



COMUNE DI **MORIMONDO**

PROVINCIA DI MILANO



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

L.R. 11 marzo 2005, n. 12 e s.m.i. - art. 10bis

3 - PIANO DELLE REGOLE

RELAZIONE

data: 06.06.2011

aggiornamento:

scala:

tav.: **3.1**

adottato con delibera

di C.C. n. 29 del 12.07.2011

approvato con delibera

di C.C. n. 42 del 12.12.2011

avviso di approvazione

B.U.R. n. del
serie inserzioni e concorsi

il sindaco

il segretario comunale

il responsabile
del procedimento

i progettisti

studio architetto Giovanni Carminati via Bologna n. 2 Buccinasco (MI) - studio.archcarminati@libero.it

studio AR.CA. Studio Associato Architetti Rondena Alessandro e Cassiba Antonella via R.Sanzio 2 Abbiategrasso (MI) - studio@studio-arca.it

INDICE

1. Finalità del Piano delle Regole

2. Nuclei di antica formazione

2.1 Modalità di conservazione e recupero

2.2 Criteri di valorizzazione e riqualificazione

2.2.1 Caselle

2.2.2 Morimondo

2.2.3 Fallavecchia

2.3 Condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi

3. Ambiti del tessuto urbano consolidato

3.1 Determinazione parametri quantitativi per la progettazione urbanistica ed edilizia

3.2 Determinazione requisiti qualitativi

3.2.1 Determinazione volume esistente e rapporto mc/abitante

3.2.2 Calcolo dell'indice fondiario

3.2.3 Calcolo dei volumi agricoli esistenti all'interno dei nuclei di antica formazione

4. Ambiti del territorio agricolo

PIANO DELLE REGOLE

ai sensi degli Art. 10 e Art.10 bis della L.R. 12/2005 e s.m.i.

RELAZIONE

1 Finalità del Piano delle Regole

- 1.1 Il piano delle regole definisce le parti del territorio comunale riguardanti:
- a) Gli ambiti del tessuto urbano consolidato
 - b) Le aree destinate all'agricoltura
 - c) Le aree di valore paesaggistico, ambientale ed ecologico
 - d) Le aree non soggette a trasformazione urbanistica
- 1.2 Il piano delle regole definisce altresì le caratteristiche fisico – morfologiche che connotano l'esistente, da ottemperare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire, nel rispetto dell'impianto urbano esistente ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.
- 1.3 Il piano delle regole non ha termini di validità ed è sempre modificabile

2 Nuclei di antica formazione

2.1 Modalità di conservazione e recupero

La salvaguardia della notevole qualità ambientale del costruito all'interno dei nuclei di antica formazione è il principio ineludibile cui è necessario orientare tutta la disciplina normativa costituente il piano delle regole.

Tale obiettivo è indissolubilmente legato alla definizione di criteri di recupero e conservazione che si pongano come strumenti operativi efficaci e non semplicemente come elementi di vincolo astratti da domande e necessità specifiche espresse da chi in questi centri risiede.

Il rischio costantemente presente in tali complesse situazioni è infatti il progressivo degrado ed il conseguente abbandono delle strutture edificate causato dalla compromissione delle condizioni di abitabilità.

Il fenomeno è innanzitutto legato alla difficoltà e all'onerosità di effettuare interventi conservativi efficaci cui si aggiunge spesso una sovrabbondanza di condizionamenti burocratico-normativi che, pur nascendo da indiscutibili finalità di salvaguardia dei valori esistenti, finiscono per “congelare” le situazioni di degrado disincentivando eventuali volontà di riqualificazione all'interno di questi ambiti.

La presente disciplina intende perciò individuare una serie di criteri di intervento finalizzati a favorire le opportunità di recupero delle porzioni di costruito interessate da fenomeni di abbandono e degrado ed a regolare in modo quanto più possibile diretto ed efficace le modalità di conservazione degli immobili attualmente occupati.

L'analisi qualitativa effettuata ed estesa a tutti gli elementi del costruito, sia dei tre centri principali che di tutte le cascine sul territorio comunale, consente di declinare una disciplina di intervento non genericamente estesa a porzioni omogenee di edificato ma articolata e specificata “edificio per edificio”.

Le Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole dettano a tal fine le specifiche indicazioni prescrittive, di carattere quantitativo e qualitativo, per tutti gli immobili classificati all'interno dei nuclei di antica formazione e graficamente individuati sugli elaborati grafici denominati “Disciplina degli Interventi”.

2.2 Criteri di valorizzazione e riqualificazione

La definizione degli orientamenti strategici cui indirizzare le politiche di valorizzazione e riqualificazione dei nuclei di antica formazione di Morimondo, Caselle e Fallavecchia deve muovere necessariamente dalle caratteristiche di peculiarità di ognuno dei tre centri.

In virtù dei caratteri di pregio che caratterizzano Morimondo e, in misura minore Fallavecchia, è opportuna una premessa alle successive considerazioni.

Si ritiene debbano essere infatti convenientemente colte e valorizzate le potenzialità già esistenti evitando possibili suggestioni legate al paragone con realtà di “borghi medioevali” ove lo sfruttamento a fini commerciali – turistici dell'immagine, finisce per condizionare, se non compromettere, la percezione delle qualità storico - culturali presenti.

Tale principio di cautela deve essere particolarmente vivo per la presenza di valori storici, ambientali, culturali e religiosi assoluti nel centro di Morimondo ove si può fortunatamente constatare l'efficacia di quanto operato dalla Pubblica Amministrazione negli ultimi decenni in termini di coerenza ed attenzione al carattere originale del luogo.

2.2.1 Caselle

Il nucleo storico, per caratteristiche e dimensioni, presenta elementi di pregio ambientale minori al paragone con i centri di Morimondo e Fallavecchia; riveste tuttavia un ruolo particolarmente delicato per le caratteristiche delle attività produttive e degli ambiti residenziali qui sviluppatasi.

Si pone infatti come elemento di riferimento ed identificazione per le porzioni di abitato residenziale sviluppatesi in modo peraltro sufficientemente ordinato ad Est e ad Ovest del centro con l'utilizzo della tipologia a schiera inevitabilmente omologante.

Svolge inoltre una funzione di "riequilibrio" dei valori ambientali del contesto nei confronti dell'area industriale sviluppatasi tra il naviglio di Bereguardo e la S.S.526.

In merito alle caratteristiche specifiche dell'abitato si rileva una consistente presenza di strutture dedicate ad attività agricole attive all'interno del perimetro del nucleo di antica formazione.

Coesistono inoltre elementi di qualche pregio ambientale spesso in precarie condizioni di conservazione o in stato di abbandono con le strutture legate alle attività produttive agricole attive di edificazione più recente e quasi sempre con caratteri di incompatibilità ambientale col contesto.

Un recente intervento di riqualificazione ha riguardato il sagrato della chiesa di S. Alberto che costituisce senza dubbio l'elemento costruito più significativo della frazione.

Le prospettive di valorizzazione del contesto sono legate alla possibilità di favorire interventi di conservazione e recupero degli edifici di maggiore carattere ambientale disposti a cortina sulle vie F.lli Lattuada, San Carlo e Negri ove nel caso di via Negri le strutture esistenti risultano essere in qualche caso dismesse ed in stato di abbandono.

2.2.2 Morimondo

Costituisce sicuramente l'ambito di qualità più rilevante del territorio comunale.

All'interno del perimetro che individua il nucleo di antica formazione si trova innanzitutto il complesso monumentale dell'Abbazia di Morimondo oggetto negli ultimi trent'anni di una complessa opera di restauro e valorizzazione da poco conclusa.

Le strutture abbaziali, oggi completamente fruibili, si pongono come elemento di eccezionalità assoluta in termini di attrattiva storico, culturale e religiosa in grado di convogliare sul territorio di Morimondo importanti flussi turistici.

Una presenza architettonica di tale portata obbliga ad un atteggiamento di massima attenzione ed equilibrio nella definizione dei criteri conservativi da applicare al contesto costruito del nucleo storico che ne costituisce inevitabilmente, in termini di qualità ambientale, una estesa pertinenza.

