

Delibera di adozione del Consiglio Comunale
n° 38 del 31.07.2012

Delibera di approvazione del Consiglio Comunale
n° del

Pubblicazione BURL
n° del

Il Sindaco:

Dott. Franco Borghi

L'Assessore all'Urbanistica:

Arch. Raffaele Cucchi

Il dirigente dell'ufficio tecnico:

Arch. Lanfranco Mina

Unità Operativa di Piano:

Arch. Giuliano Pedrani (Settore Urbanistica - Edilizia privata)

Arch. Vito Marchetti (Settore Lavori Pubblici)

Geom. Adriano Loda (S.U.A.P.)

I progettisti:

Arch. Massimo Giuliani

Arch. Luigi Moriggi

Ing. Emilio Cremona

Planning 2000. srl

Montana Ambiente

Consulente legale:

Avv. Pietro Ferraris

Collaboratori:

Dott. Urb. Stefano Barenghi

Arch. Marco Maffezzoli

Urb. Giulia Musso

PGT Città di **PARABIAGO**
provincia di Milano
art. 7 L.R. 12/2005
piano di governo del territorio

Documento di Piano



Relazione illustrativa

Volume 2

Data / MAGGIO 2012

**Aggiornamento a seguito approvazione controdeduzioni
alle osservazioni: DICEMBRE 2012**

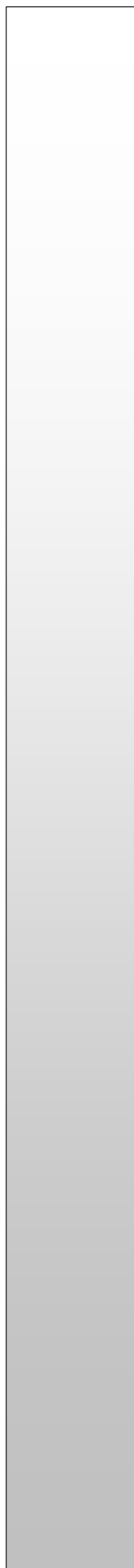
DP 1

INDICE**SCENARI STRATEGICI E POLITICHE DI PIANO**

5. OBIETTIVI E SCENARI STRATEGICI	6
5.1. LE COMPONENTI STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO	7
5.1.1. I possibili scenari per il sistema ambientale e paesistico	7
5.1.2. I possibili scenari per il sistema infrastrutturale	11
5.1.3. I possibili scenari per il sistema insediativo	12
5.2. INTERPRETAZIONE DEI SISTEMI RELAZIONALI: STRATEGIE URBANE E TERRITORIALI	13
5.3. GLI SCHEMI STRATEGICI A SCALA URBANA E TERRITORIALE	17
5.3.1. Principi e obiettivi di carattere generale	17
5.3.2. Azioni e indirizzi di intervento	19
5.4. LA COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO	21
5.4.1. Strategie complessive per le unità di paesaggio naturale e antropico, sensibilità paesaggistiche	22
5.4.2. Indicazioni preliminari per la tutela e la valorizzazione del paesaggio	23
5.4.2.1. Sistema della rete ecologica a valenza paesistico-ambientale	24
5.4.2.2. Sistema paesistico-ambientale da riqualificare e valorizzare	25
5.4.2.3. Sistema agroalimentare	27
5.4.2.4. Elementi del paesaggio da salvaguardare	28
6. LE POLITICHE DI PIANO	30
6.1. CRITERI GENERALI DI INTERVENTO: OBIETTIVI E LINEE D'AZIONE	30
6.2. SVILUPPO DELLA COMPETITIVITA' DEL SISTEMA URBANO E TERRITORIALE	32
6.2.1. Promozione del ruolo territoriale di Parabiago nell'Alto Milanese	33
6.2.2. La riqualificazione del sistema urbano	33
6.2.3. Valorizzazione del patrimonio culturale, della qualità architettonica, tecnologica e funzionale	34
6.2.4. Qualità e progetto	35
6.2.5. Contestualizzazione, compatibilità morfologica e tipologica delle proposte di trasformazione	36
6.2.6. Promozione del mix funzionale, dell'identità e della sicurezza urbana	37
6.3. POLITICHE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE	37
6.3.1. La questione abitativa oggi a Parabiago	37
6.3.2. Il potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica	39
6.4. POLITICHE PER IL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE E DI SERVIZIO	39
6.4.1. Politiche per il settore agricolo	41
6.4.2. Politiche per il sistema delle attività produttive e artigianali	41
6.4.3. Politiche per il sistema commerciale	43
6.4.4. Politiche per il sistema del turismo	46
6.5. LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO, DEGLI EDIFICI E DEI TESSUTI URBANI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO	47
6.5.1. Tutela degli edifici e dei tessuti storici	47
6.5.2. Tutela vegetazionale	48
6.5.3. Tutela della rete irrigua	49

6.5.4. Tutela dell'agricoltura e del paesaggio agrario	50
6.5.5. Tutela e fruizione dell'ambiente naturale	51
6.6. MOBILITA' E INFRASTRUTTURE	52
6.6.1. Miglioramento, riorganizzazione e completamento della rete viabilistica	52
6.6.2. Promozione dell'intermodalità e dell'interscambio	54
6.6.3. La rete della mobilità dolce	55
6.7. POLITICHE PER I SERVIZI	56
6.7.1. Nuove modalità per il governo dei servizi	57
6.7.2. Progetti e nuove previsioni di incremento della dotazione dei servizi	58
6.8. POLITICHE PER L'AMBIENTE	59
6.8.1. Agenda 21 e Relazione sullo Stato dell'Ambiente	60
6.8.2. Il Piano Energetico Ambientale	61
6.8.3. La classificazione e zonizzazione acustica	63
6.8.4. L'inquinamento elettromagnetico	64
6.8.5. Il Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo	64
6.9. QUALITA' E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE – CONTENIMENTO E RISPARMIO ENERGETICO	65
7. PREVISIONI DEL PGT	68
7.1. SISTEMA INFRASTRUTTURALE	68
7.1.1. Ambientazione della Variante alla SS33 del Sempione	68
7.1.2. Miglioramento della rete viaria locale	70
7.1.3. Riqualficazione della viabilità interna	71
7.2. SISTEMA AMBIENTALE	72
7.2.1. Il sistema ambientale e naturalistico all'interno dei PLIS	72
7.2.2. La cintura agricolo-paesaggistica	74
7.2.3. Il progetto della rete ecologica comunale	75
7.3. SISTEMA INSEDIATIVO	78
7.3.1. La città esistente da riqualificare	78
7.3.2. La città da trasformare	81
7.3.2.1. L'approccio strategico	81
7.3.2.2. Città da trasformare per insediamenti strategici	82
7.3.2.3. Città da trasformare prevalentemente residenziale	83
7.3.2.4. Città da trasformare prevalentemente per attività economiche	84
8. I DIRITTI EDIFICATORI E LE MODALITA' DI ATTUAZIONE	86
8.1. LA PEREQUAZIONE E LA COMPENSAZIONE URBANISTICA: UN POSSIBILE MODELLO PER PARABIAGO	86
8.2. PRINCIPIO DI PEREQUAZIONE	87
8.3. PRINCIPI DI COMPENSAZIONE	89
8.4. PRINCIPI DI INCENTIVAZIONE	90
8.5. CRITERI DI NEGOZIAZIONE	91
9. DIMENSIONAMENTO E OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PIANO	92

9.1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT	92
9.1.1. Previsioni di sviluppo della popolazione	92
9.1.2. Il dimensionamento del piano e le dinamiche sociali	94
9.1.3. Il dimensionamento dell'attuale PRG	96
9.2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO	98
9.2.1. Ambiti urbanistici di intervento: quantità e destinazioni	98
9.2.1.1. Interventi di recupero di ambiti compresi all'interno della città storica	99
9.2.1.2. Ambiti di completamento volumetrico	100
9.2.1.3. Ambiti di riqualificazione urbana	101
9.2.1.4. Ambiti di trasformazione strategica	103
9.2.1.5. Ambiti della città pubblica	106
9.2.1.6. Quadro riassuntivo	107
9.3. PREVISIONI QUANTITATIVE E INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA	110
9.3.1. Il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio	110
9.4. DOTAZIONI DELLA CITTA' PUBBLICA	112
10. VALENZA SOVRACOMUNALE DEL PGT	114
10.1. SCELTE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE	114
10.2. MODALITA' DI RECEPIMENTO DEGLI INDICATORI DEL PTC	116
11. COMPATIBILITA' ECONOMICA DELLA POLITICA DEGLI INTERVENTI	128



**SCENARI STRATEGICI E POLITICHE
DI PIANO**

5. OBIETTIVI E SCENARI STRATEGICI

Il nuovo Piano di Governo del Territorio di Parabiago si confronta, da un lato, con una realtà urbana e territoriale segnata dalla necessità di recuperare qualità e funzionalità degli spazi urbani esistenti, dall'altro con l'esigenza reale dell'Amministrazione Comunale di dotarsi di un proprio strumento di governo del territorio e di indirizzo programmatico delle trasformazioni per lo sviluppo futuro.

Il nuovo piano risponde ai seguenti obiettivi:

- coordinare gli interventi di trasformazione urbana (nuovi insediamenti su aree già edificate da trasformare, in posizione centrale o marginali ai tessuti urbani, da costruire ex-novo) legati non solo alle esigenze della domanda presente di insediamenti, servizi e aree per usi pubblici, ma anche alla volontà di proporre il piano come occasione per valorizzare le potenzialità di uno sviluppo futuro, attraverso il processo di promozione delle offerte e delle opportunità di possibili trasformazioni;
- fornire efficaci strumenti per la riqualificazione urbana allo scopo di favorire interventi diffusi, non solo nei tessuti della città storica, ma anche e soprattutto in quelli della città consolidata, comprendendo le zone periurbane e più esterne; per tali tessuti vengono quindi proposti dal PGT interventi mirati al recupero e alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente (compresi gli interventi di ampliamento), alle nuove costruzioni, al recupero migliorativo degli spazi pubblici esistenti e alla loro integrazione con quelli di nuova realizzazione;
- contenere il consumo di suolo, favorendo trasformazioni e sviluppo urbano in una logica di minor occupazione di nuovo suolo, divenuto sempre più prezioso per la sostenibilità ambientale del sistema urbano e della qualità della vita degli abitanti;
- promuovere gli interventi sull'ambiente finalizzati alla salvaguardia delle zone di valore ambientale e naturalistico presenti nel territorio, alla valorizzazione delle aree urbane (libere o potenzialmente liberabili) dotate di caratteristiche ambientali di pregio o rilevanti dal punto di vista ecologico attraverso la costruzione di una “rete ecologica” che ne favorisca la connessione e la fruibilità (anche attraverso la realizzazione di percorsi ciclopedonali) e, infine, al generale miglioramento della qualità degli spazi della città e della loro vivibilità (riduzione dei fattori inquinanti, allontanamento dei fattori di rischio, aumento del verde urbano);
- rilanciare lo sviluppo economico della città e del territorio, promuovendo strategie di intervento principalmente nei settori tradizionali dell'attività artigianale, produttiva e commerciale, ma anche nei settori legati ai servizi, all'attività ricettiva e del tempo libero, attraverso la disponibilità di nuove trasformazioni e la programmazione di interventi mirati al recupero e alla valorizzazione del patrimonio esistente;
- condivere i principi e gli obiettivi dell'architettura sostenibile, “... quella che sa integrare un utilizzo efficiente di risorse ambientali e energia, una produzione di materiali e di edifici “sani”, un uso del suolo attento alle sensibilità

ecologiche e un senso estetico in grado di dare ispirazione, forza e competenza a questo sforzo di integrazione”¹⁴⁴.

5.1. LE COMPONENTI STRATEGICHE DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano assume, articola e specifica le strategie di carattere territoriale, indicate nei piani e nei programmi sovraordinati, qui proposti in sintesi nei tre sistemi – ambientale e paesistico, infrastrutturale e insediativo - per le previsioni riguardanti il territorio comunale.

Il Documento di Piano, trattando il territorio comunale in una prospettiva entro l’area urbana milanese e leggendo le relazioni di ciascun ambito con i territori confinanti, individua i capisaldi strategici e strutturali del territorio dell’Alto Milanese, indirizza l’azione amministrativa per Parabiago e, contemporaneamente, costituisce un riferimento per progetti e politiche di rilevanza sovralocale, che presuppongono la collaborazione ed il dialogo con enti e amministrazioni diverse.

5.1.1. I possibili scenari per il sistema ambientale e paesistico

In accordo con i contenuti della Relazione esplicativa della Convenzione Europea del paesaggio, la tutela del paesaggio si propone di:

- conservare e valorizzare gli aspetti significativi o caratteristici giustificati dal suo valore di patrimonio derivante dalla sua configurazione naturale e/o dal tipo di intervento umano;
- accompagnare i cambiamenti futuri riconoscendo la grande diversità e la qualità dei paesaggi ereditati dal passato, sforzandosi di preservare, o ancor meglio arricchire tale diversità e tale qualità;
- promuovere uno sviluppo sostenibile.

Da tali considerazioni discende l’opportunità di:

- riconoscere che l’intervento dell’uomo è così profondo e complesso che ormai solo in minima parte si può parlare di paesaggi “naturali”, ed in prevalenza di paesaggi “culturali”, intendendo con questo il frutto inscindibile di secoli di integrazione tra “uomo” e “natura”;
- salvaguardare attivamente il carattere e la qualità di un determinato paesaggio, al quale le popolazioni riconoscono un valore simbolico, consentendo eventualmente trasformazioni che non ne compromettano la conservazione;
- disciplinare gli interventi ammissibili, armonizzando le esigenze economiche con quelle sociali e ambientali che mirano a garantire la cura costante dei paesaggi e la loro evoluzione armoniosa.

La tutela del paesaggio deve essere adeguata alle caratteristiche evolutive del paesaggio stesso e, pertanto, non può limitarsi a misure vincolistiche e di limitazione, ma deve svolgere un ruolo attivo in riferimento alle necessarie azioni di conservazione, potenziamento, riqualificazione e gestione delle sue componenti riproducibili, molte delle quali strettamente dipendenti dalla presenza umana. Si segnala l’opportunità di

¹⁴⁴ Architetti’s Council of Europe, 2009.

avviare forme di progettazione integrata entro i processi di trasformazione del territorio, che tengano conto delle istanze ambientali e paesaggistiche, mediante il perseguimento dei seguenti obiettivi:

- mantenimento della biodiversità e del giusto grado di eterogeneità dei paesaggi;
- aumento della complessità, a scapito della banalizzazione ecosistemica;
- rinaturalizzazione dei corsi d'acqua, come possibilità concreta di diffusione della naturalità anche nei tessuti antropizzati;
- potenziamento della presenza di aree boscate, come elemento strategico per la gestione del territorio e di supporto al disegno del paesaggio ed allo sviluppo di attività fruttive;

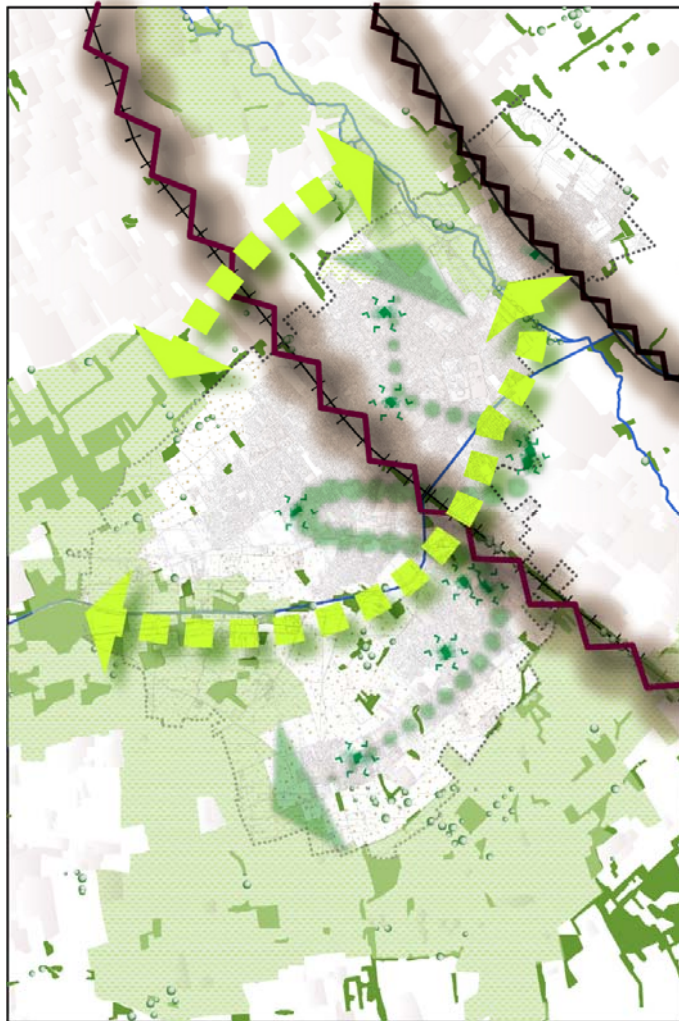


Fig. 74 – Interpretazione del sistema ambientale

- rivalutazione del paesaggio agrario come importante sistema plurifunzionale potenziale, con importanza ambientale e non solo agronomica, sempre integrato da elementi seminaturali compatibili;
- conservazione attiva del patrimonio naturalistico e storico-culturale;
- utilizzo di indicatori ambientali a supporto dell'analisi paesaggistico-ambientale necessaria al progetto;

- introduzione del concetto di “compensazione” come abituale complemento di trasformazioni compatibili anche di piccola entità, ai fini del miglioramento della qualità ambientale;
- creazione di nuovi elementi di qualità naturalistica diffusa a valenza multipla (riequilibrio ecologico, minimizzazione degli impatti delle infrastrutture, ecc.) attuata anche mediante la costruzione di reti ecologiche, che rappresentano strutture indispensabili ai fini della conservazione della biodiversità e della sostenibilità in relazione al fatto che uno dei maggiori problemi della conservazione del paesaggio è la frammentazione del territorio;
- riqualificazione e potenziamento del sistema dei parchi urbani;
- adeguata progettazione degli spazi aperti e incentivazione e valorizzazione di quelli privati.

A partire dalla lettura dello stato di fatto sono state ricavate tutte le indicazioni utili a programmare le più adeguate azioni di riqualificazione ambientale, nel tentativo di rendere compatibili, con i parametri ecologici ritenuti corretti, le eventuali trasformazioni previste sul territorio.

Le strategie di carattere ambientale, coerenti e correlate con il sistema ambientale e paesaggistico di livello territoriale, sono relative ad azioni di salvaguardia e valorizzazione ambientale, finalizzate alla tutela degli ambienti naturali, al riequipaggiamento delle aree agricole e periurbane, alla riconnessione funzionale degli ecosistemi, nonché all'integrazione delle esigenze dell'ambiente naturale con le richieste delle attività produttive, urbanistiche e infrastrutturali (**Figura 74**). A tale proposito, il PTCP individua l'opportunità di definire azioni finalizzate alla riqualificazione a fini ecologici e polivalenti del fiume Olona e del canale Villoresi, come propri e continui corridoi ecologici. Da perseguire la valorizzazione del paesaggio agrario, anche mediante tecniche colturali ecocompatibili, interventi di forestazione e realizzazione di itinerari ciclo-pedonali di interesse paesistico e ambientale.

Una speciale attenzione è stata posta verso gli aspetti naturalistici e legati alla fruibilità; tale fase costituisce la base per successivi approfondimenti da condursi su scale di maggior dettaglio e riferiti a tutti gli ambiti paesaggistici di interesse locale, approfondimenti che a loro volta implementeranno il complesso delle conoscenze e forniranno le indicazioni da seguirsi.

In sintesi, lo studio di dettaglio redatto per l'intero territorio comunale ha perseguito i seguenti obiettivi:

- la valutazione dello “stato di salute” sia dal punto di vista qualitativo e quantitativo del territorio, con l'individuazione delle dinamiche evolutive;
- l'ipotesi di realizzazione di una maglia di corridoi ecologici e di aree boscate che, utilizzando la rete ecologica esistente, si colleghi con le aree di pregio e le aree degradate da riqualificare;
- la definizione di ambiti con caratteristiche omogenee al loro interno da valorizzare e riqualificare.

La riqualificazione e potenziamento del sistema dei parchi urbani

La riqualificazione ed il potenziamento del sistema dei parchi urbani passa soprattutto attraverso la valorizzazione del verde urbano esistente, dei parchi urbani e dei giardini storici. Detto potenziamento preordina una nuova attenzione e cura del patrimonio arboreo, soprattutto nei parchi a valenza storico-ambientale, l'estensione ed il

rafforzamento degli stessi, ove le condizioni del contesto lo consentono, la promozione di nuovi spazi verdi, in logica di rete con gli esistenti, sia nelle zone centrali e semi-centrali, che nelle zone più esterne.

Sulla scorta delle indicazioni e delle preesistenze, è prevista la realizzazione di nuovi parchi urbani in ambiti di trasformazione strategica di scala territoriale e di riqualificazione urbana previsti dal PGT, a completamento del sistema esistente. Fra le altre situazioni, segnaliamo in particolare per rilevanza e strategicità:

- il sistema di aree che si sviluppano nella parte sud del territorio comunale, all'interno del Parco del Roccolo;
- il sistema di aree boscate lineari esistente e previsto che si sviluppa lungo il canale Villoresi;
- i boschi urbani e le aree verdi previsti nelle zone di frangia, con funzione di salvaguardia ambientale e di mitigazione, nonché di riqualificazione del paesaggio urbano;
- il sistema complesso costituito dal varco ecologico e dalle aree della cava dismessa, collocato all'estremo nord-ovest del territorio comunale e, in diretta connessione con il Parco dei Mulini.

Detto questo dei parchi urbani esistenti e di progetto, stante anche l'evidente difficoltà a reperire nuovi spazi verdi nelle aree più densamente urbanizzate, si ritiene prioritario rafforzare il concetto attrezzando le aree centrali (piazze, vie, ecc.), mediante la pedonalizzazione e la realizzazione delle cosiddette "strade residenziali".

Sarà poi necessario puntare al potenziamento delle alberature lungo le strade, nonché al rafforzamento del sistema delle ciclovie urbane, che colleghino tutte le attrezzature verdi e di interesse comune presenti sul territorio.

Prospettive di sviluppo per la futura gestione del verde

A partire dal livello comunitario, si registra uno spostamento delle politiche per le aree agricole verso un approccio più ambientale dell'attività stessa, non più considerata come entità economica a sé stante, bensì come strumento di sviluppo territoriale. La conseguenza è immediata: il lavoro dell'agricoltore verrà sempre meno sostenuto per le attività produttive tradizionali e sempre più garantito per fornire servizi realmente necessari alla collettività, come per esempio la produzione di qualità e di ambiente. In questo modo le aziende agricole assumono un ruolo riconosciuto di gestione attiva del territorio.

D'altra parte, specialmente attorno alle aree urbane più abitate, si va affermando una domanda collettiva di fruizione degli spazi aperti e di qualità del paesaggio: a una domanda di questo tipo non possono che rispondere gli agricoltori, in quanto detentori della risorsa suolo.

Il territorio rurale, oggi, è chiamato ad affiancare alla tradizionale produzione di tipo alimentare, anche la "produzione" di servizi di interesse pubblico, in virtù degli aspetti paesaggistici, ambientali, culturali, storici, naturalistici che è in grado di esprimere.

Seppur con alcune limitazioni, la pianificazione locale può orientare il comportamento delle aziende agricole affinché il sostegno al reddito venga loro riconosciuto per una gestione dei terreni compatibile con le nuove produzioni di tipo ambientale, dando luogo all'evolversi di un'agricoltura veramente multifunzionale.

In virtù dei sostegni agricoli erogati dall'Unione Europea, l'agricoltura porta con sé una robusta dote finanziaria; se in seguito ad una attenta pianificazione locale, altri servizi

territoriali di interesse pubblico riescono a rapportarsi all'agricoltura, ecco che con piccole integrazioni economiche è lecito chiedere all'agricoltore di spostarsi verso la fornitura di servizi di interesse collettivo localmente richieste. Ne sono esempi:

- l'agricoltura e l'urbanistica nella produzione e mantenimento del paesaggio;
- l'agricoltura ed il turismo nella produzione di servizi per il turismo rurale ed il tempo libero;
- l'agricoltura ed i trasporti nella produzione di servizi di mitigazione visiva;
- l'agricoltura ed i parchi naturali nella produzione di specie animali e vegetali.

5.1.2. I possibili scenari per il sistema infrastrutturale

Le strategie di carattere infrastrutturale sono legate alle previsioni di alcuni interventi di realizzazione, adeguamento e riqualificazione di infrastrutture di trasporto sovracomunali e locali connesse, quali il quadruplicamento della tratta ferroviaria Rho-Gallarate, il sistema stradale Pedemontano, unitamente al completamento della viabilità di accesso al nuovo polo fieristico e all'aeroporto di Malpensa e alla Variante alla SS33 del Sempione (**Figura 75**). Il PTCP, soffermandosi sulla previsione di potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, evidenzia il conseguente valore di interscambio che assume la stazione di Parabiago, per cui se ne prevede il miglioramento per renderla un nodo intermodale di riferimento territoriale.

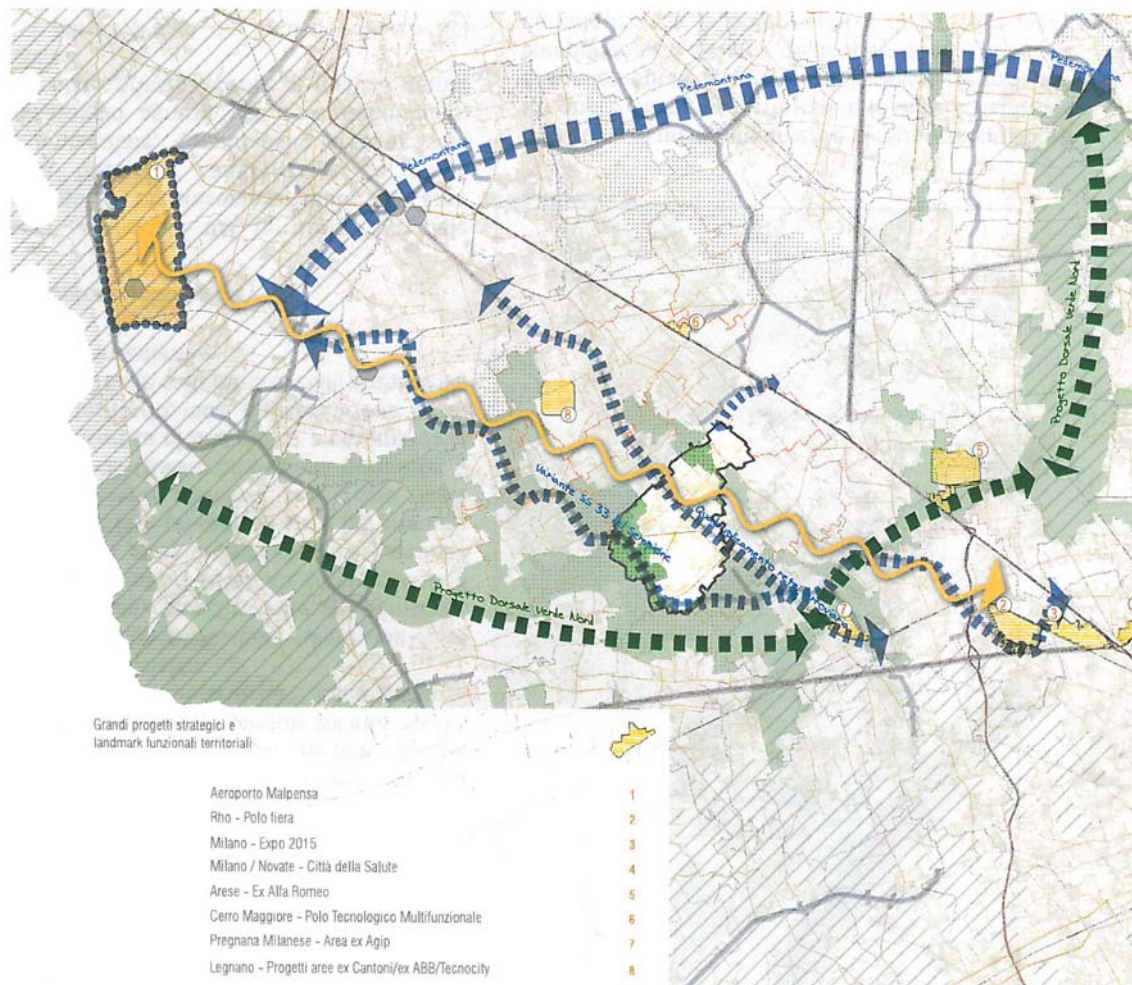


Fig. 75 – Interpretazione del sistema infrastrutturale

Il Piano di Governo del Territorio, riprendendo gli indirizzi programmatici esistenti alla scala sovralocale, individua, nell'ambito del sistema infrastrutturale, diversi livelli di operatività e linee di azione, secondo scenari che considerano i differenti livelli che compongono il sistema e l'insieme delle relazioni e criticità che si creano tra forme di mobilità diverse.

Per questo motivo il Piano è orientato a favorire le connessioni fra infrastrutture di categoria e gerarchia diverse, dall'interscambio gomma-ferro/privato-pubblico e da questo verso i percorsi ciclopedonali, che si sviluppano all'interno del tessuto edificato e lungo i margini urbani. Previsione di nuovi tracciati stradali, riqualificazione di tracciati esistenti, risoluzione dei nodi critici della mobilità su gomma, progettazione e promozione delle forme di mobilità lenta sono gli elementi strategici che compongono gli scenari previsti dal Documento di Piano per il sistema infrastrutturale.

La situazione di congestionamento stradale della zona è evidente e gli interventi recentemente realizzati o in fase di realizzazione (l'autostrada Pedemontana e il completamento della viabilità di accesso al polo fieristico e a Malpensa), propongono soluzioni nell'ottica di un ampio scenario; mentre alla scala locale sono da privilegiare interventi di riqualificazione/potenziamento dell'intero sistema viabilistico di livello provinciale.

E' necessario promuovere soluzioni per le principali criticità viabilistiche e della mobilità, sostenendo modalità integrate di servizi ed interventi (pubblico-privato, ferro-gomma-ciclopedonale), favorendo in particolar modo la mobilità su ferro. E' inoltre da sostenere il riammagliamento della viabilità urbana allo scopo di gestire in modo più corretto il traffico urbano di breve raggio, il recupero e la riqualificazione del tracciato storico della SS del Sempione, la realizzazione e regolamentazione di nuove aree di sosta, il recupero ambientale delle strade più critiche, la realizzazione di percorsi ciclopedonali (anche in relazione a soluzioni e disegni di rete studiate a livello sovracomunale).

5.1.3. I possibili scenari per il sistema insediativo

Le strategie di carattere insediativo definite dal PTCP sono relative alla valorizzazione del sistema policentrico milanese-lombardo, al fine di promuovere le potenzialità locali, la compatibilità paesistico-territoriale delle trasformazioni, la maggior integrazione tra assetto insediativo e sistema della mobilità, per garantire maggior fruibilità ai servizi ed alle funzioni di livello sovracomunale. Il PTCP individua inoltre la necessità di minimizzazione del consumo di suolo, attraverso il riuso e la valorizzazione dei suoli urbanizzati e delle reti di urbanizzazione esistenti (aree dismesse e/o sottoutilizzate).

Gli obiettivi di riqualificazione del territorio sono raggiungibili attraverso una serie di progettualità capaci di riqualificare il tessuto urbano, ridisegnare gli spazi centrali e semicentrali. L'attuazione degli interventi consentirà anche di avviare un processo di recupero e riqualificazione di ambiti degradati, di completamento del tessuto consolidato, di trasformazione verso destinazioni prevalentemente residenziali di aree prossime al centro edificato, inserendo attività e funzioni di eccellenza all'interno del tessuto urbano e, parallelamente, una generalizzata riqualificazione, ammodernamento ed innovazione del sistema delle attività economiche.

Per raggiungere questi obiettivi di rinnovo del sistema insediativo, il PGT propone l'opportunità di attuare interventi di miglioramento e qualificazione dei tessuti urbani delle singole frazioni, individuando, in ciascuna di esse, interventi di recupero, di riqualificazione e di riassetto urbano, di completamento del tessuto residenziale, del sistema delle attività economiche e, parallelamente, di potenziamento dei servizi (**Figura 76**). Questi scenari di ampio respiro, fondati su interventi di qualificazione urbanistica, ambientale ed economico/produttiva dell'edificato, avvieranno interventi di ammodernamento e miglioramento degli ambiti edificati a destinazione residenziale, iniziative di rinnovo ed innovazione del sistema economico esistente, mantenendo, ed anzi potenziando, i livelli occupazionali e di attività presenti sul territorio.

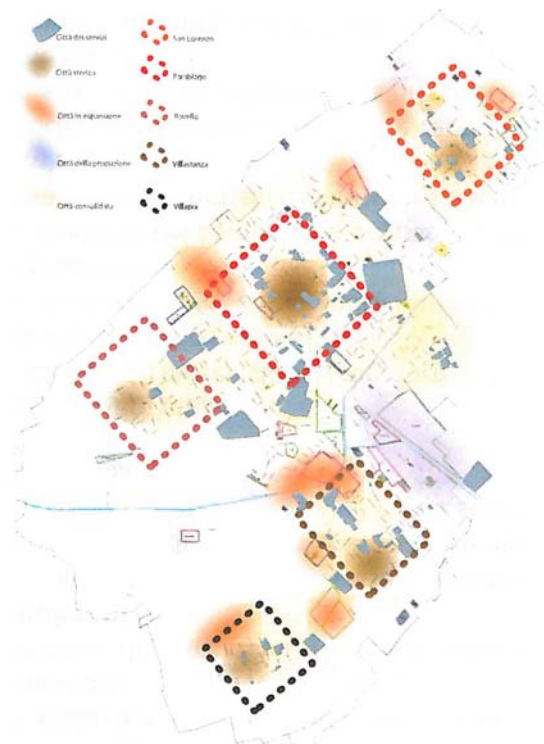


Fig. 76 – Interpretazione del sistema insediativo

5.2. INTERPRETAZIONE DEI SISTEMI RELAZIONALI: STRATEGIE URBANE E TERRITORIALI

La definizione del quadro conoscitivo, ricognitivo e programmatorio del nuovo strumento di pianificazione comunale non può prescindere da un inquadramento delle analisi e delle indagini interpretative condotte alla scala locale, all'interno di un ambito territoriale di scale sovracomunale. Questo non solo allo scopo di inserire le strategie e le politiche di indirizzo alle future scelte di pianificazione e programmazione delle trasformazioni territoriali di più ampio respiro, ma anche e soprattutto in funzione del raggiungimento dei seguenti obiettivi:

1. individuare un quadro unitario di governo del territorio basato sulla creazione di un riferimento di scala sovracomunale che delinea una serie di scenari di riferimento (condizioni insediative, emergenze ambientali, problematiche infrastrutturali, situazioni economico-produttive, questioni sociali e relative alla sicurezza dei cittadini, tematiche inerenti la qualità della vita);

2. identificare il quadro strategico di scala territoriale da assumere come riferimento del nuovo Piano di Governo del Territorio.

Per quanto riguarda la scala territoriale, il Documento di Piano individua le caratteristiche relative ai tre sistemi di riferimento (infrastrutturale, ambientale e insediativo), a partire non solo dalle informazioni/indicazioni derivanti da strumenti di pianificazione sovraordinata (PTR/PTPR/PTCP e piani di settore), ma anche in relazione al processo di raccolta e di condivisione del quadro delle strategie, delle politiche e dei progetti che interessano la realtà territoriale cui appartiene Parabiago.

Da quanto emerso nei capitoli precedenti è possibile individuare, per i sistemi infrastrutturale, ambientale, insediativo e dei servizi, figure relazionali in grado di sintetizzare le principali progettualità e potenzialità presenti sul territorio parabiaghese, all'interno del sistema territoriale del nord-ovest milanese.

Parabiago: città di riferimento del nord-ovest milanese

Alla scala sovralocale emerge il ruolo e la portata delle nuove infrastrutture previste, che coinvolgono sistemi relazionali sia provinciali e regionali (come il completamento degli interventi atti a garantire accessibilità a Malpensa, il potenziamento della linea Rho-Gallarate e il raccordo Y a Busto Arsizio, il Sistema Pedemontano e le Varianti alla SS33), che internazionali (come il corridoio intermodale nord-sud, che passa attraverso il Traforo del Gottardo), in grado di migliorare il traffico sulle lunghe percorrenze. In particolare, il sistema di trasporto su ferro risulta interessato da interventi di potenziamento lungo la linea Milano-Rho-Gallarate, ed in grado di migliorare i collegamenti merci e persone da e per Milano, rilasciando effetti positivi sui comuni “nodo”, grazie all'incremento di importanza delle stazioni e delle aree limitrofe.

La rete dei comuni del nord-ovest milanese vede Parabiago come comune polo, connesso agli altri e al capoluogo milanese dalla maglia infrastrutturale e dal ferro; la presenza della stazione, sull'asse privilegiato dei collegamenti in direzione nord-sud, genera valori potenziali, facendo diventare Parabiago centro di riferimento per i territori limitrofi. La presenza della fermata ferroviaria è inoltre in grado di determinare l'incremento delle potenzialità di sviluppo di Parabiago, generando significative ricadute sulle aree urbane, grazie alla possibilità di insediare nuove funzioni attrattive a livello sovralocale, di connettere con efficacia il comune con i servizi urbani del sistema urbano metropolitano, diminuendo le distanze ed ampliandone l'accesso.

