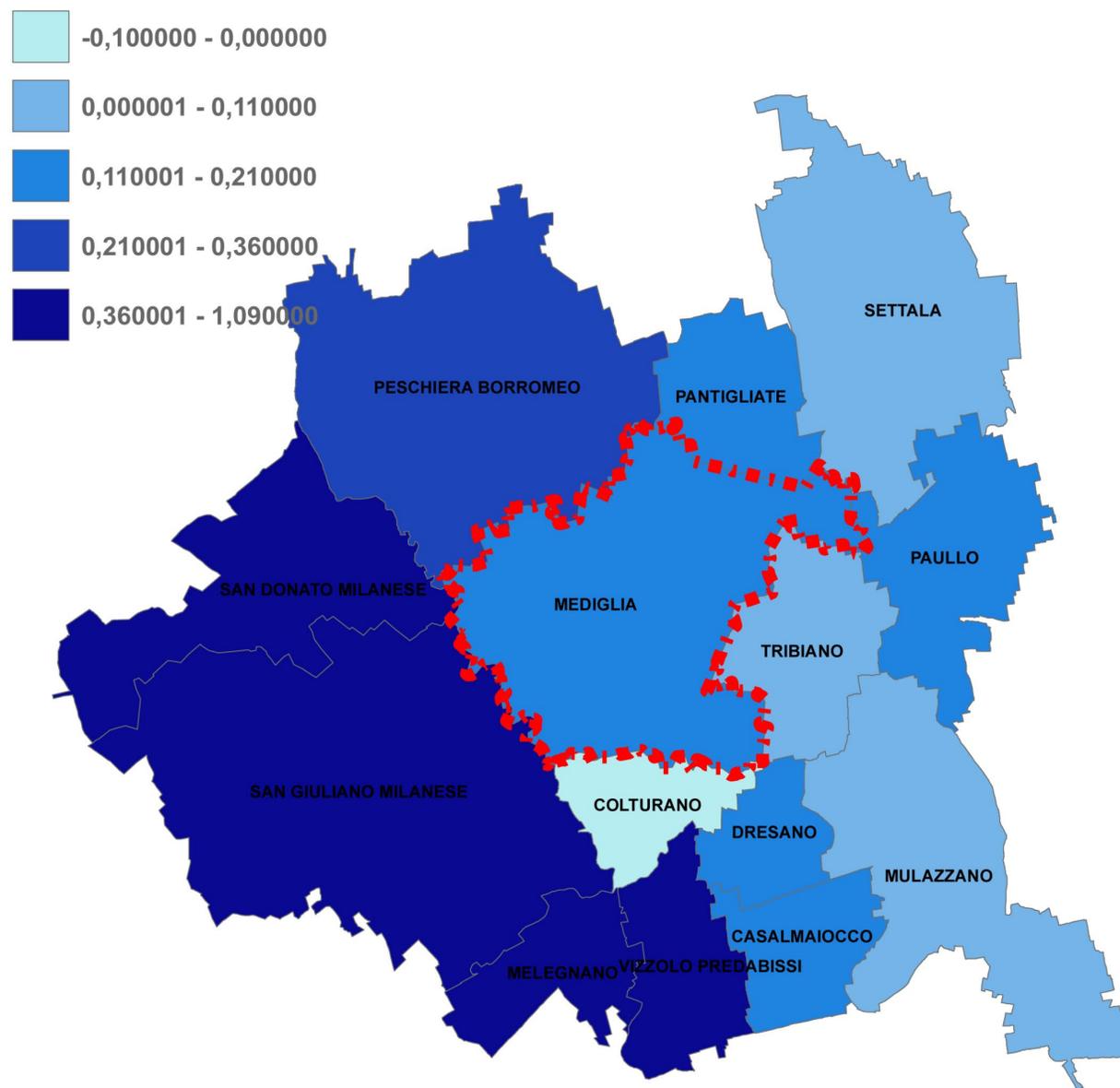


- Biblioteche ogni mille abitanti
- Mobilità pubblica
- Farmacie ordinarie ogni mille abitanti
- Indice di dinamismo delle istituzioni pubbliche
- Posti letto ospedalieri ordinari per diecimila abitanti
- Indice di accessibilità alle stazioni ferroviarie (Grandi e Cento)
- Indice ferroviario
- Indice 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