Deve essere pertanto sancito un orientamento normativo che vincoli le modalità di intervento sul costruito, in termini di conservazione e recupero, ad una stretta consonanza con i caratteri di pregio esistenti.

A tale fine nel capitolo dedicato delle Norme Tecniche di Attuazione del presente Piano delle Regole sono definiti dettagliatamente materiali, tipologie degli elementi di finitura, caratteristiche cromatiche e più ingenerale indicazioni morfologiche e tipologiche cui dovranno uniformarsi gli interventi all'interno di tale ambito.

Si vuole in tal modo rendere disponibile uno strumento operativo per quanto possibile efficace e diretto che ponga le condizioni per il mantenimento e l'ulteriore incremento dei valori ambientali presenti.

2.2.3 Fallavecchia

La frazione che conserva nel toponimo il riferimento alle origini Longobarde (Fara Vetula) riveste particolare importanza per le forti potenzialità di valorizzazione ambientale che la contraddistinguono.

L'abitato del centro storico possiede infatti una capacità di forte suggestione in virtù della propria conformazione morfologica a grande recinto che immediatamente rimanda alla probabile origine di struttura fortificata.

Dalla porta di accesso, posta sul lato nord del perimetro, si presenta un'immagine di grande impatto visivo sulle strutture, di prevalente origine agricola, che ne compongono il costruito.

La percezione è amplificata da un recente intervento di riqualificazione delle superfici pavimentate ad acciottolato che conferisce all'insieme un generale carattere di decoro.

Tale contesto presenta al contempo diversi elementi di criticità legati principalmente allo stato di cattiva conservazione di molti edifici che in alcuni casi risultano essere in condizioni di abbandono.

Proprio la presenza di numerose strutture dismesse suggerisce la necessità di individuare una disciplina di intervento in grado di favorire, o quantomeno non ostacolare, possibili domande di riqualificazione.

L'obiettivo cui finalizzare una sostenibile politica di recupero è, una volta ancora, la valorizzazione dei caratteri ambientali presenti.

Tale prospettiva si ritiene debba essere realisticamente connessa alla capacità di immaginare una serie di possibili funzioni compatibili legate alla matrice agricola di gran parte delle strutture esistenti.

2.3 Condizioni di ammissibilità degli interventi innovativi, integrativi o sostitutivi.

Morimondo, Fallavecchia e, in misura minore, Caselle sono centri caratterizzati da una prevalente unitarietà di caratteri architettonico-ambientali dei tessuti edificati all'interno dei nuclei storici.

Questa forte connotazione di omogeneità vincola necessariamente ad assumere come requisito prescrittivo per eventuali nuovi inserimenti, entro i perimetri dei nuclei di antica formazione, la consonanza alle caratteristiche dell'ambiente costruito esistente.

A questo fine devono ritenersi applicabili anche alle nuove costruzioni la serie di prescrizioni relative agli interventi di recupero e conservazione integrate con ulteriori vincoli di carattere quantitativo definiti nel capitolo dedicato delle N.T.A.

3 Ambiti del tessuto urbano consolidato

(insieme delle parti del territorio già edificato comprese le aree libere intercluse o di completamento e le aree destinate ad usi diversi ascrivibili all'ambito urbano)

3.1 Determinazione parametri quantitativi per la progettazione urbanistica ed edilizia

Occorre premettere che le tre frazioni presentano una situazione di sostanziale saturazione delle capacità edificatorie all'interno di tali ambiti.

Si distinguono al contempo matrici insediative differenziate che vedono prevalere rispettivamente la tipologia a schiera nel contesto di Caselle e la villetta mono o bifamiliare a Morimondo.

Questa differenziazione evidenzia in termini quantitativi una sensibile differenza negli indici generati dal rapporto tra superfici fondiarie e SLP insediate entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato delle due frazioni.

L'utilizzo prevalente della tipologia a schiera in Caselle porta infatti a un indice di utilizzazione volumetrica del suolo sensibilmente superiore rispetto a Morimondo con un conseguente minor consumo di territorio in rapporto alle volumetrie residenziali insediate

Il capoluogo è inoltre attualmente interessato dalle fasi di completamento dell'intervento residenziale realizzato sull'area destinata a pianificazione attuativa del vigente PRG.

In tale contesto paiono essere proposti alcuni elementi di variazione rispetto alle tipologie ricorrenti sopra citate, si segnala in particolare la disposizione dei nuovi corpi di fabbrica con modalità più articolate e non banalmente sequenziali.

Una attendibile valutazione di merito sulla qualità architettonico ambientale della nuova porzione edificata, destinata a divenire parte del tessuto urbano consolidato, potrà comunque essere data solo ad opere concluse.

Per ciò che concerne l'aspetto più strettamente quantitativo dell'intervento si osserva che le nuove volumetrie in fase di completamento non sembrano introdurre elementi di discontinuità o sbilanciamento rispetto alla natura del contesto.

Ancora diversa è la situazione di Fallavecchia che non è stata di fatto interessata da alcuna espansione residenziale recente.

Le case per i braccianti agricoli edificate negli anni trenta del secolo scorso si pongono oggi come l'elemento di maggiore attenzione per le condizioni generali di mantenimento poco felici che le caratterizzano.

Stante la connotazione di insediamento residenziale a carattere popolare dell'area, costituita da una rigida sequenza di edifici pressochè identici e con modeste caratteristiche di finitura, pare improponibile qualsiasi ipotesi di incremento delle volumetrie esistenti.

3.2 Determinazione requisiti qualitativi

Nell'ambito delle attività istruttorie volte a reperire i dati quantitativi necessari a supportare ed orientare le scelte progettuali proprie del nuovo PGT è stata condotta una puntuale indagine sulle volumetrie residenziali attualmente insediate sia all'interno dei nuclei di antica formazione che nel tessuto residenziale consolidato dei tre centri.

Tale analisi ha consentito di ottenere una stima attendibile del rapporto tra gli abitanti attualmente residenti nelle tre frazioni e i volumi residenziali rilevati.

Il dato medio emerso di circa 200 mc / abitante risulta, per la notevole consistenza, particolarmente significativo.

Il dato volumetrico di riferimento è stato in prima analisi determinato con un criterio omogeneo a quanto definito nelle NTA del vigente Piano Regolatore Generale.

Viene a tal fine considerato come volume esistente il "vuoto per pieno" ottenuto moltiplicando le sagome degli edifici per l'altezza reale degli stessi come deducibile dal supporto fotogrammetrico digitale.

Deve essere però contestualmente evidenziata la volontà del nuovo PGT di introdurre un criterio di calcolo delle volumetrie, esistenti ed in previsione, più coerente alle consuetudini normative urbanistiche attuali.

La modalità proposta è quella, oggi generalmente in uso, della determinazione del volume come prodotto della SLP (superficie lorda di pavimento come definita nelle NTA del nuovo PGT) per un'altezza virtuale di 3 m.

E' stata pertanto svolta un'analisi comparativa dei dati rilevati applicando il diverso criterio di calcolo volumetrico e mettendo in luce interessanti variazioni nelle quantità in oggetto.

Il rapporto volume/abitante viene così ad attestarsi intorno ai 180 mc/ab, mentre il dato volumetrico complessivo stimato vede una diminuzione del 20% circa,.

Tale dato risulta essere senza dubbio maggiormente proporzionato alla reale situazione del contesto analizzato oltre che più pertinente alle caratteristiche tipologiche del tessuto residenziale prevalente nelle due frazioni .

La presenza di questo "saldo" volumetrico, originato dalla differente modalità di calcolo introdotta nel nuovo strumento urbanistico, può consentire una prospettiva di ottimizzazione delle volumetrie residenziali attualmente insediate.

Segue documentazione analitica e grafica dei dati rilevati.

Si precisa che tutti i dati numerici riportati relativi a superfici fondiarie, superfici lorde di pavimento e volumi esistenti hanno puro valore statistico e non costituiscono in alcun modo attestazione di diritti di superficie o volumetrici per le relative proprietà.