I comparti di trasformazione strategica saranno in grado di creare nuove polarità, integrative a quelle esistenti, consentendo di realizzare poli dei servizi e del loisir facilmente raggiungibili dal territorio circostante e da Milano, senza sovraccaricare la rete stradale, potenziando il sistema del verde e ridefinendo/riqualificando aree urbane attualmente sottoutilizzate: la posizione strategica rispetto al canale Villoresi, consente anche di identificare Parabiago come uno dei poli di attrattività del “Sistema Alto Milanese” legato al solido sistema delle piccole e medie imprese, alla capacità di creare occasioni per attivare processi di produzione e riproduzione dei saperi e delle conoscenze, sulla valorizzazione delle eccellenze ambientali e paesaggistiche, sull'attivazione di iniziative nel settore turistico, anche e soprattutto in prospettiva di EXPO2015.

Parabiago città dei servizi: qualità in rete

I servizi di interesse sovralocale, cui si aggiunge il sistema dei servizi locali e urbani, è ricco e ben distribuito sul territorio, anche se è possibile riconoscere una maggiore concentrazione nel settore centrale della città. La presenza di istituti superiori e per la formazione, di strutture sanitarie e socio-assistenziali, di spazi museali ed espositivi, di ambiti ed aree verdi, pensati come opportunità attorno alle quali progettare nuovi interventi di ricucitura della città e connessione con il sistema urbano, sono garanzia per un ulteriore incremento e consolidamento di quella che già oggi è possibile individuare come una rete di servizi di livello sovralocale.

Obiettivo fondamentale del piano, oltre alla salvaguardia e qualificazione della esistente rete di suoli e servizi di uso pubblico, è il potenziamento mirato del sistema complessivo delle dotazioni di aree e strutture pubbliche, unitamente alla necessità di riequilibrare la distribuzione e l'articolazione a livello territoriale, arricchendo ulteriormente con nuove funzioni ed attività l'offerta di servizi a disposizione dei cittadini parabiaghesi.

Parabiago città da abitare: vivibilità e abitare nel verde

Il Parco del Roccolo e il Parco dei Mulini, il canale Villorosi e il fiume Olona, rappresentano elementi notevoli del sistema ambientale, naturalistico e paesaggistico del nord-ovest del territorio regionale, in grado di creare nuove relazioni tra i comuni che ne fanno parte, basate sulla conservazione, protezione e rigenerazione delle risorse naturali, sul potenziamento e valorizzazione del sistema agricolo e del patrimonio storico, architettonico e agronomico e sulla mobilità dolce.

La presenza delle aree agricole e naturalistiche dei parchi, unitamente a quella di elementi rurali di interesse, quali cascate, filari alberati e reticolo idrografico consente la creazione di nuovi corridoi ecologici in grado di connettere il verde urbano con quello di livello sovralocale. Il prolungamento dei percorsi paesaggistici e della agro-silvo-pastorale all'interno dell'urbanizzato, potrà essere realizzato utilizzando le alberature e gli spazi verdi già esistenti, o creandone di nuovi sfruttando le potenzialità delle aree di trasformazione. Il potenziamento del verde urbano e la riqualificazione di quello agricolo è inoltre in grado di realizzare un sistema di cinture verdi di protezione del tessuto edificato.

La presenza di verde diffuso all'interno della città consolidata, la creazione di nuove reti ecologiche di livello locale, la presenza dei parchi sovralocali, il sistema delle aree di valore naturalistico, paesaggistico ed ambientale, connotano ed elevano la qualità abitativa complessiva, che si avvantaggia anche dei valori di prossimità già esistenti. Una qualità di vita sicuramente superiore a quella dell'ambito denso milanese, comunque ricca di servizi e funzioni al suo interno e collegata alle funzioni di rango superiore grazie alla presenza della fermata ferroviaria, che amplia le connessioni diminuendo le distanze. Abitare nel verde, ma in collegamento con l'offerta che l'area urbana milanese è in grado di offrire.

Parabiago città della riqualificazione dei tessuti urbani, della rete ecologica: nuove funzioni e nuova qualità dell'abitare

Rigenerazione ecologica e sostenibilità

Contestualmente all'incremento di aree destinate alla fruizione collettiva del verde urbano, è prevista l'incentivazione e lo sviluppo della tutela delle aree verdi all'interno del tessuto consolidato, sottolineando anche la funzione ecologica e paesaggistica del

verde privato per la rigenerazione dell'aria, la protezione da alcune forme di inquinamento e l'influenza sul microclima urbano.

Il verde privato e il verde pubblico dovranno concorrere alla creazione di un sistema ambientale coerente ed integrato, grazie alla creazione di un sistema multiplo formato da aree verdi – esistenti e programmate – e dalla creazione di nuovi spazi alberati, in grado di formare una cintura di verde urbano di grande valore. Gli obiettivi da perseguire riguarderanno la tutela e la valorizzazione delle aree verdi e delle aree agricole, facilitandone la fruizione mediante la realizzazione di percorsi ciclopedonali e la previsione di funzioni eco-compatibili, la cura e la tutela dei parchi urbani esistenti, con l'accrescimento della loro accessibilità, la piantumazione di nuove alberature e l'ambientazione delle infrastrutture.

Consolidamento del polo parabiaghese

L'obiettivo di Parabiago nei prossimi anni è quello di rafforzare il ruolo di polarità del territorio dell'Alto Milanese, accentuando e qualificando quella pluralità di vocazioni che ne connotano e ne delineano una realtà insediativa specifica per questo territorio: di ruolo intercomunale per offerta di servizi e di strutture produttive e commerciali, di polarità terziaria pubblica e privata da migliorare e consolidare, di centro storico da valorizzare attraverso specifiche iniziative di rigenerazione e di tessuto urbano da qualificare e migliorare nelle prestazioni.

Il territorio è ampiamente interessato dalla presenza di due Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, integrati e connessi da un sistema lineare di verde e di percorsi ciclopedonali che attraversa la città sviluppandosi lungo il canale Villoresi: l'insieme di questi elementi costituisce l'ossatura del sistema del verde urbano, anche nell'ottica di attrazione di servizi ed attività economiche di qualità. Tale risorsa ambientale e fruitiva, ricreativa ed ecologica, se valorizzata e riqualificata, può infatti giocare un effetto moltiplicatore delle potenzialità espresse dal territorio.

Il Documento di Piano è finalizzato ad incrementare e a migliorare la qualità urbana e ambientale, attraverso attuazioni urbanistiche orientate ed integrate e attraverso una più snella e agevole gestione urbanistica del piano, favorendo il coinvolgimento dei privati nel rimodellamento e sviluppo della città, non conseguibile con il ricorso esclusivo alle risorse pubbliche.

La riqualificazione urbana

Il tema della riqualificazione urbana si fonda sul coinvolgimento di ambiti di trasformazione di interesse strategico, quale occasione "unica" di riqualificazione che non si limita alla sola area, ma propaga i suoi effetti su vaste parti della città. Il recupero di tali aree comporta la risoluzione di una molteplicità di punti critici legati ad aspetti non solo urbanistici ed architettonici, ma spesso anche di tipo ambientale, economico e sociale, attraverso progetti e azioni caratterizzate da un elevato grado di complessità.

A queste, si aggiungono diverse altre aree di dimensioni e di importanza minore, collocate all'interno del tessuto consolidato, che potranno anch'esse concorrere al miglioramento complessivo della qualità urbana della città.

Il tema della riqualificazione urbana dovrà coinvolgere gli spazi costruiti e gli spazi aperti dell'intero territorio comunale, interessando il recupero di aree degradate nel centro storico e nel tessuto consolidato, attraverso usi che contribuiscano a definire l'identità della città e, nel contempo, ne sappiano conservare i valori preesistenti. In

generale dovrà essere perseguita la valorizzazione del centro storico, del patrimonio pubblico, delle piazze e dei luoghi di incontro come territori di comunicazione, scambio, manifestazioni e iniziative.

La riqualificazione urbana implica l'attuazione di nuovi servizi e il rafforzamento di quelli esistenti in linea con la vocazione dell'economia cittadina, incentivando il potenziamento dei servizi in tutti i tessuti urbani e la diversificazione degli interventi nelle diverse frazioni, oltre che la realizzazione di nuovi parcheggi soprattutto in corrispondenza del nucleo centrale storico. Dovrà essere perseguita la qualità abitativa, attraverso interventi volti a favorire la qualità dell'ambiente costruito, al miglioramento della qualità degli spazi aperti, del disegno e dell'arredo del suolo pubblico e alla diffusione del verde privato e condominiale.

5.3. GLI SCHEMI STRATEGICI A SCALA URBANA E TERRITORIALE

I due elaborati di sintesi, a cosiddetto carattere programmatico, costituiscono, infatti, il vero tavolo di lavoro, di discussione, di dibattito mirato alla valutazione delle opportunità e delle possibili scelte da attuare e governare alla scala urbana e territoriale. L'elaborato DP04.1. – Opportunità e criticità, sulla base di una lettura sistemica del territorio, delinea le principali peculiarità di Parabiago, distinguendole ed interpretandole all'interno delle debolezze/criticità e delle opportunità/potenzialità, per il sistema infrastrutturale, ambientale e insediativo, comprendendo il ruolo che ciascuna parte o ambito di città e di territorio, ha o potrà avere in futuro.

L'elaborato DP04.2. – Schema strategico a scala urbana costituisce la rappresentazione sintetica degli elementi caratterizzanti i tre sistemi fondamentali (infrastrutturale, ambientale, insediativo), così come individuati e descritti negli elaborati del quadro conoscitivo a scala urbana, integrati con l'individuazione degli interventi strategici e delle trasformazioni urbane proposte dal PGT. L'elaborato, pensato come carta di sintesi delle strategie, ha come scopo fondamentale quello di fornire una rappresentazione immediata delle “invarianti territoriali” sulle quali costruire gli indirizzi strategici e le scelte verso il futuro assetto della città e per il governo del territorio, proponendo interventi e progetti di rilevanza strategica.

5.3.1. Principi e obiettivi di carattere generale

I principi e gli obiettivi citati in precedenza sono le premesse per la definizione delle strategie di piano che sottendono a tutte le azioni del Piano di Governo del Territorio di Parabiago.

OBIETTIVI PER IL SISTEMA INSEDIATIVO

1. Promozione di interventi di programmazione strategica
2. Promozione dei processi di riqualificazione e di rigenerazione del tessuto urbano consolidato
3. Creazione di un sistema dei servizi – Parabiago città dei servizi
4. Consolidare la compagine sociale
5. Promuovere l'articolazione (sociale) dell'offerta residenziale, promozione dell'affitto e della residenza temporanea

6. Consolidare e rivitalizzare il centro storico, attribuendo una funzione prioritaria alla presenza della residenza, delle attività commerciali, terziarie e dei servizi
7. Favorire la presenza e la convivenza di una pluralità di funzioni
8. Attivare la riqualificazione diffusa, compresa la trasformazione e riqualificazione delle aree non utilizzate e sottoutilizzate
9. Riqualificazione e riuso dei contenitori con funzioni di “eccellenza”
10. Potenziamento del ruolo di Parabiago come “città turistica”
11. Promozione di una rete di luoghi urbani in grado di funzionare da attrattori
12. Sostegno ed attuazione del progetto “Distretto Urbano del Commercio”
13. Sostegno e potenziamento del sistema delle attività economiche nel territorio
14. Sostegno e potenziamento del sistema delle piccole e medie imprese operanti nei settori della tradizione produttiva di Parabiago

OBIETTIVI PER IL SISTEMA AMBIENTALE

1. Realizzazione di una rete ecologica a scala urbana, coerente connessa alla rete ecologica provinciale e regionale
2. Promozione del sistema agricolo e del suo carattere multifunzionale
3. Potenziamento del sistema dei parchi urbani
4. Salvaguardia e valorizzazione delle aree boscate e con funzione naturalistica lungo il corso del fiume Olona e del canale Villoresi
5. Salvaguardia e valorizzazione delle aree verdi lungo il fiume Olona e il canale Villoresi
6. Realizzazione del progetto di cintura verde (“Strada parco” lungo il tracciato della nuova SS33)
7. Acquisizione e valorizzazione degli ambiti verdi, necessari al potenziamento del sistema ecologico urbano
8. Connessione ecologica ed ambientale tra Parco del Roccolo e Parco dei Mulini – Asse verde lungo il canale Villoresi
9. Ampliamento del perimetro del Parco del Roccolo
10. Incremento della presenza e della dotazione di aree boscate all’interno del territorio comunale e nelle aree di frangia
11. Incentivare e sviluppare la presenza di aree verdi all’interno dei tessuti esistenti
12. Assegnare funzioni ecologiche e paesaggistiche al verde privato per la rigenerazione dell’aria, la protezione di alcune forme di inquinamento e l’influenza positiva sul microclima urbano.

OBIETTIVI PER IL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

1. Promozione dell’intermodalità ferro-gomma/pubblico-privato
2. Progetto Variante al tracciato dell’attuale SS33. Valutazione del progetto
3. Definizione di un nuovo schema viabilistico nella parte ovest, conseguente alla definizione del tracciato della Variante alla SS33
4. Riqualificazione del tracciato storico della Strada Statale del Sempione
5. Potenziamento e miglioramento della rete viabilistica interna
6. Definizione di ambiti ed aree a traffico limitato (Zone 30)
7. Definizione urbanistica e funzionale del nodo di interscambio della fermata ferroviaria
8. Potenziamento della rete dei percorsi ciclabili di collegamento tra le diverse frazioni

9. Potenziamento della rete dei percorsi ciclabili di collegamento alla scala sovra comunale – Piano Ciclabile dell’Alto Milanese
10. Inserimento e mitigazione ambientale delle opere infrastrutturali
11. Promozione della sicurezza urbana e della qualità degli spazi e dei trasporti pubblici.

5.3.2. Azioni e indirizzi di intervento

AZIONI E INDIRIZZI RELATIVE AL SISTEMA INSEDIATIVO

Ambiti di programmazione strategica

1. Coordinamento e miglioramento dell’accessibilità e della fruibilità
2. Potenziamento del sistema delle funzioni presenti lungo il tracciato storico della Strada Statale del Sempione, con l’inserimento di nuove attività in grado di riqualificare e rivitalizzare il sistema urbano che si sviluppa lungo la strada
3. Valorizzazione e potenziamento della presenza delle attività museali, Museo Carla Musazzi e, soprattutto, Museo Crespi Bonsai
4. Potenziamento del ruolo e della funzione di rilevanza sovracomunale del complesso di S.Ambrogio e Maggiolini/Cavalieri, di Villa Corvini.

Politiche urbane

1. Attuazione degli obiettivi strategici definiti per ogni ambito di intervento
2. Miglioramento della qualità urbana degli spazi e degli edifici
3. Miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente mediante interventi di completamento del tessuto urbano consolidato
4. Sviluppo mirato ed equilibrato di funzioni a carattere residenziale, integrate all’interno di ambiti già prevalentemente residenziali
5. Riequilibrio e potenziamento della dotazione di servizi nelle diverse parti del territorio
6. Riequilibrio della presenza di funzioni non residenziali
7. Mantenimento, consolidamento e promozione delle attività produttive, artigianali e commerciali presenti sul territorio
8. Privilegio per l’insediamento di funzioni pubbliche e private di eccellenza
9. Individuazione di ambiti di rinnovo e di riqualificazione urbana integrati con il tessuto esistente e destinati a riammagliare i tessuti della città.

Valorizzazione dei tessuti storici e della città consolidata

1. Rilievo dello stato di fatto dei centri storici e dei nuclei rurali di interesse storico
2. Verifica e aggiornamento delle modalità di intervento sugli edifici storici, sugli edifici di valore ambientale e documentale e sugli edifici rurali di valore storico
3. Attivazione di meccanismi premiali in grado di avviare interventi di recupero e riqualificazione del patrimonio esistente
4. Riqualificare e migliorare la presenza commerciale mediante l’attuazione di un insieme coordinato di interventi previsti dal piano, in coerenza con quelli inseriti all’interno del progetto di Distretto Urbano del Commercio
5. Incentivazione per l’utilizzo dei piani terra degli edifici dei centri storici per l’insediamento di attività commerciali e terziarie

6. Creazione di un sistema di spazi e di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento all'interno dei centri storici utilizzando il sistema delle corti e dai centri storici verso il resto del territorio
7. Individuazione e tutela delle architetture moderne di pregio e di valore ambientale.

AZIONI E INDIRIZZI RELATIVI AL SISTEMA AMBIENTALE

Il sistema del verde

1. Creazione di un sistema integrato e unitario costituito dal Parco del Roccolo, di cui si propone l'incremento delle aree interessate, dal corridoio verde lungo il canale Villoresi e dal Parco dei Mulini, all'interno del sistema ambientale di livello territoriale
2. Creazione di un sistema integrato e unitario costituito dal Parco dei Mulini, dal corridoio ecologico, dalle aree ex-cava, con prosecuzione all'esterno del territorio comunale (verso le cave di Cerro Maggiore)
3. Creazione di un sistema di aree verdi di connessione ambientale tra canale Villoresi e tessuto edilizio esistente, quali elementi di rilievo da tutelare e valorizzare all'interno della rete ecologica locale con funzioni di salvaguardia
4. Realizzazione della continuità ambientale del sistema del verde urbano – Rete Ecologica Comunale
5. Completamento della rete dei parchi, dei giardini e delle aree verdi con funzione urbana
6. Potenziamento del sistema delle aree verdi con valore ambientale e con funzione di salvaguardia ambientale
7. Incremento della funzione naturalistica, ambientale e paesaggistica delle aree boscate
8. Recupero e valorizzazione dei manufatti storico-architettonico-ambientali.

Rete del verde urbano e connessioni ecologiche

1. Potenziamento delle connessioni ecologiche tra parchi e giardini urbani esistenti
2. Potenziamento della funzione ecologica, ambientale e fruitiva delle aree verdi lungo il canale Villoresi
3. Mantenimento dei corridoi ecologici di connessione con la rete di livello sovralocale
4. Promozione e sviluppo di attività e attrezzature legate alla funzione ricettiva e ludico-ricreativa
5. Tutela e valorizzazione del sistema idrico minore
6. Potenziamento del ruolo ecologico e ambientale delle aree a verde privato.

Aree agricole

1. Individuazione e valorizzazione delle aree agricole produttive
2. Promozione dell'attività agricola con finalità paesaggistica e fruitiva
3. Attivazione di iniziative di collaborazione e di condivisione di progetti con il sistema delle imprese agricole operanti sul territorio.

AZIONI E INDIRIZZI RELATIVI AL SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Mobilità su gomma

1. Progetto della Variante extraurbana alla SS33. Attenzione agli aspetti di inserimento nel paesaggio e di mitigazione del tracciato, valutando la possibilità di realizzare una “Strada parco” che attraversa il territorio del Parco del Roccolo
2. Realizzazione di interventi di completamento della rete viabilistica locale, finalizzati a meglio consentire la mobilità di livello locale
3. Risoluzione, ridisegno delle canalizzazioni e messa in sicurezza di alcune intersezioni all’interno del tessuto urbano, finalizzate a migliorare la fluidificazione e la funzionalità della rete di livello locale
4. Definizione di una corretta gerarchia funzionale della rete viabilistica a servizio della comunità locale
5. Miglioramento delle prestazioni e delle condizioni di sicurezza della rete viabilistica di interesse locale (moderazione del traffico e messa in sicurezza)
6. Miglioramento dell’accessibilità al centro storico per residenti ed utenti dei servizi e del commercio, proteggendolo dal traffico di attraversamento, ed incrementando la dotazione di parcheggi
7. Riqualficazione del tracciato viario storico della Strada Statale del Sempione, con recupero funzionale e ambientale degli spazi e delle aree circostanti, oltre alla messa in sicurezza degli attraversamenti.

Mobilità dolce

1. Creazione di un sistema di mobilità dolce di livello urbano di collegamento tra le diverse frazioni e con i luoghi principali della città pubblica
2. Sviluppo del progetto di ciclabilità di livello sovracomunale, attraverso l’attuazione del Piano della Mobilità Ciclabile dell’Alto Milanese
3. Progettazione e realizzazione di percorsi ciclopedonali di cintura e urbani
4. Completamento della rete di ciclovie di progetto
5. Creazione di una rete di percorsi ciclabili e pedonali utilizzando anche le opportunità offerte dalla rete esistente delle strade di campagna (viabilità agro-silvo-pastorale)
6. Creazione di Zone 30 e ZTL nelle aree con la presenza di attività commerciali e servizi pubblici.

Poli strategici

1. Attuazione dell’ambito di interesse strategico alla scala territoriale riguardante la stazione ferroviaria
2. Localizzazione di parcheggi di interscambio gomma/treno/mobilità dolce.

5.4. LA COMPONENTE AMBIENTALE E PAESISTICA DEL DOCUMENTO DI PIANO

Il nuovo approccio alla tutela della natura e del paesaggio, basato sulla priorità di conservazione della biodiversità, orienta le strategie per la conservazione della natura e garantire la funzionalità dei processi biologici a lungo termine, in altre parole, a mantenere e rafforzare i processi naturali dai quali dipende la sopravvivenza degli ecosistemi.

Le reti ecologiche costituiscono il terreno ideale di integrazione dei vari indirizzi di sviluppo ecosostenibile e si pongono come strumento fondamentale per il rafforzamento

della tipicità e dell'identità territoriale, in molti casi sminuita dai processi di degrado in atto.

Un'organica progettazione del sistema del verde urbano e periurbano può inoltre divenire strumento di straordinaria efficacia per ridare forma ed immagine alla città ed al sistema insediativo di Parabiago, limitando lo spreco di territorio e conferendo qualità urbana ai diversi quartieri ed aggregati della città consolidata.

5.4.1. Strategie complessive per le unità di paesaggio naturale e antropico, sensibilità paesaggistiche

A seguito dell'individuazione delle unità di paesaggio extraurbano – paesaggio agricolo, paesaggio del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini, aree di pregio agricolo e naturale – e delle relative classi di sensibilità – molto elevata, elevata, media e bassa – vengono qui declinate le strategie di tutela e valorizzazione da perseguire.

Per l'*unità di paesaggio agricolo*, che comprende quei territori adibiti ad uso agricolo non ricompresi all'interno del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini, le azioni riguarderanno la preservazione dei segni territoriali e dei caratteri naturali presenti (tra cui rogge e corsi d'acqua, vegetazione ripariale, filari), nonché il consolidamento degli elementi del paesaggio agricolo, laddove vi sia la possibilità di prevedere, anche tramite finanziamenti ad hoc, un aumento degli elementi arbustivi ed arborei.

La preservazione delle zone agricole esterne al perimetro dei parchi sovralocali assume particolare interesse in considerazione del fatto che esse rappresentano, laddove si collocano in prossimità del tessuto consolidato, una pausa all'interno delle aree urbanizzate, con elevato interesse in relazione alla loro valenza ecologica. Per le aree non collocate in prossimità dell'urbanizzato, tali azioni risultano di notevole interesse per la preservazione dei caratteri naturali e paesaggistici presenti, anche se non sottoposti alla tutela dei parchi di interesse sovralocale.

Per l'*unità di paesaggio del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini*, le azioni previste dal Piano si conformano alle previsioni sovraordinate degli strumenti di pianificazione e di intervento previsti per i due parchi, facendole proprie. In particolare tali azioni sono rivolte per quanto riguarda il Parco del Roccolo, secondo le indicazioni contenute nel Programma Pluriennale degli Interventi, alla conservazione e al mantenimento dei caratteri preesistenti (aree agricole, aree boschive e forestali e nuclei edificati di interesse storico-cascina Santa Maria, in particolare); mentre per il Parco dei Mulini, in attesa degli strumenti di pianificazione e di gestione del Parco, sono state individuate una serie di azioni rivolte alla conservazione, al mantenimento ed alla manutenzione della situazione esistente.

Per l'*unità di pregio agricolo e naturale*, le azioni previste dal DdP si conformano alle previsioni sovraordinate del PTCP della provincia di Milano e dell'ambito di tutela paesaggistica del canale Villoresi, facendole proprie. Si riportano di seguito i principali elementi di interesse per il mantenimento, consolidamento, valorizzazione e ampliamento delle unità di paesaggio individuate, anche nell'ottica di una loro maggiore fruizione, riportati dalle norme del PTCP della Provincia di Milano:

- ambiti di rilevanza paesistica (art. 31)
- ambiti di rilevanza naturalistica (art. 32)

- ambiti agricoli (art. 33) e elementi del paesaggio agrario (art. 34)
- insediamenti rurali di interesse storico (art. 38)
- elementi storico architettonici (art. 39) e percorsi di interesse paesistico (art. 40).

Sempre all'interno della normativa del PTCP della Provincia di Milano, si possono individuare una serie di indicazioni per la tutela e lo sviluppo degli ecosistemi e di difesa del suolo:

- rete ecologica (art. 56), corridoi ecologici e direttrici di permeabilità (art. 58)
- gangli primari e secondari (art. 57)
- varco ecologico (art. 59)
- zone periurbane ed extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico (art. 61)
- aree boscate (art. 63), arbusteti, filari e siepi (art. 64), alberi di interesse monumentale (art. 65)
- corsi d'acqua (art. 46).

5.4.2. Indicazioni preliminari per la tutela e la valorizzazione del paesaggio

Lo studio paesistico di dettaglio ha quindi fornito il quadro conoscitivo delle problematiche e delle sensibilità ambientali rispetto alle quali sono stati formulati obiettivi e azioni strategiche da intraprendere sul territorio per il raggiungimento dei parametri di qualità ambientale correlati a quelli di scala superiore.

Il progetto di Rete Ecologica Comunale si configura come presupposto necessario per garantire la conservazione e la dispersione sul territorio delle risorse biologiche, e quindi fornire la matrice sulla quale articolare un più ampio disegno di rete plurifunzionale, al quale attribuire una più ampia gamma di funzioni, quali, in sintesi:

- la funzione ecologica, a garanzia della biodiversità e protezione dei parametri ambientali (aria, acqua, suolo);
- la fruizione ricreativa, ove si dia vita ad una rete di aree protette, direttamente utilizzabili per l'esercizio delle attività del tempo libero od anche solo indirettamente fruibili con idonei percorsi pedonali e ciclabili da parte di tutta la popolazione;
- la funzione di disegno e di definizione dei margini urbani;
- la funzione culturale, consentendo un'occasione di diretta conoscenza dell'ambiente naturale, delle sue caratteristiche biologiche e dei suoi ritmi;
- la funzione produttiva, per le attività agricole e forestali connesse e per la possibilità di dar vita ad attività, forme di didattica ambientale e di agriturismo;
- la funzione di barriera antirumore e di mitigazione degli impatti, lungo le arterie viarie di maggior traffico.

Attenzione particolare è stata data all'individuazione degli elementi che possono inserirsi efficacemente in un progetto di rete ecologica a scala locale, strutturata per riqualificare il paesaggio urbano ed agricolo.

Rimane imprescindibile il disegno della rete ecologica che deve individuare e connettere le aree di maggiore valenza paesistica-ambientale passando attraverso le aree urbane (interventi di micro-connettività ecologica; viali e percorsi alberati; verde pubblico e privato) e by-passando le principali arterie infrastrutturali attraverso la

realizzazione di varchi e punti di passaggio trasversali per garantire il massimo grado di connettività al sistema.

La rete ecologica integra pertanto i vari aspetti della tutela ambientale, con politiche di intervento che prevedono l'individuazione degli elementi della rete ecologica esistente, di quelli da riqualificare e delle misure appropriate per completare il disegno della rete ecologica da realizzare.

Di seguito si presentano schematicamente gli ambiti progettuali ed i relativi elementi costitutivi, rispetto ai quali si presentano in sintesi gli orientamenti normativi.

5.4.2.1. Sistema della rete ecologica a valenza paesistico-ambientale

I principali ecomosaici di riferimento sono costituiti da insiemi di tessere di vegetazione naturale (di varia estensione), sparse in aree coltivate di varia natura. Gli elementi costitutivi sono i seguenti:

- nodi funzionali primari (Parco del Roccolo e Parco dei Mulini, inseriti all'interno del più ampio Progetto Dorsale Verde Nord)
- corridoio ecologico principale dei corsi d'acqua (fiume Olona)
- corridoi ecologici di riqualificazione dei corsi d'acqua (canale Villoresi)
- trama minore della rete ecologica (filari, siepi erborate, fasce ripariali, corsi d'acqua)
- corridoi strategici di connessione e penetrazione ecologica (varco ecologico nella parte nord-ovest del territorio)

Nodo funzionale primario

Le aree sorgenti sono costituite prevalentemente dalle aree boscate comprese nel Parco del Roccolo e nel Parco dei Mulini, caratterizzate da un elevato valore di naturalità o da superficie minima adeguata alla funzionalità ecologica e costituiscono le aree di connessione con i sistemi ecologici propri della pianura padana.

Gli elementi di appoggio della rete sono costituiti prevalentemente da boscaglie, arbusteti e cespuglieti, mentre i corridoi da siepi, filari e fasce boscate, oltre che dai corsi d'acqua e relativa vegetazione ripariale.

I diversi elementi del mosaico ambientale, formatosi in seguito alla frammentazione di origine antropica, possono presentare una diversa idoneità e funzionalità ecologica, per specie differenti, sia in termini di habitat che come via di dispersione.

Le indicazioni relative alla gestione degli *elementi forestali* localmente presenti, benché riferite ad obiettivi di interesse paesaggistico e non di interesse strettamente selvicolturale, potranno essere inseriti all'interno di piani settoriali.

Le zone di maggior valore ecologico e paesistico sono costituite dalle diverse aree boscate presenti nella parte sud del territorio comunale, all'interno del Parco del Roccolo e, quindi, all'interno di un sistema di livello sovralocale: in questo caso si segnala l'opportunità di interventi volti a favorire il più possibile il loro mantenimento e il miglioramento da un punto di vista paesistico e ambientale.

Corridoi ecologici dei corsi d'acqua

I corsi d'acqua, unitamente alle fasce riparie e agli argini, costituiscono un'importante risorsa in quanto sono individuati come corridoi ecologici fluviali e possono svolgere, se opportunamente valorizzati e inseriti all'interno del sistema ambientale di livello urbano, una funzione particolarmente importante di connessione ecologica.

Gli interventi saranno quindi mirati a favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Trama minore della rete ecologica

Alla trasformazione del paesaggio agricolo si è aggiunto uno sviluppo dell'urbanizzato purtroppo non sempre omogeneo e rispettoso delle strutture e forme preesistenti. In questo contesto di frammentazione territoriale, assume un preciso significato funzionale ed estetico, la proposta di ridimensionare il processo di artificializzazione in atto del paesaggio mediante la ricostruzione di una rete continua di aree seminaturali e naturali (*trama minore della rete ecologica*), con azioni di protezione, recupero e rinaturalizzazione.

In ambito agricolo, il concetto di rete ecologica locale può determinare il rafforzamento della biodiversità attraverso il ripristino di quegli elementi di connessione costituiti da siepi campestri, filari interpoderali e cortine arboree di varia altezza, che svolgono pertanto funzione di frangivento, di riduzione delle interferenze tra zone a differente uso e di interruzione della monotonia e dell'uniformità del paesaggio pianeggiante agrario. Proprio la rinaturalizzazione dei corsi d'acqua e la conservazione o la ricostituzione delle continuità delle fasce boscate ripariali consentono di garantire soglie di biopotenzialità e degli altri indicatori ecologici congrue ed accettabili in rapporto al ruolo svolto nel sistema territoriale.

Corridoi strategici di connessione e penetrazione ecologica

Il varco ecologico di connessione può consentire, infine, relazioni più significative, dal punto di vista ecologico e paesistico, tra gli ambiti urbanizzati esistenti e quelli di nuova realizzazione. In quest'ottica, possono assumere un ruolo strategico anche le aree verdi private, quali orti, frutteti e giardini. Il contenuto ecologico di tali unità può, in certi casi, essere incrementato, sia attraverso un maggior utilizzo di specie autoctone, sia attraverso un'organizzazione strutturale delle unità mirata e funzionale.

5.4.2.2. Sistema paesistico-ambientale da riqualificare e valorizzare

La frammentazione ambientale e la conseguente criticità dei margini, anziché proseguire in una logica di "disinteresse" in attesa di edificazione, rappresentano una nuova forma di uso del territorio. Si fa riferimento alla funzione di compensazione ambientale che può essere svolta in tali aree e alla loro capacità di concorrere alla mitigazione degli impatti procurati dall'urbanizzato più recente.

Gli spazi frammentati, dunque, possono essere pensati come grandi o piccoli polmoni verdi, come spazi aperti per lo svago e si articolano in:

- ambiti di valore strategico a vocazione pubblica
- aree libere di relazione con il tessuto urbano da salvaguardare
- fasce di protezione dei ricettori sensibili
- fasce di fasce di riqualificazione dei fronti urbani degradati
- fasce di mitigazione lungo le arterie stradali
- corridoi visivi
- viabilità di interesse paesistico oggetto di attenzione della qualità percettiva.

Ambiti di valore strategico a vocazione pubblica

Tra le aree riconosciute come libere e di valore strategico per il disegno urbano, sono state individuate quelle con particolare vocazione pubblica che per la loro ubicazione dovranno assicurare continuità all'infrastruttura verde, a scala urbana, di fruizione pubblica con finalità prevalentemente ricreative, in coerenza con l'obiettivo formulato a sostegno di un incremento del verde urbano di fruizione pubblica previsto anche dal Piano dei Servizi.

Si prospetta una nuova idea di parco urbano, principalmente connessa alla funzione ricreativa, come elemento ordinatore e di definizione degli spazi agricoli limitrofi al sistema urbano insediato, laddove al disegno naturale composto da macchie boscate, prati ed elementi idrici, si integra una rete di percorsi e strutture ricreative e ludiche per differenti fasce sociali, momento di svago e relax immerso nel verde ricostituito all'interno e in prossimità della città consolidata.

Aree libere di relazione con il tessuto urbano da salvaguardare

Il mantenimento di spazi di "pausa" tra gli sviluppi urbanizzativi, oltre ad inserirsi in un progetto di rete ecologica locale, può favorire il gradimento di luoghi da parte dell'osservatore (che generalmente tende a gradire gli spazi aperti). In quest'ottica, sono state individuate le aree ancora libere, da mantenere con funzione di pausa connotativa; la salvaguardia degli ambiti dovrà garantire visuali aperte per scandire la profondità di campo visivo anche in funzione di un'alternanza delle visuali percepibili, e quindi la percezione delle valenze paesistiche ancora presenti.

Fasce di protezione dei ricettori sensibili

Considerato che le differenti zone urbanistiche costituiscono reciprocamente sorgente di impatto ambientale, è opportuno prevedere aree verdi di riduzione della conflittualità attualmente in essere fra insediamenti di diversa finalità, a cui affidare il ruolo di mitigazione degli impatti prodotti dall'inquinamento atmosferico, acustico e microclimatico, in particolare a protezione di ricettori sensibili. L'aumento del patrimonio arboreo ed arbustivo, favorito da interventi di questo tipo, contribuirà ad aumentare la complessità e la ricchezza del sistema del verde.

Fasce di riqualificazione dei fronti urbani degradati

Il tessuto periurbano presenta diverse situazioni di disomogeneità tipologica e degrado funzionale e ambientale con perdita di leggibilità dell'impianto urbanistico ordinatore. In taluni casi le situazioni individuate richiedono interventi di riqualificazione paesistica e ambientale che potranno essere di tipo vegetale, con impianti arborei e macchie boscate in funzione anche degli impatti visivi, ed eventualmente di tipo architettonico-compositivo attraverso interventi di ricucitura tipologica e qualità edilizia.

Sarà altresì auspicabile prevedere norme per il corretto inserimento paesistico-ambientale di eventuali nuovi insediamenti, anche attraverso consistenti dotazioni arboree ed arbustive tali da impedire la rottura completa, già compromessa, delle connessioni comunali e intercomunali.

Fasce di mitigazione lungo le arterie stradali

Il progetto di rete ecologica esteso a tutto il territorio è compromesso dalla presenza attuale e futura di alcune barriere infrastrutturali divenute nel tempo inevitabili poli d'attrazione per gli insediamenti; in quanto responsabili della frammentazione negli ecosistemi terrestri, causano distruzione e alterazione di ambiente fisico ed aumento del disturbo fisico.

Il ruolo delle barriere infrastrutturali, qualora fonte di disturbo e di degrado ambientale, dovrà essere opportunamente oggetto di opere di mitigazione degli impatti, con cortine vegetali di varia altezza, a protezione della percepibilità del paesaggio laddove la visuale è ancora aperta e pregievole.

Corridoi visivi

Il sistema degli assi di scorrimento esterni e di penetrazione alla città offrono ancora scorci e visuali verso gli elementi simbolici visivi emergenti, di notevole valore e qualità paesaggistica. Per questi assi il PGT formula criteri di tutela delle fasce prospettiche che consentono una visuale ampia e allungata verso gli elementi di pregio esistenti, in ordine ad allineamenti, altezze, tipologie e materiali delle costruzioni prospettanti tale viabilità.

Viabilità di interesse paesistico oggetto di attenzione della qualità percettiva

Lungo la rete infrastrutturale esistente sono possibili ancora scorci e visuali interessanti verso gli elementi paesisticamente emergenti nel sistema ambientale di riferimento. Tale visualità, offre ancora pochi tratti liberi e meritevoli di salvaguardia, per i quali il PGT formula criteri di salvaguardia delle fasce prospettiche generate dai vettori visuali, per controllare altezze, distanze dalle costruzioni e tipologie che potrebbero interferire e compromettere irrimediabilmente la percezione dei beni paesistici rilevabili.

5.4.2.3. Sistema agroalimentare

Il sistema agroalimentare annovera aree produttive e spazi aperti di valore agroalimentare.

Le aree agricole di prossimità urbana sono attualmente sottoposte ad una pressione eccezionale quale conseguenza dell'espansione dell'urbanizzato e delle infrastrutture ad esso collegate. Tale pressione condiziona e limita l'imprenditoria agricola presente attraverso lo spezzettamento dei fondi. Del resto la vicinanza della città genera una maggiore richiesta di qualità ambientale, di fruizione del territorio e di servizi di qualità ambientale.