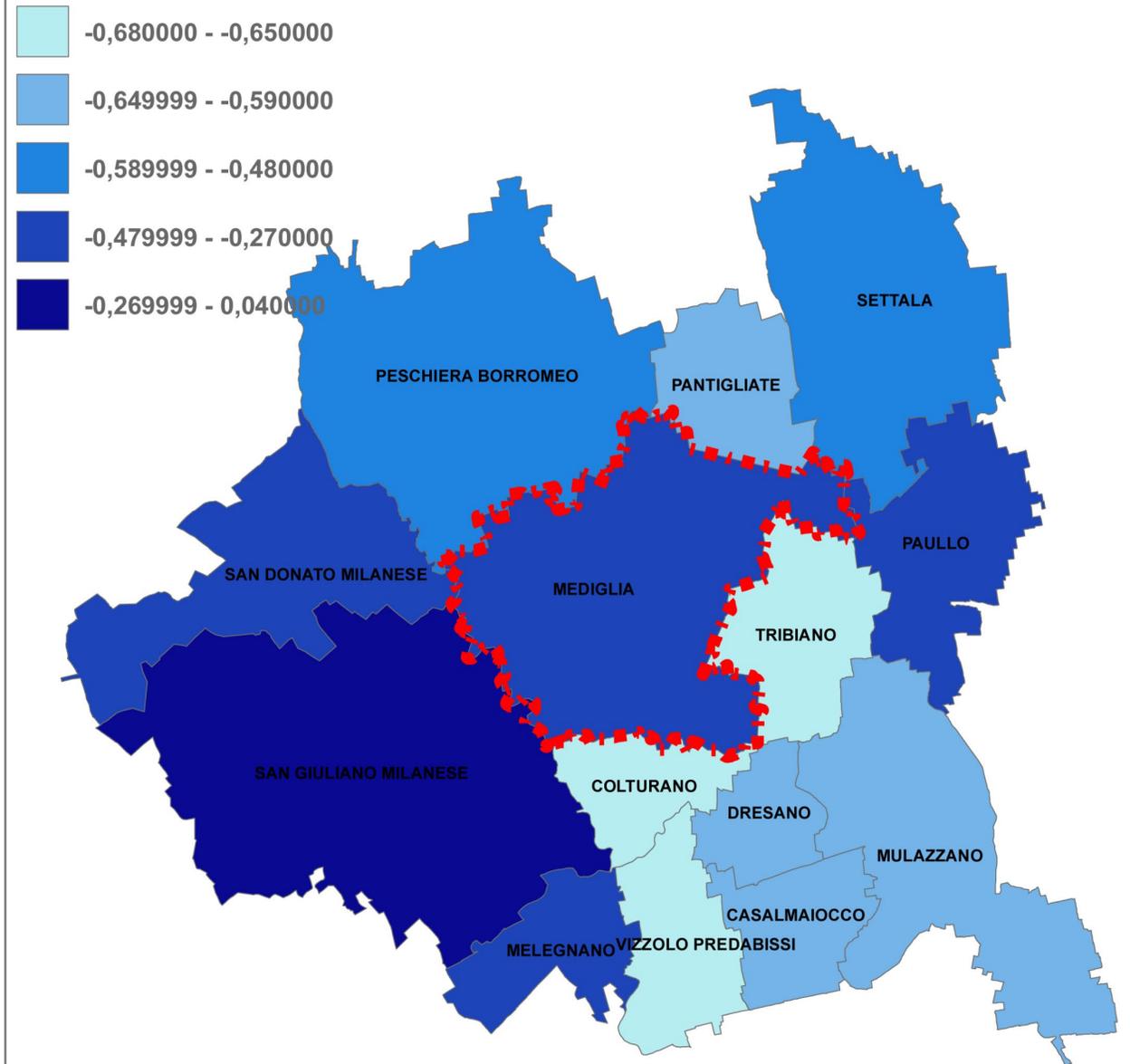


La città del disagio abitativo e del degrado edilizio

- 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

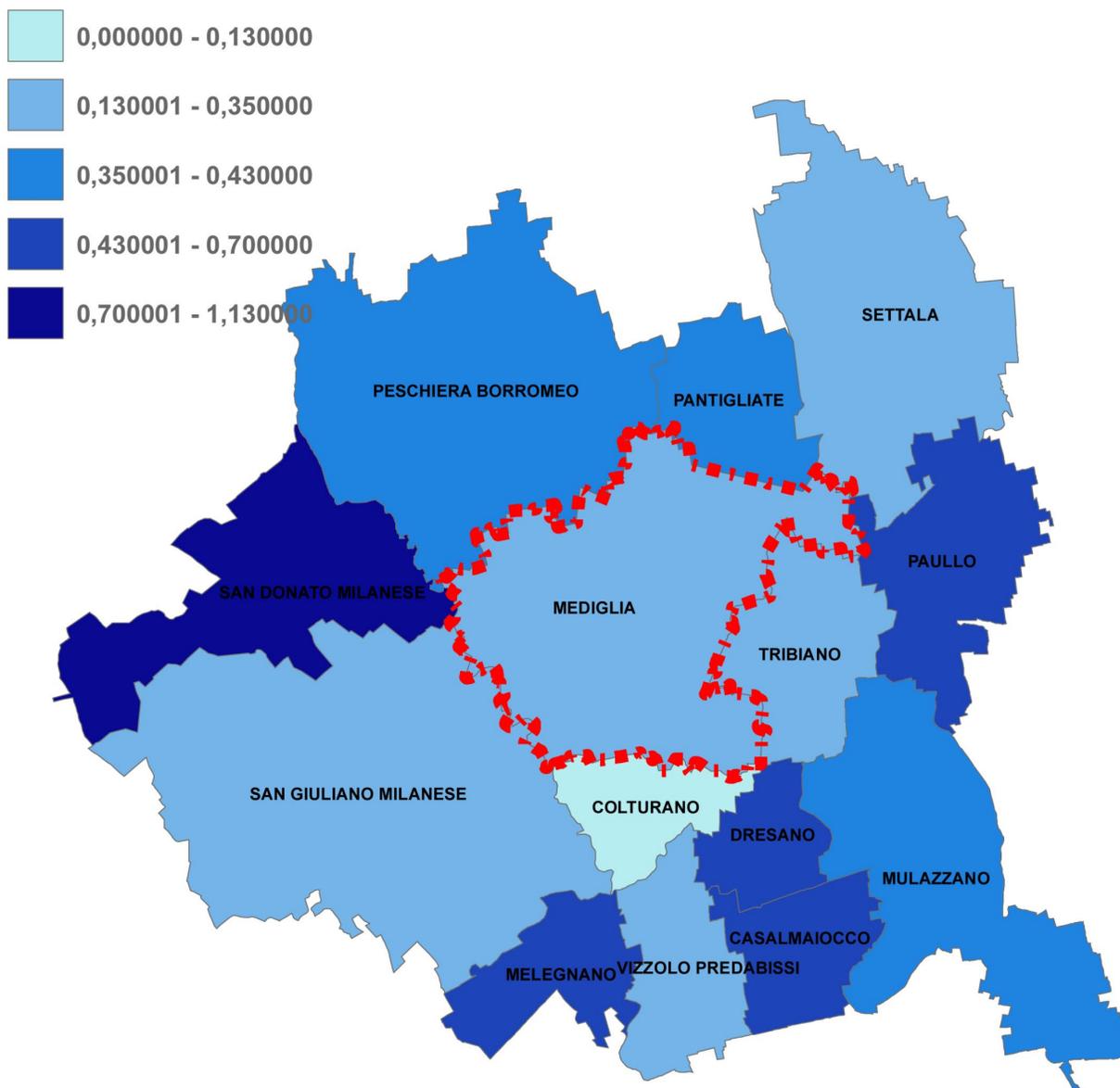


- Percentuale di autovetture euro 5 e euro 6 sul totale
- Densità di impianti fotovoltaici installati
- Percentuale di raccolta differenziata
- Acqua potabile immessa nella rete comunale pro capite
- Mobilità lenta
- Produzione pro-capite di rifiuti urbani
- Percentuale di superficie agricola utilizzata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

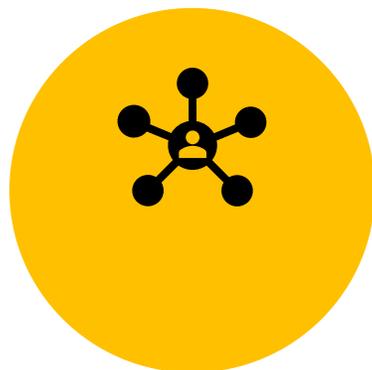
O

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



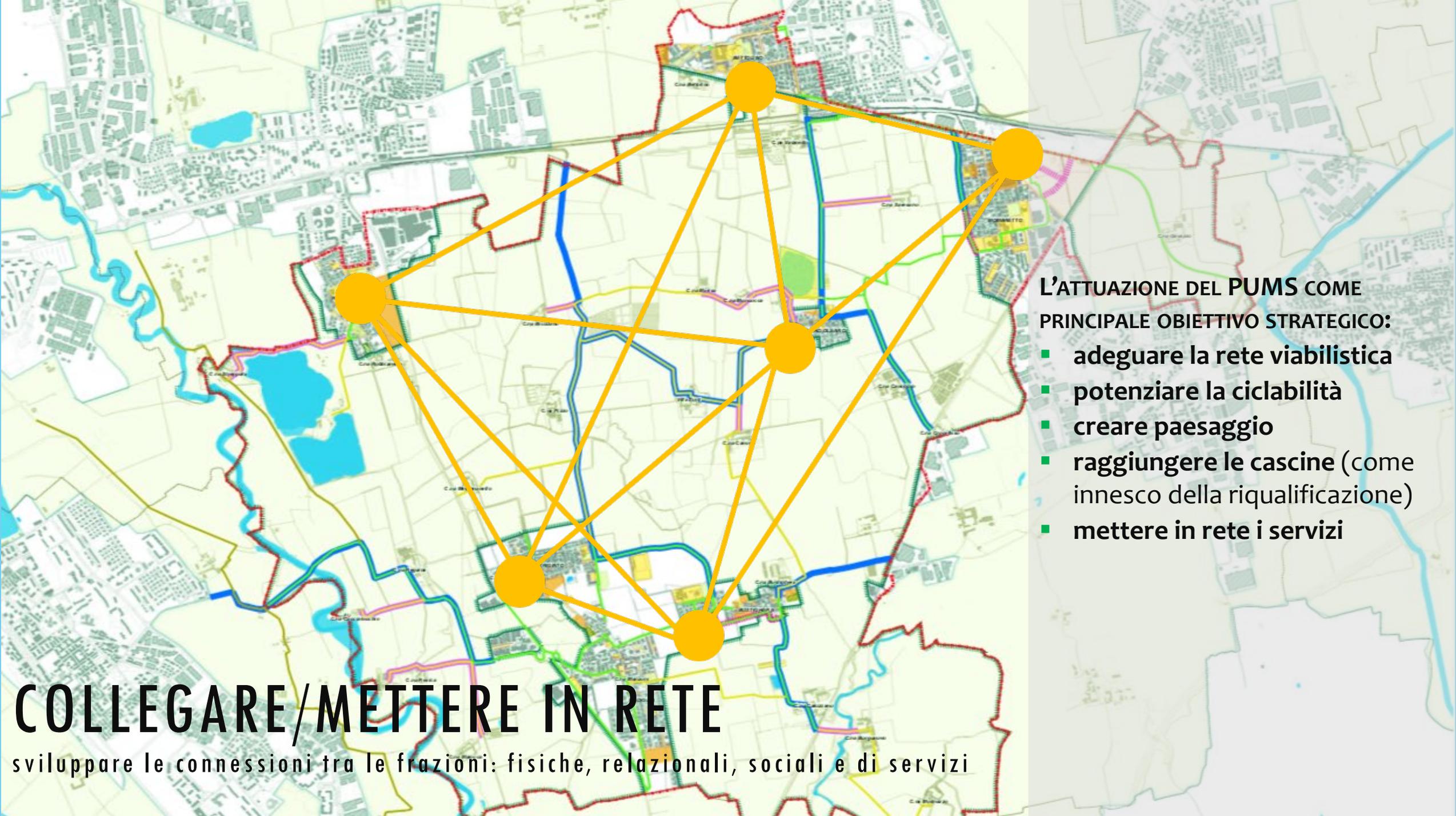
ATTUARE LE PRINCIPALI PRIORITA' DEL PUMS;
COSTRUIRE NELLE SCUOLE E INTORNO AD ESSE I LUOGHI DELLA COMUNITA';
RIQUALIFICARE I PRINCIPALI ASSI URBANI COME LUOGHI VITALI DELLA TRANSAZIONE TRA PARCO E FRAZIONI