3.2.1 DETERMINAZIONE VOLUME ESISTENTE E RAPPORTO MC/ABITANTE

Volumi Residenziali

	abitanti	Volume GIS*	MC/ abitanti	Vol. Virtuale**	MC/ abitanti	SLP
CASELLE						
Nuclei di antica formazione		30.027,48		26.285,00		8.761,70
Tessuto urbano consolidato		53.360,79		44.264,00		14.754,68
	390	83.388,27	214	70.549,00	181	23.516,38
MORIMONDO						
Nuclei di antica formazione		24.492,79		21.451,00		7.150,55
Tessuto urbano consolidato		59.136,46		48.901,00		16.300,32
	422	83.629,25	198	70.352,00	167	23.450,87
FALLAVECCHIA						
Nuclei di antica formazione		23.678,47		21.940,00		7.313,31
Tessuto urbano consolidato		13.796,72		11.794,00		3.931,34
	165	37.475,19	227	33.734,00	204	11.244,65
TOTALI	977	204.493	209	174.635	179	58.212

* Volume calcolato mediante GIS dal rilievo aerofotogrammetrico

** Volume calcolato considerando l'altezza virtuale di m.3 per SLP

CASELLE

Conteggio Volume Residenziale - Nuclei di Antica Formazione

CASELLE

	FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
	0	195,28	7,78	1.519,25	6	1172	390,67
	1	111,89	7,37	824,65	6	671	223,67
	2	78,52	3,59	281,9	3	236	78,67
	3	163,68	6,07	993,86	6	982	327,33
	4	144,31	7,81	1.127,03	6	866	288,67
	5	316,76	7,46	2.363,01	6	1901	633,67
	6	172,45	6,31	1.087,49	6	1035	345
	7	24,5	3,66	89,58	3	74	24,67
	8	142,21	6,12	870,35	6	853	284,33
	9	148,25	6,9	1.022,95	6	890	296,67
	10	230,69	7,5	1.730,21	6	1384	461,33
	11	475,27	6,07	2.883,94	6	2852	950,67
	12	34,14	4,45	151,87	3	102	34
	13	185,71	6,86	1.273,97	6	1114	371,33
	14	132,76	7,02	932,52	6	797	265,67
	15	50,39	6,19	311,79	6	302	100,67
	16	23,68	4,05	95,87	3	71	23,67
	17	180,34	5,74	1.035,16	6	1082	360,67
	18	200,54	5,68	1.139,07	6	1203	401
	19	163,56	4,96	811,28	3	491	163,67
	20	41,34	3,34	138,06	3	124	41,33
	21	293,69	8,01	2.352,45	6	1762	587,33
	22	70,51	6,8	479,44	6	423	141
	23	227,1	7,3	1.658,53	6	1363	454,33
	24	74,55	4,38	326,77	3	224	74,67
	25	277,77	6,73	1.869,42	6	1667	555,67
	26	108,29	6	649,72	6	650	216,67
	27	29,87	6	179,23	6	179	59,67
	28	88,57	6	531,42	6	531	177
	29	86,22	3	258,67	3	259	86,33
	30	45,9	3,3	151,47	3	138	46
	31	147,76	6	886,55	6	887	295,67
Totali				30.027,48		26.285,00	8.761,70

Volume Nuclei Antica Formazione



Sintesi - Tessuto Urbano Consolidato

	Volume GIS	V_Virtuale	SLP
C 01			
C 02	6.804,99	5.153,00	1.717,67
C 03	4.864,11	3.683,00	1.227,67
C 04	3.088,12	3.054,00	1.018,00
C 05	4.508,09	3.508,00	1.169,33
C 06	2.407,63	1.872,00	624,00
C 07	4.006,74	3.004,00	1.001,34
C 08	1.687,42	1.466,00	488,66
C 09	3.411,01	3.610,00	1.203,34
C 10	2.558,78	2.894,00	964,68
C 11	3.038,03	2.508,00	836,00
C 12	5.944,71	4.263,00	1.421,00
C 13	3.397,92	3.284,00	1.094,66
C 14	7.250,16	5.595,00	1.865,00
	393,08	370,00	123,33
CASELLE	53.360,79	44.264,00	14.754,68

Volume Tessuto Urbano Consolidato



Legenda

- RESIDENZA
- Tessuto_Urbano_Consolidato

	FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
C 01							
	48	858,78	7,92	6.804,99	6	5.153,00	1.717,67
C 02							
	49	613,84	7,92	4.864,11	6	3.683,00	1.227,67
C 03							
	47	339,32	9,10	3.088,12	9	3.054,00	1.018,00
C 04							
	0	295,18	7,75	2.287,64	6	1.771,00	590,33
	1	289,50	7,67	2.220,45	6	1.737,00	579,00
				4.508,09		3.508,00	1.169,33
C 05							
	2	49,97	5,05	252,34	3	150,00	50,00
	3	86,69	5,59	484,60	6	520,00	173,33
	4	71,45	7,82	558,77	6	429,00	143,00
	39	77,66	3,62	281,14	3	233,00	77,67
	40	77,55	3,62	280,72	3	233,00	77,67
	41	102,30	5,38	550,06	3	307,00	102,33
				2.407,63		1.872,00	624,00
C 06							
	25	73,65	8,01	589,94	6	442,00	147,33
	26	76,88	8,08	621,23	6	461,00	153,67
	27	3,08	5,21	16,07	3	9,00	3,00
	28	145,56	7,57	1.101,88	6	873,00	291,00
	29	199,89	8,25	1.649,07	6	1.199,00	399,67
	46	6,66	4,29	28,55	3	20,00	6,67
				4.006,74		3.004,00	1.001,34
C 07							
	8	205,25	3,57	732,73	3	616,00	205,33
	9	141,65	6,74	954,69	6	850,00	283,33
				1.687,42		1.466,00	488,66
C 08							
	43	17,02	3,32	56,52	3	51,00	17,00
	44	434,36	6,00	2.606,18	6	2.606,00	868,67
	45	158,88	4,71	748,31	6	953,00	317,67
				3.411,01		3.610,00	1.203,34
C 09							
	14	56,30	4,98	280,39	6	338,00	112,67
	15	39,03	3,12	121,78	3	117,00	39,00
	16	52,06	4,95	257,60	6	312,00	104,00
	17	42,01	3,05	128,12	3	126,00	42,00
	18	38,87	2,99	116,23	3	117,00	39,00
	19	39,24	2,98	116,93	3	118,00	39,33
	20	39,57	2,97	117,53	3	119,00	39,67
	21	52,86	4,85	256,39	6	317,00	105,67
	22	53,06	4,86	257,89	6	318,00	106,00
	23	38,81	2,99	116,03	3	116,00	38,67
	24	51,52	4,90	252,44	6	309,00	103,00
	42	53,84	4,92	264,71	6	323,00	107,67
	54	29,93	3,10	92,77	3	90,00	30,00
	55	28,40	3,10	88,04	3	85,00	28,33
	56	15,88	3,10	49,21	3	48,00	16,00
	57	13,78	3,10	42,72	3	41,00	13,67
				2.558,78		2.894,00	964,68
C 10							
	5	136,82	7,26	993,18	6	821,00	273,67

	FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
	6	138,98	7,29	1.013,16	6	834,00	278,00
	7	142,11	7,26	1.031,69	6	853,00	284,33
				3.038,03		2.508,00	836,00
C 11							
	30	139,14	6,10	848,77	6	835,00	278,33
	31	571,29	8,92	5.095,94	6	3.428,00	1.142,67
				5.944,71		4.263,00	1.421,00
C 12							
	10	58,43	5,04	294,48	6	351,00	117,00
	11	40,10	3,14	125,91	3	120,00	40,00
	12	92,97	3,11	289,15	3	279,00	93,00
	13	40,04	3,07	122,93	3	120,00	40,00
	32	26,79	6,19	165,88	6	161,00	53,67
	33	71,74	7,31	524,42	6	430,00	143,33
	34	61,23	7,28	445,75	6	367,00	122,33
	35	144,15	6,07	875,01	6	865,00	288,33
	36	43,31	3,46	149,85	3	130,00	43,33
	50	55,49	4,90	271,91	6	333,00	111,00
	52	29,01	3,10	89,93	3	87,00	29,00
	53	13,77	3,10	42,70	3	41,00	13,67
				3.397,92		3.284,00	1.094,66
C 13							
	37	240,53	6,64	1.597,13	6	1.443,00	481,00
	38	691,93	8,17	5.653,03	6	4.152,00	1.384,00
				7.250,16		5.595,00	1.865,00
C 14							
	51	123,22	3,19	393,08	3	370,00	123,33