Il mantenimento di un tessuto consolidato di connessione tra città e campagna può essere considerato un bisogno in termini di qualità della vita. Appartengono a tale sistema:

- gli spazi aperti di valore agroalimentare
- le aree agricole produttive.

Spazi aperti di valore agroalimentare

Alle aree agricole residuali è attribuita l'importante funzione di salvaguardia ambientale, oltre che il miglioramento del paesaggio percepito. Si tratta di ambiti di conservazione e di spazi liberi interurbani e di connessione, per i quali è prevista una forte limitazione all'occupazione dei suoli liberi.

Per quanto si tratti di aree agricole residuali di valore agroambientale, seppure con modeste connotazioni arboree, irrigue e fondiarie, la tutela si applica attraverso politiche di miglioramento dei connotati percettivi del paesaggio agrario con introduzione di alberature di fondale visivo.

Aree agricole produttive

La funzione agricola produttiva costituisce elemento predominante e di rilievo per quanto riguarda l'utilizzo del territorio non edificato, favorendo e promuovendo l'attività agricola come attività economica, forma di presidio territoriale, strumento per valorizzare il territorio, i suoi prodotti tipici, le tradizioni contadine in funzione di uno sviluppo legato a possibili forme di attività economiche. Nella pianificazione comunale questo obiettivo può essere perseguito mantenendo e consolidando la presenza dei suoli agricoli produttivi, evitando – per quanto possibile – la frammentazione delle aziende o la perdita della loro competitività, consentendo lo sviluppo di attività legate al turismo, salvaguardando la matrice del paesaggio agrario come l'orditura delle campagne, il tracciato dei canali di irrigazione, i filari, i boschi produttivi, i pioppeti.

5.4.2.4. Elementi del paesaggio da salvaguardare

Nel contesto urbano, dove lo spazio è costruito e strutturato, dove le trasformazioni sono finalizzate alla conversione funzionale, permane il sistema degli elementi del paesaggio antropizzato e storicizzato che rivestono significato storico-culturale e sono pertanto da salvaguardare.

Gli elementi del paesaggio naturale, quali corsi d'acqua e canali irrigui, i segni morfologici del territorio, le fasce ripariali, i filari interpoderali e i viali alberati, vanno salvaguardati in quanto elementi visibili della struttura percepibile del paesaggio, segni di una struttura territoriale che rischia la compromissione e la perdita di leggibilità.

Le superfici verdi esistenti o di nuova progettazione, quali i parchi e giardini pubblici, il verde sportivo, ed il verde privato diffuso, infine, costituiscono non solo corredo di valore percettivo o di arredo urbano, ma rivestono un'importante azione di filtro dei fattori inquinanti di diversa natura e diversa origine.

Ambiti e spazi aperti di percezione di valore ecologico-ambientale di livello sovracomunale

L'insieme di connessioni determina la creazione della rete ecologica, utile strumento capace di promuovere strategie di conservazione della diversità biologica e dei processi ecologici attraverso la pianificazione del territorio.

Maggiore è il grado di connessione, maggiore sarà la funzionalità ecologica della rete stessa. Nel caso specifico la connessione eco-funzionale è realizzata tra aree protette.

La struttura della rete ecologica sovracomunale individuata è pertanto data da elementi nodali fondamentali, costituiti a loro volta dagli ambienti naturali, caratterizzati da un alto grado di naturalità e associata biopermeabilità.

L'applicazione concreta del concetto di biopermeabilità della rete ecologica sovracomunale permette di conoscere, sulla base di un approccio immediato, quelle aree che possono assolvere meglio di ogni altra (aree libere da urbanizzazioni, antropizzazioni intensive, infrastrutturazioni e forme di produzione agricola intensive) alle funzioni di collegamento ecologico per le componenti faunistiche e per la tutela della biodiversità.

Tali aree libere si configurano come spazi di grande percezione in quanto consentono ampie visuali verso gli elementi naturali in primo piano e dei fondali visivi.

Lo schema della proposta di rete di connessione ecologica è caratterizzato da una serie di elementi che definiscono il quadro territoriale complessivo di livello locale e sovracomunale, i nodi funzionali che costituiscono i capisaldi della struttura ecologica-ambientale, ulteriormente classificabili in nodi riconosciuti o in nodi da riconoscere, a

seconda che coincidono le aree di valenza ecologica e paesaggistica già soggette a specifica tutela di salvaguardia (aree del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini), o che rappresentano ambienti necessari al mantenimento e potenziamento della biodiversità e della qualità territoriale (ambito ecologico e paesaggistico lungo il canale Villosesi).

Ambiti e spazi aperti di percezione di valore ecologico-ambientale di livello locale

In ambito urbanizzato il concetto di “ambiente” è ampiamente accantonato a favore di altre organizzazioni del territorio. Tuttavia, rimane la potenziale reversibilità dei terreni agricoli verso nuove forme di interesse ambientale.

L’urbanizzazione diffusa, peraltro, rappresenta un forte impatto sull’agricoltura, sia in termini di consumo di suolo, sia per quanto concerne le aspettative di edificazione che frequentemente condizionano le attività agricole.

In riferimento al consumo di suolo, vale la pena sottolineare che questo non è semplicemente valido per le superfici effettivamente occupate, ma riguarda tutte le aree ricomprese nell’influenza degli edifici e delle infrastrutture; al di sotto di certe soglie dimensionali, le aree rimaste libere perdono rapidamente efficacia per quanto riguarda la biodiversità, sia per quanto riguarda la convenienza a coltivare, sia per quanto riguarda la qualità dei prodotti (campi circondati da strade, fabbriche, capannoni, ecc.).

La frammentazione ambientale e la conseguente criticità dei margini devono quindi rappresentare una nuova forma di uso del territorio. Si fa riferimento alla funzione di compensazione ambientale che può essere svolta in tali aree e alla loro capacità di concorrere alla mitigazione degli impatti procurati dall’urbanizzato.

Gli spazi frammentati, dunque, possono essere pensati come piccoli polmoni verdi, come spazi aperti per lo svago o anche come motivo di mascheramento dell’urbanizzato.

Ambiti di valore strategico a vocazione pubblica

Le aree libere disponibili strutturano un paesaggio naturale frammentato, data anche la presenza di infrastrutture della mobilità che svolgono un ruolo di assi ordinatori delle trasformazioni territoriali.

Tra gli spazi riconosciuti liberi, alcuni assumono una funzione strategica per il disegno del verde urbano, per costruire e assicurare continuità all’infrastruttura verde a scala urbana, di fruizione pubblica con finalità prevalentemente ricreative e culturali-didattiche.

Si prospetta, quindi, una nuova idea di parco urbano, principalmente connessa alla funzione ricreativa, come elemento ordinatore e di definizione degli spazi agricoli limitrofi al sistema urbano insediato, laddove al disegno naturale composto da macchie boscate, prati ed elementi idrici, si integra una rete di percorsi e strutture ricreative e ludiche, momenti di svago e relax, immersi nel verde ricostituito in prossimità e all’interno della città consolidata.

6. LE POLITICHE DI PIANO

Il capitolo è organizzato in due parti:

- criteri generali di intervento
- politiche territoriali di intervento, distinte per competitività del sistema urbano e territoriale, sistema insediativo e edilizia residenziale pubblica, sviluppo del sistema economico, suddiviso per attività primarie, secondarie, commerciali, terziarie e ricettive, tutela dell'ambiente, del paesaggio e degli edifici e del tessuto urbano di interesse storico-architettonico, sistema infrastrutturale e della mobilità, dotazione di attrezzature e servizi, pressione sull'ambiente e sostenibilità, qualità e sostenibilità ambientale, oltre al contenimento energetico.

I criteri guida per le politiche di intervento inseriti nel Documento di piano si confrontano sostanzialmente con il termine temporale quinquennale attribuito al Documento. In tale periodo si possono impostare linee di percorso, definire gli strumenti per proseguire il processo, passare alla realizzazione dei primi interventi.

6.1. CRITERI GENERALI DI INTERVENTO: OBIETTIVI E LINEE D'AZIONE

In coerenza con gli obiettivi di sostenibilità e raggiungimento di un solido equilibrio tra funzioni, il PGT di Parabiago si propone di presentare una proposta progettuale coerente e compatibile con la struttura morfologica, il contesto territoriale e la valorizzazione delle sue risorse ambientali. Finita l'epoca dei piani espansivi che riversavano tutte le aspettative sulle nuove aree in cui la città trovava spazio di crescita, conclusa anche la stagione delle trasformazioni occasionali e prive di una logica visione d'insieme, il piano cerca di dare un assetto definito al sistema urbano consolidato, intervenendo laddove ambiti non utilizzati, incognuenze, errori e non scelte hanno lasciato brani di urbanizzato degradati e non compiutamente definiti.

Il documento di piano propone un quadro programmatico semplice ed esaustivo. Così, ad esempio, lo sviluppo socio-economico locale viene promosso mediante la creazione di diverse opportunità di insediamento di attività economiche; alla necessità di creare un efficiente ed equilibrato sistema di servizi alle persone ed alle imprese si risponde proponendo significativi potenziamenti dei servizi alla persona; la domanda abitativa viene fronteggiata con interventi di manutenzione, di ampliamento e di implementazione del patrimonio residenziale pubblico e privato; la questione ecologica viene affrontata mediante misure di salvaguardia dell'ambiente e del paesaggio, nonché mediante incentivi al risparmio energetico e all'uso di fonti di energia rinnovabile.

Punto di forza del documento è la sintesi, la composizione delle diverse previsioni urbanistiche per definire – con le specificazioni e gli apporti del piano dei servizi e del piano delle regole - un modello esaustivo e coerente di sviluppo del territorio, coordinato con gli scenari della pianificazione di area vasta e, in particolare, con quelli del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano. Sulla base di questo quadro previsionale, ricostruito in un modello sistemico, il documento di piano intende fornire risposte efficaci alle esigenze avvertite dalla comunità locale, valorizzare le potenzialità emergenti sul territorio, assecondare le positive vocazioni territoriali,

tutelare i valori economici, sociali, paesaggistici e ambientali che caratterizzano il “*genius loci*”, la specifica realtà di Parabiago.

Il quadro programmatico del documento di piano - che riprende, rivede e mette a sistema iniziative e orientamenti già assunti dall’Amministrazione comunale in precedenti piani, programmi e progetti settoriali - ha come obiettivi fondamentali:

- I. la valorizzazione delle tradizioni e degli usi, come risorse culturali e strumenti di *marketing territoriale*, cioè come fonti di promozione dello sviluppo territoriale ed economico di Parabiago, all’interno del sistema urbano dell’Alto Milanese;
- II. la creazione di un sistema urbano moderno, qualificato, sicuro ed efficiente, armonicamente sviluppato in forma compatta per determinare il minor sacrificio di aree agricole produttive e per consentire la ricomposizione del tessuto edilizio, la regolarizzazione dei suoi margini, il miglioramento quali-quantitativo delle sue relazioni con la campagna circostante;
- III. la minimizzazione del consumo di suolo, mirata a risparmiare agli interventi di trasformazione urbanistica e di nuova edificazione rilevanti superfici di terreno esterne al perimetro del centro urbano, le aree di rilevanza naturalistica, paesaggistica e ambientale, le campagne destinate all’attività agricola produttiva e all’impianto di boschi;
- IV. l’ammodernamento delle principali infrastrutture viabilistiche che attraversano e danno accessibilità al territorio di Parabiago, la riorganizzazione della sosta veicolare all’interno e ai margini dell’abitato, la promozione del trasporto pubblico, lo sviluppo di forme sostenibili di mobilità, l’adeguamento e la riorganizzazione della rete viaria cittadina;
- V. lo sviluppo di adeguate politiche abitative che - mediante la promozione dell’edilizia sovvenzionata, convenzionata e agevolata e il ricorso a forme innovative di intervento conseguano evidenti benefici sociali. Permettano, cioè, di articolare l’offerta residenziale in relazione ad una domanda di alloggi sempre più segmentata, e producano un contenimento dei valori immobiliari entro livelli equilibrati, che consentano un più agevole accesso alla prima abitazione, in locazione o in proprietà, a soggetti appartenenti a categorie socialmente deboli, giovani coppie, famiglie numerose, ecc.;
- VI. lo sviluppo del sistema economico attraverso la realizzazione di insediamenti produttivi che forniscano - in associazione a misure incentivanti la nascita di nuove aziende locali - occasioni di impresa e di lavoro nei settori delle attività industriali e artigianali tradizionali, ma anche nel campo delle produzioni innovative, della ricerca applicata e dei servizi alle imprese;
- VII. il potenziamento di una rete capillare ed articolata di servizi civici, sociali ed economici che – finalizzata a rispondere ai fabbisogni espressi dalla comunità locale con un buon grado di soddisfazione dell’utenza – sia organizzata e gestita secondo criteri di efficacia, efficienza, economicità e integrazione, contemperando il ruolo delle strutture pubbliche con l’apporto dell’iniziativa privata afferente al

settore associazionistico *non profit* e a nuove forme di imprenditoria sociale, in corso di sviluppo sulla base del principio di “*sussidiarietà orizzontale*” ;

- VIII. la salvaguardia dell’ambiente e del paesaggio nelle sue diverse componenti: naturale, seminaturale e antropica. La tutela di queste entità, che rivestono – a seconda dei casi - un notevole interesse locale o sovracomunale, deve riguardare specificamente il paesaggio urbano di Parabiago, l’ambiente e il paesaggio agrario della pianura coltivata, l’ambiente e il paesaggio del Parco dei Mulini e del Parco del Roccolo. Inoltre, deve essere accompagnata da iniziative e programmi tesi a favorire la riqualificazione dei beni di interesse paesaggistico-ambientale e, quando lo consente il loro livello di tutela, a incentivarne il riuso per attività compatibili;
- IX. il mantenimento e la promozione dell’agricoltura come attività economica, forma di presidio territoriale, strumento per valorizzare il territorio, i suoi prodotti tipici, le tradizioni contadine in funzione di uno sviluppo legato a forme di attività economiche. Nella pianificazione urbanistica comunale questo obiettivo può essere perseguito sottraendo i suoli agricoli produttivi a possibili speculazioni immobiliari, evitando – per quanto possibile – la frammentazione delle aziende o la perdita della loro competitività, consentendo lo sviluppo di attività agrituristiche, salvaguardando le matrici del paesaggio agrario come l’orditura delle campagne, il tracciato dei canali di irrigazione, i filari e i boschi produttivi;
- X. la sostenibilità complessiva delle azioni di piano, la promozione di iniziative virtuose per il contenimento dei consumi energetici negli edifici e, in genere, per la limitazione della pressione antropica sull’ambiente, attraverso interventi capaci di applicare i principi di sostenibilità e di minor consumo delle risorse.

L’ordine utilizzato per enunciare questi obiettivi non rappresenta certo un’affermazione di priorità o di prevalenza e gli obiettivi godono di analoga rilevanza nel documento di piano, non tanto per la loro natura paritetica, ma soprattutto per la loro imprescindibile complementarità, in quanto concorrono a costituire un modello organico di sviluppo territoriale. Mantenendo valida tale premessa, gli obiettivi vengono ora riproposti e specificati conservando il loro ordine di presentazione. Nei paragrafi seguenti si dà conto del retroterra analitico che ha consentito di giungere all’elaborazione degli obiettivi, si individuano i loro collegamenti logici e si definiscono le azioni che il documento di piano pone in essere per favorire la loro concretizzazione.

6.2. SVILUPPO DELLA COMPETITIVITA’ DEL SISTEMA URBANO E TERRITORIALE

Gli obiettivi del progetto di Piano di Governo del Territorio, in coerenza con le Linee programmatiche dell’Amministrazione¹⁴⁵, sono orientati a rendere attrattivo e competitivo il sistema urbano, migliorare la qualità della vita dei cittadini residenti e temporanei, favorire la riqualificazione e il miglior utilizzo del tessuto consolidato, promuovere l’attuazione di progetti strategici in grado di creare nuove centralità urbane,

¹⁴⁵ Approvate con delibera di Giunta Comunale n° 116 del 14 luglio 2011, “*Piano di Governo del Territorio – Approvazione del Documento di Linee strategiche per il PGT*”.

migliorare le prestazioni del sistema infrastrutturale. Inoltre appare nevralgica la riduzione del consumo di suolo, l'introduzione di meccanismi di perequazione, di compensazione e di incentivazione, il potenziamento del sistema dei servizi, lo sviluppo della qualità ambientale, la promozione e l'utilizzo di forme e modelli ecosostenibili (bioarchitettura, edilizia di alta qualità, fonti energetiche alternative, ecc.).

6.2.1. Promozione del ruolo territoriale di Parabiago nell'Alto Milanese

Si punta al rafforzamento del ruolo strategico della città nell'ambito comprensoriale, al consolidamento del sistema di relazioni con i comuni del nord-ovest milanese e della sponda del fiume Olona e del canale Villoresi che consenta di attuare strategie complessive di governo del territorio (Parco dei Mulini, Parco del Roccolo e Piano d'Area del Legnanese) e di gestione delle risorse, fondate su un modello di tipo policentrico.

La strategia di sviluppo e di promozione della competitività del sistema urbano si deve poggiare su una strategia di "sistema" e di "rete multipolare", che punta ad aumentare investimenti e valori, per mezzo di strumenti di gestione innovativi, fondati su logiche sinergiche e policentriche, atte ad incrementare la fitta rete di relazioni e connessioni presenti alla scala territoriale: le proposte di sviluppo di progetti a valenza strategica a scala territoriale che propongono di ospitare funzioni di eccellenza costituiscono elementi su cui impostare il consolidamento del ruolo sovracomunale di Parabiago.

6.2.2 La riqualificazione del sistema urbano

Questo obiettivo si lega strettamente al tema della promozione del territorio, ma anche a quello della minimizzazione del consumo di suolo. Infatti, è del tutto evidente che la riconversione di un sistema urbano verso livelli di maggiore efficienza giova ai fini delle politiche di *marketing territoriale*, tendendo a migliorare il "prodotto-città" da promuovere presso il pubblico e gli investitori istituzionali. E' altrettanto evidente che il recupero di efficienza di un sistema urbano tende a minimizzare il consumo di suolo, poiché assume come opzione prioritaria la riorganizzazione delle risorse interne.

Nell'individuazione degli obiettivi quantitativi del Piano, risulta nevralgico consentire la possibilità di interessare al meglio, parti di città o di territorio urbano caratterizzate da abbandono o degrado urbanistico, da sottoutilizzo insediativo o da aree a destinazione produttiva non utilizzate oppure sotto utilizzate.

L'indirizzo principale per il tessuto urbano consolidato a prevalente destinazione residenziale è la qualificazione da perseguire attraverso:

- interventi di riabilitazione ed adeguamento del patrimonio esistente;
- politiche integrate di miglioramento e potenziamento delle dotazioni territoriali;
- interventi di trasformazione e riqualificazione del tessuto esistente degradato ed obsoleto, soprattutto per le aree che oggi ospitano oppure ospitavano attività artigianali e produttive, attuando interventi in cui vi sia una presenza integrata di funzioni ed attività;
- consolidamento della funzione di "centralità urbana" per i nuclei centrali di Parabiago, San Lorenzo, Villastanza, ma anche Villapia e Ravello;

- potenziare ed arricchire la presenza di attività e di servizi “compatibili” con il tessuto urbano, quali negozi di vicinato, pubblici esercizi, attività paracommerciali e artigianato di servizio;
- interventi di rilocalizzazione delle attività oggi presenti in luoghi non idonei perché prevalentemente residenziali.¹⁴⁶

Sono azioni prioritarie individuate dal piano:

- la qualificazione della città costruita. Si basa sulla possibilità di introdurre nuovi spazi di relazione attraverso gli interventi ancora possibili di trasformazione diffusa e di miglioramento degli spazi esistenti mediante interventi di riprogettazione degli spazi pubblici. Il piano indirizza le trasformazioni diffuse, verso una nuova qualità dell’abitare, imperniata sull’attenzione agli assetti, non solo quantitativi, degli spazi relazionali e del sistema delle attività. La verifica della capacità di rispondere alla grande aspettativa di qualificazione dell’intorno è il più importante criterio di valutazione della qualità progettuale di tali interventi;
- il nuovo abitare nei nuclei storici. La condizione specifica dell’abitare nei nuclei storici consiste nell’essere entro un sistema di successive modificazioni e stratificazioni che ci consegna un luogo di forte integrazione tra attività residenziali e spazi per la produzione, di servizio alla persona ed alle imprese e la qualità ed articolazione degli spazi, sia per gli assetti fisici, sia per la socialità che rappresentano;
- la trasformazione delle aree di frangia urbana. L’ambito territoriale per le politiche di incremento del patrimonio edilizio residenziale è costituito dalle aree libere all’interno del tessuto consolidato e dalle aree di frangia; interventi di qualificazione dello spazio pubblico e di consolidamento del tessuto edilizio sono possibili entro il perimetro del suolo urbanizzato, attribuendo progettualità e ruolo ad aree altrimenti destinate ad utilizzi precari e non coerenti con il tessuto urbano.

La riqualificazione del paesaggio urbano preordina interventi di recupero in termini qualitativi delle aree degradate e degli ambiti dismessi o sottoutilizzati, perseguendo il mix e la ricchezza funzionale, l’identità ed il senso di appartenenza, la sicurezza.

La rigenerazione dei tessuti urbani passa attraverso interventi strategici di trasformazione, con la necessità di qualificarli architettonicamente e funzionalmente.

Gli obiettivi delle trasformazioni negli ambiti individuati sono quelli di eliminare il vecchio ed obsoleto tessuto produttivo sostituendolo con un mix funzionale di residenza, commercio, terziario, laboratori, attività ricettive e servizi che dia vitalità e organizzazione al territorio e che consenta un ridisegno significativo degli spazi pubblici.

6.2.3. Valorizzazione del patrimonio culturale, della qualità architettonica, tecnologica e funzionale

Tra gli obiettivi qualificanti del Piano di Governo del Territorio troviamo quello della valorizzazione del patrimonio storico, architettonico, monumentale e, in senso lato, del patrimonio culturale, presente in modo significativo sul territorio comunale.

¹⁴⁶ Inoltre, per qualificare la qualità dell’abitare, l’Amministrazione Comunale intende agire anche nel settore dei servizi e della città pubblica, con interventi sulla rete dei servizi e degli spazi pubblici e di uso pubblico ed il miglioramento complessivo dell’ambiente urbano.

Appaiono decisive, rispetto alla prospettiva ed alla vitalità della città storica, le decisioni di carattere urbanistico che il Piano assume in merito all'introduzione di un meccanismo virtuoso di recupero, restauro, risanamento conservativo del patrimonio esistente collocato all'interno delle città storiche.

Rispetto alla presenza di beni di valore storico, architettonico e culturali isolati, che sono di solito presenze testimoniali di valore non comprese in ambiti omogenei, oppure inseriti all'interno di cortine edilizie, nuclei e ambiti più estesi, il Piano di Governo del Territorio, anche sulla base di contributi già elaborati in precedenza, ha effettuato un lavoro di rilievo e aggiornamento del quadro complessivo delle preesistenze, per arricchire l'inventario attuale e trasformarlo in un registro delle qualità architettoniche, urbanistiche e ambientali, utili per la definizione delle risorse e delle potenzialità da tutelare e valorizzare attraverso l'impianto normativo del Piano delle Regole.

La qualità architettonica, tecnologica e funzionale, riassumibile nel concetto di "qualità urbana", deve essere perseguita agendo sulle sue principali leve: l'impianto urbanistico, il profilo architettonico, gli spazi aperti e le loro connessioni, l'arredo urbano, le visuali paesaggistiche e storiche, il sistema viabilistico ed infrastrutturale.

Occorre promuovere iniziative di rinnovo urbano, capaci di rigenerare i tessuti urbani mal progettati, con l'obiettivo di realizzare "rinnovati" luoghi urbani dove la qualità dell'abitare sia garantita dalla qualità delle opere e dall'attenzione all'ambiente.

La qualità degli interventi dovrà poggiarsi e consolidarsi poi su una politica spinta verso l'adozione di tecniche costruttive a basso consumo energetico e finalizzate al risparmio ambientale, inserendo una serie di criteri e modalità costruttive che puntano in maniera decisa ad una architettura bio-compatibile e bio-sostenibile.

6.2.4. Qualità e progetto

Il tema della qualità urbana riguarda oggi più che mai il dibattito in corso. All'interno di questa condizione vi è la domanda se la qualità possa essere garantita attraverso lo strumento urbanistico. In sostanza, se i requisiti possono trasformarsi in norma.

Il tema è affrontato nel Piano attraverso un'altra via, che è quella del progetto. Il progetto non garantisce la qualità, ma ne costituisce una premessa necessaria. I requisiti che possono essere trasferiti nelle norme di attuazione sono assai limitati, tuttavia si tratta di collaborare all'efficacia del progetto per fornire ulteriori garanzie.

Non è la qualità architettonica che può essere oggetto del piano, perché questa sfugge a qualunque tentativo "normativo", ma la qualità urbanistica, che è certo più definibile. Lo è in termini "prestazionali", e cioè di rispondenza a requisiti di comfort di uso dello spazio, di psicologia dello spazio, di attenzione alla diversificazione dell'utenza (bambini, anziani, donne, ecc.) e di attenzione alla fruizione (lo spazio per il pedone, quello per le biciclette, quello per le auto), anche per quanto concerne il "disegno" degli "arredi" (illuminazione, marciapiedi, lastricati, panchine, e cc.), nonché attenzione agli aspetti sensoriali (vista, udito, olfatto e tatto) nella configurazione degli stessi.

Il progetto nel Piano verrà affidato a "progetti urbanistici unitari" e a "schede norma". La questione del progetto norma è assai controversa. In primo luogo perché, se gli elementi prescrittivi risultano prevalenti, il progetto potrebbe essere considerato prevaricatore della libertà dei progettisti e – sostanzialmente – rappresentare una pretesa

davvero esagerata di dare una risposta *hic et nunc*, con la costruzione del Piano, a progetti che potrebbero maturare nel tempo.

Viceversa, se il livello prescrittivo è minore, o se il progetto norma assume carattere meramente indicativo, si potrebbe argomentare che, stante che non è incidente, finisce con il non garantire quello che è il suo obiettivo. In sostanza, che cosa vale la pena di rendere prescrittivo per ottenere garanzia sulla qualità urbanistica?

In primo luogo, ciò che nessun progetto, per straordinario che sia, può garantire: la coerenza d'insieme dei progetti nel Piano. Il "richiamo" cioè da un progetto all'altro all'interno del sistema urbano di elementi riconoscibili: un allineamento al quale corrisponde un altro allineamento in un altro progetto, la consistenza e la qualità delle aree di interesse pubblico, la garanzia di continuità di un corridoio verde, la riconoscibilità di segni che si ripetono nei diversi progetti e che legano fra loro e che può riguardare la preparazione del suolo.

Tuttavia, la chiave del problema consiste nel rendere esplicite le scelte del progetto norma, al punto che le motivazioni dichiarate delle scelte progettuali sono considerate prescrittive, lasciando libertà interpretativa ai progettisti che nel corso del tempo dovranno utilizzare il progetto per adattarlo alle esigenze che in quel determinato momento, ed in quel determinato luogo, potranno emergere.

La definizione di una qualità urbanistica passa dunque attraverso due componenti, non rinunciabili:

- la coerenza d'insieme dei diversi progetti – norma sparsi nel tessuto urbano, ma il cui "richiamo" a caratteristiche e a regole comuni costituisce il legame e la riconoscibilità;
- prestazioni e requisiti – base del progetto – norma ne rappresentano gli ingredienti essenziali e non rinunciabili e la loro traduzione "normativa" dipende da fattori "oggettivi" di comfort e di efficienza, ma anche da fattori "soggettivi" che dipendono dal progettista del Piano e che, alla fine, rappresentano lo "stile" del Piano.

6.2.5. Contestualizzazione, compatibilità morfologica e tipologica delle proposte di trasformazione

L'attenzione generalizzata al territorio libero ed agli spazi aperti, da valorizzare o da interconnettere, trascina con sé come conseguenza l'attenzione per quei possibili ambiti da destinare per converso alle necessarie trasformazioni e/o completamenti urbanistici.

L'obiettivo può essere quello di puntare a ricucire una fisionomia per le situazioni sfrangiate o prive di una propria identità dal punto di vista urbanistico, a riempire le porosità, per ricomporre un disegno urbano e magari per definire linee d'arrivo dell'edificazione.

Gli interventi proposti dal Piano, a parte le aree di trasformazione interessate dai progetti strategici per le quali occorre un disegno indirizzato alla massima qualità urbana, dovranno in generale costituire più che altro azioni di tipo integrativo, in ambiti dove l'intervento può essere l'opportunità per un riordino urbanistico, accompagnato, ove necessario, da miglioramenti del sistema della mobilità e dei servizi.

Vedere la città come "sistema ambientale" richiama la novità del pensare alla disciplina urbanistica non più legata al disporre gruppi di edifici in modo più o meno armonioso

sul suolo della città, ma considerare l'ambiente come insieme di tutti quei sottosistemi che lo compongono e che sono tra loro interdipendenti.

E' fondamentale, in quest'ottica, la specifica attenzione agli spazi aperti, pubblici e privati, destinati forse ancor più degli edifici a caratterizzare i diversi ambiti urbani ed i quartieri, con indicazioni che prevedono uno studio dettagliato degli elementi che concorrono a lo spazio urbano.

6.2.6. Promozione del mix funzionale, dell'identità e della sicurezza urbana

Il recupero di un'identità locale passa attraverso un'azione di promozione delle risorse esistenti e potenziali di una collettività e caratterizzanti gli ambiti urbani, dal punto di vista insediativo, paesistico e ambientale, storico ed architettonico, economico e sociale. Da perseguire, per garantire una migliore qualità della vita urbana, il potenziamento del livello di fruibilità e vivibilità degli spazi aperti, in particolare quelli pubblici, con l'obiettivo dichiarato di una città più sicura non solo per gli abitanti residenti, ma anche per i *city-users* (lavoratori, studenti, ecc.).

Si può influire sulla percezione di sicurezza e sulla sicurezza effettiva, rafforzando l'identificazione con i luoghi ed il senso di appartenenza in modo tale che gli abitanti rispettino, controllino e difendano i luoghi che sentono propri. Si ottiene sicurezza attraverso la vitalità dei luoghi, poiché la frequentazione degli spazi pubblici produce sorveglianza naturale e continua. In tal senso occorre evitare gli spazi "morti" senza vitalità, nascosti o indefiniti.

Il mix di funzioni e la diversità delle attività, coinvolgendo utenti diversi ad ore diverse, produce una sorveglianza naturale continua, ed una vivibilità della città estesa all'intera giornata.

6.3. POLITICHE DELL'EDILIZIA RESIDENZIALE

6.3.1. La questione abitativa oggi a Parabiago

Una città vissuta e ospitale deve porsi come primario il tema dell'accesso all'abitazione. Negli anni recenti il fenomeno constatato e registrato, anche a livello nazionale, è stato quello di una forte ripresa della produzione abitativa di iniziativa privata, che però è andata progressivamente affievolendosi nell'ultimo periodo, fino a registrare una sostanziale stabilità, a fronte dell'esistenza di molti più alloggi che famiglie, che nell'ultimo periodo si è trasformata in vera e propria crisi del mercato, soprattutto per la presenza di un numero significativo di alloggi non venduti sul mercato.

L'emergenza evidentemente non è più determinata da una carenza quantitativa di alloggi, ma è l'effetto:

- dei valori immobiliari troppo alti, che rendono i prezzi distanti dalle capacità economiche della domanda;
- delle mutate condizioni di finanziamento degli interventi e nella conseguente riduzione dei finanziamenti da parte del sistema bancario;
- delle modalità d'uso attuali, con un'offerta tutta sbilanciata sull'acquisto in proprietà e molto carente sull'affitto;

- della prevalenza, nella composizione dei nuclei familiari, di famiglie piccole che esercitano una specifica pressione sul mercato immobiliare;
- dell'inadeguatezza del patrimonio edilizio esistente a rispondere ad un "immaginario" abitativo, basato sulla ricerca della singolarità e della flessibilità coerente con le condizioni della vita contemporanea;
- dalla bassa qualità della condizione abitativa complessiva nelle parti più recenti della città.

Oggi la residenza sociale deve essere intesa come un servizio di interesse generale finalizzato al raggiungimento degli obiettivi di integrazione e di coesione sociale e di qualità funzionale dei tessuti urbani indicati dagli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica. La residenza sociale, rispetto all'impossibilità di settori consistenti della società di accedere al mercato della casa in proprietà ed in affitto libero, è dunque parte integrante del welfare e l'espletamento di tale funzione sociale deve essere interno alle politiche urbane perseguite dagli strumenti di pianificazione.

Tali obiettivi sono raggiungibili prioritariamente attraverso l'ottimizzazione dell'uso e della qualità del patrimonio pubblico esistente, un sostanziale allargamento dello stesso, e più in generale attraverso l'incremento dell'offerta complessiva di alloggi in locazione. Le odierne problematiche legate al disagio abitativo, infatti, non riguardano più le sole fasce deboli della popolazione che continuano a soffrire un'esigenza abitativa primaria. Accanto a queste, si sta sviluppando una nuova domanda abitativa caratterizzata dalla richiesta di maggiore qualità degli alloggi e dell'ambiente circostante.

Nell'insieme di azioni necessarie quelle sulla casa rivestono carattere centrale. Se dovessimo però cercare nelle politiche abitative tradizionali una risposta ai nostri obiettivi, non arriveremmo a nessun risultato in quanto esse sono sempre state del tutto inadeguate a dare una risposta a tre dei temi chiave:

- l'attivazione di un ampio mercato dell'affitto anche privato;
- la capacità di raggiungere efficacemente le povertà abitative (i contesti) ed il rischio alloggiativo (le criticità individuali);
- l'integrazione sinergica con le altre componenti delle politiche territoriali, urbane, sociali e di sviluppo.

Affrontare compiutamente il tema dell'edilizia sociale significa anche riformulare su nuove basi il concetto di fabbisogno e le modalità della sua stima. All'interno di uno stesso sistema territoriale, infatti, in una realtà caratterizzata come quella attuale da alti livelli di mobilità individuale, il fabbisogno abitativo ha modo di emergere come domanda abitativa esplicita prevalentemente laddove si concretizzano condizioni di compromesso tra accessibilità economica e accessibilità territoriale. Da questa constatazione derivano due osservazioni:

- la prima è che il fabbisogno abitativo si segmenta oggi per fasce di reddito delle famiglie e non è riferibile ad un'astratta domanda di stock abitativo;
- la seconda riguarda il fatto che in un sistema territoriale il fabbisogno è riferibile all'intero sistema territoriale, più che alle singole realtà comunali che lo compongono.

Per essere in grado di affrontare questi due lati del problema è necessario innanzitutto che gli strumenti di pianificazione sviluppino uno specifico approfondimento che possa tener conto dell'articolazione delle effettive possibilità di accesso alla casa presenti o

attese in base al quadro socio-demografico desiderato e non solo dell'evoluzione dei trend demografici.

Va inoltre considerato il tema della residenza temporanea che è una questione che si sta imponendo nella quasi totalità delle aree sviluppate e fortemente urbanizzate.

La possibilità di studio e lavoro temporaneo, la mobilità del lavoro, l'esigenza delle forze dell'ordine, i lavoratori nei grandi servizi che non riescono a trovare a prezzi ragionevoli o di mercato alloggi in affitto o in locazione per periodi brevi, sono tutte situazioni a cui occorre fornire risposte.

6.3.2. Il potenziamento dell'edilizia residenziale pubblica

Problema centrale è quindi l'edilizia residenziale pubblica, che è rimasta ferma negli ultimi 4-5 anni e che nell'attuale regime di mercato riesce con difficoltà a trovare lo spazio per collocarsi: la domanda di abitazione, in particolare di quella a regime controllato, sia in locazione che in proprietà, raggiunge comunque una consistenza che abbisogna di una risposta.

Il tema prioritario di intervento è individuato nell'incremento di disponibilità di alloggi da collocare in proprietà e in affitto. Sono attribuiti dal piano diritti edificatori, destinati ad edilizia residenziale convenzionata inserite negli ambiti di riqualificazione e di trasformazione, nella quota minima del 20% della volumetria residenziale.

Tali diritti edificatori potranno essere realizzati anche da soggetti aventi i requisiti di legge e con le caratteristiche definite dall'Amministrazione Comunale, secondo procedure di assegnazione dei diritti edificatori di proprietà pubblica e di quelli destinati all'edilizia residenziale pubblica. Tutti gli interventi di edilizia convenzionata saranno regolati con apposita convenzione che definirà il regime dei suoli, dei diritti edificatori, degli oneri e opere di urbanizzazione, delle specifiche condizioni rispetto agli obiettivi specifici di edilizia residenziale pubblica e dei criteri di assegnazione degli alloggi di edilizia convenzionata (privilegio ai cittadini residenti, a coloro che risiedono nei comuni vicini, ma nati a Parabiago, alle giovani coppie, ecc.).

Le politiche dell'edilizia residenziale pubblica dovranno affrontare anche i disagi espressi da soggetti oggi mantenuti ai margini dalle rilevazioni periodiche e dalle graduatorie ufficiali, promuovere forme di residenzialità temporanea e leggera per soggetti in situazioni di difficoltà abitativa immediata e temporanea.

6.4. POLITICHE PER IL SISTEMA DELLE ATTIVITA' ECONOMICHE E DI SERVIZIO

La programmazione del sistema economico rappresenta un tema difficile, soprattutto negli ultimi tempi. In questo periodo, infatti, il mondo delle attività economiche ha assunto una notevole complessità ed è divenuto più instabile rispetto al passato, capace cioè di autoregolarsi dinamicamente in relazione ai mutamenti del mercato e alle nuove opportunità di sviluppo.