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



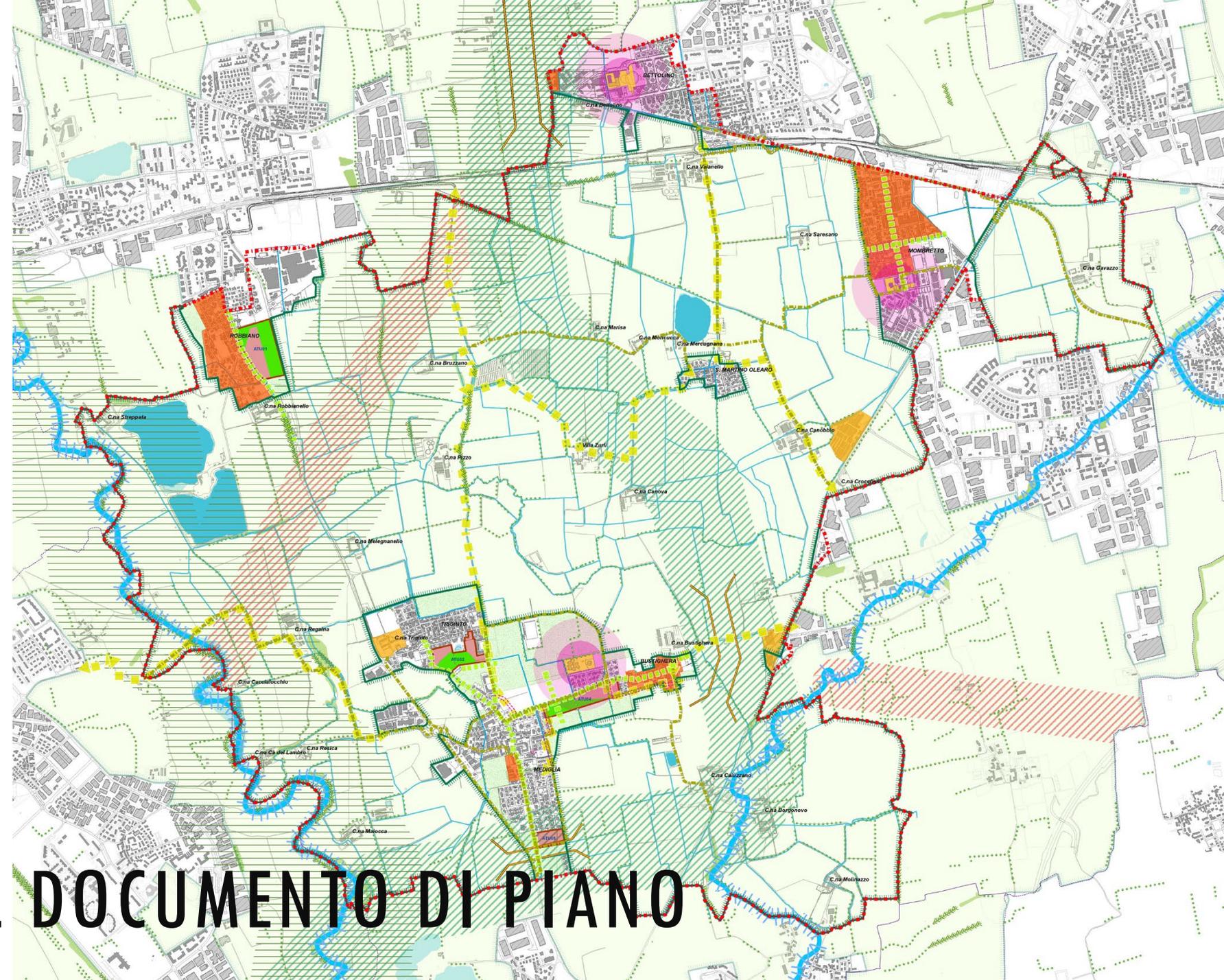
COLLEGARE/METTERE IN RETE

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

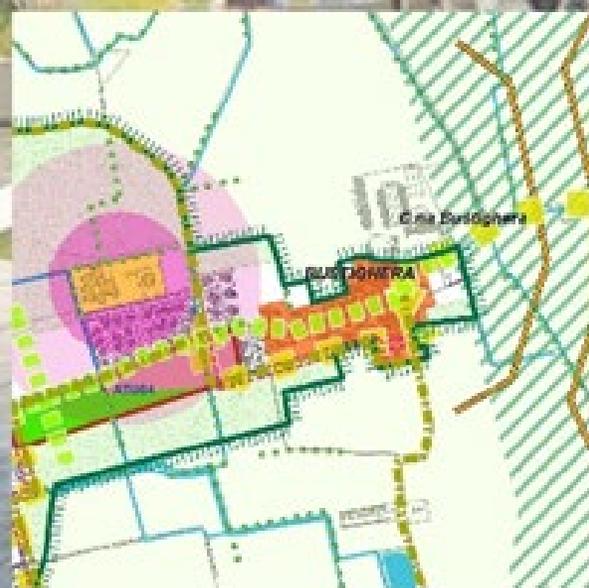
GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE TERRITORIALE —

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)