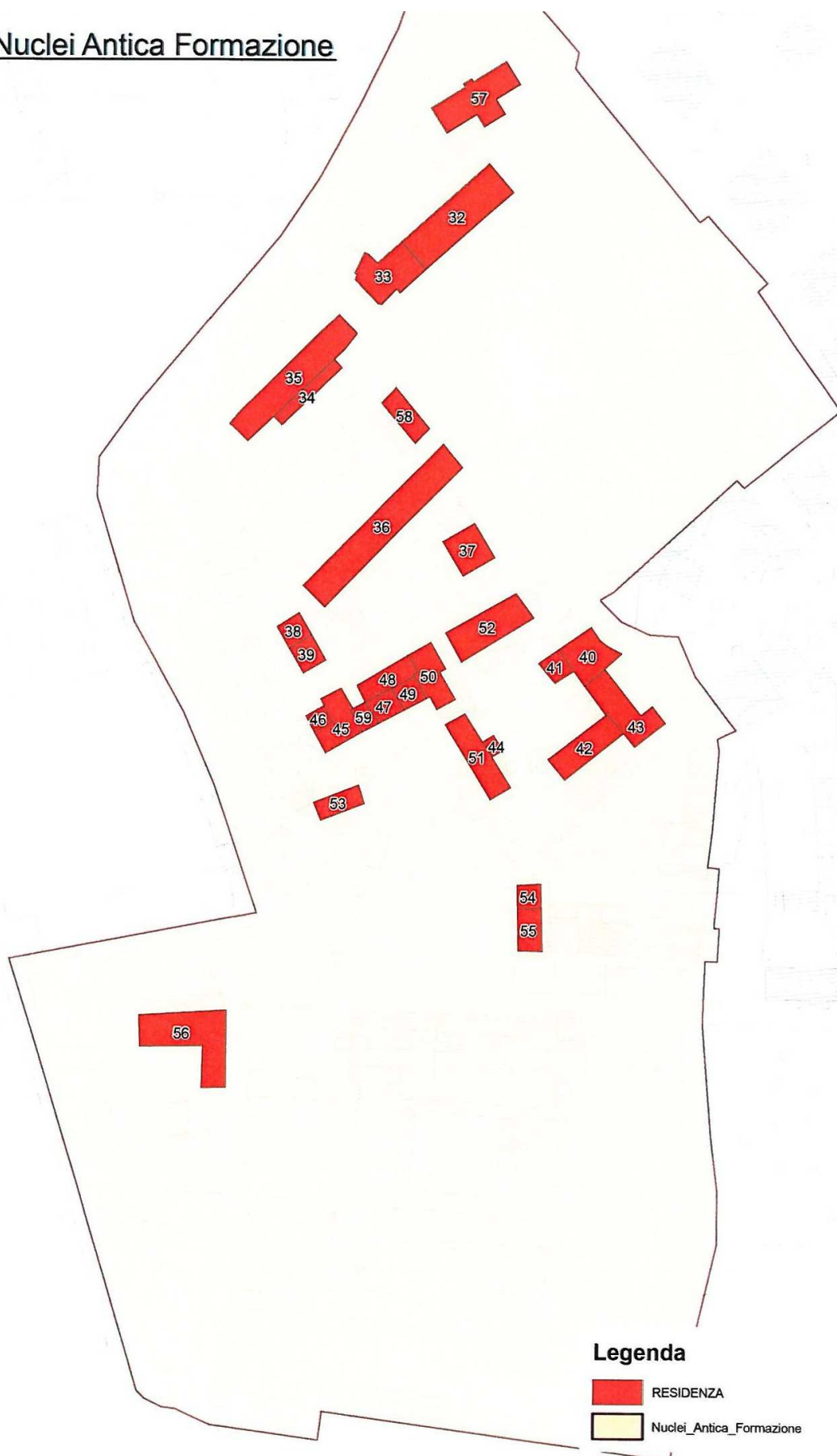
MORIMONDO

Conteggio Volume Residenziale - Nuclei di Antica Formazione

MORIMONDO

FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
32	337,04	6,01	2.025,61	6	2022	674,08
33	188,53	4,98	938,88	6	1131	377,06
34	74,79	4,94	369,48	3	224	74,79
35	338,82	6,72	2.276,86	6	2033	677,64
36	468,91	6,65	3.116,36	6	2813	937,81
37	115,48	5,8	669,53	6	693	230,95
38	52,29	6,54	341,95	6	314	104,57
39	59,17	7,08	419,13	6	355	118,33
40	142,65	7,05	1.005,70	6	856	285,31
41	48,49	5,82	282,22	6	291	96,98
42	153,96	4,83	743,64	3	462	153,96
43	187,43	6,06	1.135,81	6	1125	374,85
44	18,02	5,06	91,17	3	54	18,02
45	128,4	6,9	885,93	6	770	256,79
46	30,31	5,1	154,56	3	91	30,31
47	58,82	10,09	593,3	9	529	176,47
48	95,77	6,11	585,16	6	575	191,54
49	49,81	8,56	426,35	6	299	99,61
50	121,87	10,56	1.287,58	9	1097	365,62
51	160,59	7,16	1.149,85	6	964	321,19
52	207,38	7,32	1.518,01	6	1244	414,76
53	74,13	3	222,4	3	222	74,13
54	45,8	5,47	250,55	3	137	45,8
55	81,9	4,39	359,55	3	246	81,9
56	305,37	5,42	1.655,10	3	916	305,37
57	228,12	6	1.368,74	6	1369	456,25
58	86,02	6	516,09	6	516	172,03
59	34,43	3	103,28	3	103	34,43
Totali			24.492,79		21.451,00	7.150,55

Volume Nuclei Antica Formazione



Sintesi - Tessuto Urbano Consolidato

	Volume GIS	V_Virtuale	SLP
M 02			
M 03	11.511,37	9.004,00	3.001,33
M 04	2.451,30	1.990,00	663,33
M 05	11.860,91	9.665,00	3.221,65
M 06	2.120,18	1.495,00	498,33
M 07	3.813,58	2.826,00	942,01
M 08	10.688,89	9.727,00	3.242,34
M 09	11.530,06	9.383,00	3.127,66
M 11	3.163,17	2.860,00	953,34
	1.997,00	1.951,00	650,33
MORIMONDO	59.136,46	48.901,00	16.300,32

Volume Tessuto Urbano Consolidato



Legenda

- RESIDENZA
- Tessuto_Urbano_Consolidato

	FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
M 02							
	58	5,67	5,24	29,73	3	17,00	5,67
	59	2,87	5,03	14,47	3	9,00	3,00
	60	86,56	8,35	723,10	6	519,00	173,00
	61	80,32	8,00	642,46	6	482,00	160,67
	62	5,22	4,04	21,10	3	16,00	5,33
	63	115,33	6,93	799,70	6	692,00	230,67
	64	76,09	7,82	595,29	6	457,00	152,33
	65	44,53	6,00	267,38	6	267,00	89,00
	66	62,24	4,52	281,57	3	187,00	62,33
	67	96,08	6,45	619,50	6	576,00	192,00
	68	236,00	4,63	1.093,65	3	708,00	236,00
	85	238,13	4,86	1.157,33	3	714,00	238,00
	86	315,01	5,20	1.639,31	3	945,00	315,00
	87	349,74	6,48	2.267,71	6	2.098,00	699,33
	88	122,92	6,34	779,80	6	738,00	246,00
	136	90,87	6,00	545,22	6	545,00	181,67
	137	11,35	3,00	34,05	3	34,00	11,33
				11.511,37		9.004,00	3.001,33
M 03							
	89	258,56	7,50	1.939,20	6	1.551,00	517,00
	126	146,31	3,50	512,10	3	439,00	146,33
				2.451,30		1.990,00	663,33
M 04							
	69	127,46	8,36	1.065,57	6	765,00	255,00
	70	18,27	4,52	82,59	3	55,00	18,33
	71	16,57	4,60	76,25	3	50,00	16,67
	72	13,90	4,70	65,35	3	42,00	14,00
	73	14,19	4,87	69,17	3	43,00	14,33
	74	175,57	7,60	1.333,99	6	1.053,00	351,00
	75	238,03	7,38	1.756,20	6	1.428,00	476,00
	76	216,11	6,16	1.331,21	6	1.297,00	432,33
	77	102,93	5,96	613,47	6	618,00	206,00
	78	136,93	5,81	795,71	6	822,00	274,00
	79	47,87	3,75	179,51	3	144,00	48,00
	80	162,98	5,11	832,82	3	489,00	163,00
	81	93,74	7,01	657,10	6	562,00	187,33
	82	56,13	4,76	267,17	3	168,00	56,00
	84	138,54	8,42	1.166,77	6	831,00	277,00
	123	200,20	7,35	1.471,44	6	1.201,00	400,33
	125	32,20	3,00	96,59	3	97,00	32,33
				11.860,91		9.665,00	3.221,65
M 05							
	90	272,01	4,35	1.183,23	3	816,00	272,00
	91	226,32	4,14	936,95	3	679,00	226,33
				2.120,18		1.495,00	498,33
M 06							
	92	99,42	6,41	637,17	6	597,00	199,00
	93	89,77	5,75	516,20	6	539,00	179,67
	94	248,76	4,82	1.199,03	3	746,00	248,67
	95	126,45	4,23	534,89	3	379,00	126,33
	105	110,04	5,14	565,37	3	330,00	110,00
	106	38,66	4,60	177,97	3	116,00	38,67
	107	39,56	4,63	182,95	3	119,00	39,67

	FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
M 07							
	108	121,50	4,75	576,76	3	364,00	121,33
	109	138,72	7,83	1.085,77	6	832,00	277,33
	110	233,85	6,64	1.552,07	6	1.403,00	467,67
	111	136,53	4,32	589,83	3	410,00	136,67
	112	61,93	6,62	410,22	6	372,00	124,00
	113	292,70	12,34	3.611,92	12	3.512,00	1.170,67
	114	200,83	5,96	1.196,95	6	1.205,00	401,67
	115	100,75	5,57	560,87	6	604,00	201,33
	116	170,79	6,47	1.104,50	6	1.025,00	341,67
				10.688,89		9.727,00	3.242,34
M 08							
	83	262,43	7,60	1.994,47	6	1.575,00	525,00
	96	80,22	5,06	405,93	3	241,00	80,33
	99	106,45	4,72	502,46	3	319,00	106,33
	100	122,27	7,60	929,25	6	734,00	244,67
	101	108,10	6,26	676,52	6	649,00	216,33
	102	135,10	6,36	859,26	6	811,00	270,33
	103	67,37	3,22	217,12	3	202,00	67,33
	104	125,48	6,54	820,92	6	753,00	251,00
	117	149,34	7,18	1.072,23	6	896,00	298,67
	118	106,70	4,59	489,56	3	320,00	106,67
	119	99,57	5,73	570,74	6	597,00	199,00
	120	141,36	5,80	819,62	3	424,00	141,33
	124	310,28	7,00	2.171,98	6	1.862,00	620,67
				11.530,06		9.383,00	3.127,66
M 09							
	121	124,32	6,57	816,51	6	746,00	248,67
	122	176,18	13,32	2.346,66	12	2.114,00	704,67
				3.163,17		2.860,00	953,34
M 11							
	97	292,32	3,22	940,97	3	877,00	292,33
	98	357,98	2,95	1.056,03	3	1.074,00	358,00
				1.997,00		1.951,00	650,33

FALLAVECCHIA

Conteggio Volume Residenziale - Nuclei di Antica Formazione

FALLAVECCHIA

	FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
	60	114,26	6,37	727,81	6	686	228,67
	61	125,11	6,97	872,05	6	751	250,33
	62	108,9	7,98	869	6	653	217,67
	63	288,16	5,7	1.642,54	6	1729	576,33
	64	227,52	7,81	1.776,93	6	1365	455
	65	165,93	6,77	1.123,32	6	996	332
	66	19,97	7,75	154,76	6	120	40
	67	76,75	11,36	871,85	12	921	307
	68	181,93	7,22	1.313,53	6	1092	364
	69	269,6	3,57	962,46	3	809	269,67
	70	105,79	7,94	840	6	635	211,67
	71	376,93	6,39	2.408,93	6	2262	754
	72	816,82	6,2	5.064,26	6	4901	1.633,67
	73	202,98	5,7	1.156,96	6	1218	406
	74	339,48	6	2.036,87	6	2037	679
	75	191,09	3	573,28	3	573	191
	76	45,74	3	137,21	3	137	45,67
	77	63,46	6	380,73	6	381	127
	78	112,31	6,82	765,98	6	674	224,63
Totali				23.678,47		21.940,00	7.313,31

Volume Nuclei Antica Formazione



Legenda

- RESIDENZA
- Nuclei_Antica_Formazione

Sintesi - Tessuto Urbano Consolidato

	Volume GIS	V_Virtuale	SLP
F 01			
F 02	6.283,88	4.986,00	1.662,00
F 03	3.808,28	3.102,00	1.034,01
F 04	1.177,98	1.179,00	393,00
	2.526,58	2.527,00	842,33
FALLAVECCHIA	13.796,72	11.794,00	3.931,34

Volume Tessuto Urbano Consolidato



Legenda

- RESIDENZA
- Tessuto_Urbano_Consolidato

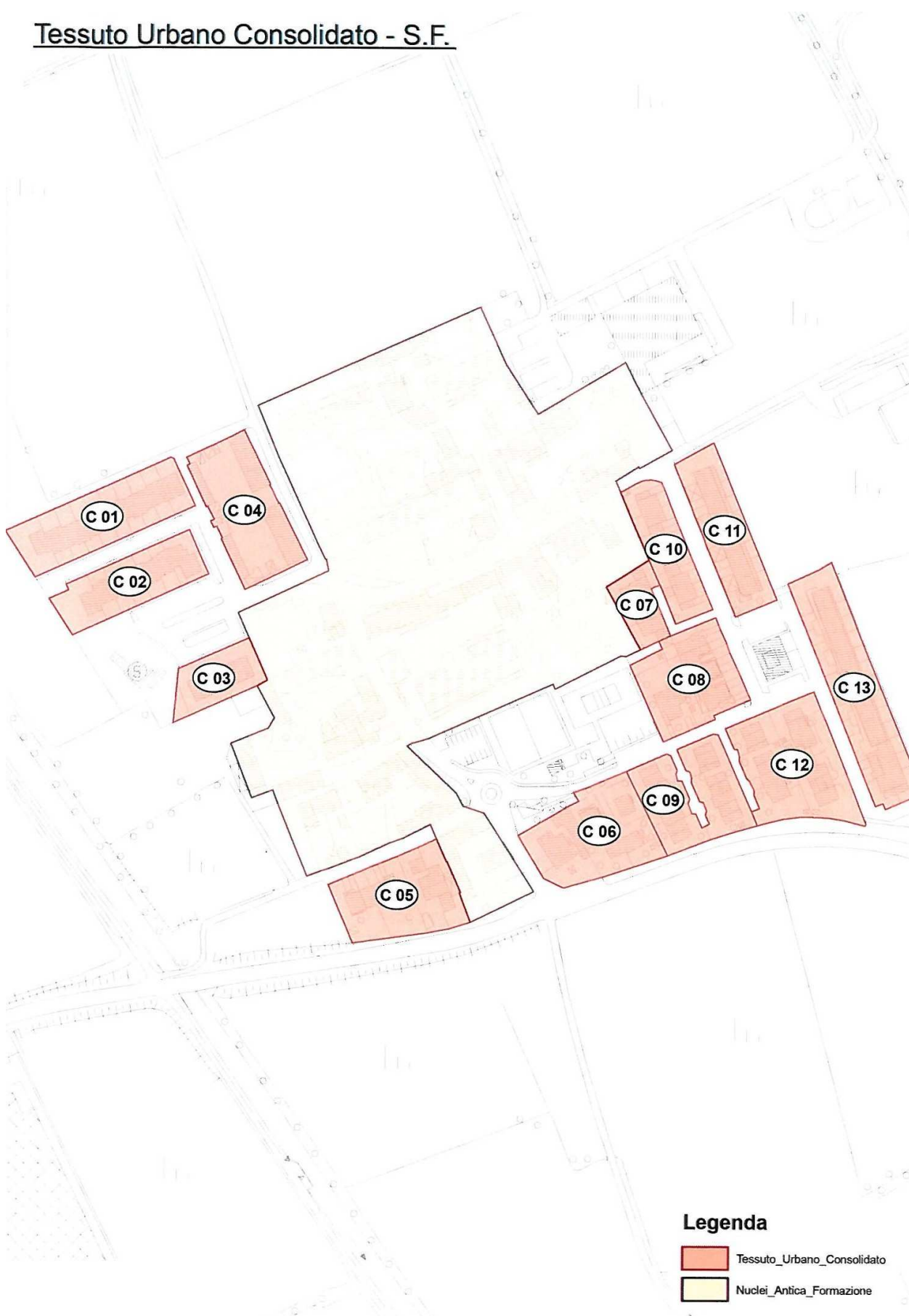
	FID	Area edificio	Altezza GIS	Volume GIS	H_Virtuale	V_Virtuale	SLP
F 01							
	128	209,13	7,50	1.568,45	6	1.255,00	418,33
	129	206,39	7,58	1.564,40	6	1.238,00	412,67
	130	210,67	7,56	1.592,65	6	1.264,00	421,33
	131	204,78	7,61	1.558,38	6	1.229,00	409,67
				6.283,88		4.986,00	1.662,00
F 02							
	127	104,94	7,29	765,02	6	630,00	210,00
	132	106,77	7,29	778,33	6	641,00	213,67
	133	102,89	7,52	773,71	6	617,00	205,67
	134	109,50	7,18	786,24	6	657,00	219,00
	135	92,88	7,59	704,98	6	557,00	185,67
				3.808,28		3.102,00	1.034,01
F 03							
	138	71,78	6,00	430,67	6	431,00	143,67
	139	85,89	3,00	257,68	3	258,00	86,00
	140	163,21	3,00	489,63	3	490,00	163,33
				1.177,98		1.179,00	393,00
F 04							
	141	210,43	6,00	1.262,60	6	1.263,00	421,00
	142	210,66	6,00	1.263,98	6	1.264,00	421,33
				2.526,58		2.527,00	842,33