Il sistema economico attuale è frutto di una profonda riconversione dell'apparato industriale avvenuta nei decenni scorsi, che ha portato al definitivo tramonto della grande industria manifatturiera, alla dismissione dei grandi stabilimenti delle città e allo

sviluppo di piccole e medie imprese basate su una struttura organizzativa elastica che si giova della precarizzazione del mondo del lavoro e consente uno sfruttamento intensivo delle risorse e dei mezzi di produzione.

La dimensione medio-piccola delle imprese industriali è al contempo un punto di forza e di debolezza del sistema. Punto di forza perché è sinonimo di dinamismo, di capacità di adattamento e di evoluzione; punto di debolezza perché è causa di relativa fragilità, di scarsa attitudine a reggere congiunture negative e di limitata capacità di investimento nell'innovazione dei processi e prodotti.

L'attuale sistema economico ha una forte componente di servizi direzionali – necessaria per gestire la rete delle piccole e medie imprese – e una presenza nella distribuzione commerciale e nelle strutture di vendita organizzate. Le zone d'influenza di tali strutture sono vaste, ulteriormente ampliate dalla vicinanza di vie di grande comunicazione che assicurano i collegamenti con ampi bacini territoriali. All'interno delle zone d'influenza la rete commerciale minuta entra in sofferenza. Sono, in genere, gli esercizi commerciali di vicinato a subire i maggiori contraccolpi: a loro riguardo si manifesta la prospettiva di una sopravvivenza stentata o della chiusura, con conseguenze negative per i tessuti urbani di appartenenza, che perdono una loro componente essenziale e un prezioso servizio alla popolazione residente.

Da questa breve illustrazione appaiono chiare le difficoltà di disciplinare il sistema economico attraverso atti di pianificazione urbanistica. E' infatti complicato regolamentare un settore in continua evoluzione, che richiede margini di libertà per programmare autonomamente il suo sviluppo.

Stretti in queste difficoltà, i piani urbanistici devono assecondare le tendenze evolutive del sistema economico e, nel contempo, governare i suoi effetti sull'ambiente, sul paesaggio e, non ultimo, sulla società.

Il Piano di Governo del Territorio di Parabiago garantisce lo sviluppo sostenibile del sistema economico locale, attraverso le seguenti proposte:

- rinnovo, riqualificazione e miglioramento del sistema di attività economiche che si sviluppa lungo il tracciato storico della Strada Statale del Sempione;
- consolidamento e mantenimento della presenza di attività economiche nelle zone esistenti, con possibilità di interventi di ammodernamento e qualificazione della struttura produttiva, artigianale e terziario-direzionale esistente;
- consolidamento della presenza di attività commerciali all'interno della città, anche attraverso appositi incentivi per incrementare la presenza di attività commerciali e di servizio nei centri storici;
- potenziamento delle attività ricettive, espositive, commerciali e di servizio, in relazione alla stretta relazione con il sistema urbano esistente, alla presenza del nodo di interscambio ferroviario e, più in generale, all'opportunità di potenziare e valorizzare il ruolo di Parabiago nell'ambito dell'Alto Milanese.

L'obiettivo è quello di costruire un tessuto variegato di attività economiche, in grado di generare nuova occupazione e produrre reddito, oltre a confermare la presenza di un apparato produttivo ed artigianale duttile e variegato, che si adatti dinamicamente alle esigenze del mercato e associ alle tradizionali forme di produzione, attività di tipo evoluto, basate sulla ricerca applicata e sull'impiego di manodopera professionalmente qualificata. Questo modello è completato ed integrato dalle funzioni ricettive, direzionali, commerciali e di servizio: le prime sono necessario supporto all'attività

ricreativa e per il tempo libero, le seconde sono necessarie al governo dei processi produttivi, le terze alla diffusione dei beni prodotti e le quarte costituiscono supporto alle precedenti.

Nei paragrafi seguenti vengono esaminati singolarmente i principali settori delle attività economiche e per ciascuno di essi si illustrano linee d'azione assunte dal piano.

6.4.1. Politiche per il settore agricolo

Per il settore agricolo l'indirizzo generale è orientato verso la qualificazione e il mantenimento della destinazione agricola di queste aree quale riserva di aree libere per il futuro. Il piano indica chiaramente il campo territoriale dell'agricoltura, con una serie di attività in cui articolare il ruolo aziendale, dall'agriturismo alla vendita al dettaglio dei propri prodotti, finalizzati all'integrazione con il sistema delle reti del tempo libero, anche alla scala sovracomunale.

Le tutele espresse dal piano si basano sul riconoscimento delle potenzialità che una nuova agricoltura dispone nel caratterizzare le modalità di uso del territorio agrario.

Tale visione, inserita all'interno degli obiettivi e delle finalità del Programma Pluriennale degli Interventi del Parco del Roccolo, e perseguibile anche nell'elaborazione degli strumenti di pianificazione del Parco dei Mulini, è allargata con le possibilità che si aprono per l'intero territorio alla frequentazione ed attività del tempo libero da parte dei cittadini.

Il territorio agrario acquisisce nuovi ruoli, si amplia il numero degli utenti del sistema ambientale e si rafforza il significato delle tutele; gli interventi relativi alle attività agricole dovranno "costruire" e qualificare il paesaggio secondo i principi della tutela paesaggistica.

Sono previste quindi azioni di tutela e di salvaguardia, di qualificazione e di potenziamento, per le aree agricole, in quanto funzionali alla conservazione, alla tutela, al ripristino ed alla valorizzazione delle potenzialità ambientali e paesaggistiche del sistema delle aree libere e degli spazi aperti, nonché finalizzate alla creazione di una o più connessioni tra le aree agricole e la rete dei corridoi ecologici lungo i corsi d'acqua e delle aree verdi. A tal fine si tratta di promuovere la relazione tra l'utilizzo del suolo per fini agricoli e la sua fruizione ambientale di tipo educativo, culturale, scientifico e ricreativo.

Altra azione concreta riguarda il mantenimento di tutte le aree agricole comprese all'interno del perimetro del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini: ciò significa vedere il ruolo e l'importanza di queste aree, all'interno di un disegno ambientale e paesaggistico di scala più ampia, in stretta correlazione con le aree libere esistenti nei comuni circostanti, in coerenza e con presupposti di compatibilità con le finalità dei parchi sovracomunali¹⁴⁷.

6.4.2. Politiche per il sistema delle attività produttive e artigianali

Si tratta di ambiti costituiti da un tessuto compatto ed omogeneo che ospitano realtà produttive ed artigianali differenti ed articolate. E' stata quindi approfondita l'ipotesi di

¹⁴⁷ In particolare con gli strumenti di programmazione e settoriali previsti.

normare in maniera uniforme le aree produttive al fine di consentire il mantenimento e lo sviluppo delle aziende, nonché la riallocazione di quelle ricadenti negli ambiti di trasformazione urbana.

Le indagini hanno rilevato la necessità di procedere all'aggiornamento delle regole relative alle aree attrezzate, al fine di promuovere interventi di adeguamento degli spazi e consolidamento delle attività. Il processo di consolidamento entro le aree attrezzate permette di confermare gli ambiti da mantenere in uso alle attività ed evitare inutili trasferimenti. Le regole di consolidamento sono articolate all'interno del Piano delle regole e sono operative con singoli titoli abilitativi e partecipano all'incremento delle dotazioni territoriali, in particolare la presenza di parcheggi pubblici e di uso pubblico e la realizzazione di quinte verdi di separazione dai contesti residenziali e dal territorio agricolo.

Risultano essere obiettivi primari il consolidamento del tessuto compatto produttivo esistente, il miglioramento qualitativo dei livelli occupazionali, il miglioramento del rapporto addetti/superficie occupata, il completamento e il potenziamento del sistema dei servizi alle attività economiche. L'indirizzo generale per il settore artigianale e produttivo è la qualificazione, da perseguire con interventi di adeguamento degli edifici esistenti e politiche integrate nel settore degli spazi di supporto e di servizio alle imprese.

Per quanto riguarda le funzioni, si esclude l'insediamento di attività logistiche e si premierà l'insediamento di attività innovative in grado di soddisfare le pulsioni del mercato che stanno rinnovando il modello economico-occupazionale dell'Alto Milanese. Così come si prevede la creazione di nuovi servizi a supporto del sistema imprenditoriale, da attuarsi in collaborazione con il mondo delle associazioni di categoria. Tra questi lo sviluppo del ruolo e dell'importanza dello Sportello Unico per le Attività Produttive (SUAP), quale occasione per rapporti continuativi e costruttivi tra pubblica amministrazione e le aziende del territorio.

Azioni più mirate sono, invece, finalizzate ad uniformare la normativa e considerare tutti gli ambiti produttivi come luoghi del lavoro rimuovendo le attuali differenze tra ambiti produttivi ed artigianali facilitando quindi, attraverso forme più flessibili, la riconversione di numerose attività a basso impatto occupazionale con più moderni ed adeguati insediamenti.

Nell'ambito delle attività consolidate vengono previste possibilità di ampliamento di attività esistenti e nuovi insediamenti secondo le disponibilità ancora presenti sul territorio e viene perseguita la riduzione delle situazioni di incompatibilità e di frammistione tra attività produttive ed altre destinazioni, in modo particolare la residenza.

Il Piano individua una serie di misure concrete per incentivare la localizzazione/rilocalizzazione delle attività artigianali e produttive:

- in primo luogo, prevedere, fin da subito, l'applicazione dell'articolo 4 della nuova legge regionale "*Norma per la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e altre disposizioni in materia urbanistico-edilizia*", per consentire ampliamenti del 10 per cento della superficie lorda di pavimento esistente di edifici, in tutto artigianali e produttivi, purchè ultimati nella realizzazione entro la data del 18 luglio 2009,

- inserire, all'interno dell'ambito di trasformazione strategica previsto lungo l'asse del Sempione, di una quota parte di area per l'insediamento di attività artigianali e produttive, quale ricollocazione di attività già insediate all'interno del tessuto urbano consolidato;
- predisporre una manifestazione di interesse finalizzata a raccogliere esigenze e necessità di ampliamento/ricollocazione di attività esistenti all'interno del tessuto urbano consolidato. In relazione all'esito di questa indagine, o di altri progetti industriali che eventualmente intendono insediarsi nel territorio, è comunque sempre aperta l'eventuale possibilità di interessare aree per lo sviluppo di attività artigianali di medie e piccole dimensioni, attraverso la procedura dello Sportello Unico per le Attività Produttive.

6.4.3. Politiche per il sistema commerciale¹⁴⁸

Le politiche da attivare per il settore della distribuzione commerciale (L.R. n° 12/2005, art. 8, comma 2, lettera c) vengono qui individuate coerentemente con gli obiettivi a valenza strategica individuati dal DP.¹⁴⁹

Come abbiamo visto in precedenza Parabiago si colloca all'interno dell' "*ambito di addensamento commerciale metropolitano*", così come definito dal PTSSC (cfr. paragrafo 3.2.4. "Programma triennale di Sviluppo del Settore Commerciale 2006-2008").

In generale si può affermare che il presente DP persegue gli obiettivi regionali individuati per l'ambito commerciale metropolitano; tra questi si tratta di favorire ed incentivare interventi di riqualificazione, razionalizzazione e ammodernamento degli insediamenti e dei poli commerciali esistenti, incrementare la presenza di esercizi di vicinato e di media distribuzione, dotati di maggiore accessibilità diretta da parte dell'utenza, prevedere una prioritaria localizzazione di attività commerciali in aree servite dai mezzi di trasporto pubblico e, infine, valorizzare l'attrattività consolidata degli spazi urbani in relazione all'esistenza del patrimonio storico e architettonico, integrando la funzione commerciale con le altre funzioni di attrattività urbana (attività paracommerciali, artigianali, pubbliche).

Il commercio, nelle sue diverse forme ed articolazioni, negozi di vicinato nelle aree centrali, medie strutture più diffuse sul territorio, dovrà costituire elemento caratterizzante gli spazi urbani e luogo di relazione integrativo, a completamento dello spazio pubblico.

Confermando una posizione già assunta dall'Amministrazione Comunale negli anni precedenti, il piano non prevede la possibilità di insediamento di nuove grandi strutture di vendita, mentre si dà la possibilità di inserire il commercio di media dimensione, favorendo sia interventi di riqualificazione dell'esistente, sia prevedendo nuove

¹⁴⁸ Per un approfondimento descrittivo e analitico si rimanda al Piano Urbano del Commercio - PUC.

¹⁴⁹ In particolare, si identificano le principali linee guida per lo sviluppo e riorganizzazione del settore commerciale, nonché le principali politiche di settore nelle varie componenti tipologiche. Tali indicazioni, approfondite ed ampliate all'interno del Piano Urbano del Commercio, sono in coerenza con il Piano dei Servizi che individua le tipologie di servizi da assicurare negli ambiti di trasformazione, anche in riferimento agli ambiti entro i quali è prevista l'attivazione di strutture di distribuzione commerciale, terziarie, produttive e di servizio, caratterizzate da rilevante affluenza di utenti (art. 9, comma 7, LR n° 12/2005).

strutture, oltre a puntare sul potenziamento e il rinnovo del sistema commerciale di vicinato, quale presenza fondamentale per la riqualificazione dei nuclei storici e delle singole frazioni all'interno degli ambiti di completamento e di trasformazione a prevalente destinazione residenziale.

Dall'analisi delle attività commerciali esistenti¹⁵⁰ si è potuto osservare come le principali medie strutture di vendita siano localizzate all'interno del tessuto urbano, lungo le principali direttrici di viabilità urbana. Il piano propone il potenziamento della presenza delle medie strutture di vendita all'interno degli ambiti di trasformazione strategica della stazione ferroviaria (con superficie di vendita fino a 2.500 mq per generi alimentari e non), del tracciato storico della Strada Statale del Sempione e dell'ambito all'interno del tessuto urbano di via Vittorio Veneto-via Randaccio (area Rede, come ricollocazione di strutture esistenti), oltre ad individuare la possibilità di insediare una o più medie strutture di vendita nelle frazioni di Villastanza e Villapia¹⁵¹. Occorre evidenziare che in tutti gli interventi proposti, la funzione commerciale è sempre inserita all'interno di ambiti che prevedono anche altre funzioni, anzi si evidenzia che la funzione commerciale, ad esclusione dell'ipotesi che interessa le frazioni di Villastanza e Villapia, non è mai prevista come funzione prevalente, ma si inserisce come attività compatibile e complementare. Nel caso della proposta per le due frazioni, l'obiettivo è quello di prevedere l'insediamento di attività varie di tipo commerciale, pubblici esercizi ed artigianato di servizio, per fornire un servizio, oggi assente, ai residenti.

Il piano indica criteri e condizioni, che sono state approfondite all'interno del Piano Urbano del Commercio, per procedere al potenziamento e alla qualificazione del sistema commerciale: la prima condizione riguarda la messa a punto di meccanismi premiali per incentivare la presenza di attività commerciali all'interno dei centri storici, la seconda condizione riguarda l'utilizzo di aree inserite all'interno di ambiti consolidati, oppure aree già edificate, da trasformare con interventi di ristrutturazione urbanistica, con la presenza di attività commerciali, la terza riguarda l'integrazione tra attività commerciali e tessuto residenziale e, più in generale, tra attività commerciali e altre funzioni.

Per quanto riguarda il commercio di vicinato, la strategia perseguita è quella della tutela, soprattutto osservando la configurazione delle attività commerciali all'interno della città; in particolar modo, anche in relazione a quanto già contenuto all'interno del progetto Distretto Urbano del Commercio – DUC, è necessario favorire lo sviluppo delle assialità e delle densificazioni presenti, anche nell'ottica di valorizzazione della rete distributiva di vicinato, in un quadro di sinergie con altri sistemi economico-sociali e urbanistici.

Sempre dall'analisi sulle attività commerciali emerge il ruolo del centro storico quale catalizzatore dei punti vendita commerciali di piccole dimensioni. Pertanto, si intende mantenere e possibilmente potenziare – anche tramite politiche ed incentivi ad hoc – la localizzazione di queste attività all'interno del cuore cittadino. In coerenza con le indicazioni del PdR, il Piano propone di incentivare nel centro storico il riutilizzo dei piani terra per funzioni diverse rispetto a quelle residenziali, attraverso meccanismi premiali che consentiranno di generare risorse per avviare interventi di recupero,

¹⁵⁰ Si rimanda alla relazione illustrativa del Piano Urbano del Commercio e al paragrafo 4.2.4. all'interno della relazione del Documento di Piano.

¹⁵¹ Con una superficie di vendita comunque non superiore a 2.500 mq.

restauro e risanamento conservativo degli edifici esistenti, vincolanti all'insediamento di attività commerciali e servizi al piano terra.

Il secondo obiettivo per le politiche relative alle attività commerciali è il rafforzamento degli interventi di qualificazione dei centri urbani di Parabiago, che dovranno coniugare qualità urbana, integrazione e vitalità delle attività.

La qualità degli insediamenti urbani, su cui far leva per avviare politiche di innovazione, qualificazione e potenziamento del settore commerciale, sono l'integrazione tra attività residenziali, di servizio alle persone e alle imprese e la qualità ed articolazione degli spazi, sia per gli assetti fisici e per la socialità che rappresentano.

In generale si persegue la valorizzazione del sistema commerciale, da inquadrare in un insieme di interventi finalizzati a coinvolgere anche altri elementi e attività: la residenza, l'accessibilità e la sosta, la presenza di attività artigianali e terziarie, la presenza di emergenze architettoniche e ambientali, l'assetto urbanistico, ponendo attenzione al sistema commerciale nel suo complesso. Sono almeno tre le azioni più importanti proposte dal piano che apporteranno benefici al sistema:

- la prima riguarda l'attuazione degli interventi di riqualificazione inseriti all'interno del progetto Distretto Urbano del Commercio, recentemente approvato dalla Regione Lombardia, che prevede una serie di progetti coordinati tra Amministrazione Comunale e commercianti;
- la seconda riguarda una serie di progettualità che il Documento di Piano attiva e che sono mirati a creare le condizioni per un potenziamento della presenza commerciale nei centri storici e migliorare la presenza di infrastrutture e di servizi a supporto dell'attività commerciale;
- e, infine, la possibilità di progettare, unitamente alle Associazioni di categoria ed agli operatori economici presenti, il centro urbano di Parabiago, prestando particolare attenzione al ruolo ed alla funzioni delle attività economiche attuali e future.

Le condizioni dei diversi centri urbani e l'assetto della mobilità non permettono di localizzare consistenti quantità commerciali aggiuntive. E' da riservare ad operazioni di qualificazione, anche urbanistica, la possibilità di realizzare negozi di vicinato e medie strutture commerciali di rilevanza locale, prevalentemente alimentari, al servizio diretto dei cittadini residenti e di quelli previsti.

Tale possibilità si coordina con l'obiettivo del potenziamento del "centro diffuso" e delle aree di concentrazione commerciale e di servizi, con gli interventi di qualificazione della città costruita, con l'inserimento di qualità diversa dall'esistente e con minor impatto sul sistema della mobilità; la localizzazione all'interno di interventi di riqualificazione urbanistica e di completamento del tessuto urbano consolidato, consente il necessario reperimento di tutta la dotazione di parcheggi pertinenziali e pubblici o di uso pubblico, affiancata alla realizzazione di spazi pubblici.

Altre funzioni commerciali, di vendita al dettaglio, sono previste dal documento di piano per dare risposte alle esigenze della popolazione residente. Le medie strutture di vendita, si collocheranno lungo il tracciato delle principali direttrici viabilistiche di livello sovracomunale, mentre alcune medie strutture di rilevanza locale per la vendita di generi alimentari, sono previste all'interno dei principali ambiti di trasformazione; per quanto riguarda gli esercizi di vicinato e, più in generale, per le funzioni compatibili

con la residenza, sono previsti all'interno degli ambiti di intervento a carattere residenziale per fornire servizi di prossimità ai residenti, oltre ad essere confermati all'interno del centro storico. Agli esercizi di vicinato l'amministrazione comunale riconosce, del resto, un importante ruolo di presidio del territorio e di servizio alla popolazione.

Per quanto riguarda il commercio su aree pubbliche si intende rafforzare la struttura esistente, in particolare: favorire la realizzazione di una rete commerciale su aree pubbliche tale da assicurare la migliore produttività del sistema ed un'adeguata qualità dei servizi ed operare in un'ottica di libera concorrenza; rendere compatibili i diversi impatti sul sistema territorio con particolare riguardo a fattori quali la mobilità, il traffico e l'inquinamento; valorizzare la funzione commerciale resa da mercati e fiere, anche nell'ottica di sopperire nelle zone non sufficientemente servite dalla struttura commerciale esistente; salvaguardare e riqualificare il centro storico attraverso la valorizzazione delle varie forme di commercio su aree pubbliche, nel rispetto dei vincoli sul patrimonio; salvaguardare e riqualificare la rete esistente; favorire l'individuazione di nuove aree coperte o scoperte, atte ad ospitare mercati. Per quest'ultimo punto si potrà individuarle in relazione all'incremento demografico, coerentemente con la propensione al consumo ed all'offerta commerciale esistente, ed alle indicazioni contenute nel Piano Urbano del Commercio.

6.4.4. Politiche per il sistema del turismo

Parabiago e il territorio dell'Alto Milanese si possono candidare per promuovere un "turismo sostenibile" capace di valorizzare l'ambiente e il paesaggio, rispettando il complesso equilibrio tra risorse naturali e turismo, sviluppando progetti di marketing territoriale, anche in previsione della prossima manifestazione di EXPO2015, in coerenza con i temi dell'accoglienza, della cultura e del tempo libero.

La posizione strategica rispetto al fiume Olona e al canale Villoresi, l'inserimento all'interno di un sistema ambientale e paesaggistico di scala sovracomunale, Dorsale Verde Nord, Parco del Roccolo, Parco dei Mulini, unitamente alla possibilità di far conoscere le eccellenze del territorio, per citare i più rilevanti si ricorda la tradizione produttiva del settore calzaturiero e il Museo Crespi Bonsai, sono elementi su cui fondare una politica attiva di promozione turistica e ricreativa.

Sulla base di questi presupposti, il piano intende proporre, per quanto riguarda le attività ricettive e la residenzialità temporanea, il potenziamento complessivo, la diversificazione dell'offerta e la diffusione territoriale, per una migliore integrazione con i valori storici, ambientali e culturali, ed il supporto al sistema economico, non solo al servizio di Parabiago, ma anche dell'intero ambito dell'Alto Milanese.

La residenza temporanea, nelle sue diverse forme e modalità di realizzazione e di gestione, costituirà una ricchezza rispetto alla possibilità di offrire spazi per coloro che si muovono per esigenza turistica, ma anche per esigenza di studio e di lavoro e, quindi, dal punto di vista sociale si tratta di arricchire il tessuto locale di persone che sono portatrici di esperienze e di modelli di vita diversi.

Le principali localizzazioni individuate dal piano, che si aggiungono alle attuali strutture esistenti, sono previste all'interno dei progetti di trasformazione strategica del nodo di interscambio della stazione ferroviaria, dell'ambito lungo la Strada Statale del Sempione e dell'ambito urbano dell'area produttive Rede. A queste si aggiungono anche una serie di possibilità legate allo svolgimento dell'attività agrituristica e alla possibilità di realizzare piccole strutture di residenzialità temporanea consentite all'interno del tessuto consolidato.

6.5. LA TUTELA DELL'AMBIENTE, DEL PAESAGGIO, DEGLI EDIFICI E DEI TESSUTI URBANI DI INTERESSE STORICO-ARCHITETTONICO

Le politiche per la valorizzazione del paesaggio si basano sulla individuazione delle invarianti territoriali operata con le “grandi tutele”, e diverranno operative con l'articolazione di norme, attraverso il Piano delle regole, per modificare coerentemente la struttura territoriale, in modo che gli interventi proposti per risolvere le domande attuali sappiano inserirsi congruamente nell'evoluzione dei caratteri strutturali.

L'insieme delle letture, interpretazioni e direttive, proposte e regole costituisce la “Carta del paesaggio” (Tavola DP05.4). Gli elementi strutturali del territorio, connotanti il paesaggio, sono individuati nelle seguenti tutele:

- tutela storica
- tutela vegetazionale
- tutela della rete irrigua
- tutela paesistica
- tutela naturalistica.

Trasversale alle diverse tutele è il tema relativo alle aree inserite all'interno del perimetro del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini e dell'ambito di tutela paesaggistica lungo il canale Villoresi, che costituiscono punti di forza del Piano di Governo del Territorio, inseriti all'interno di percorsi di programmazione autonomi, in collaborazione con i comuni coinvolti.

6.5.1. Tutela degli edifici e dei tessuti storici

La tutela del paesaggio urbano si articola in due linee d'azione complementari che riguardano, una la salvaguardia dei monumenti e dei complessi architettonici di valore artistico e documentale, l'altra la salvaguardia diffusa dei *tessuti* urbani storici, cioè delle trame di edifici, strade e cortili che costituiscono l'antica struttura della città.

Entrambe le forme di salvaguardia sono accompagnate, in genere, da misure che consentano un uso compatibile degli edifici notevoli e dei tessuti urbani, incoraggino il mantenimento delle funzioni originarie ivi presenti e, ove questo non sia possibile, promuovano l'insediamento di nuove funzioni adeguate e qualificanti. Il riuso rappresenta, infatti, la finalità concreta e la fonte di remunerazione economica cui tendono, in via naturale, gli sforzi di conservazione e di ripristino degli edifici e dei tessuti.

La proposta di piano di Parabiago intende tutelare gli edifici e i tessuti urbani di interesse storico-documentale e, nel contempo, promuoverne il recupero mediante un'opportuna scelta delle funzioni insediabili. Si ritiene, infatti, che questa sia la via più efficace per garantire la conservazione, la riqualificazione e la rivitalizzazione delle parti di interesse storico della città e la sopravvivenza di funzioni tipiche e qualificanti, che contribuiscono a mantenere l'autenticità del tessuto storico.

Per quanto attiene al regime di tutela, il piano suddivide il centro abitato in *tessuti* urbani con diversa connotazione storica, tipologica, paesaggistica e funzionale. Per ogni tessuto, riprendendo quanto già previsto in precedenza, il piano fornisce una normativa specifica che mira a tutelare gli edifici, a garantire un loro uso compatibile e qualificante, a salvaguardare – ove possibile - la sussistenza delle funzioni originarie. Gli edifici a carattere monumentale sono sottoposti ad ulteriori norme di salvaguardia, graduate in relazione al loro valore storico-artistico e alle loro specificità.¹⁵²

In questa cornice si inseriscono forme di promozione che orientano gli interventi al perseguimento di obiettivi ottimali di recupero edilizio:

- a) *di carattere funzionale*: mantenere o ripristinare le funzioni abitative e le attività economiche tradizionali, in particolare di carattere commerciale, presenti nel centro storico nell'ambito di una corretta remunerazione economica degli interventi edilizi; destinare all'edilizia convenzionata o sociale una parte degli alloggi degli edifici restaurati o ristrutturati; realizzare o favorire la realizzazione di interventi di edilizia residenziale privata e pubblica nei centri storici; realizzare residenze speciali, anche di carattere socio – assistenziale, in complessi rurali o in altri fabbricati che si prestano a queste forme di utilizzo;
- b) *di carattere costruttivo*: orientare il recupero degli edifici storici al restauro conservativo o al ripristino filologico delle architetture, delle tipologie edilizie e dei materiali tradizionali; prevedere la conservazione o l'integrazione di opere e di finiture superficiali degli edifici mediante adeguate tecniche di restauro; perseguire il contenimento dei consumi energetici oltre i limiti di legge, realizzare impianti per l'utilizzo a livello domestico di fonti rinnovabili di energia, provvedere al restauro e alla manutenzione di un'opera pubblica o di un ambiente urbano esistente nei centri storici (ad esempio, una cappella, un vicolo, un cortile ecc.).

Il piano delle regole specifica tali obiettivi e, se del caso, li associa ad incentivi volumetrici a favore dei soggetti attuatori degli interventi: occorre subito precisare, che tali incentivi volumetrici potranno essere utilizzati solo ed esclusivamente all'esterno dei centri storici e verranno riconosciuti solo se l'intervento raggiungerà obiettivi e finalità di recupero edilizio-architettonico e funzionale, secondo le modalità che verranno precisate successivamente.

Saranno apposite convenzioni a statuire, nel rispetto della legislazione sui contratti pubblici e della normative di settore, gli obblighi finanziari, realizzativi e gli incentivi connessi a questo tipo di interventi.

6.5.2. Tutela vegetazionale

¹⁵² La normativa di tutela è strutturata secondo gli schemi tipici della pianificazione urbanistica. Ha natura regolativa. Definisce, cioè, i limiti progettuali e realizzativi degli interventi edilizi, oltre i quali gli stessi possono produrre effetti negativi, pregiudicare, cancellare o contraffare la veridicità storica dei manufatti edilizi e dei loro contesti.

Il Documento di piano imposta una tutela sui sistemi vegetazionali oggetto di indagini puntuali. Oltre alla tutela paesaggistica stabilita sulle aree boscate¹⁵³ dalle norme nazionali¹⁵⁴, il piano indica, anche per le aree coperte da sistemi arbustivi o alberature che non rientrano nella definizione legislativa, pubbliche e private, una serie di tutele. La precisazione degli ambiti da sottoporre alla tutela di piano è svolta a partire dai rilievi condotti in fase di definizione del quadro conoscitivo ed implementati nel Sistema Informativo Territoriale. In particolare, il piano comprende nella tutela vegetazionale i sistemi lineari dei cavi, per il ruolo che ricoprono nella strutturazione del paesaggio agrario e per il fondamentale supporto al sistema della continuità della rete ecologica locale.

La tutela si traduce nel Documento di piano in una serie di individuazioni:

- gli ambiti boscati compresi all'interno del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini;
- gli ambiti boscati lungo il corso del fiume Olona e del canale Villoresi;
- i sistemi lineari legati ai cavi per l'interesse paesaggistico e naturalistico;
- gli alberi monumentali e di valore acologico-ambientale definiti dalle indagini specialistiche;
- altri ambiti boscati o cespugliati;
- definizione di obiettivi per la strutturazione normativa del Piano delle regole:
 - la tutela si esprime nell'indirizzo di intangibilità degli ambiti individuati;
 - eventuali interventi di modificazione permanente, possibili solo su ambiti privi di ruolo naturalistico o protettivo del suolo, certificato da esperti, saranno accompagnati da interventi di compensazione, in coerenza con l'art. 4.4.b della LR n° 27/2004, su superfici almeno doppie rispetto a quelle trasformate.

Il Piano individua quali ambiti di intervento prioritario per la piantumazione compensativa le aree comprese all'interno del perimetro del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini e, in particolare, quelle maggiormente a ridosso del fiume, in cui già è presente un sistema arboreo di rilievo, da potenziare e valorizzare con interventi puntuali, cui si aggiungono le aree di salvaguardia ambientale previste ed esistenti lungo il canale Villoresi e le aree, pubbliche e private, in grado di ridisegnare e riqualificare i bordi urbani o, comunque, di migliorare la qualità ambientale ed ecologica della città.

6.5.3. Tutela della rete irrigua

Il sistema dei corsi d'acqua nel territorio assume un carattere particolare, con la presenza del fiume Olona, che interessa la parte nord del territorio, del canale Villoresi, che attraversa da sud-ovest a nord-est il territorio comunale e l'acqua è poi presente anche nella parte sud del territorio comunale, attraverso un reticolo di cavi e rogge.

Tale sistema delle acque superficiali è rafforzato, dal punto di vista paesaggistico e naturalistico, dalla presenza di alberature e vegetazioni che costituiscono segnale del sistema e offrono riparo a microflora e microfauna.

¹⁵³ Secondo la definizione stabilita dalla legislazione del settore forestale: art. 2 del D.Lgs. n° 227/2001 e art. 3 della LR n° 27/2004.

¹⁵⁴ Art. 142, lettera g) del Codice dei beni culturali e del paesaggio.

La legislazione indica una serie di vincoli e tutele.

Per il canale Villorosi, il Regio Decreto n° 368/1904 “Corsi d’acqua naturali e artificiali pertinenti alla bonificazione” prescrive una tutela fino a 10 metri dalle sponde (cfr. lrt. 133). Per i corsi d’acqua, nel caso specifico il fiume Olona, con il Regio Decreto n° 523/1904 “Testo unico sulle opere idrauliche” è vietata l’edificazione di manufatti edilizi di qualsiasi natura entro una fascia di 10 metri dagli alvei dei corsi d’acqua (cfr. Art. 96.f). Le fasce di esondazione dell’Olona, introdotte dal Piano per l’Assetto Idrogeologico del Po, approvato con DPCM il 24 maggio 2001¹⁵⁵, sono state implementate e precisate nel piano.

Il vincolo paesaggistico estende il controllo della qualità paesaggistica per 150 metri dalle sponde fluviali (art. 142.c del Codice dei beni culturali e del paesaggio).

L’Amministrazione Comunale, mediante specifico incarico al geologo consulente, ha predisposto le indagini di base per la definizione e regolamentazione del sistema del reticolo idrografico e delle relative fasce di rispetto.

Il piano indica il sistema del reticolo idrografico sottoposto a tutela.

6.5.4. Tutela dell’agricoltura e del paesaggio agrario

Il territorio comunale di Parabiago è destinato in una sua parte consistente all’attività agricola. Non si tratta solo di una destinazione funzionale, ma di una più profonda caratterizzazione storica, morfologica, ambientale ed economica: la pratica agricola ha organizzato le campagne fin dall’epoca romana, ne ha sancito la centuriazione, ha costituito e costituisce tuttora una risorsa economica di sostentamento per la comunità locale. Al riguardo, sono degni di particolare tutela gli antichi tracciati delle vie campestri, le partizioni dei terreni, il sistema dei canali e delle rogge, l’organizzazione dei filari alberati e delle superfici boscate, i complessi storici dei nuclei rurali che rappresentano importanti formazioni urbane e nel contempo segni tangibili dell’organizzazione sociale e dei modi di vita praticati fin quasi ai giorni nostri.

Nel piano di governo del territorio la tutela del paesaggio agrario assume una forte connotazione culturale. Costituisce, infatti, il veicolo di trasmissione della storia antica, il mezzo per conservare la memoria del recente passato, lo strumento per mantenere vive le radici e l’identità della comunità locale. Per questo motivo, il piano delle regole definisce le misure di salvaguardia del paesaggio agreste attraverso norme particolarmente sensibili alla trasmissione della cultura e della storia locale¹⁵⁶.

Per quanto attiene alle cascine, ai mulini ed ai nuclei rurali, che testimoniano maggiormente la dimensione storico-culturale del paesaggio rurale, le norme del piano delle regole disciplinano interventi di recupero e di riuso adeguato e compatibile dei complessi rurali. La predilezione è verso il mantenimento delle attività agricole in essere, ma quando ciò è impossibile o comporti effetti deturpanti sui manufatti edilizi e sul paesaggio, sono consentiti usi diversi che permettano la conservazione e la valorizzazione dei tratti salienti delle architetture rurali.

Le norme del piano delle regole considerano che è l’esercizio dell’agricoltura a mantenere vivo il paesaggio agrario, a determinarne l’assetto morfologico e a

¹⁵⁵ Pubblicato su G.U. n° 183 dell’8 agosto 2001.

¹⁵⁶ In base alla L.R. n° 12/2005 e s.m.i., spetta al piano delle regole la normativa delle aree agricole.

comportarne l'evoluzione storica e che l'agricoltura rappresenta un'attività economica alla quale è richiesto di garantire un'adeguata remunerazione dei fattori produttivi.

Questi aspetti sono alla base di una normativa di piano che, oltre a soffermarsi sulla tutela dei valori paesaggistici ed ambientali, consenta agli imprenditori agricoli di attuare gli interventi necessari ad assicurare la competitività delle proprie aziende, ossia gli interventi di rinnovamento delle pratiche colturali, di parziale riconfigurazione delle campagne e di realizzazione di nuovi impianti.

La normativa di piano deve fornire adeguati margini operativi anche agli imprenditori che, al contrario, scelgono di ripristinare le pratiche agricole tradizionali e di conservare gli antichi complessi rurali per dare vita ad un'agricoltura "di nicchia" in grado di mantenere vive e promuovere la storia e le tradizioni locali, mirata alla produzione di qualità e aperta ad una fruizione ricreativa e culturale dell'ambiente.

Queste iniziative imprenditoriali, che solitamente associano attività produttive, didattiche, agrituristiche, di presidio e conservazione del territorio, risultano particolarmente preziose per l'attuazione delle politiche di *marketing territoriale*, come naturale complemento della conoscenza e della fruizione del territorio.

6.5.5. Tutela e fruizione dell'ambiente naturale

Il territorio di Parabiago comprende zone di rilevanza ambientale e paesaggistica che si sviluppano lungo il corso del fiume Olona, coinvolgendo importanti aree, prevalentemente inserite all'interno del Parco dei Mulini, oltre a quelle del Parco del Roccolo.

Il Parco dei Mulini e il Parco del Roccolo assumono il compito di valorizzare l'ambiente e il paesaggio, promuovendo una loro fruizione compatibile con i valori naturalistici, paesaggistici ed ambientali tutelati. Ai parchi spetta, inoltre, l'onere di definire un modello gestionale dei territori efficiente ed integrato, costruendo proficui rapporti di confronto e di collaborazione sui temi più delicati della tutela e della valorizzazione ambientale. Oltre ad ospitare delicati ecosistemi, le aree interessate sono sede di importanti attività antropiche, cave di sabbia, coltivazioni agricole, pioppeti e altre essenze pregiate, che i parchi si propongono di regolamentare per arginarne gli effetti negativi sull'ambiente e imporre, se del caso, misure di mitigazione, compensazione e di ripristino ambientale.