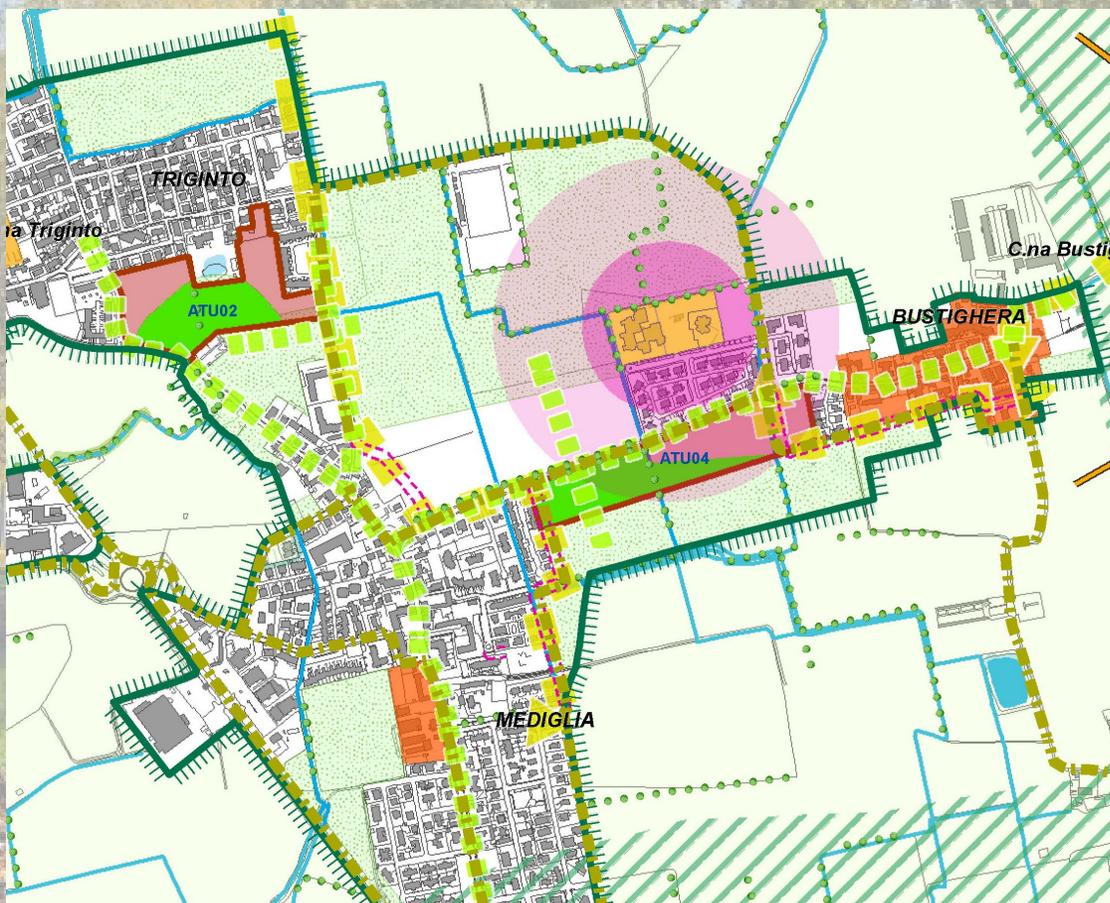
GLI AMBITI DELLA RIGENERAZIONE URBANA

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



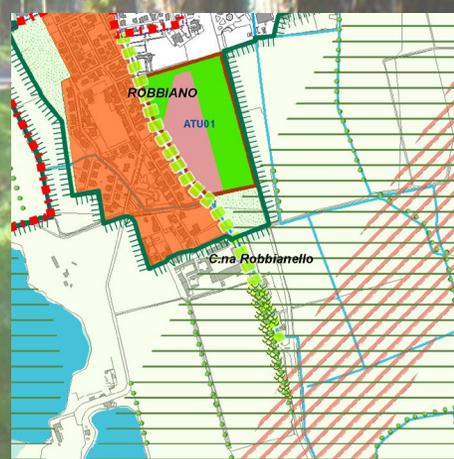
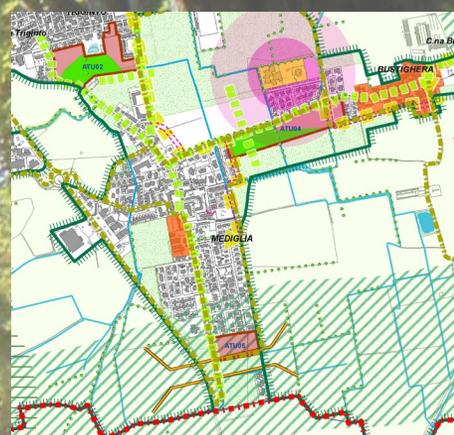
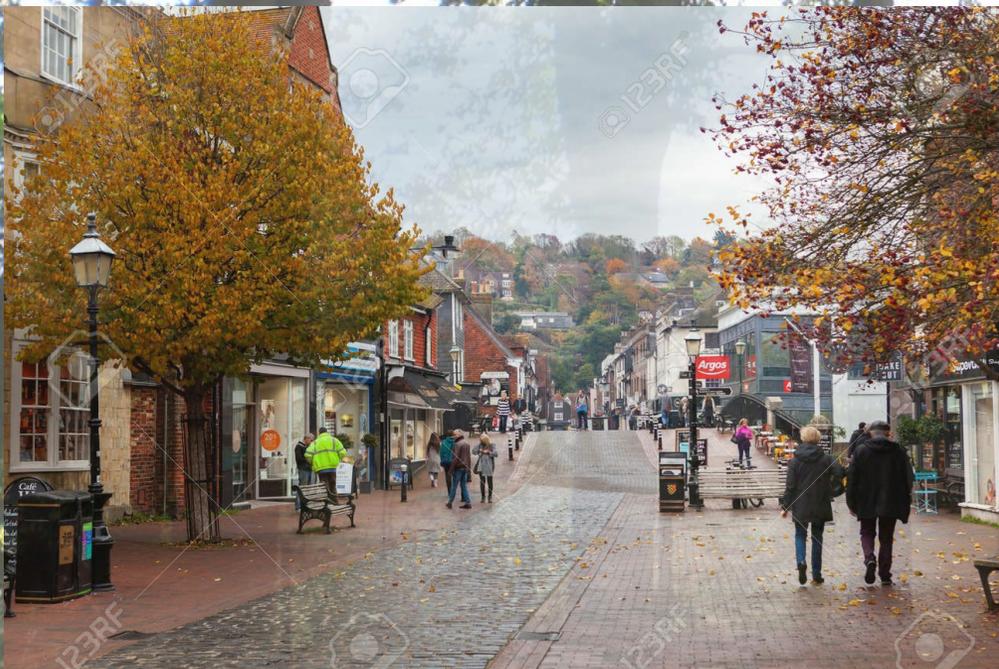
IL TERRITORIO DELLA TRANSIZIONE TRA PARCO E CITTA' -

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



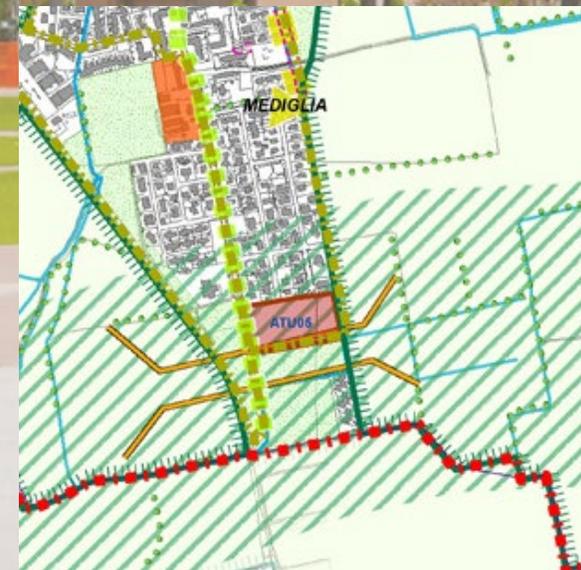
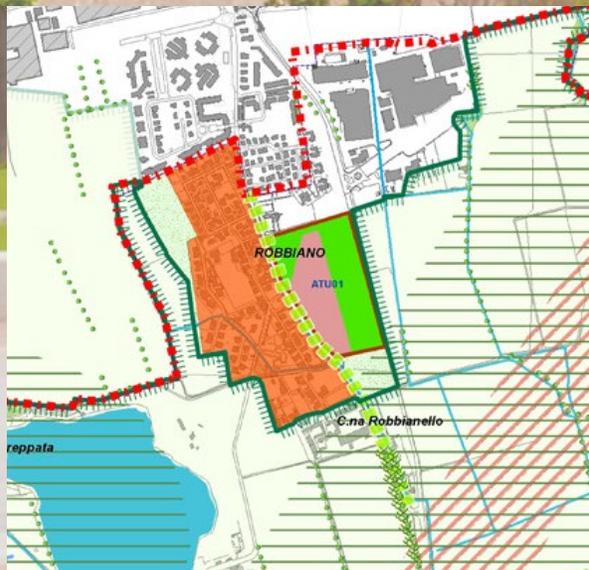
5 PIAZZE PER LA CITTÀ