3.2.2 CALCOLO DELL'INDICE FONDIARIO

LOCALITA'	Ambito d'indagine	Superficie fondiaria mq.	S.L.P. mq.	Volume residenziale virtuale stimato mc.	Indice fondiario lf mc/mq
CASELLE					
	C01	2.373	1.718	5.153	2,17
	C02	1.795	1.228	3.683	2,05
	C03	1.039	1.018	3.054	2,94
	C04	2.386	1.169	3.508	1,47
	C05	2.227	624	1.872	0,84
	C06	2.426	1.001	3.004	1,24
	C07	733	489	1.466	2,00
	C08	2.109	1.203	3.610	1,71
	C09	2.084	965	2.894	1,39
	C10	1.424	836	2.508	1,76
	C11	1.828	1.421	4.263	2,33
	C12	2.765	1.095	3.284	1,19
	C13	2.942	1.865	5.595	1,90
	totale	26.131	14.631	43.894	1,68
MORIMONDO					
	M02	6.516	3.001	9.004	1,38
	M03	2.043	663	1.990	0,97
	M04	9.150	3.222	9.665	1,06
	M05	1.545	498	1.495	0,97
	M06	2.849	942	2.826	0,99
	M07	6.588	3.242	9.727	1,48
	M08	7.692	3.128	9.383	1,22
	M09	1.173	953	2.860	2,44
	M10	9.764	4.560	13.678	1,40
	totale	47.320	20.210	60.628	1,28
FALLAVECCHIA					
	F01	4.183	1.662	4.986	1,19
	F02	6.610	1.034	3.102	0,47
	totale	10.793	2.696	8.088	0,75
COMPLESSIVO	totale	84.245	37.537	112.610	1,34

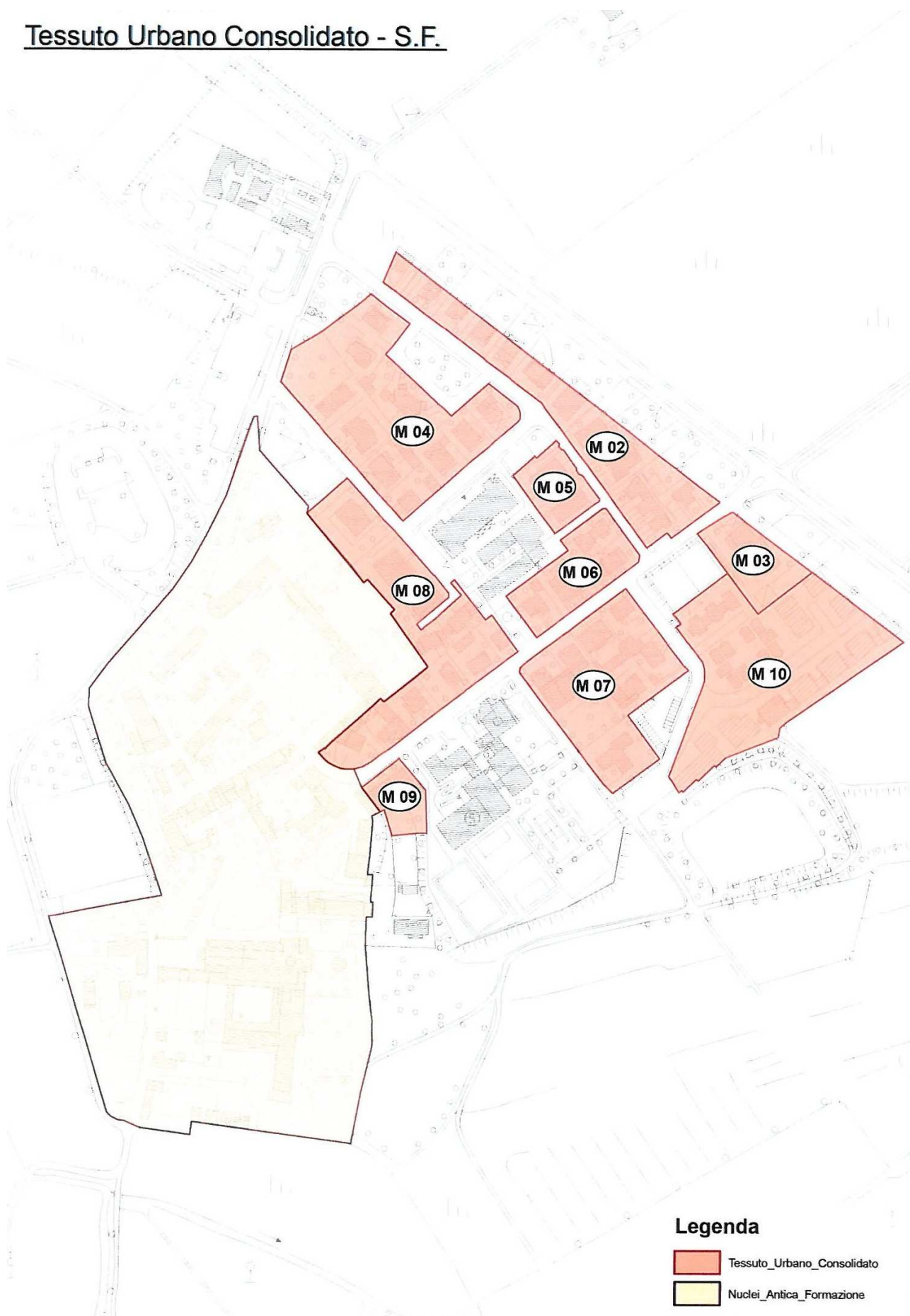
CASELLE

Tessuto Urbano Consolidato - S.F.