Il piano assume la tutela naturalistica quale obiettivo ed assetto fondante, contributo al rafforzamento della rete ecologica provinciale. Gli ambiti di interesse naturalistico sono articolati in una rete che si estende ed acquista valore alla scala territoriale più ampia costituendo, all'interno della rete provinciale, le connessioni tra il sistema del fiume Olona ed il sistema del Ticino, tra il canale Villoresi e la Dorsale Verde Nord.

Gli ambiti che fungono da capisaldi prioritari della tutela naturalistica sono:

- l'asse fluviale interessato dal parco dei Mulini;
- il sistema delle scarpate fluviali e boscate;
- il sistema delle aree boscate comprese all'interno del Parco del Roccolo, di cui il piano propone l'ampliamento del perimetro;
- il corridoio ecologico dei corsi d'acqua, costituito dal Canale Villoresi;

- il corridoio ecologico e il varco ecologico che consentono di connettere il Parco dei Mulini, con il sistema degli ambiti di cava, esistenti e dismessi, nel territorio di Parabiago e di Cerro Maggiore;
- il sistema dei cavi, i cui “canali naturali” sono costituiti dai corsi d’acqua, dalla vegetazione spontanea presente in questi ambiti; tali condizioni favoriscono l’accoglimento e la protezione della microfauna;
- il sistema delle aree boscate e cespugliate.

In uno scenario di coerenza con il sistema ecologico e ambientale di livello territoriale, l’obiettivo fondamentale della tutela è la realizzazione del corridoio ecologico di connessione tra il Parco del Roccolo e il Parco dei Mulini, che si sviluppa lungo il canale Villoresi.

Per raggiungere tale obiettivo principale e l’articolazione del sistema dei corridoi ecologici, l’Amministrazione Comunale intende percorrere una serie di iniziative:

- il confronto con il Parco del Roccolo e il Parco dei Mulini, proponendo la comune sperimentazione di nuovi strumenti, anche gestionali, indicati dal Documento di Piano, elaborando una comune strategia per compensare gli effetti della realizzazione dei corridoi ecologici;
- la pratica di strumenti compensativi per la riserva di consistenti quote di suolo ed il raggiungimento dell’obiettivo della strutturazione della rete ecologica;
- il confronto con le realtà produttive del sistema agrario per promuovere interventi di forestazione e sperimentazione colturale biodinamica ed ecocompatibile.

6.6. MOBILITA’ E INFRASTRUTTURE

La strategia per il governo della mobilità di Parabiago indicata dall’Amministrazione è molto chiara ed è rivolta alla previsione di una serie di interventi di completamento, miglioramento e razionalizzazione della rete viaria esistente e ad uno sviluppo della mobilità dolce per un ulteriore contenimento del traffico automobilistico e per un miglioramento delle condizioni ambientali.

La politica territoriale ed urbanistica scelta dal comune si fonda su obiettivi precisi, e correlati fra di loro, di riduzione della congestione, attraverso una migliore definizione della gerarchia della rete e l’applicazione di strumenti di moderazione, di miglioramento della sicurezza delle strade, di riduzione dell’inquinamento e di miglioramento dell’ambiente urbano per tutti gli utenti; ma contribuisce anche alla formazione di un disegno urbano unitario, in grado di ricucire e ricreare un contesto compatto tra le varie parti del territorio parabiaghese.

6.6.1. Miglioramento, riorganizzazione e completamento della rete viabilistica

Lo sviluppo del sistema infrastrutturale di interesse sovracomunale che più è contestuale al territorio di Parabiago riguarda la realizzazione della Variante extraurbana alla Strada Stale del Sempione, che attraversa in direzione est-ovest la parte sud del territorio comunale, all’interno del Parco del Roccolo. Si tratta di una previsione inserita all’interno degli strumenti di programmazione di livello regionale e provinciale, che necessita di notevoli approfondimenti di “fattibilità”, soprattutto in relazione alle qualità

ambientali, paesaggistiche e naturalistiche del territorio attraversato. Il Documento di Piano auspica che vi sia, durante l'elaborazione delle diverse fasi progettuali, una particolare attenzione agli aspetti di inserimento nel paesaggio e di mitigazione degli impatti e, comunque si suggerisce di progettare il nuovo tracciato stradale, come "Strada parco" che attraversa in modo discreto e compatibile il territorio del parco, valutandone l'inserimento ambientale attraverso la definizione di ambiti di salvaguardia ambientale, fasce verdi, aree di mitigazione e boschi urbani, pensati come elementi integrati con la nuova infrastruttura.

La definizione di tempi, modi e condizioni della Variante alla SS33 introduce anche la necessità di un ridisegno della viabilità ovest del territorio di Parabiago: si evidenzia che tale aspetto dovrà essere affrontato all'interno di un "tavolo" di confronto con Provincia di Milano e Comune di Canegrate, al fine di definire il miglior tracciato per la creazione di un collegamento in direzione nord-sud tra il tracciato storico della Strada Statale del Sempione (Autostrada A8) e la Variante alla Strada Statale del Sempione (Aeroporto di Malpensa). A questo si aggiunge la necessità di approfondire, una volta meglio definito il quadro di riferimento di livello sovracomunale ed in relazione all'attuazione di interventi previsti dal PGT di Canegrate, l'eventuale necessità di un tracciato viabilistico finalizzato a creare un by-pass nella parte ovest, frazione di Ravello, che si ricollega direttamente con la prevista variante alla SS del Sempione (**Figura 77**).

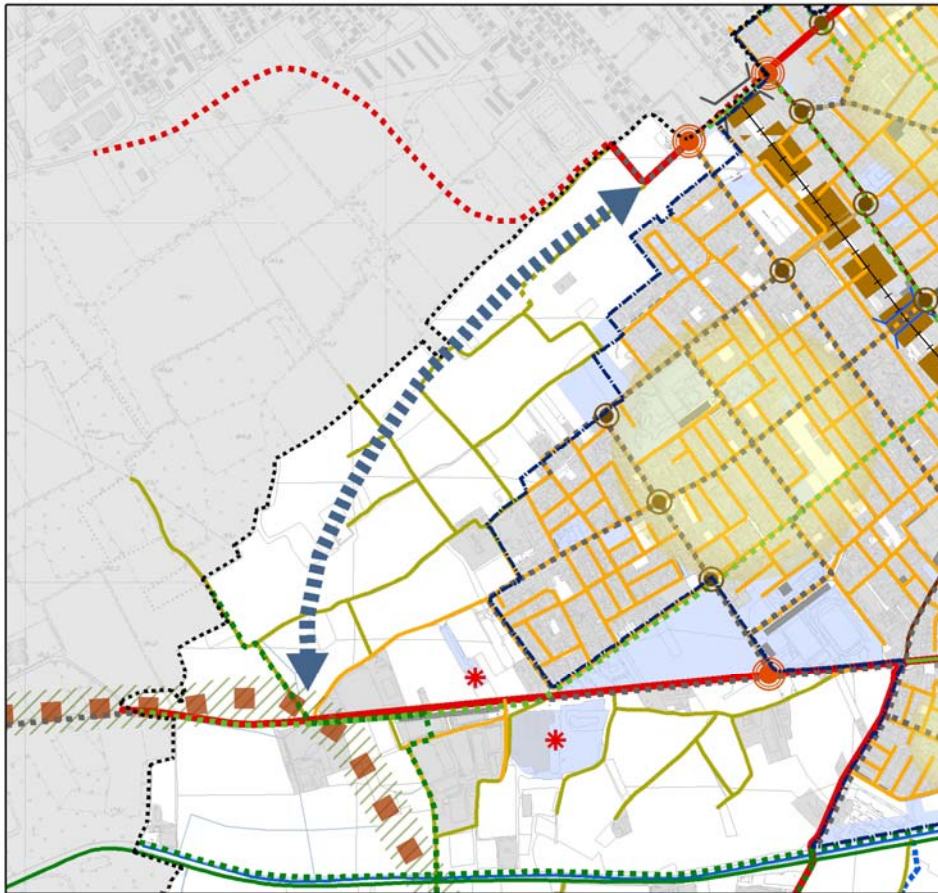


Fig. 77 – Ipotesi di by-pass urbano nella parte ovest di Parabiago

In termini di mobilità locale, anche in relazione alle proposte contenute nel Piano Urbano del Traffico, sono individuati i seguenti interventi principali:

1. recupero e riqualificazione del tracciato storico della Strada Statale 33 del Sempione, quale elemento con funzione prevalentemente di livello urbano, da

- attuarsi mediante interventi di miglioramento della sicurezza e di moderazione del traffico;
2. realizzazione di interventi di completamento della rete viabilistica locale, quali la tangenziale di San Lorenzo, in prosecuzione di via Grandi e previasta all'interno di un accordo con i Comuni di Cerro Maggiore, Origgio e Uboldo. A questo si aggiungono l'attraversamento ferroviario di connessione tra via Resegone-via BuoZZi, l'attraversamento della ferrovia in prosecuzione di viale Repubblica, di collegamento alla viabilità di Nerviano, il collegamento tra la rotonda viale Lombardia-via D'Annunzio e via Buonarroti e il completamento della viabilità nella frazione di Villapia, in prosecuzione verso nord di via Zara. I primi due interventi sono previsti, a carico di RFI, quali opere di mitigazione per il quadruplicamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate;
 3. risoluzione e messa in sicurezza di alcune intersezioni all'interno del tessuto urbano, quali quella tra viale Lombardia e via Po, tra via Bertolli e via Pascoli, tra via della Repubblica e via Pastrengo, tra via della Repubblica e via Fiume (via per Arluno), tra viale Lombardia e via Amendola, tra via Lombardia e via Fermi, tra via Galilei e via BuoZZi, tra via Legnano e via Resegone (anche queste due ultime rotonde sono comprese all'interno delle opere di compensazione che verranno realizzate da RFI, a seguito del quadruplicamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate), tra via Santa Maria e viale Europa, tra via Alfieri e viale Marconi, oltre ad una serie di interventi di messa in sicurezza lungo via Minghetti, via Amendola e via Legnano-via Santacroce.

Il quadro degli interventi potrà essere completato da un piano della mobilità che sappia ridefinire il sistema della circolazione veicolare, introdurre limitazioni al traffico commerciale di attraversamento del centro urbano, incentivare l'utilizzo dei servizi di trasporto pubblico e dei mezzi di spostamento individuale a basso impatto ambientale.

Una particolare attenzione dovrà essere dedicata al miglioramento dell'accessibilità, della circolazione e della dotazione di parcheggi a servizio dei centri storici, anche attraverso interventi di fluidificazione e di revisione della circolazione. Ciò significa anche favorire l'accessibilità pedonale e ciclabile, attraverso l'incremento delle condizioni di sicurezza e la creazione di zone, spazi e percorsi dedicati esclusivamente all'aggregazione e alle relazioni.

6.6.2. Promozione dell'intermodalità e dell'interscambio

Lo scenario proposto per il sistema del trasporto pubblico impone, per garantire la sua piena funzionalità e un utilizzo maggiore del trasporto pubblico, precise scelte in tema di politica della sosta di interscambio. I flussi di traffico provenienti dagli ambiti esterni dovranno essere attestati presso il nodo di interscambio ferroviario della stazione di Parabiago.

Il piano prevede un progetto di trasformazione strategica delle stazioni e delle aree circostanti orientato ad insediare funzioni commerciali, ricettive, direzionali, di pubblici esercizi e di servizi vari, unitamente alla possibilità di integrare le strutture esistenti per la sosta di automobili, biciclette e motociclette, immediatamente accessibili dalla viabilità primaria. Per quanto riguarda la mobilità ciclabile, è prevista in corrispondenza del parcheggio di via Sant'Anna la realizzazione di un punto di deposito e moleggio di biciclette.

Infine, per quanto riguarda il servizio di trasporto pubblico locale, fermo restando il livello urbano svolto a servizio delle strutture scolastiche, si tratta di interventi e progetti sono contenuti all'interno del Programma Triennale dei Servizi (PTS) 2006-2008 della provincia di Milano, che prevede una serie di interventi per il potenziamento a breve dell'offerta di servizi di trasporto pubblico, tramite l'aumento del numero delle corse e il miglioramento delle frequenze, oltre all'istituzione di nuove linee, su direttrici e collegamenti non serviti dal trasporto pubblico, privilegiando la funzione di interscambio con i servizi ferroviari suburbani "S" e, quindi, con la stazione di Parabiago (collegamento Buscate, Arconate, Busto Garolfo con Parabiago RFI e collegamento Casorezzo, Ossona, Arluno con le stazioni di Parabiago e di Vittuone).

A livello urbano vi è comunque la necessità di rivedere la sistemazione urbanistica e funzionale di via Spagliardi, riqualificando gli accessi e realizzando spazi attrezzati per la sosta e l'attesa degli autobus.

6.6.3. La rete della mobilità dolce

I progetti di sviluppo e potenziamento della rete ciclabile, oltre a seguire le direttrici già delineate dalla rete esistente, propongono un consistente arricchimento della rete dei percorsi ciclabili, soprattutto nelle aree esterne al tessuto edificato.

Obiettivo principale è il superamento della frammentarietà che la rete ciclabile presenta all'interno del territorio, creando una rete unitaria funzionale ai principali servizi presenti nel centro e nelle frazioni, destinando spazi strutturati e progettati per la mobilità dolce.

È stata individuata una rete principale di collegamenti ciclo-pedonali all'interno del territorio che si fonda sull'itinerario lungo il Villoresi, cui si aggiunge il tratto lungo la strada comunale Casorezzo-Parabiago, e lungo il fiume Olona. Tale rete primaria risulta essere integrata e completata da itinerari esistenti ed in programma, necessari per realizzare una rete continua all'interno del territorio comunale.

Tra i collegamenti prioritari rientrano i tratti di completamento delle principali direttrici che collegano il centro città con il canale Villoresi, il centro delle varie frazioni con il canale Villoresi e le diverse zone residenziali della città con la stazione ferroviaria.

È quindi confermato, consolidato ed ulteriormente incrementato il ruolo attribuito al sistema di percorsi ciclabili esistenti e previsti lungo il fiume Olona e lungo il canale Villoresi: la funzione legata agli aspetti naturalistici, paesaggistici ed ambientali viene ulteriormente arricchita con l'inserimento di una serie di collegamenti che si dirigono verso le diverse zone della città, ma soprattutto sarà possibile collegare, con un sistema di percorsi ciclabili fiume Olona e Canale Villoresi, Parco del Roccolo e Parco dei Mulini, estendendo tali collegamenti anche verso le aree di ex-cava dismessa, pensate all'interno di un sistema di aree verdi e spazi aperti di livello sovracomunale.

Per completare al meglio la rete delle ciclo-piste prioritarie, anche in coerenza con quanto previsto dal Piano della Mobilità Ciclabile dell'Alto Milanese, sono stati individuati tre collegamenti strutturanti che si muovono lungo itinerari nord-sud: il primo si sviluppa nella parte nord del territorio, quale collegamento tra il capoluogo e la frazione di San Lorenzo, incrociando anche il percorso ciclabile in progetto lungo il fiume Olona; il secondo si sviluppa nella zona ovest, sempre a partire dal centro di

Parabiago, si dirige verso la stazione ferroviaria, prosegue lungo via Morosini-via Zanella, per raggiungere il centro della frazione di Ravello; il terzo si sviluppa nella parte est, a partire dal canale Villoresi, si collega con viale Lombardia, si dirige verso sud lungo via Olona-via Sant’Elisabetta-via Casorezzo-via Bolzano, attraversando le frazioni di Villastanza e Villapia.

Attorno a questi itinerari si sviluppa una fitta rete di collegamenti e di connessioni che conducono alle strutture pubbliche, alle scuole e alle chiese parrocchiali, ai parchi urbani e alle strutture sportive e, in generale, ai luoghi pubblici di maggior frequentazione e che collegano con i quartieri residenziali.

Occorre ricordare, all’interno delle opere di compensazione a carico di RFI, i due sottopassi ciclabili e pedonali che verranno realizzati lungo via IV Novembre-via Battisti e via Sansovino-via Aristotele, che garantiranno continuità a importanti percorsi ciclabili.

Il piano prevede, inoltre, che questa rete di itinerari di *mobilità dolce* si addentri nella campagna e ne tocchi i punti più significativi, attraverso l’utilizzo dei percorsi individuati all’interno della rete agro-silvo-pastorale, che presenta recapiti all’interno della città. Gli itinerari dovranno essere improntati ad una fruizione ludica, culturale e ricreativa del territorio: si snoderanno lungo i percorsi delle antiche vie campestri, si soffermeranno sui complessi architettonici di interesse storico-documentale, favoriranno la visita di luoghi di pregio ambientale. Punto di convergenza degli itinerari saranno il fiume Olona, il Canale Villoresi e i centri storici delle diverse frazioni, luoghi di politiche ambientali mirate che promuovono la conservazione dell’ambiente e la sua fruizione per la ricreazione nel tempo libero.

La strategia proposta dal Piano prevede un’attenzione particolare anche alla mobilità dei minori, che dovrà avvenire in condizioni di sicurezza e di continuità di itinerario: come illustrato il piano individua percorsi casa-scuola, propone una rete di percorsi sicuri, percorribili sia in bicicletta che a piedi, colleganti le zone residenziali ai poli di maggiore interesse per i minori (scuole, oratori, parchi gioco, ...), oltre a proporre isole ambientali nelle quali i veicoli motorizzati devono procedere a bassa velocità.

6.7. POLITICHE PER I SERVIZI¹⁵⁷

La nuova legge regionale pone al centro della pianificazione dei servizi la qualità della vita. Nel Piano dei Servizi (PS) la qualità della vita viene introdotta innanzitutto con l’accezione “prestazionale”, contrapponendo cioè la prassi consolidata di pensare alla dotazione di servizi come dotazione di aree pubbliche, in termini dunque di standard puramente quantitativi. Il PS parte da qui, introducendo:

- una nuova definizione di servizio, non più solo pubblico, ma esteso al concetto di interesse pubblico e generale, e pertanto gestibile anche da soggetti privati;
- la possibilità di autodeterminare da parte delle singole amministrazioni i parametri minimi di qualità dei servizi, annoverando tra questi anche servizi non localizzati (quali quelli di assistenza sociale non erogati in sede propria);
- la necessità di ripensare alle tipologie dei servizi in funzione dei nuovi stili di vita e modi d’uso della città e del territorio da parte dei cittadini;

¹⁵⁷ Per la trattazione più esaustiva dei temi descritti, si rimanda al Piano dei Servizi.

- la determinazione della qualità dei servizi in rapporto ai temi dell'accessibilità e della fruibilità che fa del Piano dei Servizi il principale strumento di governo del funzionamento complessivo della città.

La qualità della vita urbana è posta esplicitamente come finalità globale e il Piano dei Servizi diviene strumento per prefigurarla e attuarla. Gli obiettivi individuati dalla pubblica amministrazione per la redazione del PdS assumono una valenza anche sovraterritoriale e l'accezione di qualità si estende dalla prestazione del singolo servizio a quella del governo del funzionamento complessivo dell'intero territorio urbano.

Essi devono inoltre attuarsi attraverso una molteplicità di servizi, considerati nelle loro interdipendenze e relazioni, anche di partnerariato pubblico-privato per compiere il passaggio dalla erogazione del singolo servizio ad una politica dei servizi.

Appare evidente che il progetto di Piano deve essere costruito su due elementi fondamentali: la capacità di spesa della pubblica amministrazione e l'interazione con le risorse private al fine di determinare:

- una coerente programmazione degli interventi nell'ambito del Programma triennale delle opere pubbliche, integrata dalla contestuale programmazione negoziata con gli investitori privati;
- l'incentivazione a forme di servizio privato (ex art. 9 della LR n° 12/2005) in grado di auto sostenersi e nel contempo concorrere all'insieme dell'offerta dei servizi.

6.7.1. Nuove modalità per il governo dei servizi

Le linee di indirizzo per il progetto dei servizi a Parabiago sono state così individuate:

- l'adeguamento e il miglioramento dell'esistente: la ricca presenza di servizi sia di carattere comunale che sovracomunale necessita di una revisione integrata multiscalare che regoli l'efficienza del sistema, migliorando le relazioni tra essi, le condizioni di accessibilità fisica e di fruizione, razionalizzando anche secondo una logica di distribuzione equa ed equilibrata, ove la mappatura dei bisogni evidenzia carenze o mancanze;
- l'incentivazione all'innovazione ed alla generazione di servizi riconducibili anche a forme innovative (ad esempio il tema del tempo libero e della cultura, della socialità e dell'assistenza, associate all'istruzione visti però in termini non canonici) e orientate a migliorare il sistema di relazioni con il territorio;
- la proposta di innescare un meccanismo di "dinamica del progetto della città pubblica" che crei un nesso tra sviluppo insediativo e città pubblica;
- la definizione di "nuove" forme e modalità di collaborazione pubblico-privato, al fine di condividere progettualità orientate a migliorare la dotazione di spazi, attrezzature e servizi di interesse pubblico e dividerne l'utilizzo;
- migliorare i modi di uso della città evocando l'idea di *polis* – città pubblica – attraverso il disegno dello spazio pubblico che dovrà concorrere a migliorare l'identità della città.

In tal senso il Piano dei servizi, in coerenza con le Linee-guida per la redazione del PGT, pone attenzione ai seguenti temi per progettare la città pubblica:

- il progetto ambientale con la valorizzazione della rete ecologica;

- la valorizzazione dei parchi urbani e delle loro connessioni con soluzioni di mobilità dolce;
- la multimodalità nell'accedere ai servizi della città abitata inquadrata nel suo sistema urbano;
- la qualità dei servizi e dello spazio pubblico.

Il progetto di Piano dei Servizi non può oggi prescindere dalle considerazioni riguardanti l'uso della città e dello spazio pubblico, aperto e costruito, da parte dei suoi abitanti siano essi residenti che temporanei e in relazione ai nuovi stili di vita.

6.7.2. Progetti e nuove previsioni di incremento della dotazione dei servizi

Il sistema dei servizi di Parabiago presenta un buon livello di efficienza: non si ravvisano gravi carenze nei servizi erogati o vistosi casi di insoddisfazione dell'utenza.

Esistono, tuttavia, margini di miglioramento del sistema che il Piano di Governo del Territorio intende conseguire attraverso un significativo e consistente potenziamento della presenza di servizi pubblici, unitamente ad una riforma mirata alla costruzione di un modello gestionale unitario, flessibile, capillare e vicino alle esigenze degli utenti.

Le previsioni di incremento demografico del documento di piano impongono, peraltro, di rivisitare il sistema dei servizi per potenziarlo in rapporto ai nuovi abitanti da insediare negli ambiti di recupero, di completamento, di riqualificazione e di trasformazione urbanistica.

L'attuazione delle previsioni porteranno al potenziamento e al miglioramento dei servizi distribuiti nelle diverse frazioni, in relazione alle attuali dotazioni territoriali, al numero di abitanti attuali e previsti in considerazione dell'attuazione degli interventi previsti dal piano e all'obiettivo di garantire, alla maggior parte dei cittadini, fruibilità ed utilizzo dei servizi e delle attrezzature pubbliche.

La città pubblica verrà potenziata nelle diverse parti del territorio, creando un sistema equilibrato di spazi e di strutture per tutti i cittadini, migliorando l'assetto urbano e la percorrenza della città, quale occasione di rivitalizzazione ed innalzamento della vivibilità dell'intero tessuto urbanizzato.

L'attuazione delle previsioni del Documento di Piano porteranno al potenziamento e al miglioramento della città pubblica e della dotazione di servizi alla persona, attraverso interventi mirati e distribuiti sul territorio, secondo la seguente articolazione:

- interventi di potenziamento del sistema scolastico attraverso la realizzazione dell'edificio lungo via Lombardia e di un campus scolastico con offerta formativa completa in via Buonarroti, quale progetto di potenziamento della presenza scolastica già oggi esistente, valutando anche l'ipotesi di accordo/convenzione per l'utilizzo delle confinanti strutture ed impianti sportivi della parrocchia;
- in posizione centrale all'interno della frazione di Villastanza, in via Tevere, in un'area di proprietà comunale, si propone la realizzazione di mini-alloggi sociali per anziani e per soggetti portatori di handicap (Alloggi "Dopo di noi"), con la creazione di un centro servizi sociale e sanitario;
- definizione di accordi/convenzioni con i proprietari di Villa Gajo per il possibile utilizzo dell'edificio per lo svolgimento di attività e funzioni di interesse pubblico;

- acquisizione delle aree di interesse pubblico lungo via Zanella e definizione di possibili progetti di potenziamento delle strutture sportive, ricreative e per il tempo libero, integrate con l'esistente struttura sportiva, privilegiando l'utilizzo con strutture "leggere", all'interno di un ampio parco urbano;
- su iniziativa del Consorzio Villoresi, all'interno dell'area di via Rubens, creazione di un polo museale, didattico/ricreativo aperto al territorio, comprende anche funzioni di carattere amministrativo (uffici del Consorzio) con il recupero e la valorizzazione degli edifici esistenti;
- approfondimento della fattibilità di una possibile ridefinizione delle funzioni e delle attività di terziario pubblico, uffici ARPA e ASL, all'interno del quadrilatero di via Spagliardi-via Collegio-via Carroccio, con possibilità di insediamento di nuove attività di interesse pubblico (funzioni culturali e formative), ricollocando le funzioni del terziario pubblico;
- creazione di un sistema di aree attrezzate e di orti urbani da realizzare nelle aree verdi lungo il canale Villoresi;
- miglioramento della dotazione di spazi per attività e funzioni amministrative dell'Amministrazione Comunale, in particolare con la collocazione della polizia locale all'interno dell'edificio lungo il canale Villoresi, utilizzato come Caserma dei Carabinieri, a seguito della realizzazione del nuovo edificio;
- potenziamento della presenza di funzioni ed attività legate all'assistenza sociale e sanitaria all'interno della Casa di Riposo di via Minghetti, in particolare con la realizzazione di alloggi di sollievo e spazi socio-sanitari, anche con il coinvolgimento dell'area ad ovest di via Minghetti;
- riqualificazione e ristrutturazione dell'edificio di via Turati, conosciuto come "Casa Raffaella" per l'inserimento di attività sociali ed assistenziali rivolti ai ragazzi ed ai giovani;
- sistemazione dell'area all'incrocio tra via Foscolo-via Piermarini-via San Michele da attrezzare come spazio dedicato al mercato comunale, unitamente alla realizzazione di parcheggi interrati a servizio del centro storico;
- attivazione di alcuni interventi già programmati, quali la ristrutturazione e il potenziamento del Centro Sportivo "L.Ferrario" e la realizzazione della nuova Caserma dei carabinieri in un'area di via Amendola-via Carso.

Particolare attenzione, infine, è stata posta nella creazione di un sistema del verde urbano, una "rete ecologica locale", connessa con quella di valore ambientale e paesaggistico di livello sovracomunale, che si propone di raggiungere i seguenti obiettivi:

- coordinare gli interventi di recupero, qualificazione e sviluppo degli spazi verdi esistenti, anche attraverso opere di rinaturalizzazione del paesaggio urbano, per la creazione di un sistema a fruizione continua;
- costruzione di una rete ecologica locale, che crei continuità spaziale tra ambienti naturali e seminaturali, con particolare attenzione alla connessione con la rete ecologica sovracomunale e con il sistema dei parchi;
- realizzazione di percorsi attrezzati che si sviluppino anche nelle aree agricole e boschive, per consentire la fruizione del paesaggio agrario e rurale;
- miglioramento delle condizioni ecologico-climatiche della città.

6.8. POLITICHE PER L'AMBIENTE

Per la definizione delle politiche comunali per l'ambiente, si rende necessaria un'azione amministrativa che assicuri una visione unitaria, integrata e coerente con le problematiche ambientali, urbanistiche-territoriali e dell'uso delle risorse, in coerenza con le strategie dell'Unione Europea mirate alla sostenibilità dell'ecosistema urbano.

Obiettivi prioritari e indicatori dell'azione ecologica ed ambientale saranno:

- il risparmio energetico
- il recupero e la riduzione della produzione dei rifiuti
- la limitazione degli usi eccessivi ed impropri delle risorse idropotabili
- l'utilizzo di tecnologie innovative e di tutte le politiche di acquisto pubblico, attraverso criteri di selezione e punteggi nelle gare di appalto che favoriscono prodotti ecologici ed equo solidali
- la riduzione delle emissioni inquinanti
- la gestione integrata delle risorse idriche e la valorizzazione del reticolo idrografico minore.

E' indispensabile che anche le politiche dei gestori di servizi di pubblico interesse e di rilevanza ambientale siano coordinate con le politiche amministrative che dovranno definirne gli opportuni indirizzi. Le attività di informazione, educazione e partecipazione sono fondamentali per l'integrazione di tutti gli attori nella gestione delle problematiche ambientali.

6.8.1. Agenda 21 e Relazione sullo Stato dell'Ambiente

Nel 1992 alla Conferenza delle Nazioni Unite su Ambiente e Sviluppo di Rio de Janeiro i rappresentanti di 173 Paesi hanno adottato Agenda 21 quale riferimento globale per lo Sviluppo Sostenibile nel XXI secolo. Successivamente il 27 maggio 1994, in occasione della Conferenza Europea sulle Città Sostenibili, tenutasi ad Aalborg in Danimarca, numerose comunità locali hanno sottoscritto la "*Carta delle Città europee per uno sviluppo durevole e sostenibile*", denominata "*Carta di Aalborg*", impegnandosi ad attuare a livello locale Agenda 21, ed elaborare piani d'azione locale a lungo termine per uno sviluppo sostenibile.

Nel 2004 la cittadina di Aalborg ha ospitato la 4 Conferenza europea delle città sostenibili, denominata "*Aalborg + 10*", durante la quale sono stati sottoscritti i cosiddetti "*Aalborg Commitments*", ossia impegni condivisi finalizzati alla traduzione di una visione comune di futuro urbano in concreti obiettivi di sostenibilità e azioni a livello locale, a cui Parabiago già aderisce.

Parabiago, con l'adesione alla Carta di Aalborg ha quindi avviato il processo di Agenda 21 Locale, un processo volto a coinvolgere gli attori sociali, economici ed istituzionali del territorio, allo scopo di definire ed attuare Piani di azione locale per la sostenibilità urbana¹⁵⁸.

L'elaborazione del Documento di Piano, ma soprattutto del Rapporto Ambientale all'interno del processo di Valutazione Ambientale Strategica, costituiscono la base per poter successivamente, all'interno dell'attività di monitoraggio degli obiettivi e dei risultati attuativi del PGT, redigere il Rapporto sullo Stato dell'Ambiente, quale strumento collaterale all'ordinaria attività di programmazione e controllo del comune. La redazione della Relazione sullo Stato dell'Ambiente, che già l'Amministrazione

¹⁵⁸ Per i contenuti si rimanda al paragrafo 4.4.4. della Relazione Illustrativa del Documento di Piano.

Comunale di Parabiago ha predisposto negli anni scorsi, a seguito dell'approvazione del PGT, ricomprenderà anche l'attività di monitoraggio della fase di attuazione del piano, attraverso la definizione di un "set" di indicatori di sostenibilità.

La finalità perseguita è sia giungere ad una descrizione dello stato della città il più completa possibile, sia proporre e attuare un sistema di gestione in grado di superare le eventuali difformità, in termini di sostenibilità ambientale che vengono portate alla luce, dall'analisi dei dati relativi ad alcuni macrosettori, quali: clima e qualità dell'aria – elettrosmog – mobilità – rumore – risorse idriche – suolo – natura e biodiversità – territorio – rifiuti - energia.

6.8.2. Il Piano Energetico Ambientale

Nei paesi industrializzati l'aumento dei consumi energetici e, più in generale, di risorse naturali, è fortemente legato allo sviluppo economico della società e al tempo stesso è tra le cause del peggioramento dello stato dell'ambiente. Lo sfruttamento delle risorse energetiche negli ultimi decenni, a causa di un eccessivo utilizzo e di politiche poco accorte, ha indirizzato i consumi verso tecnologie e fonti di energia poco efficienti e pulite, con ripercussioni ambientali e sanitarie rilevanti, sia su scala globale, che su scala locale.

La normativa nazionale ha introdotto, già con la legge n° 10 del 1991, norme sull'utilizzo razionale dell'energia, sul risparmio energetico e sullo sviluppo di fonti rinnovabili, definendo i compiti di Regioni e Province autonome in campo di pianificazione e controllo.

I principi generali inizialmente dettati sono stati ripresi ed elaborati nel recente Decreto Legislativo 19 settembre 2005, n° 192 "*Attuazione della direttiva 2002/91/CE relativa al rendimento energetico nell'edilizia*", il cui articolo 1 detta criteri, condizioni e modalità per le prestazioni energetiche degli edifici al fine di favorire lo sviluppo, la valorizzazione e l'integrazione delle fonti rinnovabili e la diversificazione energetica.

Anche a livello europeo sono stati individuati alcuni indirizzi di politica ambientale, che possono essere riassunti, in sintesi, nei seguenti:

- aumentare l'efficienza del sistema energetico, rendendo maggiormente produttivo l'uso delle risorse al fine di migliorare la prestazione economica complessiva e allo stesso tempo proteggendo l'ambiente e la salute della popolazione;
- promuovere forme ed uso dell'energia rinnovabile (solare, eolico, ...), migliorando la qualità ambientale a livello locale e globale;
- incentivare un continuo progresso nella scienza e nella tecnologia per fornire alle future generazioni una possibilità di scelta maggiore di sorgenti energetiche pulite e a costi adeguati.

Accogliendo lo stimolo dell'Unione Europea che, con il Pacchetto Clima-Energia intende promuovere la riduzione dei consumi energetici e delle emissioni di anidride carbonica parallelamente ad un aumento della quota parte di energia prodotta da fonti energetiche rinnovabili, il Comune di Parabiago ha deciso di procedere alla predisposizione del Piano di Azione per l'Energia Sostenibile (PAES), volto a conseguire l'obiettivo del 20-20-20 entro il 2020, ovvero apportare le seguenti modifiche rispetto ai valori del 2005:

- ridurre del 20% le emissioni di anidride carbonica;

- ridurre del 20% i consumi finali di energia;
- aumentare del 20% la quota di utilizzo delle fonti di energia rinnovabili.

Appare, quindi, ormai chiaro come sia indispensabile, anche a livello locale, perseguire con decisione una politica ambientale tesa alla sostenibilità energetica e, attraverso lo sviluppo delle fonti rinnovabili, sensibilizzare gli utenti all'uso razionale dell'energia e adeguare le proprie azioni e i propri interventi ai principi di consumo razionale e sostenibile delle risorse energetiche.

In fase di progettazione di nuovi edifici dovrà essere previsto l'utilizzo esclusivo o prevalente di fonti rinnovabili, da definire all'interno del Regolamento Edilizio Comunale, in linea con i principi contenuti nelle normative europee e nazionali.

Dovranno essere incentivati coloro che utilizzeranno tecnologie pulite e saranno in grado di certificare la qualità energetica degli edifici e disincentivati coloro che dovessero costruire senza tener conto di tali aspetti; si dovrà potenziare, per quanto possibile e di competenza, il trasporto pubblico; oltre a creare aree pedonali e spazi verdi diffusi, anche effettuando piantumazioni rilevanti sul territorio attraverso lo sviluppo di "boschi urbani".

Ulteriori interventi saranno possibili chiedendo alle aziende di attuare interventi di risparmio energetico sugli edifici, sull'impianto di illuminazione, sull'impianto di riscaldamento e raffrescamento, sui macchinari per la produzione.

Si concorre allo sviluppo sostenibile quando si riesce a produrre consumando meno energia, si rendono disponibili fonti energetiche rinnovabili e a basso impatto ambientale e si riduce il consumo di materie prime ottimizzando i cicli produttivi e riutilizzando i sottoprodotti, gli scarti e i rifiuti: l'introduzione della variabile energia nella pianificazione dello sviluppo della città non è solo un obbligo di legge, ma rappresenta un'opportunità concreta di miglioramento della qualità della vita in ambito urbano, sia in termini di efficienza energetica (e, quindi, di sviluppo, di occupazione, di miglioramento delle dotazioni di servizi energetici collettivi e individuali), sia in termini di qualità/disponibilità delle risorse naturali, gestione corretta del territorio, salvaguardia della salute e dell'ambiente.

Le misure che saranno contenute nel PAES andranno pertanto a coprire campi azione più ampi e specifici, rispetto a quanto è possibile disciplinare attraverso lo strumento urbanistico del PGT; ciononostante è possibile prevedere una sinergia tra i due Piani al fine di condividere strategie e possibili incentivi finalizzati al raggiungimento degli obiettivi del PAES per il territorio di Parabiago.

Dopo aver studiato le caratteristiche del sistema energetico attuale (bilancio energetico comunale) e dopo aver messo a punto l'inventario base delle emissioni di anidride carbonica, il PAES definirà gli obiettivi di sostenibilità, identificando le azioni per il loro raggiungimento e individuando le scelte prioritarie per uno sviluppo sostenibile del sistema energetico del territorio comunale.

L'analisi dello scenario territoriale e dei suoi fabbisogni energetici elaborato dal PGT, costituirà quindi la fase propedeutica per la redazione del PAES; le possibili linee d'azione porteranno alla valutazione di fattibilità in merito alla predisposizione di meccanismi incentivanti per interventi migliorativi su edifici esistenti, per la rimozione delle coperture in amianto, per lo sviluppo della mobilità elettrica (e ciclabile) e per il possibile utilizzo di tecnologie sia in campo pubblico che privato, volte alla riduzione dei consumi energetici sia di tipo elettrico che termico.

6.8.3. La classificazione e zonizzazione acustica

La legge 26 ottobre 1995, n° 447 “Legge quadro sull’inquinamento acustico”, ha stabilito i principi fondamentali in materia di tutela dell’ambiente esterno ed abitativo dall’inquinamento acustico. Il conseguimento delle finalità di tutela viene perseguito attraverso una duplice strategia che comprende da una parte l’attività di “prevenzione ambientale”¹⁵⁹ e dall’altra l’attività di “protezione ambientale”¹⁶⁰.