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

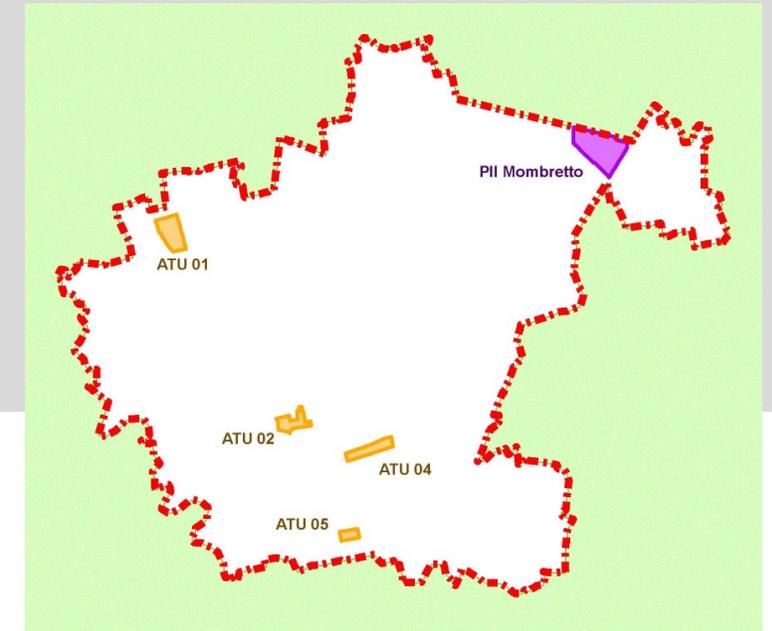
popolazione residente 12.257 abitanti al 1° gennaio 2022 (ISTAT)

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
totale	179.155	92.873	51.246	2.500	53.746	88.313	1.025

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

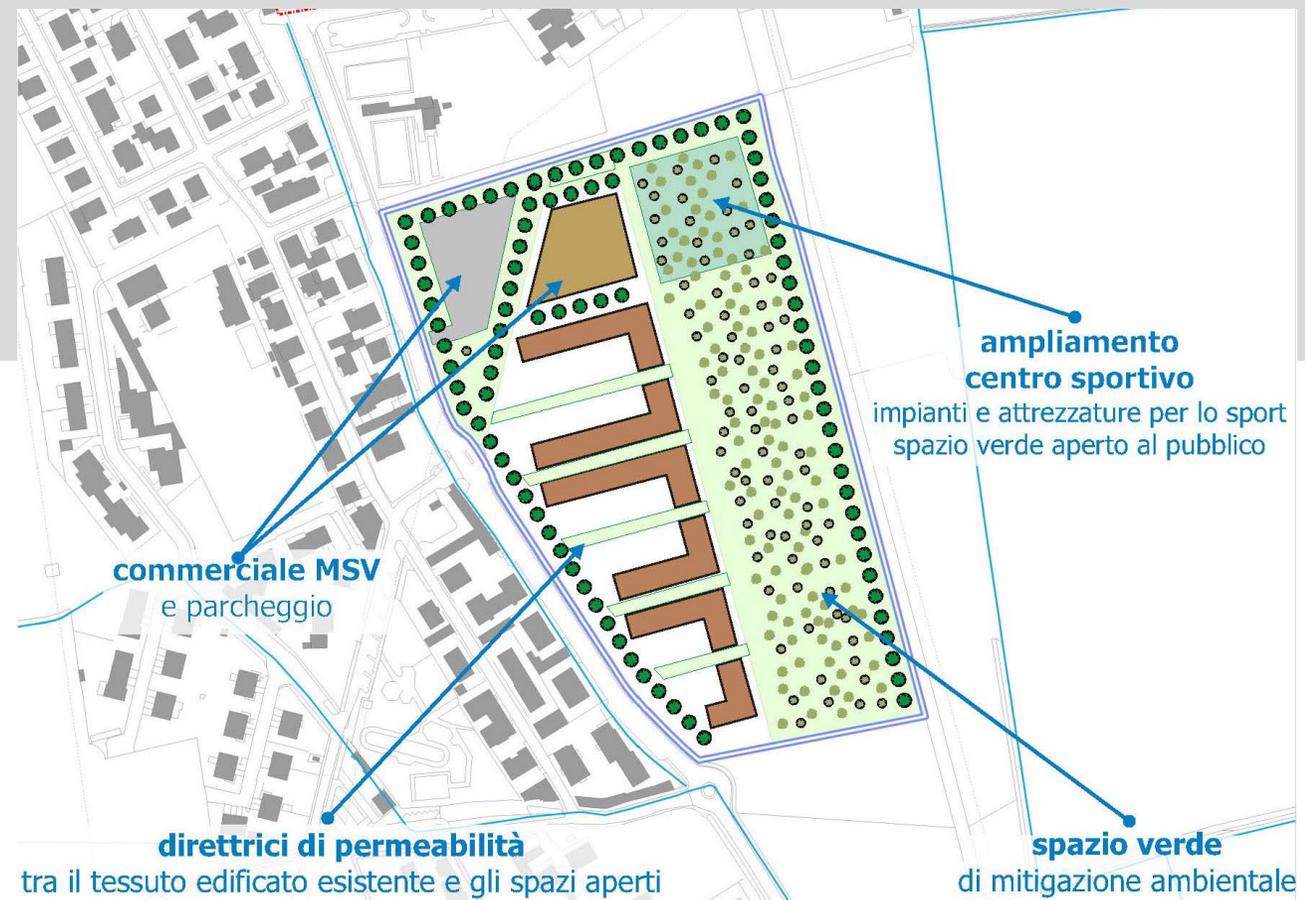
SL: mq 21.929 di cui mq 19.429 di residenziale e mq 2.500 di commerciale.