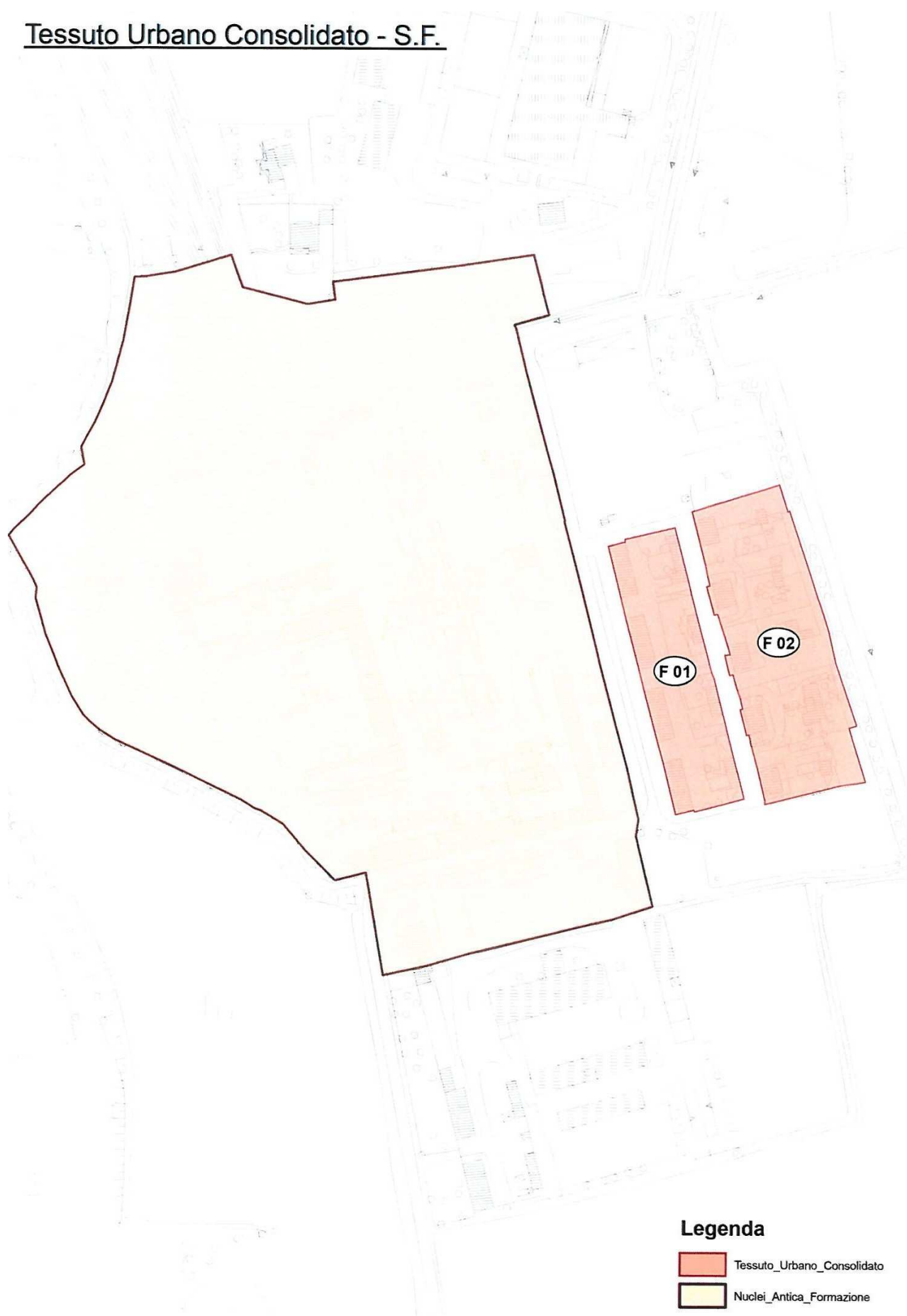
MORIMONDO

Tessuto Urbano Consolidato - S.F.



FALLAVECCHIA

Tessuto Urbano Consolidato - S.F.



3.2.3 CALCOLO DEI VOLUMI AGRICOLI ESISTENTI ALL'INTERNO DEI NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE

SINTESI CONTEGGIO VOLUMI AGRICOLI (Nuclei di Antica Formazione)

Valore di riferimento mc. 42.500

(vedi tabella: ipotesi dimensionali preliminari)

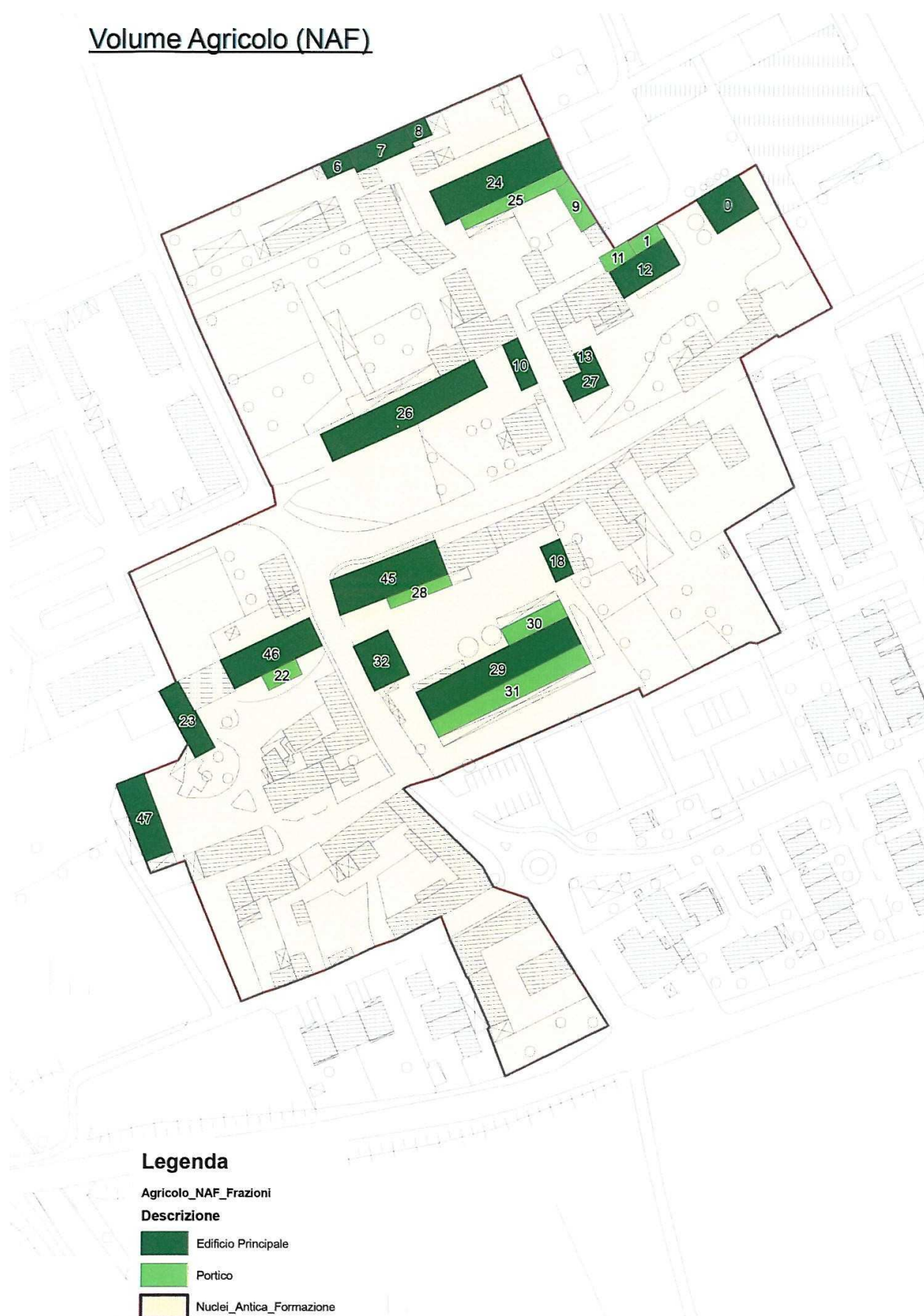
AGRICOLO	
Caselle	21.999,96
Morimondo	2.170,48
Fallavecchia	18.376,48
	42.546,92
PORTICO	
Caselle	4.059,93
Morimondo	289,21
Fallavecchia	8.489,27
	12.838,41
TOTALE	55.385,33