La legge quadro individua e definisce in dettaglio le competenze in materia dei vari enti e, in tale contesto, si inserisce l’obbligo delle Amministrazioni comunali di provvedere alla classificazione del territorio di competenza, attraverso la definizione di aree omogenee.

Per quanto riguarda i comuni una delle competenze prioritarie, come indicato nella Legge n° 447/95, è la redazione della classificazione acustica del territorio comunale e, a tale proposito, in ambito regionale in recepimento della legge quadro, è stata emanata dalla Regione Lombardia la L.R. n° 13/2001 “Norme in materia di inquinamento acustico”, con la quale sono stati fissati i criteri in base ai quali i Comuni procedono alla classificazione acustica del proprio territorio.¹⁶¹

L’atto di classificazione acustica consiste nella suddivisione del territorio comunale in sei classi predefinite per legge, per ognuna delle quali sono fissati dal DPCM del 14 novembre 1997 i limiti di emissione, di immissione, di attenzione e di qualità. Dette classi sono le seguenti:

- Classe I – Aree particolarmente protette
- Classe II – Aree prevalentemente residenziali
- Classe III – Aree di tipo misto
- Classe IV – Aree ad intensa attività umana
- Classe V – Aree prevalentemente industriali
- Classe VI – Aree esclusivamente industriali.

Il Comune di Parabiago ha ottemperato agli obblighi imposti dalla normativa richiamata ed ha approvato il “Piano di classificazione acustica” del territorio comunale¹⁶², che rappresenta la classificazione del territorio in zone omogenee per fini acustici. Essa consiste nell’assegnazione di una classe di destinazione d’uso del territorio ad ogni singola unità territoriale omogenea individuale. Ad ogni classe d’uso del territorio sono quindi associati limiti massimi di rumorosità diurna e notturna ammessi per quella determinata area. E’ peraltro chiaro che la zonizzazione acustica non è una procedura con la quale si attribuiscono limiti di rumorosità alle sorgenti esistenti. Scopo della zonizzazione è piuttosto quello di pianificare gli obiettivi ambientali di un’area attraverso i valori acustici caratteristici della stessa.

¹⁵⁹ Ovvero la classificazione acustica del territorio comunale, la valutazione di impatto ambientale, ecc.

¹⁶⁰ Ovvero il controllo dei livelli di inquinamento acustico, la formulazione di piani di risanamento.

¹⁶¹ Con successiva deliberazione avente per oggetto “*Criteri tecnici di dettaglio per la redazione della classificazione acustica del territorio comunale*” la Giunta regionale ha determinato riferimenti e finalità per la zonizzazione acustica, individuando fasce di rispetto e collocazione nelle varie classi secondo la destinazione d’uso delle aree del territorio comunale, la densità del traffico, la popolazione residente e le attività industriali presenti sul territorio.

¹⁶² Per i contenuti si rimanda al paragrafo 4.3.1. della Relazione Illiustrativa del Documento di Piano.

L'aggiornamento del Piano di Zonizzazione Acustica, effettuato contestualmente all'elaborazione del PGT, consente di ottenere una piena coerenza con le nuove previsioni urbanistiche e, in particolare, una sintonia con gli scenari di riqualificazione e trasformazione urbanistica previsti per il medio-lungo termine.

6.8.4. L'inquinamento elettromagnetico

L'elettrosmog è un fenomeno caratterizzato dalla dispersione nell'ambiente delle onde elettromagnetiche prodotte dall'uso di impianti che generano campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici.

Lo sviluppo di nuove tecnologie collegate all'uso di onde elettromagnetiche (appareati di telefonia mobile, radar ed impianti di teleradiodiffusione), ha reso indispensabile l'adozione di norme volte a tutelare la salute dei cittadini.

Risulta fondamentale valutare le frequenze di emissioni, la potenza delle sorgenti artificiali e dei campi che vengono da queste generati e, a tale proposito, il DPCM del 23 aprile 1992 fissa i limiti massimi di esposizione, relativamente all'ambiente esterno e abitativo, ai campi elettrici e magnetici generati dalle frequenze industriali nominali (50Hz). Le principali norme di riferimento, poste a disciplina del settore, sono le seguenti:

- DM n° 381/1998, “Regolamento recante norme per la determinazione dei tetti di radiofrequenza compatibili con la salute umana”;
- DPCM dell'8 luglio 2003, “Fissazione dei limiti di esposizione dei valori di attenzione e degli obiettivi di qualità per la protezione della popolazione dalle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici generati a frequenze comprese tra 100 kHz e 300 GHz”;
- Legge n° 36/2001 “Legge quadro sulla protezione delle esposizioni a campi elettrici, magnetici ed elettromagnetici”;
- D.Lgs. n° 259/2003, “Codice delle comunicazioni elettroniche”;
- Decreto n° 32618 del 29 maggio 2008.

E' compito del proprietario/gestore della linea elettrica comunicare alle autorità competenti, l'ampiezza delle fasce di rispetto e dei dati utilizzati per il loro calcolo.

Per dare concreta attuazione alle finalità precitate, si è stabilito che l'Amministrazione Comunale adotti, nel rispetto della normativa statale e regionale, tutti gli accorgimenti possibili per ridurre al minimo le esposizioni della popolazione ai campi elettromagnetici per la salvaguardia della salute come diritto fondamentale dell'uomo, in virtù di quanto sancito dall'art. 32, comma 1 della Costituzione e dall'art. 152, comma 1, 2 e 3 del Trattato Istitutivo dell'Unione Europea, ed in raccordo con lo sviluppo scientifico promosso per mezzo dei servizi di telecomunicazione, salvaguardando altresì la qualità dei servizi offerti.

6.8.5. Il Piano Urbano di Gestione dei Servizi del Sottosuolo

Il Piano Urbano Generale dei Servizi del Sottosuolo (PUGSS), anch'esso in fase di redazione, si caratterizza come specificazione settoriale del Piano dei Servizi¹⁶³. Le

¹⁶³ E' redatto in conformità al disposto dell'art. 38 della L.R. 12 dicembre 2003 n. 26 (Disciplina dei servizi locali di interesse economico generale. Norme in materia di gestione dei rifiuti, di energia, di

disposizioni contenute nel PUGSS sono volte all'organizzazione, alla gestione razionale del sottosuolo stradale e dei servizi presenti nel sottosuolo.

Il piano punta alla gestione del sottosuolo stradale come strumento speculare rispetto alla pianificazione di superficie. L'Amministrazione Comunale, non appena definito il piano generale di uso del sottosuolo, dovrà operare su diversi livelli per:

- dotare nel tempo il territorio comunale di un sistema di infrastrutture in grado di collocare in modo ordinato i diversi servizi con facile accesso per la gestione e la manutenzione dei sottosistemi;
- conseguire un quadro conoscitivo dei sottosistemi presenti secondo gli standard fissati dalla Regione Lombardia;
- ridurre, in base ad una programmazione, le operazioni di scavo per interventi sulle reti con conseguente smantellamento e ripristino delle sedi stradali;
- promuovere le modalità di posa che favoriscano le tecniche senza scavo (No - Dig) e gli usi plurimi di allocazione dei sistemi.

Questo processo di gestione del territorio dovrà partire dai sottoservizi a rete ed estendersi nel tempo all'insieme delle funzioni presenti nel sottosuolo urbano. Il piano del sottosuolo punta ad un miglioramento qualitativo e quantitativo dei servizi offerti alla città, un utilizzo più organico del sottosuolo stradale e minori costi sociali per la collettività.

Il piano dei sottoservizi nella sua attuazione dovrà rispondere alle esigenze di sviluppo sostenibile, alle indicazioni di legge e dovrà riuscire a migliorare il rapporto uso del sottosuolo ed attività sociali presenti in città e sulle strade.

Il piano indica il processo tecnico e temporale per dotare il territorio comunale di infrastrutture che: o garantiscano la regolarità, la continuità e la qualità nell'erogazione dei servizi, in condizioni di uguaglianza nella fruibilità; o riducano i costi sociali (congestione del traffico, problemi per i pedoni, rumori ed intralci) che subiscono i cittadini per le continue manomissioni delle strade a causa del mancato coordinamento degli interventi; o salvaguardino l'ambiente, in termini di difesa del suolo, di inquinamento del sottosuolo e dei corpi idrici sotterranei, di tutela paesaggistica ed architettonica.

6.9. QUALITA' E SOSTENIBILITA' AMBIENTALE – CONTENIMENTO E RISPARMIO ENERGETICO

L'evoluzione disciplinare degli ultimi anni, l'entrata in vigore di importanti norme europee quali ad esempio quella sulla Valutazione Ambientale Strategica di Piani e Programmi, unite a politiche ambientali comunitarie quali il Pacchetto Clima-Energia approvato nel dicembre 2008 dal Parlamento Europeo, ha posto le basi affinché anche la pianificazione urbanistica partecipi ad obiettivi di tutela, salvaguardia e sostenibilità ambientale. La sostenibilità ambientale diviene obiettivo conseguibile, attraverso un utilizzo responsabile della tecnologia, vista come strumento funzionale e non come mezzo fine a se stesso.

La lettura delle politiche ambientali svolte finora ai diversi livelli, fa emergere la mancanza sinora di un approccio integrato fra le diverse componenti e la necessità di

utilizzo del sottosuolo e di risorse idriche) e al Regolamento regionale 28.2.2005, n.3 (Criteri guida per la redazione del PUGSS comunale, in attuazione dell'articolo 37, comma 1, lettera a), della legge regionale 12 dicembre 2003, n.26).

rendere coerenti tra loro le politiche delle diverse questioni ambientali, con le logiche della pianificazione e della programmazione urbanistica.

L'elaborazione degli obiettivi di sviluppo del territorio è accompagnata fin da subito dalla procedura della VAS: occorrerà, quindi, individuare indicatori dell'ambiente urbano costituiti da elementi fisici, morfologici e paesaggistici, socio-economici e funzionali, capaci di contribuire a favorire il riequilibrio ambientale.

In tema di spazi aperti, si dovrà perseguire una configurazione del verde cittadino non solo in termini di dotazione quantitativa, ma anche quale armatura territoriale complessa e articolata, con funzioni multiple, prime fra tutte quella di garantire l'equilibrio ambientale; aree da interconnettere in un sistema a rete, a formare corridoi verdi permeati da percorsi ciclabili e pedonali (principi già in parte contenuti nel precedente strumento urbanistico).

Le aree agricole e le aziende operanti sul territorio potrebbero essere chiamate a svolgere un ruolo rilevante nella qualificazione degli ambiti periurbani, attraverso accordi che consentano da una parte di sostenere i redditi delle aziende e dall'altro di contribuire al miglioramento della qualità ambientale; anche la Regione ha suggerito indirizzi di gestione come il circuito delle fattorie didattiche o le convenzioni per la forestazione.

Nell'ambito delle valutazioni di carattere ambientale, c'è poi la necessità di porre massima attenzione allo stato del sistema idrografico, attualmente di alta qualità ed elemento caratterizzante la maggior parte del territorio non edificato. E' stato elaborato lo studio geologico, idrogeologico e sismico a supporto del lavoro pianificatorio, un censimento puntuale ed un aggiornamento dei dati conoscitivi: i contenuti normativi dello studio, unitamente a quelli dell'Autorità di Bacino per quanto riguarda le fasce PAI, vengono pienamente recepiti ed integrati all'interno del PGT.

L'obiettivo generale è quello di elevare l'efficienza del sistema ambientale evitando sprechi, contenere i consumi, incentivare l'utilizzo di fonti energetiche locali e rinnovabili, ridurre le emissioni inquinanti, favorire la ricerca di nuove soluzioni a basso impatto ambientale, implementando precise linee d'azione che l'Amministrazione Comunale dovrà attuare.

Il tema del contenimento della pressione sull'ambiente e dei consumi energetici ha assunto una stringente attualità nella pratica edilizia. Anche in tali settori si è avvertita l'esigenza di razionalizzare l'uso delle risorse ambientali per motivi economici, sociali ed ecologici. Sono evidenti, infatti, i risparmi connessi ad un utilizzo più limitato delle fonti energetiche negli edifici, le conseguenze sociali di questi risparmi, che si riflettono positivamente sulle famiglie e sulle imprese (cioè sugli utenti finali dei fabbricati), infine i benefici ambientali derivanti da un minor consumo di energia, che si manifestano in primo luogo in una riduzione dei livelli di inquinamento atmosferico ed ambientale.

Sostenuto da queste valide motivazioni, il tema del contenimento dei consumi energetici ha influenzato l'innovazione tecnologica in campo edilizio. In particolare, ha portato all'impiego diffuso di tecniche sempre più sofisticate di isolamento termico degli edifici. La recente legislazione statale e regionale ha sostenuto con decisione questa pratica richiedendo ai nuovi edifici (e a quelli interessati da significativi interventi di ristrutturazione edilizia) standard prestazionali elevati, notevolmente superiori a quelli

imposti dalla previgente normativa che faceva capo alla legge n. 373/76 e ai suoi provvedimenti attuativi. A tali richieste ha fatto seguito nella legislazione regionale la possibilità di scomputare dal calcolo della superficie lorda di pavimento degli stabili l'impronta di quella parte dei muri perimetrali con funzione di isolamento termico.

A fronte di una normativa di settore già fortemente strutturata, le politiche urbanistiche comunali di contenimento dei consumi energetici hanno margini di intervento ristretti, ma egualmente significativi.

Difficilmente possono imporre livelli prestazionali dei fabbricati superiori a quelli indicati dalla legge, che già impegnano in modo significativo l'economia dei processi edilizi, o prevedere ipotetici vantaggi nelle modalità di calcolo della volumetria edificabile, anch'essi contemplati dalle disposizioni legislative. Possono promuovere invece, attraverso riduzioni mirate degli oneri di urbanizzazione, standard prestazionali degli edifici maggiori di quelli dettati dalla normativa vigente, puntando a favorire l'impiego di fonti energetiche rinnovabili e l'utilizzo di particolari forme di captazione o di trattenimento del calore.

All'interno di questo quadro si dovrà inserire il nuovo Regolamento Edilizio Comunale che costituirà elemento di attuazione dei principi e dei criteri introdotti dal Piano di Governo del Territorio, che integra e dettaglia contenuti ed aspetti relativi alla sostenibilità degli interventi edilizi.

Gli stessi obiettivi possono essere promossi attraverso misure di *incentivazione urbanistica*. Sancite dalla legge regionale n. 12/2005¹⁶⁴, queste misure consistono nella possibilità di riconoscere incrementi quali-quantitativi di capacità edificatoria.

Il contenimento dei consumi energetici o l'utilizzo di fonti di energia alternativa rappresentano benefici pubblici aggiuntivi da conseguire mediante impegni non imposti dalla legge e producano vantaggi generali per la collettività.

Se, dunque, si concretizzano in misure di *incentivazione urbanistica*, le politiche comunali in tema di contenimento dei consumi energetici non impongono ulteriori norme cogenti sui livelli prestazionali dei fabbricati. Al contrario offrono l'opportunità agli operatori immobiliari di adottare comportamenti virtuosi in tema di risparmio energetico in un regime di indifferenza economica, garantito da un incremento di edificabilità (dovuto alle misure incentivanti) che copre i maggiori costi connessi all'impiego di tecnologie, impianti e metodi di costruzione innovativi.

Come illustrato precedentemente, il tema energetico sarà altresì esplicitamente approfondito da un apposito strumento di pianificazione, il Piano di Azione per l'Energia Sostenibile, la cui predisposizione è in corso e sarà definitivamente concluso subito dopo il PGT.

¹⁶⁴ In particolare dall'art. 11 della L.R. n° 12/2005.

7. PREVISIONI DEL PGT

La fase conclusiva del documento propone una prima enunciazione delle diverse previsioni delle scelte del Documento di Piano: nei paragrafi successivi vengono presentate le previsioni individuate – suddivise per i tre sistemi territoriali (infrastrutture, ambiente e insediamenti) – evidenziandone gli elementi principali. Come abbiamo visto dai paragrafi precedenti, rapportate alla criticità ed ai fabbisogni rilevati, le previsioni del PGT sono strettamente integrate con il Quadro Conoscitivo ed articolate per temi e per sistemi, l’obiettivo principale delle previsioni del PGT consiste nel realizzare un nuovo strumento di governo del territorio capace di rispondere agli effettivi bisogni della città e di chi la abita (“città da abitare”).

Le scelte del PGT sono state sviluppate in un legame continuo e sinergico con il processo di Valutazione Ambientale Strategica, che ha analizzato e completato le alternative proposte, al fine di determinare la stima degli effetti di ciascuna di esse. Le scelte di piano sono state valutate non solo allo scopo di perseguire una gestione del territorio in ottica di sviluppo sostenibile e di qualità ambientale, ma anche al fine di costruire un nuovo disegno organico della città all’interno del territorio provinciale. La modalità operativa utilizzata risponde ai criteri sanciti dalla recente riforma regionale, non solo per l’effettiva integrazione tra il processo di creazione del DP con lo strumento della VAS a cui poco sopra si è accennato, ma anche per la capacità dell’approccio di caratterizzare il “piano come processo”.

7.1. SISTEMA INFRASTRUTTURALE

Le reti infrastrutturali previste dovranno essere progettate con adeguati sistemi di ambientazione, per favorire un loro idoneo inserimento nel contesto urbanizzato e nel paesaggio agricolo. E’ necessario pertanto promuovere soluzioni per le principali criticità viabilistiche e della mobilità, integrate fra vari tipi di servizi ed interventi (pubblico-privato, ferro-gomma-ciclabilità-pedonalità), favorendo interventi di riaménagement della viabilità urbana, allo scopo di gestire in modo più corretto il traffico urbano di breve raggio, la realizzazione e regolamentazione di nuove aree di sosta, il recupero ambientale delle strade più critiche e la realizzazione di percorsi ciclopedonali (anche in relazione alle soluzioni studiate dal Progetto MiBici e dal Piano della Ciclabilità dell’Alto Milanese).

7.1.1. Ambientazione della Variante alla SS33 del Sempione

Come è emerso dall’analisi del Quadro Conoscitivo, l’importante previsione infrastrutturale - di tipo esogeno – che interessa il territorio di Parabiago, riguarda il passaggio della Variante all’attuale tracciato della SS33 del Sempione, che andrà a segnare la parte meridionale del territorio comunale.

Per dare una soluzione alle esternalità negative generate dalla nuova infrastruttura la scelta di piano è quella di proporre un intervento capace di compensare e mitigare ambientalmente la presenza della nuova infrastruttura. L’obiettivo principale di questa previsione di piano riguarda la riduzione degli inquinanti (atmosferici, acustici e visivi)

tramite una maggiore ambientazione dell'infrastruttura attraverso la creazione di un sistema boscato integrato con gli elementi esistenti e la ridefinizione del paesaggio agricolo.

Per quanto riguarda la realizzazione della fascia boscata, si propone una larghezza mediamente di 50 metri, contemporaneamente al ripristino dei filari e degli elementi del paesaggio tipico di questo territorio. Tale ambientazione consentirà sia una riduzione degli impatti dell'inquinamento veicolare, sia il recupero del paesaggio agricolo della pianura lombarda.

Evidentemente, per ottenere vantaggi su due fronti (ecologico-ambientale e paesaggistico) è necessario un disegno del bosco, che dovrà essere studiato per creare il miglior connubio con la ridefinizione del paesaggio agricolo. Infatti, l'inserimento di una fascia di terreno – con conseguente rimodellamento del suolo e nuove piantumazioni – consentirebbe di trasformare l'opera in un "corridoio verde" coerentemente inserito nel paesaggio.

Si prevede per tale fascia uno spessore variabile coerentemente con il disegno del paesaggio, in modo da avere una maggior densità arborea per la parte del tracciato più vicina al tessuto urbano consolidato della frazione di Villapia.

Alla fine di individuare i benefici derivanti dall'ipotesi del bosco lineare, sono stati messi a confronto una serie di dati, in particolare: considerando la lunghezza del tracciato della Variante alla SS33 del Sempione passante per Parabiago, è stata fatta un'ipotesi di fascia boscata di circa 12-14 ettari. Calcolando una concentrazione di 400 alberi per ettaro, risulta la messa a dimora di circa 4.800-6.400 alberi, pari ad un assorbimento di anidride carbonica (CO₂) di 630/830 t/anno (con una produzione annua di ossigeno di 110/150 t/anno ed una traspirazione/evaporazione di acqua (H₂O) pari a 700/950 t/anno)¹⁶⁵.

Attraverso adeguate analisi sul paesaggio, tra l'altro considerando che una parte di queste aree sono comprese all'interno del Parco del Roccolo, si evidenzerebbero gli elementi atti a sviluppare un modello innovativo di rete ecologica, creando un connubio tra i temi dell'agricoltura periurbana e quelli legati alla protezione ambientale.

L'adeguato inserimento di nuovi filari alberati (sia arborei che arbustivi) capaci di connotare ulteriormente il paesaggio agrario parabiaghese, potrebbe garantire un corretto inserimento paesaggistico della nuova infrastruttura – che sia "dentro il territorio" come "progetto di paesaggio" – contemporaneamente ad una rinaturalizzazione del paesaggio del Parco del Roccolo. L'inserimento di nuovi elementi paesaggistici consentirebbe la riqualificazione dei filari esistenti, nonché la creazione di nuovi e necessari collegamenti tra le aree agricole.

Il sistema verde così definito consentirebbe una riduzione dell'inquinamento (con parziale aumento dell'assorbimento di CO₂), un generale aumento della superficie alberata che potrebbe possedere il duplice ruolo di fascia di protezione ambientale dagli inquinanti e di area per il tempo libero, se opportunamente progettata, della produzione di ossigeno, della traspirazione di acqua, nonché una parziale creazione di una nuova barriera acustica e visiva.

Le indicazioni riportate in questo paragrafo, quali opere di mitigazione da definire in sede di elaborazione del progetto definitivo/esecutivo da parte del soggetto attuatore

¹⁶⁵ Dati Politecnico per Progetto Metrobosco – assorbimento CO₂/ha/anno pari a 50 tonnellate.

dell'intervento, rispettano quanto previsto dall'art. 102bis della L.R. n° 12/2005 e s.m.i., costituisce primo approfondimento rispetto a quanto indicato nella DGR n° 8/8579 del 3 dicembre 2008.

7.1.2. Miglioramento della rete viaria locale

A livello locale sono previsti i seguenti interventi di potenziamento e miglioramento della rete viabilistica:

- la creazione di un nuovo by-pass urbano in grado di favorire gli spostamenti di attraversamento in direzione nord-sud, denominato viabilità intercomunale di collegamento tra SS33 e SS527¹⁶⁶, diretti verso l'autostrada A8, senza transitare dalla frazione di San Lorenzo. La soluzione proposta dovrà anche considerare misure di mitigazione/ambientazione dell'infrastruttura (filari/fasce di mitigazione), unitamente alla creazione di percorsi di mobilità dolce, ed un ridisegno complessivo del fronte ovest della frazione di San Lorenzo, con la ridefinizione dei bordi urbani che si sviluppano ad ovest di via XX Settembre, via Grandi e via Nievo;
- riorganizzazione funzionale ed urbanistica dell'attuale tracciato della Strada Statale del Sempione e della viabilità interna alla frazione di San Lorenzo, lungo l'asse via Mameli-via Manara, attraverso la definizione di una rete viabilistica a servizio delle attività commerciali, terziarie e di servizio, dei residenti, unitamente alla possibilità di creare una zona a traffico limitato, in cui dare attenzione prioritaria alla mobilità di ciclisti e pedoni. Si evidenzia la necessità di valutare la possibile realizzazione di una viabilità di tipo tangenziale attraverso via De Gasperi e via B.Croce, declassando l'attuale tratto gravitante su piazza Libertà;
- per la frazione di San Lorenzo, si propone la riqualificazione di via Manara e di via Mameli, tesa alla moderazione del traffico, al miglioramento della sicurezza e del comfort per gli spostamenti pedonali e dei ciclisti, il miglioramento della sicurezza lungo il tracciato storico della Strada Statale del Sempione, con particolare attenzione agli attraversamenti alla medesima (incrocio tra SS Sempione-via B.Croce);
- miglioramento dell'accessibilità al nodo di interscambio della stazione ferroviaria e della dotazione di spazi per la sosta e, in particolare, con la creazione di uno spazio attrezzato e custodito per la sosta delle biciclette, in corrispondenza del parcheggio di via Sant'Anna;
- miglioramento delle condizioni di sicurezza e di mobilità ciclabile e pedonale in corrispondenza di viale Lombardia, al fine di facilitare la connessione tra i nuclei di Villapia/Villastanza e Parabiago;
- miglioramento dell'accessibilità viabilistica al nucleo urbano del centro storico di Parabiago, mediante la riqualificazione e potenziamento della rete viabilistica esistente, attraverso interventi di moderazione del traffico, di riduzione del traffico di attraversamento e di miglioramento delle prestazioni del sistema dei parcheggi, unitamente alla possibilità di creare una o più zone a traffico limitato;
- sempre all'interno del tessuto consolidato, sono previsti diversi interventi di miglioramento della rete viabilistica (sottopasso ferroviario di connessione tra via Resegone-via Buozzi) e di messa in sicurezza di diversi incroci (viale Lombardia e via Po, viale Lombardia e via Amendola, tra via Galilei e via Buozzi, tra via

¹⁶⁶ Previsto all'interno di un accordo tra i comuni di Cerro Maggiore, Parabiago, Origgio e Uboldo.

- Legnano e via Resegone, tra via Santa Maria e viale Europa, tra via Alfieri e viale Marconi, oltre ad una serie di interventi lungo l'asse via Legnano-via Santacroce);
- per le frazioni di Villastanza e Villapia miglioramento dell'accessibilità viabilistica e della sicurezza, mediante interventi di riqualificazione e messa in sicurezza degli incroci tra via della Repubblica-via Pastrengo, via della Repubblica-via Fiume e via Bezzacca-via Pastrengo-via Sant'Elisabetta;
 - per la frazione di Villastanza sono previsti alcuni interventi di potenziamento della rete viabilistica (collegamento tra la rotatoria viale Lombardia-via D'Annunzio e via Buonarroti, la nuova rotatoria tra via Bertolli e via Pascoli e il sottopasso ferroviario in prosecuzione di viale Repubblica, di collegamento alla viabilità di Nerviano), la realizzazione di percorsi ciclopedonali sicuri in direzione della stazione ferroviaria, del centro storico della frazione e di Parabiago, delle scuole esistenti e previste, la moderazione del traffico lungo via San Sebastiano e l'istituzione di una Zona a Traffico Residenziale, con limitazione della velocità a 30 km/h;
 - per la frazione di Villapia si propone la moderazione del traffico in via Casorezzo, la riqualificazione del centro della frazione mediante elementi di arredo urbano e l'istituzione di una Zona a Traffico Residenziale;
 - per la frazione di Ravello si propone la riduzione del traffico improprio e pericoloso che transita nelle vie del quartiere, la diminuzione della velocità dei veicoli che transitano in via Amendola, in via Minghetti e sui tratti delle vie residenziali circostanti, la valorizzazione del centro della frazione lungo l'asse via Battisti-via Piemonte mediante l'istituzione di una Zona a Traffico Residenziale e la creazione di itinerari ciclopedonali agevoli per la connessione con il centro della frazione, con le scuole, la stazione e il capoluogo.

7.1.3. Riqualificazione della viabilità interna

Sono già state messe in evidenza le strategie generali per la città per lo sviluppo delle quali è necessario individuare politiche finalizzate alla ulteriore riduzione della pressione del traffico gravitante sull'area centrale, la riduzione del traffico di attraversamento e la conseguente redistribuzione dello stesso, la domanda di sosta e la necessaria riduzione dei livelli di inquinamento urbano.

In generale, per le strade urbane l'obiettivo principale riguarda il miglioramento delle condizioni di sicurezza, attraverso l'attuazione di un programma estensivo di interventi che mirano a modificare i modi d'uso dell'automobile. Strumento per attuare questa strategia, tra l'altro già suggerita dal Piano Urbano del Traffico, è la definizione di zone a traffico, le cosiddette "Zone 30", all'interno delle diverse frazioni, in prossimità degli ambiti prevalentemente residenziali e delle aree destinate a servizi. Tra le strategie atte alla riqualificazione del sistema viabilistico esistente è da incentivare fortemente l'utilizzo delle biciclette – in coordinamento con le strategie del progetto MiBici – anche in relazione alle azioni di recupero ambientale degli ambiti urbani degradati.

Per quanto riguarda l'ambito del piano di "Zona 30", la chiusura e la limitazione del transito di autovetture di alcuni tratti stradali può assolvere la finalità di interrompere la continuità di percorsi che potrebbero assumere funzioni di attraversamento, per favorire la percorribilità ciclabile e pedonale. Si potrebbe procedere alla definizione di segmenti stradali trattati a *woonerf* chiudendo esclusivamente quei tratti di strade locali, al fine di

favorire – in situazioni dove scarseggiano gli spazi verdi e di gioco per i bambini – la trasformazione di tratti stradali in una sorta di “cortili condominiali”. Questo potrebbe anche generare un apprezzato effetto benefico sulla vivibilità del quartiere: ovviamente, questi tipi di interventi sono possibili solo con un alto grado di coinvolgimento e di condivisione da parte degli abitanti. Un ulteriore obiettivo potrebbe essere quello di creare spazi pedonali in corrispondenza di edifici che ospitano servizi e funzioni capaci di attrarre significativi flussi di pedoni (scuole, ospedali, uffici pubblici, chiese, ecc.). Le politiche messe in campo negli ultimi anni per il settore centrale della città si sono rivelate solo parziali, mentre mancano ancora scelte legate alla limitazione, parziale ed in alcuni periodi, del traffico automobilistico e ad una diversa regolamentazione delle modalità di parcheggio.

Accanto a queste generali politiche di riqualificazione della viabilità esistente, sarà necessario potenziare il ruolo del trasporto pubblico su gomma, per renderlo maggiormente appetibile soprattutto nei confronti del traffico privato.

7.2. SISTEMA AMBIENTALE

Le previsioni emerse per il sistema ambientale fanno riferimento sia alla grande scala, che a quella locale. Infatti il Parco dei Mulini, il Parco del Roccolo e la connessione verde tra i due parchi, unitamente agli indirizzi derivati dal PTCP, evidenziano ambiti fondamentali per la città. Non di meno il verde e le aree libere presenti all’interno del territorio comunale, ed un possibile loro collegamento, rappresentano temi in grado di offrire le corrette suggestioni per lo scenario futuro. I tre macro ambiti di azione sono pertanto relativi al sistema agricolo paesaggistico, a quello ambientale e a quello naturalistico-fruitivo.

Per il sistema agricolo-paesaggistico si è scelto di definire azioni indirizzate alla salvaguardia e valorizzazione degli elementi antropici e naturali legati al territorio rurale e alle attività produttive agricole annesse, finalizzate al rafforzamento e alla conferma del sistema esistente, soprattutto per quanto riguarda le aree poste nella zona nord del territorio comunale.

Per il sistema ambientale viene rafforzata l’importanza delle aree verdi attraverso la definizione di “corridoi verdi” e “aree verdi” che, coerentemente ai percorsi ciclo-pedonali, siano in grado di mettere in rete le aree libere presenti.

Per il sistema naturalistico-fruitivo si propone di rafforzare il ruolo delle aree comprese all’interno del Parco dei Mulini e del Parco del Roccolo, confermando il vincolo di tutela e proponendo l’ampliamento dei confini per il Parco del Roccolo. E’ prevista la tutela e la valorizzazione degli elementi naturalistici che caratterizzano questa parte del territorio parabiaghese: per corsi d’acqua, aree boscate, aree agricole, aree naturalistiche vengono recepite le indicazioni contenute negli strumenti di programmazione dei due parchi.

7.2.1. Il sistema ambientale e naturalistico all’interno dei PLIS

Il Piano propone, in coerenza con gli obiettivi e le finalità dei due parchi sovralocali, una serie articolata di azioni così riassumibili:

Attività agricole

I connotati agricoli delle aree comprese all'interno del perimetro dei parchi sono da conservare, promuovere e implementare, in quanto danno un significato produttivo e divengono occasione di valorizzazione per l'intero territorio.

Attività agricole con potenzialità di riconversione/ riqualificazione funzionale

La potenzialità di riconversione/riqualificazione dell'attività agricola sono dettate dalle caratteristiche del contesto; agricoltura "di servizio", oltre che "di prodotto": fattorie didattiche, produzione di qualità e vendita diretta dei prodotti, attività agrituristica.

Fiume Olona e Canale Villoresi

Rappresentano gli elementi centrali nelle politiche di riqualificazione paesistico-ambientale della città; il portato dei valori storici dei corsi d'acqua e del reticolo idrografico e gli elementi di pregio naturalistico-ambientale esistenti rappresentano punti attorno ai quali annodare politiche di valorizzazione paesistico-territoriale e di riequilibrio ambientale (regimazione, biomasse, ecc.).

Rogge e corsi d'acqua

Armatura del sistema agricolo e telaio potenziale della struttura paesistica dell'area, il reticolo idrografico minore rappresenta ambito privilegiato di attenzione per gli investimenti futuri, sia per la funzionalità dei corsi d'acqua, in sé, sia per il contributo al riassetto paesistico-ambientale complessivo dell'area.

Potenziamento sistema del verde

Il potenziamento delle trame verdi, attraverso l'equipaggiamento vegetale dei corsi d'acqua e delle strade poderali, concorre ad un arricchimento dell'articolazione paesaggistica e insieme migliora la confortevolezza delle percorrenze ciclopedonali; la creazione di una trama continua concorre ad un disegno di rete ecologica locale che si intreccia con il disegno più complessivo di relazione ecosistemica territoriale.

Il potenziamento del sistema del verde contribuisce, per pause e sottolineature, a fare emergere le trame territoriali ed enfatizzare le trame percettive: pause e con visivi rappresentano momenti di relazione da valorizzare, in particolare esprimendo il tratto distintivo dell'unicità della modalità di avvicinamento fisico-percettivo con i nuclei storici e di interesse storico.

Attrezzatura di fruizione didattica e ludico-ricreativa

Il sistema dei percorsi dovrà dotarsi di attrezzature di accoglienza e accompagnamento volte a presentare i caratteri dell'area, i valori paesistico-ambientali, le opportunità di svago, le dimensioni urbane del contesto che ne sottolineano la preziosità delle relazioni.

Aree verdi attrezzate per la fruizione

La dotazione paesistico-ambientale, determina l'opportunità di identificare ambiti di opportunità localizzativa di aree verdi con caratteri di fruizione del fiume.

Qualificazione/potenziamento del sistema dei percorsi per la mobilità dolce

Entro un sistema insediativo articolato e complesso, il trattamento del sistema dei percorsi deve porsi la duplice finalità di attrezzarsi per accogliere una domanda di fruizione didattica o ludico-ricreativa del territorio, e insieme concorrere alla

strutturazione di un disegno territoriale di percorsi per la mobilità lenta. Il livello di attrazione di molte polarità dell'intorno e la presenza di nodi di interscambio del trasporto pubblico, rappresentano elementi attrattori/attivatori di flussi che sostengono tale opzione progettuale.

Inserimento ambientale dei corridoi infrastrutturali

Le infrastrutture di comunicazione esistenti e previste, rappresentano elementi di frammentazione fisica, relazioni percettive dell'area; il trattamento dei corridoi infrastrutturali attraverso un equipaggiamento verde contribuisce a una mediazione del rapporto (e delle esternalità) infrastruttura-area parco. Tale intervento è opportuno per riparare aree sensibili e comunque salvaguardare le relazioni visive privilegiate.

7.2.2. La cintura agricolo-paesaggistica

L'ipotesi prescelta dal DP è quella di definire una cintura agricola-paesaggistica a corona del territorio di Parabiago, che già si caratterizza per una presenza significativa di aree verdi e agricole, superiore al 60% dell'intero territorio: questa presenza di aree agricole importanti, vede Parabiago tra i comuni del contesto territoriale circostante, con maggiori quantità di aree inedificate.

Date queste premesse, gli obiettivi generali del DP sono quelli di mantenimento e miglioramento della situazione attuale, finalizzati al rafforzamento del valore delle aree agricole, confermando la presenza significativa e qualificata delle aree agricole.

In questo quadro, il PTCP della Provincia di Milano, unitamente alla possibilità definita dalla LR n° 12/2005 di proporre approfondimenti locali alle indicazioni del PTCP per i temi relativi alle aree agricole, ha portato alla creazione di una "cintura agricolo-paesaggistica" di rilevante interesse ambientale, come collegamento tra differenti sistemi di fruibilità.

Le previsioni di Piano riprendono le disposizioni fornite dal PTCP della Provincia di Milano che individua obiettivi e indirizzi strategici e linee d'azione per ciò che riguarda gli ambiti agricoli (art. 33 delle norme del PTCP), gli elementi del paesaggio agrario (art. 34) e gli insediamenti rurali di interesse storico (art. 38).

I vantaggi di queste azioni sono molteplici e riguardano la tutela e valorizzazione paesistica di un paesaggio agrario che fino ad oggi è stato prevalentemente oggetto di azioni di mantenimento della produzione agricola; la conservazione delle funzioni agricole produttive; la promozione delle attività legate al tempo libero, alla fruizione del paesaggio agrario ed alla conoscenza della storia del territorio, da attuarsi attraverso interventi di fruizione diffusa, in modo da aumentare la conoscenza di quello che fino ad oggi è stato considerato solo come elemento di un sistema paesistico; tutela del bene, della valorizzazione naturalistica e dell'uso irriguo; rafforzamento, ricostruzione e valorizzazione dei caratteri di naturalità e consolidamento idrogeologico.