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

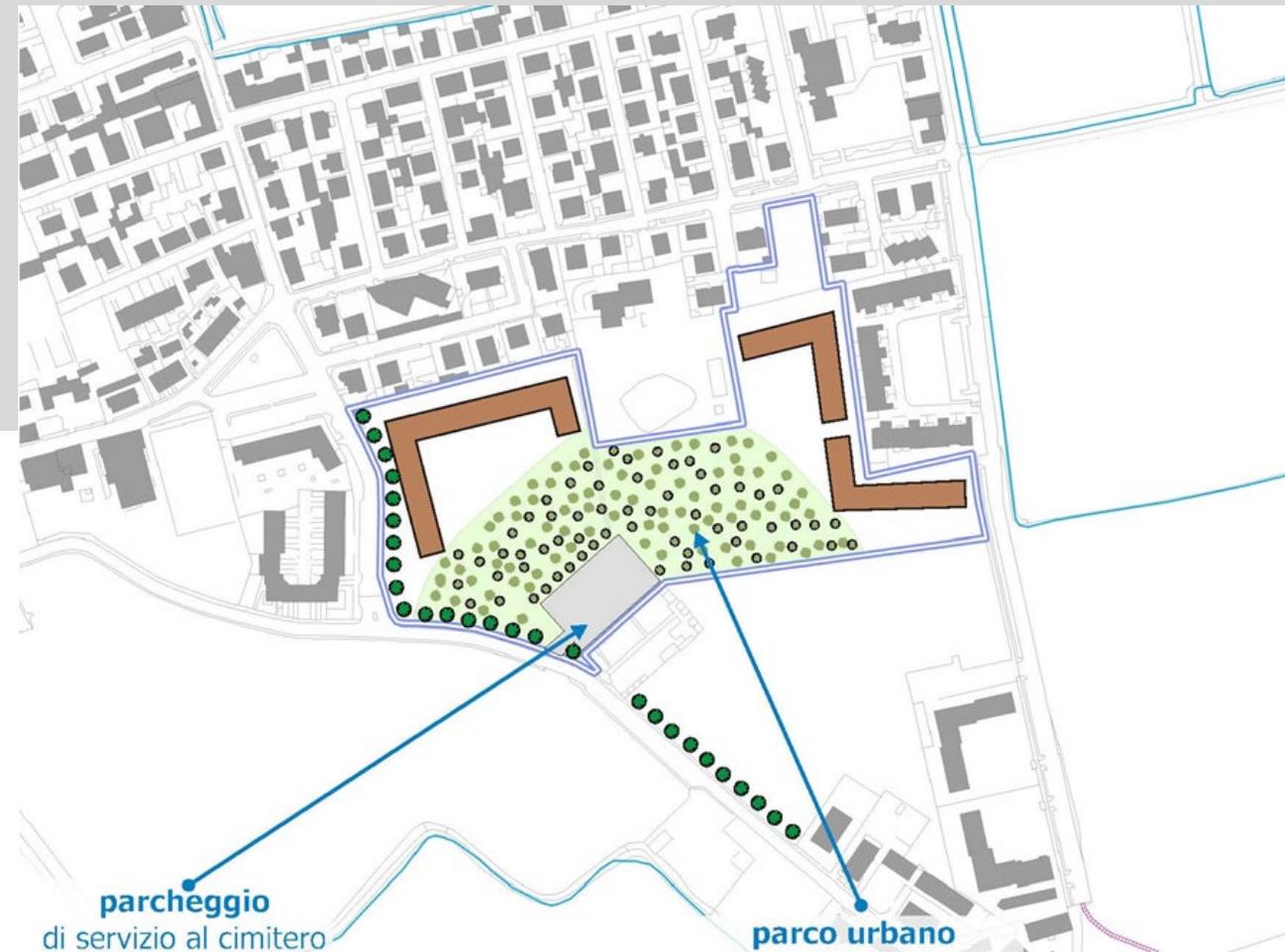
SL: mq 12.566

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

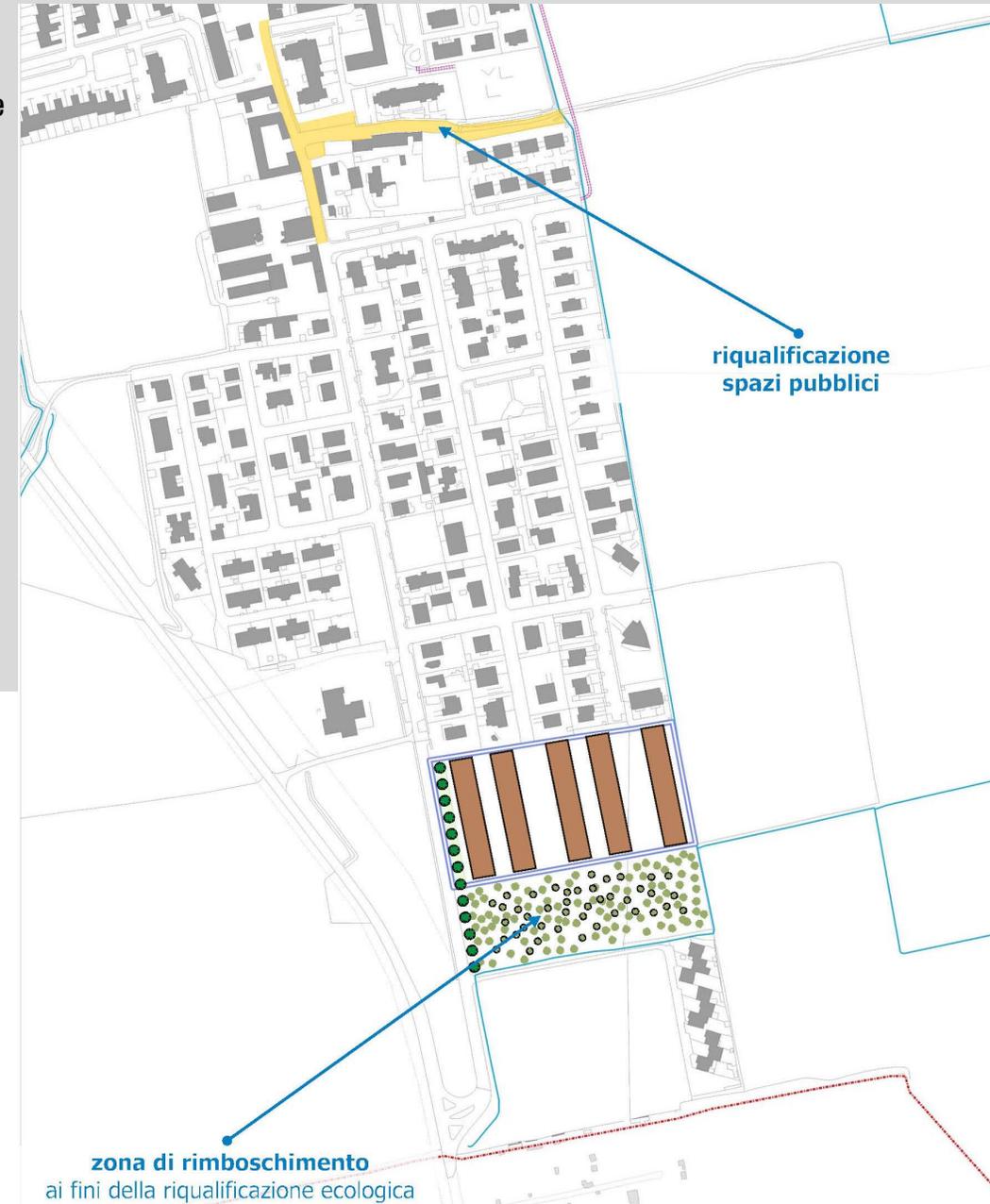
SL: mq 5.459

Spd: 30%

Rc: 60%

Altezza: 3 piani oltre al sottotetto

Dc: mt 5,00



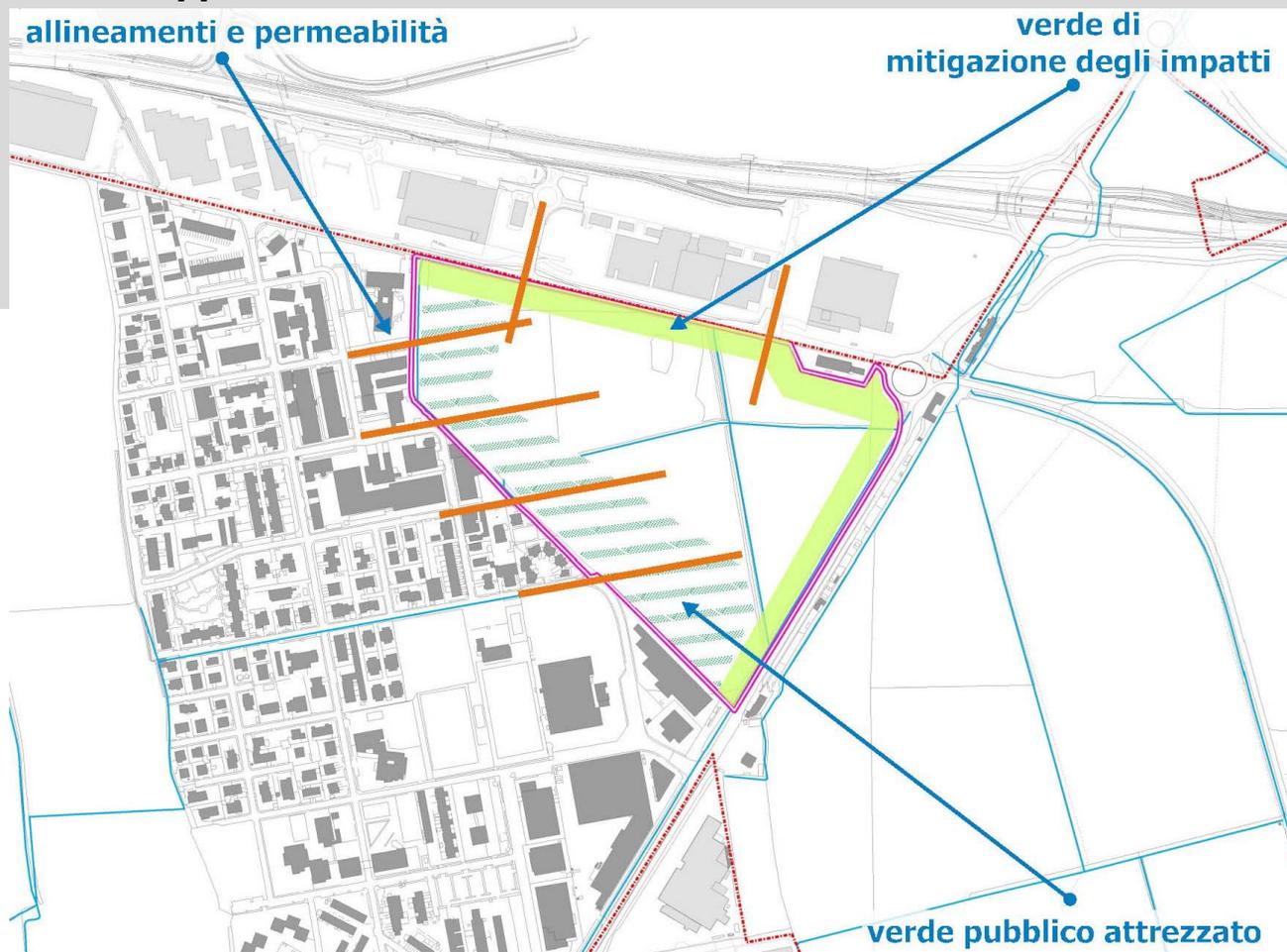
Le previsioni all'interno dell'ambito sono regolate dalla convenzione sottoscritta il 21/01/2009.