Volume Agricolo NAF

CASELLE

Dest_Uso	FID	Superficie	H_Edifici	Volume
Agricolo	0	180,18	4,89	881,07
	6	45,91	4,33	198,77
	7	129,83	5,38	698,49
	8	35,88	7,05	252,97
	10	80,08	3,28	262,68
	12	185,10	7,64	1.414,17
	13	20,93	2,57	53,79
	18	73,68	2,80	206,31
	23	154,17	4,09	630,58
	24	428,47	6,82	2.922,15
	26	493,20	6,24	3.077,57
	27	98,82	3,77	372,53
	29	500,37	8,22	4.113,01
	32	179,39	7,39	1.325,69
	45	388,17	6,67	2.589,47
	46	292,17	6,77	1.979,23
	47	224,01	4,56	1.021,48
				21.999,96 Agricolo
Portico	1	49,10	4,07	199,83
	9	81,35	3,13	254,61
	11	55,00	5,11	281,06
	22	57,78	4,98	287,76
	25	142,61	4,25	605,65
	28	72,17	4,20	303,13
	30	112,87	5,09	574,49
	31	310,68	5,00	1.553,40
				4.059,93 Portico
				26.059,89 Totale Caselle

Volume Agricolo (NAF)



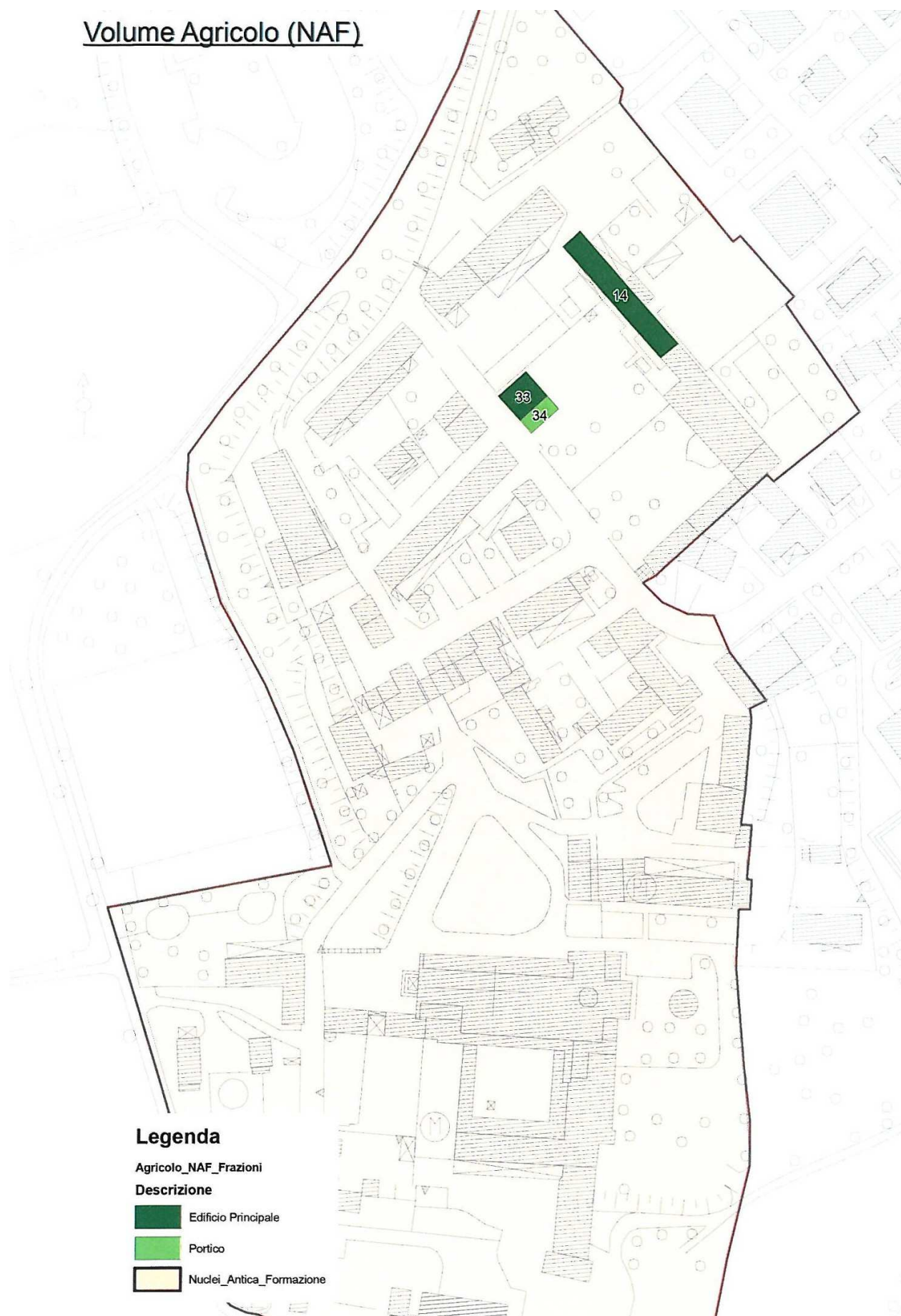
CASELLE

Volume Agricolo NAF

MORIMONDO

Dest_Uso	FID	Superficie	H_Edifici	Volume
Agricolo	14	323,02	4,09	1.320,17
	33	114,14	7,45	850,31
				2.170,48 Agricolo
Portico	34	58,54	4,94	289,21
				289,21 Portico
				2.459,69 Totale Morimondo

Volume Agricolo (NAF)



Volume Agricolo NAF

FALLAVECCHIA

Dest_Us	FID	Superficie	H_Edifici	Volume
Agricolo	3	418,61	8,00	3.348,89
	4	418,22	8,00	3.345,80
	5	392,48	8,00	3.139,84
	15	141,23	6,75	952,71
	16	142,61	8,06	1.149,43
	17	116,26	5,72	665,02
	19	59,41	4,35	258,44
	20	136,13	5,71	777,28
	21	127,50	7,37	939,71
	35	67,10	7,16	480,42
	39	414,87	8,00	3.318,94
				18.376,48 Agricolo
Portico	2	211,04	2,42	511,36
	36	325,90	5,21	1.697,92
	37	268,03	5,06	1.356,25
	38	131,34	5,36	703,71
	40	176,06	4,11	723,59
	41	246,65	4,11	1.013,73
	42	264,21	4,18	1.104,39
	43	168,25	4,18	702,63
	44	164,56	4,11	675,69
				26.865,75 Totale Fallavecchia

Volume Agricolo (NAF)



4 Ambiti del territorio agricolo

Sono le parti del territorio comunale comprendenti le aree a prevalente e consolidata attività agricola e zootecnica, in cui sono presenti elementi naturalistici di pregio paesaggistico che il presente P.G.T intende preservare.

Il territorio di Morimondo è stato reso fertile e coltivabile dall'ingegno e dal duro lavoro dei monaci cistercensi.

All'interno di tale territorio è situato un consistente patrimonio edilizio a carattere rurale (cascine) con emergenze di pregio storico-architettonico e paesaggistico-ambientale, che traggono la loro origine dalle antiche grange agricole del monastero.

Le più antiche sono sicuramente Coronate, Basiano, Fallavecchia in quanto sorte su precedenti insediamenti longobardi.

Il presente P.G.T intende salvaguardare la fertilità dei suoli, la vitalità economica, la diversificazione delle attività agricole, il patrimonio edilizio rurale esistente, concorrendo così alla preservazione e alla valorizzazione dell'ambiente.

L'ambito agricolo del comune di Morimondo è per lo più localizzato all'esterno del perimetro di iniziativa comunale orientata del vigente Piano territoriale di Coordinamento del Parco della Valle del Ticino, con leggere sfrangiature all'interno di tale perimetro in particolare in località Caselle e Fallavecchia.

Ai soli fini della pianificazione urbanistica comunale l'ambito agricolo di Morimondo è distinto in:

- a) aree agricole di valenza naturalistica
- b) aree agricole di valenza produttiva

nell'ambito agricolo la funzione prevalente è quella agricola comprensiva di tutte le attività complementari previste di legge, nonché quella agrituristica.