Per quanto riguarda la questione dei sistemi paesaggistici, il DP propone tre differenti caratterizzazioni per gli ambiti agricoli:

- il mantenimento, consolidamento e valorizzazione dell'attività agricola dei territori non edificati, esterni al perimetro dei parchi sovralocali, anche al fine di preservare i caratteri paesaggistici dell'area;

- la creazione di una connessione di livello territoriale tra Parco del Roccolo-Canale Villoresi-Parco dei Mulini-varco ecologico-ex-cava, con prosecuzione all'esterno del territorio comunale, all'interno di un più ampio sistema di cave cessate ed utilizzate, attraverso un "corridoio verde" di elevato valore ambientale e paesaggistico, mediante la tutela e la valorizzazione delle aree agricole, il sostegno della funzione fruitiva e ricreativa per le aree;
- l'individuazione di una serie di "zone cuscinetto" di protezione e di salvaguardia tra i nuclei di Ravello, Villastanza e Villapia e il territorio agricolo, attribuendo una funzione ecologico-ambientale alle aree libere, in prevalenza di proprietà privata.

Queste scelte sono motivate da molteplici fattori legati soprattutto alla volontà di mantenere un forte valore ambientale e sostenibile delle scelte di piano. Tra gli effetti di tali previsioni si ricorda: un generale aumento della superficie boscata comunale, la maggiore protezione e mitigazione degli impatti generati dalle infrastrutture esistenti e previste, grazie alla creazione di aree boscate e al ridisegno del paesaggio agrario; il miglioramento e la tutela della qualità paesaggistica, ambientale, nonché fruitiva degli spazi della cintura agricola.

7.2.3. Il progetto della rete ecologica comunale

Il Documento di Piano individua nel progetto della rete ecologica comunale la concreta attuazione della scelta in ordine alla quale si propone di dare priorità, nel disegno del piano, alla componente paesaggistico-ambientale. Un vero e proprio progetto ambientale che coinvolge le aree verdi all'interno del tessuto edificato, che integra, collega, ricuce ed amplifica la presenza dei "vuoti urbani" per ottenere risultati altamente qualitativi e facilmente misurabili a favore dell'innalzamento della qualità del vivere. La misura geografica del progetto assume uno scenario di riferimento di scala sovralocale, pur configurandosi ed esplicitandosi progettualmente entro i confini cittadini.

La proposta riguarda principalmente la messa in rete di ambiti compresi nel tessuto consolidato del territorio comunale, cui si aggiungono nuove aree previste dal piano. Queste aree differiscono tra loro sia per la natura che le caratterizza (spazi aperti, aree a verde, aree di risulta non progettate, standard pregressi non attuati) e sia dal loro grado di fruibilità. La proposta del DP indica una strada – attuabile anche con tempistiche diverse – finalizzata alla valorizzazione, potenziamento e conservazione non solo del sistema del verde urbano, ma anche dei servizi presenti, al fine di generare una nuova identità di questi spazi.

L'intero sistema, che si fonda sulle connessioni principali costituite dalle aree interne al Parco dei Mulini e al Parco del Roccolo, collegate dal corridoio ecologico che si sviluppa lungo il canale Villoresi, è messo in rete con il sistema delle aree verdi esistenti e dei servizi, oltre alla ridefinizione di alcune aree libere interne al tessuto consolidato. Questi collegamenti potrebbero avvenire tramite la creazione di un sistema ciclo pedonale ed un parziale ridisegno di alcune aree oggi sottoutilizzate o non utilizzate.

In questo modo sarà possibile aumentare la fruibilità degli spazi verdi e dei servizi, tramite percorsi pedonali e ciclabili, realizzando un sistema che si configura anche come

rete ecologica, composta da aree a diversa valenza e dimensione, in grado di ridisegnare e congiungere ambiti interstiziali e residuali. Garantendo al contempo un aumento della fruizione di questi spazi che, per la conformazione attuale, risultano poco frequentati, ed una migliore permeabilità all'interno dei tessuti consolidati.

Lo schema progettuale che si presenta persegue l'obiettivo di un disegno chiaro e ben leggibile nel suo elemento strutturante: il "Corridoio Verde" lungo il Villoresi che attraversa il tessuto urbanizzato da sud-ovest a nord-est, con funzione ecologica, ambientale e fruitiva, oltre ad essere connessione tra i due parchi di livello sovralocale, con potenziale estensione in direzione nord-ovest fino a convolgere il varco ecologico, al limite del territorio comunale, si caratterizza come parco urbano lineare attrezzato con idonee alberature, panchine, spazi di sosta, arredo urbano, illuminazione, punti di sosta e possibilità di ristoro; mentre il disegno dei margini è assegnato alle aree libere, pubbliche e private, che costituiscono margine di "contenimento" della città, nuovo limite allo sviluppo del sistema insediativo.

Il progetto della rete ecologica comunale si pone altri obiettivi strategici, tra cui:

- la promozione di un sistema di spazi verdi proiettato verso una relazione territoriale, oltre a garantire primari fattori di vivibilità e socializzazione per l'intera città, per la connotazione stessa di questo habitat, un elemento al tempo stesso di individuazione, connessione, filtro come nuova centralità rispetto ad un intorno di riferimento sovralocale;
- la riqualificazione dei margini del tessuto abitativo cittadino, mediante un armonico dialogo con il ridisegno dei bordi urbani, intesi come spazi urbanisticamente compiuti ed integrati a quelli del "sistema del verde urbano";
- la realizzazione della rete ecologica quale esito di sinergie e connessioni con il territorio, dando basi effettuali ad un governo del territorio a dimensione sovralocale, che assuma, tra i temi centrali, quelli relativi ad una complessiva rete agro-ambientale e paesaggistica per l'Alto Milanese (Bosco di Legnano in direzione nord-ovest, PLIS della Media Valle dell'Olonza verso est e Bosco Brughierizza verso sud-ovest).

E' per questi motivi che il progetto di rete ecologica comunale, supportato anche da una rinnovata e polivalente politica di produzione di beni e servizi in ambito agricolo, ha i requisiti per costituire uno degli *assi strategici* del Piano di Governo del Territorio di Parabiago: un vero progetto di *infrastruttura verde*, attento anche al territorio esteso in cui la città è inserita. Questa ricerca di un rapporto significativo e stabile con gli ambiti non urbanizzati, questo contributo alla connotazione di uno spazio verde urbano polivalente, non va frettolosamente consegnato alla categoria delle costrizioni o dei "vincoli", quanto piuttosto a quella delle buone opportunità per creare assetti e forme migliori per gli stessi spazi urbani.

Il progetto di rete ecologica comunale va infatti inteso, in relazione al tipo di approccio generale così delineato, non tanto come semplice assetto territoriale, ma come *azione strategica* da cui possono trarre stimolo ed efficacia una serie di processi e progetti urbanistici contestuali, quali:

- programmi/progetti di sostenibilità e miglioramento del quadro ecologico complessivo, a partire dal tema delle risorse "acqua-suolo-aria", dagli assetti idrogeologici, della diversificazione ambientale, del contenimento energetico e della produzione di energie alternative;

- politiche dell’abitare, che coniughino qualità, praticabilità, ecologia dell’abitare, fornendo ai programmi stimoli per ricercare relazioni con i tessuti edilizi di frangia;
- un “risparmio di territorio” che punti in primo luogo a conferire valore agli spazi aperti fruibili, realizzando virtuose relazioni di contiguità tra ambiti del paesaggio urbanizzato e ambiti della cintura verde;
- la costruzione di una forte, in quanto ben percepita, rete di percorsi di mobilità ciclopedonale che connetta ambiti urbani e di cintura verde con la rete sovracomunale, in senso radiale e circolare. Non a caso il progetto di cintura verde è accompagnato da diverse dorsali dei percorsi di mobilità dolce di cui si argomenterà in seguito;
- l’attivazione di risorse economiche, a partire da una progettualità e una programmazione evoluta, attraverso canali di finanziamento derivabili da politiche europee e/o regionali e pertinenti a politiche di compensazione e di perequazione.

Il sistema dei parchi urbani

Il parco è composto, in primo luogo, di un “segno”: un bosco o un filare continuo di alberi. Questo segno è comunque perseguibile e non conosce ostacoli. In secondo luogo da un sistema di aree verdi che in parte saranno rese pubbliche attraverso il meccanismo della perequazione (cessione di aree per acquisire il credito edilizio da realizzarsi in altri ambiti territoriali). Tale sistema di aree verdi pubbliche è corroborato dalla presenza, in parallelo, di altre aree verdi private. I filari di alberi, in queste aree, potranno rimutarsi in piccoli “boschi” in corrispondenza di snodi che ne consentano l’irrobustimento a favore di un bilancio ambientale positivo in termini di biomassa. La terza componente è data dai percorsi pedonali e ciclabili. Queste due ultime componenti dovranno trovare il massimo livello di continuità e di integrazione con gli spazi circostanti.

Tale progetto si concretizza nella realizzazione di un sistema di parchi pubblici urbani e nella valorizzazione di aree con valenza ecologica e ambientale (cunei verdi, varchi ecologici, fasce filtro), connesse in un disegno lineare attraverso la creazione di una rete di percorsi ciclopedonali, la cui continuità viene garantita anche attraverso un progetto dettagliato delle fasce di rispetto e dei barrieramenti verdi lungo le principali infrastrutture.

Ambiti di valore strategico e vocazione pubblica

Integrati al progetto della “rete ecologica urbana”, il Documento di Piano individua ambiti strategici a vocazione pubblica, destinabili a nuovi “polmoni verdi” di scala urbana. Sono localizzati in posizione strategica e baricentriche rispetto all’area urbana e rappresentano i nodi verdi del progetto della “rete ecologica”, da destinare a parchi pubblici di grandi e medie dimensioni, in grado di offrire una pluralità di servizi legati non solo al bilancio ambientale, ma anche alla fruizione ed al tempo libero.

La progettazione di questi spazi dovrà valutare anche le modalità di realizzazione/gestione/manutenzione (alberature, coperture vegetazionali, percorsi ciclo-pedonali, connessioni ecologiche, attrezzature di servizio).

All’interno delle linee di connettività, sono stati individuati diversi *stepping stone*, punti di appoggio che costituiscono unità di habitat favorevole per gli individui vaganti che possono passare da un habitat ad un altro in condizioni favorevole, all’interno di unità ambientali favorevoli a geometria lineare (fasce boschive) o da linee virtuali di permeabilità attraversanti matrici indifferenti di carattere agrosistemico.

I percorsi della mobilità dolce

Le azioni strategiche legate al sistema ambientale promosse dal Documento di Piano individuano nei percorsi della mobilità lenta la risposta progettuale alle esigenze di caratterizzazione e fruibilità del progetto ambientale, nonché di innalzamento della complessiva qualità della vita.

I percorsi della mobilità dolce, che comprende anche la rete della viabilità agro-silvo-pastorale, indicati nelle tavole di progetto allegate, si diramano e si articolano lungo il territorio comunale secondo gerarchie legate al differente rilievo dei recapiti collegati. Il progetto della mobilità dolce di livello preliminare evidenzia anche quegli attraversamenti dei percorsi ad elevata o a media-bassa criticità, nell'intento di sottoporre a verifica di dettaglio la bontà di soluzioni alle criticità rilevate.

Il Documento di Piano, oltre a definire la maglia portante ciclabile e pedonale, individua parimenti altri fondamentali percorsi di mobilità lenta che, distaccandosi dalle dorsali principali, sviluppano il tracciato all'interno della città.

L'intenzione è quella di colmare l'attuale lacuna rappresentata dalla mancanza di veri e propri collegamenti continui tra le varie parti del territorio cittadino: dal percorso ciclabile lungo il canale Villoresi e lungo il fiume Olona, si distaccano una serie di percorsi che collegano con il resto del territorio, con le diverse frazioni, con le zone residenziali, con la stazione ferroviaria e con il sistema dei servizi.

7.3. SISTEMA INSEDIATIVO

7.3.1. La città esistente da riqualificare

Il Documento di Piano individua in modo preliminare i caratteri e gli obiettivi della città esistente da riqualificare, sia privata che pubblica, che risulta articolata dal Piano delle Regole in tessuti urbani, sintesi interpretativa dei caratteri strutturali della città esistente (funzionali, insediativi-morfologici e paesaggistico ambientali) e dal Piano dei Servizi nelle differenti tipologie d'uso dalla "città pubblica".

In prima approssimazione, il Documento di Piano articola la città consolidata nei seguenti tessuti urbani, tali tessuti sono ulteriormente dettagliati, declinati e normati all'interno del Piano delle Regole.

Città storica

Si tratta del tessuto storico o di impianto storico, caratterizzato dalla prevalente presenza di una cortina su filo strada, edifici singoli o agglomerati a creare corti, di altezza variabile tra 2-3 piani fuori terra, ed una presenza di verde privato. Comprende anche gli edifici collocati all'esterno della città storica, di valore storico ed architettonico e legati all'attività agricola (nuclei rurali di interesse storico). Le caratteristiche urbanistiche e architettoniche di alcuni degli edifici ne fanno derivare un interesse storico-ambientale; ma è anche possibile notare la presenza di interventi edilizi, in alcuni casi anche di sostituzione, effettuati negli anni 50-60, ma anche più recentemente.

La qualità degli edifici si presenta generalmente buona.

Per questo tessuto il Piano delle Regole disciplina puntualmente le specifiche modalità di intervento sugli edifici (dalle manutenzioni alla ristrutturazione edilizia), nonché le

parti (selezionate e motivate), da sottoporre a Piano di recupero al fine di regolare la forma e le tipologie edilizie, nonché per ottenere migliori prestazioni urbane in termine di dotazioni territoriali e riqualificazione degli spazi pubblici, privilegiando le funzioni abitative e, al piano terra, quelle commerciali, terziarie e di servizio, oltre alla possibilità di utilizzare i cortili esistenti come luoghi e spazi pubblici, integrato all'interno del sistema delle piazze urbane.

Città consolidata

Tessuto consolidato a medio-bassa densità

Rappresenta un tessuto a prevalente destinazione residenziale, a bassa densità, con uno schema ricorrente di edifici isolati su lotto (ville, villette mono-bifamiliari, palazzine in linea), di altezza variabile tra 1-3 piani, con una buona dotazione di verde privato pertinenziale. Comprende anche un tessuto a disegno ed impianto urbanistico unitario, realizzato prevalentemente attraverso piani urbanistici attuativi, con edifici prevalentemente a schiera, di altezze comprese fra 1 e 3 piani e una buona dotazione di verde pubblico e di verde privato pertinenziale.

Si configura come il tessuto di seconda espansione dei nuclei storici centrali e la qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza buona.

Comprende anche ampi spazi che vedono edifici residenziali a bassa densità, con lottizzazioni basate su edifici singoli (ville, villette mono-bifamiliari o mini-palazzine) isolati su lotto, di altezza variabile tra 1-3 piani, con una significativa dotazione di verde privato. La qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza buona, anche se vi è la presenza di singoli corpi aventi uno stato di manutenzione mediocre.

Per questo tessuto il Piano delle regole individua regole funzionali e insediative finalizzate in particolare al mantenimento e alla conservazione dell'omogeneità tipologica, al completamento del tessuto edificato esistente, alla riqualificazione edilizia dei manufatti, degli spazi pubblici, degli spazi stradali e delle relazioni tra questi e lo spazio privato, confermando gli usi residenziali e a servizio della residenza, introducendo parametri ambientali ed ecologici che salvaguardino e valorizzino, in particolare, l'importante dotazione di verde privato esistente.

Tessuto consolidato a medio-alta densità

Sono comprese le parti di città collocate immediatamente a corona dei centri storici, in particolare del capoluogo, realizzate a partire dal secondo dopoguerra, con densità edilizie elevate e che sono caratterizzate da una variegata frammistione di usi e di tipologie. Si tratta di un tessuto a prevalente destinazione residenziale, con edifici prevalentemente in linea o a torre, di altezze anche superiori a 3 piani e una buona dotazione sia di verde pubblico, che di verde privato pertinenziale.

Si può riconoscere un tessuto aperto caratterizzato da edifici in linea o palazzine, arretrati rispetto al filo stradale, con spazi aperti tra uno e l'altro, senza formare una cortina continua, oppure un tessuto ad impianto unitario, che presenta un disegno urbanistico omogeneo e autonomo rispetto all'intorno.

Per questi tessuti il Piano delle Regole declina regole funzionali e insediative in funzione della densità edilizia, finalizzate alla riqualificazione urbanistica ed edilizia, riorientandone le funzioni prevalentemente verso usi residenziali e di servizio alla residenza, introducendo inoltre parametri ambientali ed ecologici di riferimento (permeabilità dei suoli, dotazioni arboree ed arbustive, ecc.).

Alcuni di questi comparti presentano parti ancora da completare, per le quali si rimanda alle convenzioni di attuazione, mentre per i comparti completamente attuati il Piano delle regole provvede a classificare questi ambiti all'interno della città consolidata.

Tessuti per attività economiche

Tessuto per attività produttive

Rappresenta il tessuto delle attività produttive (industriali e artigianali) esistenti, quasi esclusivamente localizzato in zone specifiche del territorio comunale. Le tipologie edilizie ed urbanistiche esistenti sono quelle tipiche della “città della produzione”, con edifici prevalentemente monoplanari e rapporti semplificati e rigidi con gli spazi esterni, sia pubblici che privati. E' caratterizzato dalla presenza di capannoni di medie-grandi dimensioni destinati all'attività produttiva e/o alla logistica, connessi alle principali infrastrutture di trasporto; la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente, con una qualità degli edifici generalmente buona, anche se è possibile riscontrare una qualità più bassa per le aree destinate alla logistica.

Vi è inoltre la presenza di capannoni di medie e piccole dimensioni destinati all'attività produttiva e/o artigianale, in alcuni casi in associazione con la funzione residenziale; la presenza di aree permeabili e verdi si presenta scarsa o inesistente. La qualità degli edifici è generalmente buona, anche se è possibile riscontrare una qualità inferiore in alcuni isolati.

Per questo tessuto il Piano delle regole conferma le vocazioni manifatturiere in atto, che fanno di Parabiago un polo produttivo significativo anche alla scala sovracomunale, auspicando un pieno e completo utilizzo degli edifici esistenti, estendendo e massimizzando, al contempo, gli usi complementari e di servizio alle funzioni tradizionalmente produttive, introducendo inoltre parametri ambientali ed ecologici che indirizzino questo sistema verso il funzionamento come “aree ecologicamente attrezzate”.

Tessuti per attività miste direzionali, commerciali e ricettive

Tessuto caratterizzato da insediamenti con differenze morfologiche e tipologiche derivanti dalle funzioni in atto e dall'epoca di costruzione, contraddistinto da edifici prevalentemente di medie dimensioni, attuati anche con un disegno unitario e organico. Includono edifici che ospitano attività commerciali, terziarie, ricettive/alberghiere ed espositive, ma anche edifici con la presenza di attività produttive, artigianali, logistiche, di distribuzione e stoccaggio merci; sono localizzati sia all'interno del tessuto consolidato e sia in ambiti urbani periferici, spesso contigui ad ambiti dedicati alle attività produttive e artigianali, in prossimità delle maggiori arterie di comunicazione.

Si tratta di insediamenti specializzati, anche distribuiti all'interno dei tessuti prevalentemente residenziali, con tipologie edilizie specializzate (al centro del lotto e pluripiano per gli edifici terziari e ricettivi, monoplanari per quelli commerciali), che presentano rapporti propri ed interrelati con lo spazio pubblico (strade e parcheggi).

Presentano in prevalenza manufatti edilizi assimilabili a tipologie produttive di tipo tradizionale, con ampi spazi aperti destinati a parcheggio e sosta o alla movimentazione merci e la qualità degli edifici si presenta generalmente buona/sufficiente.

Per questi insediamenti il Piano delle regole conferma e disciplina le funzioni in atto, introducendo parametri insediativi ed ecologici che valorizzino e potenzino le dotazioni infrastrutturali ed ambientali esistenti.

7.3.2. La città da trasformare

L'innovazione introdotta dalla LR n° 12/05, ma ormai da molte leggi regionali, riguarda la separazione della conformazione del territorio, dei suoi caratteri, delle sue vocazioni e delle sue invarianti, che sta nel caso lombardo nel Documento di Piano, dalla conformazione della proprietà che, sempre nel caso lombardo, è propria della fase del Piano delle Regole.

Ciò consente in ogni caso di togliere valore giuridico alle previsioni di piano, spezzando il vero nodo di un'efficace riforma del piano urbanistico, tornando a rendere credibile il "metodo della pianificazione", e liberando le previsioni generali, dal carattere di prescrittività conformativa dei suoli e delle proprietà, che sono invece più propriamente ed efficacemente disciplinati nella fase attuativa delle previsioni generali programmate dal piano.

Le previsioni di piano conformano quindi il territorio, separando correttamente e coerentemente la fase strutturale delle previsioni, in capo al Documento di Piano, dalla fase attuativa e operativa, demandata agli strumenti del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi per quanto attiene alle trasformazioni che interessano la città consolidata.

7.3.2.1. L'approccio strategico

Il Documento di Piano denomina e individua diversi ambiti di recupero, riqualificazione e trasformazione per sottolineare la convinzione che, oggi, l'ottenimento di positivi bilanci nel governo del territorio può avvenire solo attraverso idee, programmi e l'individuazione di metodi e prassi per ottenerli, accompagnando tali strategie con valutazioni legate a tempi, risorse, partners necessari per realizzarli.

E' opinione ormai diffusa che le trasformazioni del territorio, per potersi attuare, debbano promuoversi all'interno di una logica che parte dall'approccio strategico: si tratta, in sintesi, di proporre obiettivi e codificarne le modalità per il loro raggiungimento all'interno di un unico programma in grado di governare le molte complessità e interazioni tra il singolo ambito locale ed il contesto. Il tutto tenendo conto di elementi economico-finanziari che devono sostenere e consentire la realizzazione degli obiettivi.

La città da trasformare, da sottoporre ai successivi strumenti attuativi è per Parabiago articolata in tre diverse tipologie di ambiti, che vengono localizzati e per i quali il Documento di Piano definisce i principali parametri (indici di massima, dotazioni territoriali, regole di suddivisione del suolo), nonché i relativi meccanismi perequativi: per ciascun ambito di intervento sono state elaborate schede-progetto che affrontano puntualmente i contenuti progettuali degli interventi (elaborato **DP06** – Schede degli ambiti di trasformazione).

Il DP articola gli ambiti di intervento in differenti tipologie:

- **AR**, Ambiti di Recupero della città storica
- **ARU**, Ambiti di Riqualificazione Urbana, che vedono la prevalenza di destinazioni residenziali, oppure di attività economiche
- **ATS**, Ambiti di Trasformazione Strategica alla scala territoriale,

a questi si aggiungono una serie di aree, inferiori a 5.000 mq, attualmente non edificate, ma comprese all'interno del tessuto urbano consolidato, che costituiscono strumento per l'attuazione del meccanismo perequativo.

7.3.2.2. Città da trasformare per insediamenti strategici

Si tratta di quattro aree che rivestono, per localizzazione e caratteristiche funzionali in rapporto al sistema della mobilità ed al sistema urbano parabiaghese, un ruolo strategico nella trasformazione della città, con prevedibili ricadute di carattere sovralocale e che formano l' "asse delle opportunità" di sviluppo urbano del Piano.

ATS1 – ambito Strada Statale del Sempione, è situato in posizione decentrata, lungo il tracciato storico della strada statale del Sempione e comprende tipologie diverse di aree (aree utilizzate, aree non utilizzate, aree sottoutilizzate). Gli insediamenti produttivi esistenti necessitano di un radicale ripensamento, mentre le aree verdi circostanti si propongono per dare attuazione al previsto varco ecologico, quale elemento di un sistema più ampio di connessione tra Parco dei Mulini-ex cava e previsione di nuovo PLIS a Cerro Maggiore e, pertanto, l'ambito si potrà caratterizzare come "porta nord" della città.

Il piano propone l'insediamento di una serie variegata ed articolata di attività economiche (terziario pubblico e privato, produttivo e artigiano, commercio ed espositivi, servizi alla persona e attività fruibili, ricreative e per il tempo libero), cui si aggiunge il potenziamento/riqualificazione degli spazi che ospitano il Museo Crespi Bonsai.

ATS2 – ambito Elampert, è situato nella parte nord del territorio comunale, in cui le funzioni si mescolano troppo disordinatamente: attività produttive, insediamenti residenziali ed un polo sportivo, si contendono spazi che comportano tensioni urbanistiche ormai insostenibili.

Attraverso un'iniziativa di carattere strategico, il piano si propone di ridisegnare e ricucire una parte del margine nord-ovest della città mediante il completamento del disegno del tessuto residenziale, il rafforzamento del sistema dei servizi, rendendo più omogenee le modalità di utilizzo del territorio.

ATS3 – ambito Rede, procedendo in direzione sud, verso il nucleo centrale, si incrocia un isolato in cui tre lati del perimetro ne rimarcano chiaramente il carattere industriale, quale sede del calzificio Rede. La sua ubicazione, ormai più che inadeguata e l'attuale parziale inutilizzo di una parte delle aree, creano le condizioni per procedere ad un ridisegno dell'intero comparto.

Il piano propone, partendo comunque dalla possibilità di conservare parte dei manufatti esistenti (tracce di archeologia industriale), di restituire ad usi urbani un brano importante della città, creando una "nuova" centralità urbana, integrata e connessa con il centro storico, su cui avviare un rilancio ed una rigenerazione delle aree centrali. E' previsto un insieme variegato di funzioni ed attività, residenza, terziario pubblico e privato, commercio, spazi espositivi e ricettivi, oltre ad importanti servizi di interesse pubblico (nuova biblioteca), all'interno di uno spazio completamente permeabile e percorribile.

ATS4 – ambito della stazione ferroviaria, suddiviso in due comparti, uno a nord ed uno a sud della ferrovia, si sviluppa lungo il tracciato ferroviario e mette in gioco spazi edificati e non, la cui valorizzazione passa attraverso un ridisegno ed una ricucitura degli stessi, rispetto al tessuto urbano in cui si inserisce.

Queste aree sono quindi destinate, grazie al progetto di potenziamento della linea ferroviaria e alle proposte di trasformazione strategica del piano, a diventare “centralità urbana”, caratterizzandosi come luoghi deputati ad ospitare attività e funzioni di carattere economico (terziario, commercio, ricettivo e servizi), compatibili con l’elevato livello di accessibilità di cui l’ambito dispone.

7.3.2.3. Città da trasformare prevalentemente residenziale

La città da trasformare con l’insediamento di funzioni prevalentemente residenziali individuata dal Piano, prevede i seguenti ambiti di riqualificazione urbana:

- *ARU1*, via C. Correnti- via Novaro
- *ARU2*, via A. De Gasperi
- *ARU3*, via Don Minzoni
- *ARU4*, via Santa Maria-via Ottaviano
- *ARU5*, nord di via Zanella
- *ARU7*, via Gorizia
- *ARU8*, via Mantegna
- *ARU9*, via San Martino
- *ARU10*, via Casorezzo-via Torino
- *ARU11*, via Casorezzo-via Zara

L’ambito *ARU1 – via C. Correnti-via Novaro* e l’ambito *ARU2 – via A. De Gasperi*, sono situati nella parte nord del territorio comunale, nella frazione di San Lorenzo, all’interno del tessuto urbano consolidato e, nel primo caso si tratta di un’area libera e, nel secondo caso, di un’area produttiva attualmente non utilizzata.

La nuova edificazione, prevalentemente con funzioni residenziali dovrà inserirsi in modo organico e coerente con il tessuto esistente, nonché relazionarsi correttamente con la viabilità su cui si affaccia.

L’ambito *ARU3 – via Don Minzoni* e l’ambito *ARU4 – via Santa Maria-via Ottaviano*, sono collocati nella parte centrale del territorio comunale, all’interno del tessuto urbano consolidato e, nel primo caso si tratta di un’area parzialmente edificata e, nel secondo caso, si tratta di un’area libera.

La zona circostante è caratterizzata dalla presenza di servizi urbani e di quartiere e da una buona infrastrutturazione complessiva. La nuova edificazione, prevalentemente residenziale, consentirà di rendere omogenee le destinazioni funzionali dell’ambito e dovrà relazionarsi armonicamente con i tessuti limitrofi esistenti.

L’ambito *ARU5 – nord di via Zanella*, è situato nella parte ovest del territorio comunale, a sud della linea ferroviaria, pienamente inserita all’interno del tessuto urbano consolidato a destinazione residenziale.

La nuova edificazione, prevalentemente con funzioni residenziali dovrà inserirsi in modo organico e coerente con il tessuto esistente, nonché relazionarsi correttamente con la viabilità su cui si affaccia.

L'ambito *ARU8 – via Mantegna*, è situato nella parte sud-ovest di Parabiago e si sviluppa lungo il canale Villorosi, ed è costituito da aree libere, in prevalenza, aree produttive sottoutilizzate ed anche non utilizzate.

La nuova edificazione, prevalentemente residenziale dovrà relazionarsi armonicamente con i tessuti limitrofi esistenti, concentrando l'edificazione nella parte nord dell'area, al fine di mantenere libere le aree a sud e completare il parco urbano lineare lungo il canale, che inizia da via Cavalieri.

L'ambito *ARU7 – via Gorizia* e l'ambito *ARU9 – via San Martino*, sono collocati nella parte sud-est del territorio comunale, nella frazione di Villastanza. Si tratta di aree parzialmente edificate, ma pienamente inserite all'interno del tessuto urbano consolidato della frazione.

Anche in questo caso, l'edificazione, prevista con l'insediamento di funzioni residenziali, dovrà inserirsi armonicamente con i tessuti limitrofi esistenti, nonché relazionarsi correttamente con la viabilità su cui si affaccia.

L'ambito *ARU10 – via Casorezzo-via Torino* e l'ambito *ARU11 – via Casorezzo-via Zara*, sono collocati nella parte sud del territorio comunale, nella frazione di Villapia. Nel primo caso si tratta di un'area produttiva, parzialmente utilizzata, interessata dal passaggio del nuovo derivatore del canale Villorosi e nel secondo caso si tratta di un'area quasi completamente libera.

La nuova edificazione, prevalentemente residenziale, con la possibilità di insediare attività commerciali e di servizio per gli abitanti della frazione, dovrà inserirsi in modo organico con il tessuto esistente, valutando la necessità di completare la viabilità lungo il fronte est dei due ambiti.

Particolare attenzione è riservata alla dotazione di aree verdi e, in particolare alla necessità di garantire un varco verde in corrispondenza del passaggio del nuovo derivatore Villorosi, che dovrà costituire elemento di valorizzazione ambientale e paesaggistica.

L'edificabilità prevista in tali aree varia tra un indice minimo di 0,20/0,55 mq/mq ed un indice massimo di 0,25/0,67 mq/mq, che potrà essere superiore in relazione ai tempi di attuazione degli interventi¹⁶⁷. Rispetto alla capacità complessiva, una quota massima del 20% della superficie lorda di pavimento a destinazione residenziale, è destinata ad edilizia residenziale convenzionata e affitto a riscatto.

La concentrazione edificatoria è pari al 40%/60% della superficie territoriale, mentre la cessione di aree pubbliche è variabile da un minimo del 15% ad un massimo del 55% della superficie territoriale, con la possibilità di cedere una quota di aree anche all'esterno del perimetro di intervento, da individuare tra quelle di compensazione ecologica e ambientale definite dal piano, oppure concordare con l'Amministrazione Comunale adeguate forme di contributi per l'attuazione della città pubblica.

Le funzioni ammesse per tali ambiti saranno quelle del mix urbano: funzioni residenziali integrate, con gli usi compatibili e di servizio alla residenza (uffici, artigianato di servizio, pubblici esercizi, commercio al dettaglio, ecc.).

7.3.2.4 Città da trasformare prevalentemente per attività economiche

¹⁶⁷ Nel merito del meccanismo di incentivazione, si rimanda al capitolo successivo.

La città da trasformare con l'insediamento di funzioni prevalentemente per attività economiche, individuata dal Piano, prevede i seguenti ambiti di riqualificazione urbana:

- ARU6, via Isonzo
- ARU12, via Firenze-via della Repubblica
- ARU13, cascina Giardino.

La trasformazione prevista per l'ambito ARU6 – via Isonzo, situato a sud della linea ferroviaria, interessa un complesso produttivo attualmente non utilizzato, di cui si propone la possibilità di interventi unitari finalizzati a riattivare l'utilizzo dell'ambito con l'insediamento di attività economiche.

L'ambito ARU12 – via Tolmezzo-via della Repubblica è situato nella parte sud del territorio, nella frazione di Villapia, ed interessa un'area oggi non utilizzata. Il piano propone l'insediamento di attività economiche, in particolare commercio, artigianato di piccole dimensioni e artigianato di servizio, con l'obiettivo di insediare una serie di attività in grado di garantire primariamente servizi per i residenti della frazione di Villapia, a anche di Villastanza.

L'ambito ARU 13 – Cascina Giardino è situato nella parte sud-ovest del territorio comunale, a sud del tracciato del canale Villoresi e prossimo alle aree comprese all'interno del Parco del Roccolo. Riprendendo una previsione dell'attuale PRG e valutando la presenza di un'area non utilizzata, il piano propone l'insediamento di attività economiche, produttive/artigianali e terziarie innovative e di qualità, compatibili e coerenti con il sistema ambientale in cui l'ambito si inserisce.

I piani attuativi dovranno adeguatamente risolvere i problemi di innesto/inserimento sulla viabilità esistente, oltre a caratterizzare ambientalmente e paesaggisticamente il sistema degli spazi aperti e delle aree verdi individuate.

L'edificabilità prevista è pari a 0,40/0,60 mq/mq come indicie minimo e 0,60 mq/mq come indice massimo, le funzioni principali previste sono sia di carattere artigianale e produttivo, sia terziarie-direzionali, mentre le funzioni compatibili sono quelle relative ad artigianato di servizio e pubblici esercizi. Sono escluse, se non diversamente indicato, le attività commerciali ed espositive.

La concentrazione edificatoria è pari al 60% della superficie territoriale, mentre la cessione di aree pubbliche è variabile da un minimo del 10% ad un massimo del 20% della superficie territoriale, con la possibilità di cedere una quota di aree all'esterno del perimetro di intervento, da individuare tra quelle di compensazione ecologica e ambientale definite dal piano, oppure concordare con l'Amministrazione Comunale adeguate forme di contributi per l'attuazione della città pubblica.

In tali ambiti è prevista, oltre al completamento della viabilità, una cessione pubblica esclusivamente finalizzata al corretto funzionamento dei singoli comparti (verde e parcheggi) e la cessione e/o la monetizzazione delle restanti dotazioni di aree di interesse pubblico, tra quelle di compensazione indicate dal piano.

8. I DIRITTI EDIFICATORI E LE MODALITÀ DI ATTUAZIONE

8.1. LA PEREQUAZIONE E LA COMPENSAZIONE URBANISTICA: UN POSSIBILE MODELLO PER PARABIAGO

La modalità attuativa della perequazione e compensazione urbanistica, strumenti facoltativi introdotti dalla LR n° 12/2005, garantisce l'acquisizione compensativa delle aree necessarie alla collettività, superando così il più grave motivo di inefficienza del vecchio modello urbanistico¹⁶⁸, il PGT definisce i criteri generali della perequazione (indici di edificabilità massima e regole della cessione compensativa relazionati alle tipologie di aree di trasformazione), nonché l'indicazione degli ambiti di trasformazione e di riqualificazione, in cui si applica la perequazione urbanistica (le cosiddette “aree di atterraggio”).

L'obiettivo specifico è quello di ottenere in compensazione, cioè gratuitamente e obbligatoriamente a fronte dei diritti edificatori conferiti, aree individuate dal Piano dei Servizi come necessarie per la collettività, ma è anche quello di liberare il progetto urbanistico dai condizionamenti del regime proprietario, dato che, sia negli “ambiti di decollo”, sia in quelli “di atterraggio”, potranno essere presenti più proprietà e a ciascuna di esse saranno conferiti pro quota gli stessi diritti: i diritti derivanti dal trasferimento del volume generato dalla Capacità Edificatoria di Compensazione potranno essere trasferiti e realizzati all'interno degli ambiti di trasformazione o ancora ricollocati, mediante applicazione del meccanismo di trasferimento volumetrico, in altri ambiti indicati dal piano come suscettibili di trasformazione. Per tutti gli ambiti di trasformazione interessati dal meccanismo perequativo verranno richiesti gli stessi obblighi di incremento delle dotazioni della città pubblica, secondo la duplice forma:

- all'interno del perimetro dell'ambito per garantire una dotazione di aree pubbliche minima ed indispensabile ad un corretto funzionamento urbano dell'ambito;
- all'esterno del perimetro dell'ambito, tra le aree cui è stato applicato l'indice di perequazione e tra quelle di compensazione ecologica e ambientale individuate dal Piano dei Servizi.

La perequazione e compensazione urbanistica applicata in modo diffuso, rende dunque indifferente la proprietà delle aree rispetto alle scelte del piano e garantisce quindi la massima qualità degli interventi, perché liberi da ogni condizionamento; inoltre elimina di fatto il ricorso all'esproprio, soluzione di difficile praticabilità sia dal punto di vista giuridico (per la decadenza dei vincoli), sia da quello finanziario (per l'alto valore ormai raggiunto dalle indennità espropriative nelle zone urbane), sia, infine, da quello politico per la diversità di trattamento dei proprietari che la soluzione espropriativa comportava; inoltre, non essendoci più aree preordinate all'esproprio, viene eliminato il pericolo (o la certezza) della decadenza di vincoli urbanistici dopo cinque anni dall'entrata in vigore del piano.

Ciò che più conta è, comunque, che la perequazione urbanistica garantisca l'attuabilità del piano, perché il Comune acquisisce gratuitamente aree necessarie per la

¹⁶⁸ Oltre che una sua conclamata condizione di incostituzionalità, sancita dalle numerose sentenze della Corte Costituzionale legate all'imposizione dei vincoli di inedificabilità a tempo indeterminato.

progettazione della città pubblica, in misura superiore alle necessità degli standard urbanistici, calcolati per le sole necessità di ogni singolo intervento, mentre invece le cessioni compensative coprono anche le esigenze più generali della città.