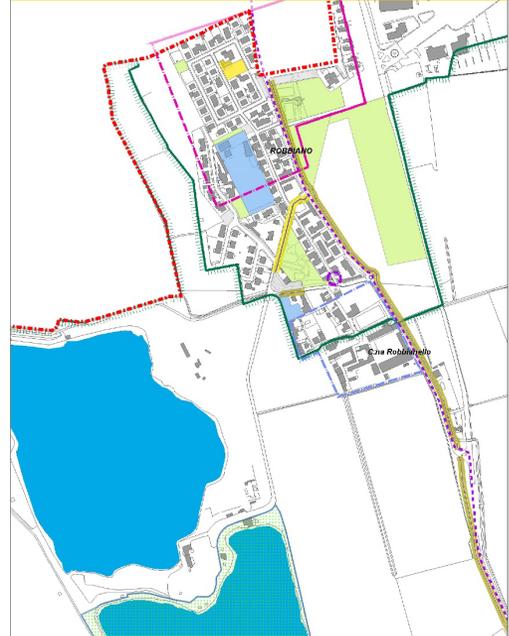
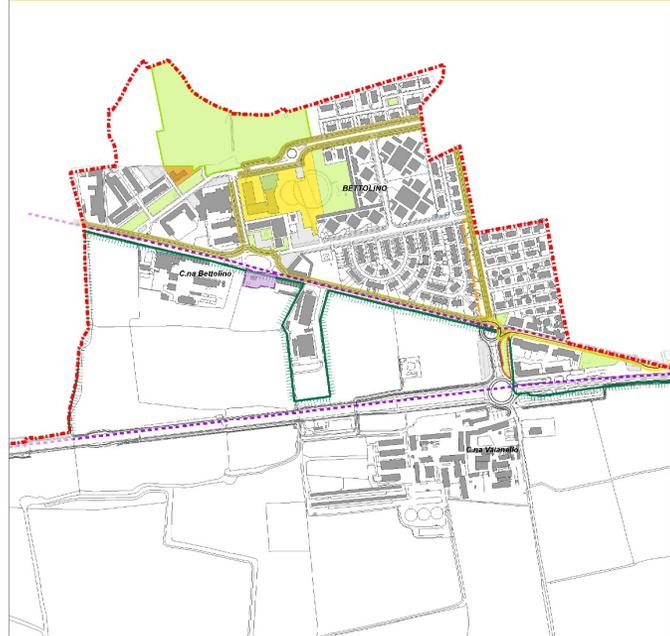
Qualora il soggetto attuatore intendesse proporre l'applicazione di quanto disposto al comma 3 dell'art. 87 e al comma 1 dell'art. 88 della LR 12/2005 relativamente all'attuazione per stralci e all'indifferenziazione funzionale, **il PGT intende definire preventivamente le destinazioni d'uso consentite 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 Oleggio**

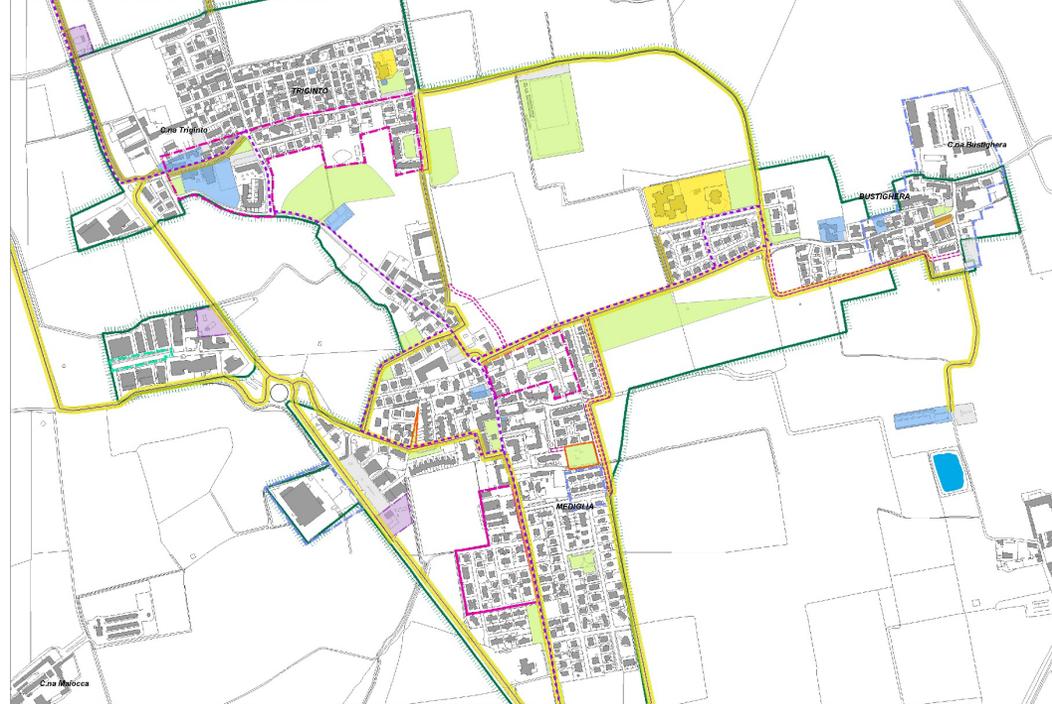
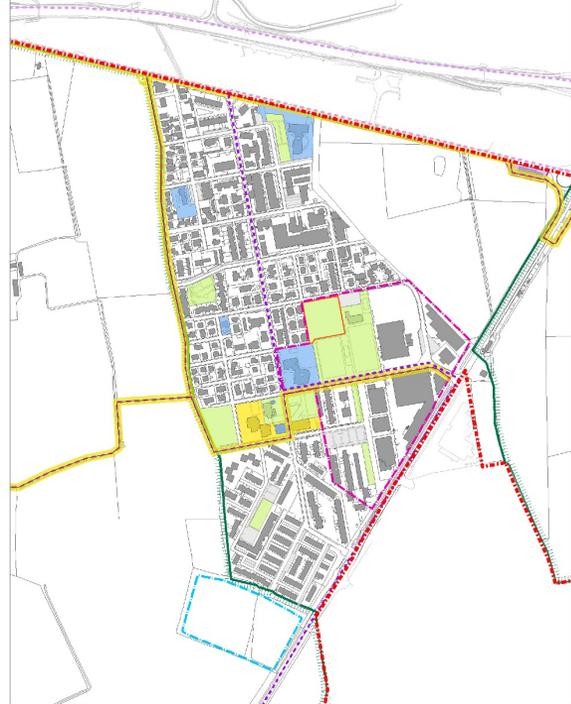
IL PIANO DEI SERVIZI (TAV. PS01) CONFERMA L'IMPIANTO DEL PIANO VIGENTE CON ALCUNE NUOVE PREVISIONI E MODIFICHE PUNTUALI.

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.

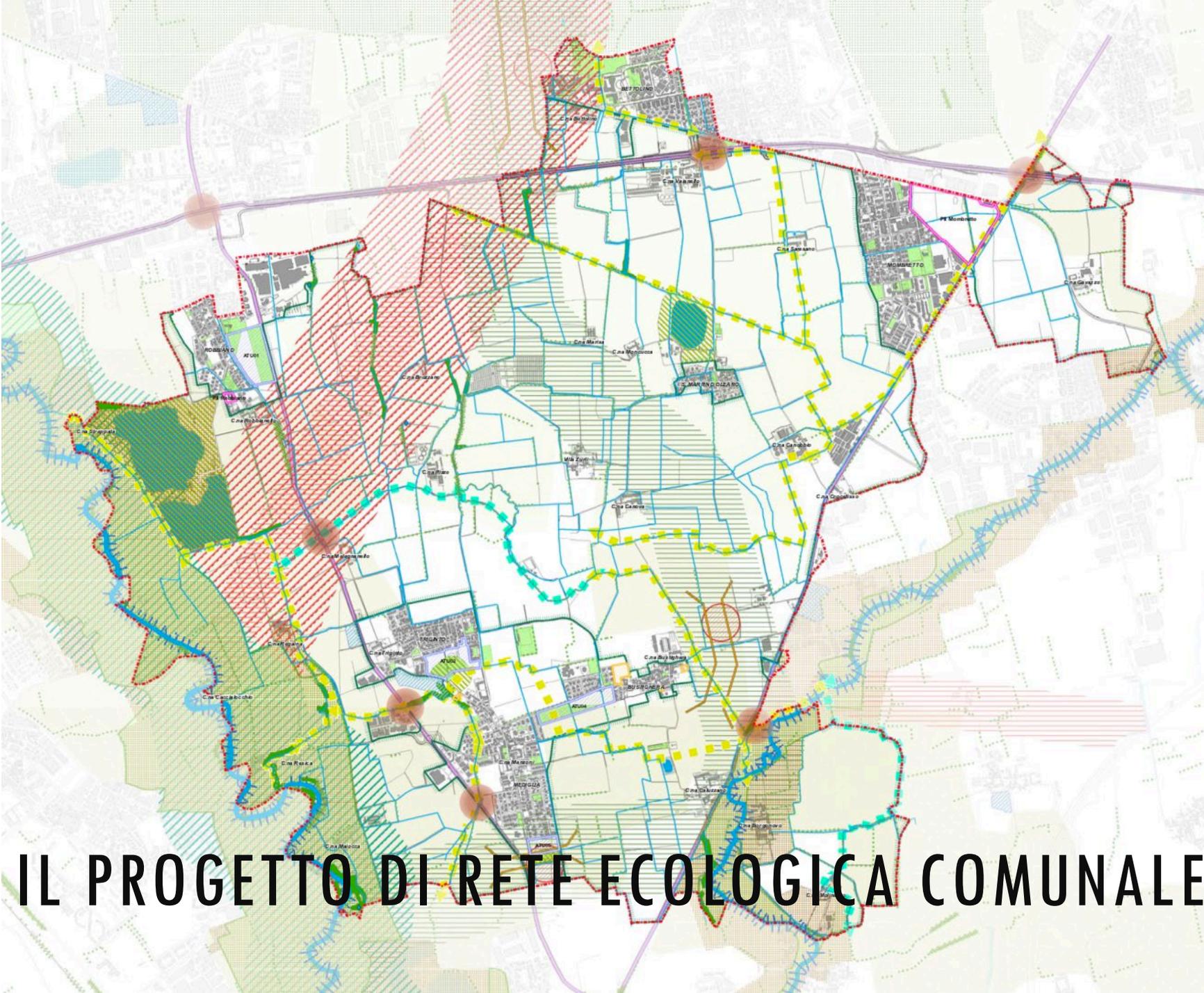
aree per servizi pubblici e di interesse pubblico [art. 75]

- | | | | |
|---|--|---|--|
|  | 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 | rete dei percorsi per la mobilità lenta | |
|  | 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 |



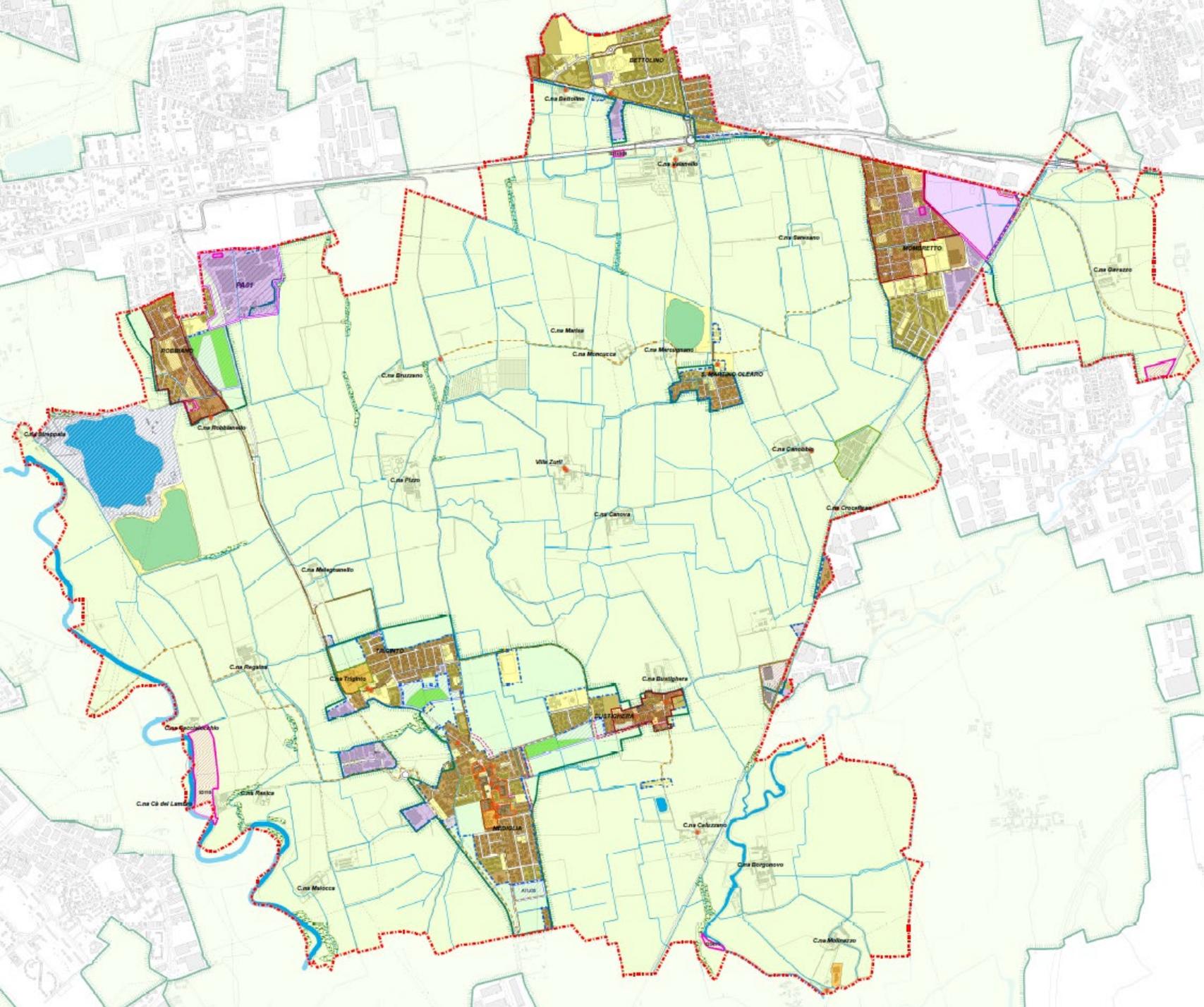
IL PROGETTO DI REC TROVA LA SUA CONDIZIONE DI REALIZZAZIONE NEL PIANO DEI SERVIZI, CONTRIBUENDO ANCHE ALL'ATTUAZIONE DELLA STRATEGIA PAESAGGISTICA IDENTIFICATA DAL DOCUMENTO DI PIANO, IN COERENZA CON LA DISCIPLINA E I CRITERI IDENTIFICATI NEL PIANO DELLE REGOLE.

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]