Il nuovo piano, rivedendo ed aggiornando il meccanismo perequativo già applicato dal PRG precedente, attribuisce diritti edificatori alle aree trasformate dal piano, anche per la realizzazione di alcune aree a servizi, chiedendo compensazione, sulla base delle regole generali dettate dal piano, la cessione gratuita delle aree per verde ed attrezzature, oppure contributi per la realizzazione della città pubblica.

Le modalità applicative sono regolamentate dagli articoli 13, 14, 15, 16 e 17, all'interno del Capo 2 – Criteri, indirizzi e regole generali nell'elaborato DP07. – Criteri ed obiettivi per l'attuazione del Documento di Piano.

8.2. PRINCIPIO DI PEREQUAZIONE

Il Piano di Governo del Territorio, ai fini della perequazione urbanistica, intesa come ripartizione tra tutti i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione, attribuisce alle aree del territorio comunale, ad eccezione delle aree destinate all'agricoltura e di quelle non soggette a trasformazione urbanistica comprendendo tra queste ultime le aree in ambiti consolidati o con vincoli sovraordinati, un indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto delle medesime.

Il piano dei servizi regola la cessione gratuita al comune delle aree destinate nel piano stesso, alla realizzazione di opere di urbanizzazione, ovvero di servizi ed attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale, da effettuarsi all'atto della utilizzazione dei diritti edificatori, così come determinati in applicazione del criterio perequativo, limitandosi ad espropriare soltanto la quota di aree per servizi che i comparti di trasformazione non possono fornire, sulla base delle previsioni del Piano dei Servizi.

Entro gli ambiti di riqualificazione e di rinnovo urbano, di completamento e di trasformazione a valenza urbana e territoriale sono generalmente da reperire le quote di suolo per le dotazioni territoriali, sia all'interno che all'esterno degli ambiti di intervento. Il Documento di piano indica, come indirizzo generale, articolabile per specifiche categorie, che siano da considerare aree prioritariamente dedicate alle dotazioni territoriali i suoli eccedenti le superfici fondiari calcolate come "massime" ed individuate nelle schede di progetto.

Le trasformazioni insediative sono promosse dal piano attraverso il meccanismo attuativo della *perequazione urbanistica*, che riconosce, sulla base dello stato di fatto in cui le aree si trovano (localizzazione, caratteristiche d'uso in atto, ecc.) e dello stato di diritto (destinazione urbanistica "di partenza" prevista dal PRG precedente), l'equa ripartizione fra tutti i proprietari interessati dalle trasformazioni dei diritti edificatori e degli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione.

La perequazione urbanistica, come definita dall'articolo 14 dell'elaborato DP07, rappresenta una delle modalità attuative ordinarie del nuovo piano; tale modalità è normalmente affidata all'iniziativa dei privati con un eventuale intervento pubblico solo

in caso di inadempienza degli stessi, anche attraverso la promozione di forme di concorsualità e di incentivazione, ed è basata:

- sul riconoscimento di diritti edificatori assimilabili per tutti gli ambiti di trasformazione che si trovino nello stesso stato di fatto e di diritto in base alla disciplina urbanistica previgente;
- sulla concentrazione dei diritti edificatori in una parte minoritaria degli ambiti o, eventualmente, sul trasferimento degli stessi diritti in altri ambiti, allo scopo di permettere un disegno urbanistico coerente con il disegno urbano e con il progetto della rete ecologica (parchi, giardini e relative connessioni verdi e ciclopedonali) e dei servizi individuata dal Piano dei Servizi;
- sulla cessione compensativa gratuita delle aree di decollo alle quali viene applicato l'indice di edificabilità trasferibile nelle aree di atterraggio con regole identiche per ogni tipologia di ambiti e sull'attribuzione a tale meccanismo del ruolo di condizione necessaria indispensabile per l'attivazione della trasformazione prevista.

I nuovi insediamenti verranno realizzati sulla base del migliore disegno urbanistico possibile, indipendentemente dall'assetto della proprietà; ciascun proprietario disporrà comunque dei diritti edificatori proporzionali all'estensione della sua proprietà e dovrà sottostare agli obblighi di cessione altrettanto proporzionali.

Il piano ha attribuito indici inferiori rispetto alle tradizionali intensità insediative, sia perché attribuiti indifferentemente alle destinazioni pubbliche e alle destinazioni private, sia per garantire la sostenibilità e la qualificazione ambientale e insediativa delle trasformazioni programmate, nonché la capacità di rigenerazione delle tre risorse ecologiche fondamentali (suolo, acqua, aria).

La perequazione assume nel piano di Parabiago una duplice caratterizzazione:

- la *perequazione locale*: il regime perequativo della città da trasformare, gli ambiti sui quali sono orientati i più significativi interventi di trasformazione urbanistica, prevedendo la concentrazione delle volumetrie edificabili su parte delle aree e la destinazione a verde e servizi della parte rimanente dell'ambito, acquisita dalla collettività per compensazione;
- la *perequazione a distanza* (perequazione compensativa), con aree sia di decollo che di atterraggio dei diritti edificatori, finalizzata all'acquisizione di aree destinate a servizi. Le aree a servizi possono infatti essere acquisite con duplice modalità: attraverso le tradizionali modalità espropriative, riconoscendo in questo caso alle proprietà il valore economico dei diritti edificatori programmati dal piano; in alternativa, con la cessione gratuita al Comune o ad altri soggetti privati da parte delle proprietà delle aree e il contestuale riconoscimento dell'edificabilità derivante dall'applicazione su tali aree di un indice edificatorio, da trasferire in ambiti di trasformazione programmati dal piano o all'interno della città consolidata da riqualificare, nei tessuti individuati dal Piano delle regole.

La capacità edificatoria perequativa e compensativa attribuita ai differenti ambiti di trasformazione è riferita agli interventi ordinari, in attuazione coerente alle indicazioni strategiche del DP, da implementarsi attraverso gli strumenti attuativi previsti dalla legislazione statale e regionale. La capacità edificatoria massima viene individuata

come riferimento raggiungibile a fronte dell'apertura di una fase di concertazione con l'Amministrazione Comunale, finalizzata a raggiungere gli obiettivi e le progettualità della città pubblica stabiliti dal piano, da attuarsi attraverso Programma Integrato di Intervento.

All'interno di ciascun ambito di trasformazione, la capacità edificatoria perequativa/compensativa contribuisce a determinare la capacità edificatoria totale, legando in modo vincolante, l'attuazione dell'intervento urbanistico all'acquisizione della capacità edificatoria generata dalla perequazione/compensazione.

La realizzazione dei diritti edificatori avviene entro aree di concentrazione edilizia, dette "aree di atterraggio" dei diritti volumetrici, organicamente definite dal Documento di piano e dal Piano delle regole.

8.3. PRINCIPI DI COMPENSAZIONE

Ai fini dell'applicazione del principio di compensazione, il Piano introduce un meccanismo che prevede una cessione di aree di interesse pubblico ben superiore rispetto a quella stabilita dalla legge regionale, pari a 18 mq per abitante, ed anche rispetto all'obiettivo stabilito dal PGT, dotazione minima di 30 mq per abitante¹⁶⁹, ai fini di "ricompensare" la città con aree di elevato valore ambientale, paesaggistico e naturalistico.

Il Piano regola la compensazione urbanistica con l'articolo 13 dell'elaborato DP07., ed individua le seguenti tipologie di aree di interesse pubblico:

- aree destinate a servizi di iniziativa pubblica e privata all'interno del tessuto urbano consolidato, come conferma di previsioni del precedente strumento urbanistico, con applicazione di un indice compensativo-perequativo pari a 0,20 mq/mq;
- aree all'interno del corridoio di riqualificazione ecologica ed ambientale lungo il canale Villoresi, con applicazione di un indice compensativo-perequativo pari a 0,10 mq/mq;
- aree per servizi pubblici di interesse strategico individuate nell'elaborato DP05.5., con assegnazione di una capacità edificatoria compensativa, quale contropartita, per l'impegno alla realizzazione dell'opera pubblica da parte del soggetto privato.

A queste aree si aggiungono le ulteriori aree di interesse pubblico, non indicate puntualmente nella tavole del piano, cui viene applicato un indice compensativo-perequativo pari a 0,10 mq/mq.

Rispetto ai diversi ambiti di intervento, sono individuati i seguenti criteri:

- ambiti di trasformazione strategica: è previsto un consistente contributo di aree di compensazione, in alcuni casi all'interno del perimetro dell'ambito urbanistico, in altri casi in aree esterne di interesse strategico per il progetto della città pubblica;
- ambiti di riqualificazione urbanistica: il piano prevede una quota percentuale di aree pubbliche da cedere all'interno del perimetro dell'ambito di intervento, cui si aggiunge l'eventuale cessione all'esterno del perimetro, derivante

¹⁶⁹ Un abitante teorico determinato secondo il parametro di 100 mc per abitante.

dall'applicazione del principio compensativo, di aree con funzioni ecologiche e ambientali;

- ambiti di recupero: il piano prevede la possibilità di cedere aree pubbliche all'interno del perimetro, qualora di interesse dell'Amministrazione Comunale, oppure la possibilità di una cessione all'esterno del perimetro.

Ai fini del raggiungimento degli obiettivi sarà comunque possibile la cessione diretta dell'aree, l'asservimento perpetuo ad uso pubblico, il convenzionamento per l'utilizzo e la gestione, la corresponsione di somme per l'acquisto di aree aventi la medesima funzione, oppure la realizzazione di opere di equipaggiamento e valorizzazione del sistema ambientale e paesaggistico.

I suoli interessati da tale modalità di acquisizione non possono, generalmente, essere interessati dalle edificazioni di diritti di uso privato, in quanto la loro funzione di carattere ambientale e paesaggistico è assolutamente prevalente rispetto a qualsiasi altro diverso utilizzo.

8.4. PRINCIPI DI INCENTIVAZIONE

Oltre alle perequazione e alla compensazione previste con le tecniche sopradescritte, il PGT prevede una specifica disciplina d'incentivazione, come consentito dall'art. 11 della legge regionale.

Il Piano attribuisce un indice premiale applicabile agli ambiti soggetti a pianificazione attuativa e agli interventi edilizi consentiti dal piano, per la realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e, in generale dell'intervento.

E' l'articolo 15 dell'elaborato DP07. che disciplina le seguenti modalità di applicazione dell'incentivazione. Sono previste due tipologie:

- incentivi legati ai benefici pubblici a seguito di interventi di riqualificazione urbana, anche tramite sostituzione, ovvero interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ovvero con interventi di recupero di aree degradate o dismesse om tutto o in parte, fino ad un massimo del 15% della Slp massima rpevista dalla scheda-progetto, di cui all'elaborato DP06;
- incentivi legati al tema dell'energia, nei casi in cui la proposta pianificatoria preveda il ricorso all'edilizia bioclimatica o favorisca, in particolare con soluzioni di sistema per il comparto, il risparmio energetico, fino ad un massimo del 15% della Slp prevista dalla scheda-progetto.

Le due forme incentivanti sono cumulabili nell'ambito del medesimo intervento, mentre l'applicazione del meccanismo incentivante viene applicato anche per gli interventi di pianificazione attuativa previsti per la città storica.

In ogni caso l'applicazione del meccanismo incentivante deve essere negoziato e graduato nel rispetto degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT e dei principi di sostenibilità urbanistica ed ambientale degli interventi.

La disciplina di incentivazione si affianca quindi a quella perequativa e compensativa, utilizzando in maniera articolata e integrata le differenti possibilità attuative offerte dalla legge regionale. Le quote premiali attribuite a ciascuna modalità di intervento, non possono essere cumulate fra di loro.

8.5. CRITERI DI NEGOZIAZIONE

Ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e) della legge regionale, le attività di negoziazione che interverranno durante il processo di pianificazione che va dall'approvazione del Documento di Piano, alla definizione e all'approvazione dei piani e programmi attuativi relativi agli ambiti di trasformazione e di riqualificazione urbana, dovranno svolgersi e giungere, ove possibile, a conclusione in applicazione di criteri, in parte prescrittivi e in parte orientativi.

La fase di negoziazione tra pubblico e privato, come definita e regolamentata dall'art. 17 dei criteri attuativi del Documento di Piano, dovrà essere finalizzata, per poter raggiungere la capacità edificatori massima stabilita dal piano, a perseguire i seguenti obiettivi:

- l'attuazione di consistenti dotazioni territoriali, funzionali all'intero organismo urbano e non solo alla specifica trasformazione, con particolare riferimento all'attuazione delle previsioni del Piano dei Servizi;
- la realizzazione di ulteriori interventi di interesse pubblico e/o di versamenti di contributi da utilizzare per la realizzazione di attrezzature e servizi per il miglioramento della città pubblica;
- sempre finalizzati agli interventi relativi alla città pubblica, raggiungere obiettivi di qualificazione o riqualificazione urbana.

9. DIMENSIONAMENTO E OBIETTIVI QUANTITATIVI DEL PIANO

9.1. Obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT

9.1.1. Previsioni di sviluppo della popolazione

Come si è già visto nel quadro generale per lo sviluppo economico e sociale di Parabiago, l'obiettivo di sviluppo che l'Amministrazione ha scelto è quello di soddisfare, prioritariamente, la crescita naturale della popolazione residente, ma anche di "attrarre" nuova popolazione in ragione della collocazione geografica, nonché per proseguire il processo di crescita controllata della tendenza insediativa, con un parallelo potenziamento e rinnovo del tessuto urbano destinato ai luoghi del lavoro e un contestuale miglioramento della dotazione di aree e di servizi in un'ottica di distribuzione equilibrata sul territorio e tra le diverse parti dello stesso, tra residenza, servizi e luoghi per il lavoro.

La dinamica degli ultimi cinque anni, 2006-2010, evidenzia come la crescita di Parabiago sia avvenuta su ritmi decisamente superiori rispetto a quelli del territorio circostante: infatti la popolazione residente di Parabiago è cresciuta del 6,9%, quella della provincia di Milano è cresciuta del 4,9% e quella della Provincia di Milano, con esclusione del capoluogo del 5,1%.

I punti di partenza per il calcolo del fabbisogno residenziale nei prossimi anni sono i seguenti:

- lo stato di attuazione del vigente strumento urbanistico e la capacità insediativa residua;
- i dati demografici degli ultimi decenni, fino ad arrivare al 2010, con i quali sono state effettuate le analisi sulla popolazione residente, congiuntamente al rilievo urbanistico;
- le stime e le previsioni formulate alla scala provinciale.

La proiezione del saldo naturale¹⁷⁰ nei prossimi dieci anni è stata calcolata applicando la funzione lineare ("proiezione lineare") del tasso di crescita naturale (cioè la differenza tra il tasso di natalità e il tasso di mortalità) all'orizzonte temporale dei 5 anni, periodo di validità del documento di piano e dei 10 anni, corrispondente ad una ragionevole durata di attuazione completa delle proposte di piano. Tale scelta appare in contraddizione con il fatto che il Documento di Piano ha una validità quinquennale (art. 8 della LR n° 12/2005), anche se nella medesima legge i documenti che hanno valore dal punto di vista della produzione di effetti diretti sul regime giuridico dei suoli e cioè Piano dei Servizi e Piano delle Regole non hanno limite temporale; appare quindi logico anche per attribuire un adeguato respiro al PGT ipotizzare scenari riferiti ad un decennio, senza per questo venir meno alla scadenza del termine di 5 anni per il

¹⁷⁰ Il saldo naturale è definito come l'eccedenza o il deficit di nascite rispetto ai decessi.

Documento di Piano, individuando obiettivi raggiungibili comunque nel quinquennio di validità del DP.

Sono stati ipotizzati tre diversi scenari di crescita della popolazione nel periodo 2012/2021:

- crescita della popolazione secondo il metodo della proiezione lineare, mantenendo il medesimo tasso di incremento degli ultimi cinque anni (Scenario 1);
- crescita della popolazione secondo il metodo della proiezione lineare, mantenendo il medesimo tasso di incremento dell'ultimo decennio (Scenario 2);
- crescita della popolazione secondo l'ipotesi formulata da uno studio della Provincia di Milano¹⁷¹, sulla domanda residenziale nel territorio del Legnanese nel periodo 2007-2016 (Scenario 3¹⁷²).

Nei primi due scenari, secondo il metodo della “proiezione lineare” l'andamento demografico futuro viene governato da una variazione costante della popolazione Δ_a , calcolata come media delle variazioni annuali registrate in un periodo storico significativo: nel nostro caso, la variazione media è stata calcolata con riferimento all'andamento dell'ultimo quinquennio (2006/2010) e dell'ultimo decennio (2001/2010).

Per Parabiago emerge che negli orizzonti temporali di 5 e 10 anni, la popolazione dovrebbe passare da 26.952 abitanti rilevati nel 2010, a 28.855 previsti nel 2021 (+1.903 abitanti) (Scenario 1), con un incremento medio annuo dell'1,9% (metodo della proiezione lineare). Nell'ipotesi del secondo scenario, la popolazione crescerà fino a 29.993 abitanti nel 2021 (+3.041 abitanti).

Come si può notare, la differenza tra i due scenari è di poco superiore a 1.000 unità, anche in relazione ad una dinamica di crescita della popolazione che nell'ultimo decennio si è mantenuta su livelli di crescita continui e costanti.

Assegnando un valore di 2,57 abitanti per abitazione, parametro riscontrabile dai dati del Censimento ISTAT 2001, si registra un fabbisogno di abitazioni variabile tra 1.183 e 740 unità immobiliari necessarie al 2021, per soddisfare il fabbisogno generato dalla crescita insediativa.

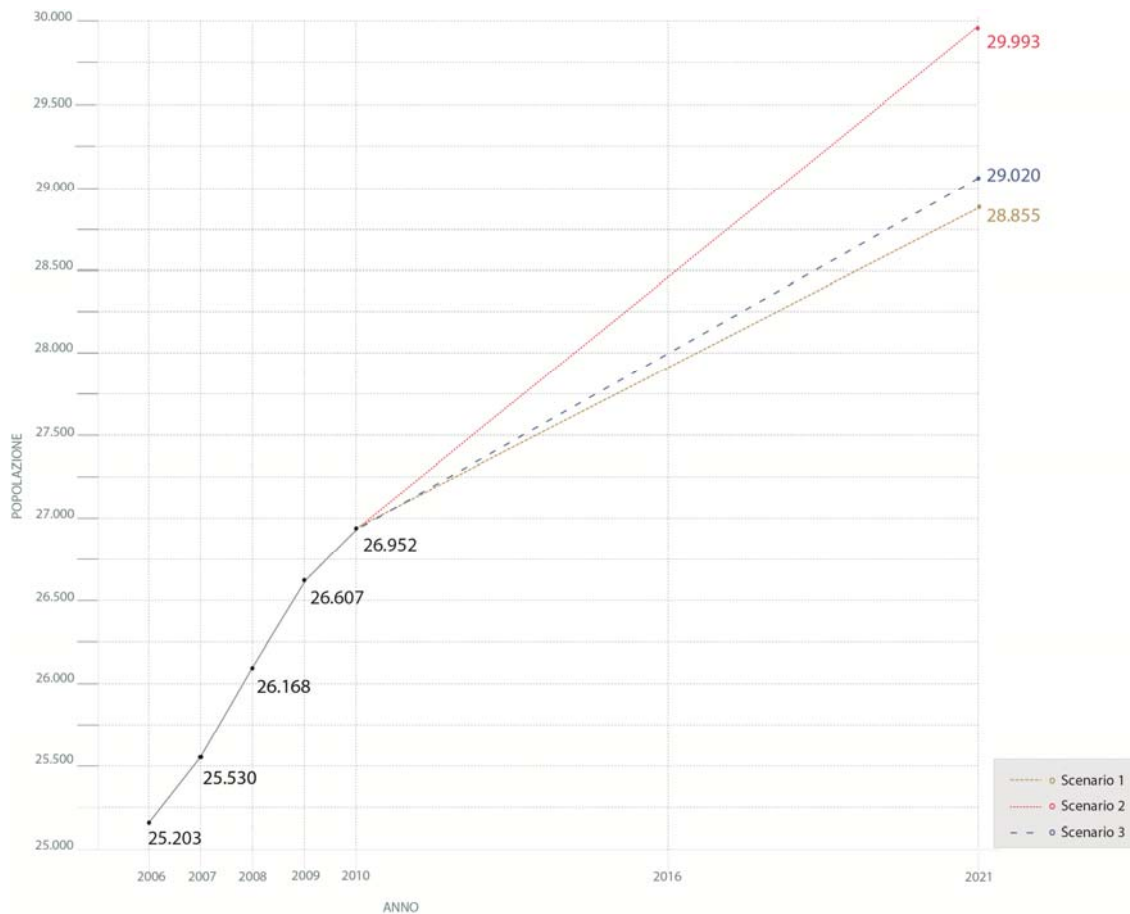
Il citato studio della provincia di Milano, all'interno delle previsioni di crescita della popolazione nel Legnanese, stima per Parabiago una crescita di popolazione pari a 2.068 nuovi abitanti e, quindi, al 2021 una popolazione di 29.020 abitanti, con un fabbisogno di abitazioni pari a 805 unità immobiliari.

Il grafico successivo riassume i dati relativi alle proiezioni demografiche relative allo sviluppo della popolazione nelle diverse ipotesi formulate e definisce una forbice di crescita di popolazione variabile tra un valore minimo di 28.855 abitanti, ed un valore massimo di 29.993 abitanti al 2021.

Proiezioni demografiche 2012-2021

¹⁷¹ Provincia di Milano, CRESME SpA, “Un nuovo sistema informativo per la definizione degli scenari della domanda residenziale nella Provincia di Milano 2007-2016 . Legnanese”.

¹⁷² Lo studio della Provincia ha formulato due scenari, ipotesi “base” e ipotesi “poli attrattori”, che sono praticamente simili e, quindi, si è optato per considerare solamente l'ipotesi “poli attrattori”.



9.1.2. Il dimensionamento del piano e le dinamiche sociali

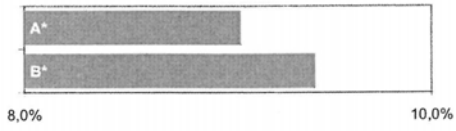
Il dimensionamento teorico corretto del piano deve tener conto anche della popolazione residente, dei vani esistenti e dei fabbisogni pregressi, come di quelli insorgenti. La quota di fabbisogno insorgente di abitazioni è determinata da vari fattori quali:

- fabbisogno pregresso legato ad una domanda pregressa (sovraffollamento, coabitazione, sistemazioni precarie, ecc.)
- incremento della popolazione
- dinamiche sociali, quali formazione di nuove famiglie, unioni di fatto, tendenza a vivere da soli e divorzi.

Sempre sulla base dei contenuti dello studio della Provincia, gli scenari di domanda abitativa pregressa per Parabiago, come somma della domanda pregressa e della domanda aggiuntiva nel periodo 2006/2016 sono riportati nelle tabelle successive, sempre estratte dagli studi della Provincia di Milano, redatti per l'adeguamento del PTCP alla L.R. n° 12/2005 e s.m.i..

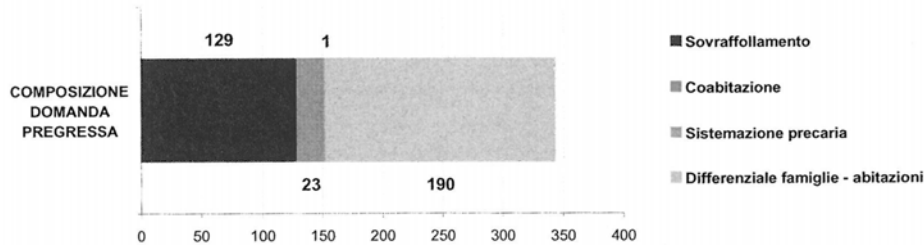
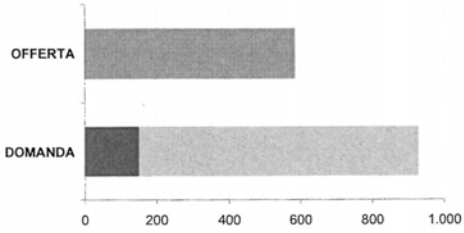
SCENARI DELLA DOMANDA TRA 2006 E 2016

	IPOTESI A*	IPOTESI B*
DOMANDA COMPLESSIVA	914	952
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	343	346
DOMANDA AGGIUNTIVA 2006-2016	571	606



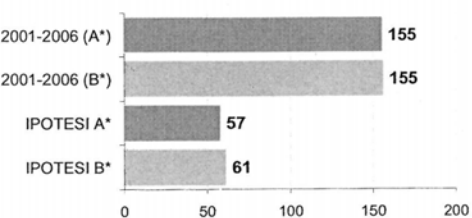
LA DOMANDA PREGRESSA

	IPOTESI A*	IPOTESI B*
DOMANDA PREGRESSA AL 2006	343	346
DOMANDA PREGRESSA AL 2001	153	153
Sovraffollamento	129	129
Coabitazione	23	23
Senza abitazione e con sistemazione precaria	1	1
NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	774	777
ABITAZIONI ULTIMATE 2001-2006	584	584



LA DOMANDA AGGIUNTIVA

	IPOTESI A*	IPOTESI B*	VARIAZIONE MEDIA ANNUA
NUOVE FAMIGLIE 2001-2006	774	777	2001-2006 (A*)
			2001-2006 (B*)
NUOVE FAMIGLIE 2006-2016	571	606	IPOTESI A*
			IPOTESI B*



* IPOTESI A = IPOTESI BASE
IPOTESI B = IPOTESI POLI ATTRATTORI

La domanda abitativa

La domanda pregressa al 2006 per Parabiago segna un valore negativo, in entrambi gli scenari ipotizzati, così riassumibile:

	Ipotesi A ¹⁷³	Ipotesi B ¹⁷⁴
Domanda pregressa al 2001	153	153
Sovraffollamento	129	129

¹⁷³ Si tratta di uno scenario caratterizzato da una distribuzione delle dinamiche migratorie coerenti con le indicazioni provenienti dalla serie storica.

¹⁷⁴ Si tratta di uno scenario tendente a premiare la capacità centripeta dei comuni attrattori definiti nell'ambito degli studi del PTCP.

Coabitazione	23	23
Senza abitazione e con sistemazione precaria	1	1
Differenziale famiglie/abitazioni 2001-2006	+190	+193
Totale domanda pregressa al 2006	343	346

Ulteriore elemento che contribuisce a comporre il fabbisogno abitativo riguarda la presenza di situazioni sociali legate a casi di divorzio e di separazione, alla tendenza dei giovani a vivere da soli ed alla presenza di coppie di fatto o comunque di convivenze: non disponendo da dati storici da elaborare, utilizzando parametri relativi a comuni simili per dimensioni e per collocazione territoriale a quella di Parabiago, si ipotizza un fabbisogno complessivo al 2016 variabile tra 200 e 250 abitazioni.

Per riassumere, secondo il citato studio della Provincia di Milano, aggiornato al 2011 e integrato con l'aggiunta della componente sociale introdotta dal presente documento, la stima del fabbisogno di abitazioni a Parabiago è la seguente:

	Ipotesi A	Ipotesi B
Incremento di abitazioni 2006-2016 – Ipotesi provincia di Milano	571	606
Domanda pregressa al 2001-2006	+343	+346
Domanda generata dalla componente sociale	+200	+250
Totale domanda di abitazioni 2006-2016	+1.114	+1.202

Il quadro riassuntivo di riferimento per il dimensionamento di Piano al 2020 è rappresentato nella tabella successiva.

	Ipotesi A	Ipotesi B
Abitanti residenti		
Abitanti residenti al 31 dicembre 2010	26.952	26.952
Incremento di popolazione 2012/2021 – Scenario 2	3.041	3.041
Totale popolazione residente al 31 dicembre 2021	29.993	29.993
Fabbisogno di abitazioni		
Fabbisogno insorgente	571	606
Fabbisogno pregresso (2001-2006)	343	346
Fabbisogno generato dalla componente sociale	200	250
Totale domanda di abitazioni	1.114	1.202

9.1.3. Il dimensionamento dell'attuale PRG

Un ulteriore elemento di riferimento, prima di procedere alla determinazione del dimensionamento del PGT, è quello relativo al dimensionamento dell'attuale strumento urbanistico, che è stato riassunto nella Tabella 28 della relazione illustrativa del Documento di Piano. Rispetto agli abitanti residenti al settembre 2011, l'attuazione del PRG prevede il seguente incremento di abitanti:

- attuazione di interventi già autorizzati, che quindi vedranno nei prossimi anni la piena attuazione: 4.553 abitanti, di cui 2.068 abitanti derivanti dal

- completamento degli interventi all'interno delle ex-zone B di perequazione e 2.485 abitanti derivanti dal completamento degli interventi nelle ex-zone C;
- completamento degli interventi previsti dal PRG vigente: 3409 nuovi abitanti, di cui 2.812 abitanti derivanti dalla completa attuazione degli interventi all'interno delle zone b di perequazione e 597 nuovi abitanti dal completamento degli interventi nelle zone C.

Pertanto, secondo le quantità indicate in precedenza si può ipotizzare una popolazione di Parabiago che raggiungerà un totale di 31.724 abitanti, e potrà arrivare a 35.133 abitanti ad avvenuta completa attuazione delle previsioni di Piano.

Rispetto agli interventi previsti dal PRG vigente in Zona C interessati da pianificazione attuativa e ad oggi non attuati, in relazione agli obiettivi strategici fissati dall'Amministrazione Comunale, ed all'esigenza di garantire le necessarie coerenze con le scelte di Piano, in via preliminare sono state effettuate le seguenti valutazioni:

- rispetto all'ambito previsto nella frazione di San Lorenzo, a sud della Strada Statale del Sempione, il PGT propone la ridefinizione dei caratteri dell'area, fondando la nuova scelta sull'obiettivo di rafforzare il ruolo ecologico, ambientale e paesaggistico delle aree libere collocate nella zona nord-ovest del territorio comunale. In relazione a questo obiettivo, il Piano propone per la maggior parte dell'area una classificazione all'interno dell'ambito agricolo e, per la restante parte, che si sviluppa lungo via Filarete, l'inserimento all'interno dell'ambito di Trasformazione ATSI, assegnando un utilizzo pubblico, legato alla creazione del corridoio ecologico di collegamento tra PLIS dei Mulini ed aree di ex-cava a nord. Tale scelta consente di assegnare un elevato ruolo ecologico, ambientale e paesaggistico, alle suddette aree, unitamente a quelle circostanti che già hanno una destinazione agricola e che sono inserite all'interno del perimetro del PLIS dei Mulini;
- rispetto all'ambito previsto lungo il Canale Villoresi, a sud di via Mantegna, considerando anche l'avvenuta attuazione dell'ambito verso il centro urbano, il PGT propone l'inserimento dell'area all'interno di un ambito di dimensioni più ampie, ambito di riqualificazione urbana – ARU8 – via Mantegna, che comprende anche aree edificate collocate ad est di via Butti, con l'obiettivo di attuare un intervento unitario con la presenza di destinazioni prevalentemente residenziali, collocate nella parte nord dell'area di intervento e la creazione di un parco pubblico lineare lungo il Canale Villoresi, di circa 35.000 mq di superficie, che prosegue in direzione nord, verso il centro urbanom, coinvolgendo aree già oggi di proprietà dell'Amministrazione Comunale. Occorre anche evidenziare che quest'area, cui viene assegnata una elevata valenza ecologica, ambientale e di fruizione, costituisce uno dei capisaldi della proposta di creazione di una rete ecologica comunale e di un corridoio verde di collegamento tra PLIS dei Mulini e PLIS del Roccolo, quale proposta di ampliamento del PLIS del Roccolo;
- rispetto ai due ambiti previsti all'interno del centro urbano di Parabiago, ad ovest e ad est del Canale Villoresi, tra l'altro individuati anche dal Documento di Inquadramento dei PII (area denominata "Cavalieri-Villoresi), il Piano propone una completa ridefinizione dell'assetto urbanistico. In via preliminare è stata effettuata un'approfondita ricognizione rispetto:

- alle caratteristiche attuali delle aree, una collocata a sud della stazione di Parabiago, che vede la presenza di elementi arborei nella parte nord, l'altra che si sviluppa lungo il Canale Villoresi e quasi completamente interessata da elementi arborei;
- alla verifica del sistema dei vincoli locali e sovra locali esistenti, che evidenzia una ridotta edificabilità per l'area lungo il canale Villoresi;
- alla coerenza con le scelte strategiche di Piano, una collocata nei pressi del "potenziando" nodo di interscambio ferroviario, l'altra inserita all'interno del corridoio verde di collegamento tra PLIS dei Mulini e PLIS del Roccolo.

In relazione a queste considerazioni, il Piano propone un differente progetto urbanistico:

- per l'area a sud della stazione ferroviaria, è stata proposta la classificazione quale ambito strategico – Ambito di Trasformazione Strategica ATU4 – Ambito della stazione ferroviaria (Comparto A), che prevede l'inserimento di funzioni legate alle attività economiche, compatibili con la prossimità alla stazione ferroviaria. Si evidenzia che è previsto il mantenimento dell'area attualmente interessata dalla presenza di elementi arborei e la creazione di un percorso ciclopedonale attrezzato di collegamento verso il Canale Villoresi;
- per l'area ad est del Canale Villoresi, è stata proposta la classificazione all'interno del "Corridoio di riqualificazione ecologica e ambientale lungo il Canale Villoresi" di collegamento tra PLIS dei Mulini e PLIS del Roccolo, assegnando a quest'area, ed a tutte quelle che rientrano all'interno di questo corridoio, una capacità edificatoria di compensazione pari a 0,10 mq per ogni mq di area ceduta;
- rispetto all'ambito previsto nella frazione di Villapia, a sud-ovest di via Misurina e via Domodossola, il Piano propone la classificazione all'interno del sistema agricolo, che interessa la maggior parte delle aree nella parte sud del territorio comunale. Rispetto allo sviluppo delle frazioni di Villastanza e Villapia, il Piano persegue un obiettivo di non incremento nell'utilizzo di suolo libero e, viceversa, di azioni incentrate sulla riqualificazione urbanistica ed ambientale di aree che già oggi sono inserite all'interno del tessuto urbano, senza proseguire nella logica della crescita della città per aggiunte. Pertanto, il Piano assegna alle suddette aree un prioritario valore agricolo, ambientale e paesaggistico, all'interno di una visione di scala territoriale.

9.2. IL DIMENSIONAMENTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

9.2.1. Ambiti urbanistici di intervento: quantità e destinazioni

I piani attuativi vigenti e quelli in istruttoria, nonché gli interventi che riguardano gli ex-ambiti di perequazione – Zone B - sono confermati per gli aspetti quantitativi e delle destinazioni funzionali: come riportato in precedenza, la capacità insediativa complessiva che viene acquisita dal PGT è pari ad una popolazione teorica di 4.553 abitanti, di cui 2.485 abitanti derivanti dall'attuazione dei piani attuativi e 2.068 abitanti dall'attuazione degli interventi che riguardano le aree di perequazione.

Gli ambiti proposti dal PGT si dividono nelle seguenti tipologie:

- ambiti di recupero compresi all'interno della città storica
- ambiti di completamento volumetrico (ex-aree di perequazione) compresi all'interno della città consolidata
- ambiti di riqualificazione urbana
- ambiti di trasformazione strategica.

9.2.1.1. Interventi di recupero di ambiti compresi all'interno della città storica

All'interno della città storica delle frazioni del capoluogo, di San Lorenzo, Villastanza, Villapia e Ravello sono stati individuati e perimetrali una serie di ambiti, per una superficie territoriale di 54.274 mq, una superficie coperta di 40.039 mq, una superficie lorda di pavimento di 79.937 mq ed una volumetria di 241.397 mc¹⁷⁵. Tali ambiti vengono classificati come “Ambiti di recupero”, finalizzati a raggiungere obiettivi di rigenerazione urbana e, in particolare, al raggiungimento dei seguenti obiettivi:

- attuare interventi di recupero, risanamento conservativo e restauro degli edifici esistenti;
- insediare al piano terra di edifici che si sviluppano lungo il fronte stradale attività commerciali, terziarie, pubblici esercizi e servizi alla persona, con esclusione di sportelli bancari e agenzie immobiliari. Nel caso di edifici che non si affacciano lungo i fronti stradali, oppure sono collocati all'interno dei cortili, sarà possibile insediare al piano terra alloggi in affitto a riscatto e/o a prezzo convenzionato, privilegiando le giovani coppie;
- convenzionare la possibilità di creare percorsi ed attraversamenti pedonali dei cortili.

Gli interventi così configurati, potranno beneficiare di un incentivo volumetrico massimo pari al 30% della volumetria esistente e regolarmente assentita, alla data di entrata in vigore del PGT.

Il riconoscimento dell'incentivo volumetrico viene legato ad una tempistica di presentazione delle proposte di intervento, così articolato:

- se viene presentata la richiesta di intervento entro 24 mesi dall'entrata in vigore del PGT¹⁷⁶, è riconosciuto un incremento del 30% della superficie lorda di pavimento esistente;
- se viene presentata la richiesta di intervento entro 48 mesi dall'entrata in vigore del PGT, è riconosciuto un incremento del 15% della superficie lorda di pavimento esistente.

Lo strumento di attuazione è il Piano di Recupero e/o Permesso di Costruire Convenzionato.

Al fine di garantire il mantenimento dei caratteri e delle tipologie edilizie della città storica, l'incentivo volumetrico riconosciuto non potrà essere utilizzato all'interno della stessa, ma potrà essere trasferito:

- nelle aree di completamento volumetrico all'interno del tessuto urbano consolidato;
- negli ambiti di riqualificazione urbana;
- negli ambiti di trasformazione strategica.

¹⁷⁵ Si tratta di una volumetria che è stata calcolata “vuoto per pieno”.

¹⁷⁶ E' riferita al giorno di pubblicazione del PGT sul BURL della Regione Lombardia.

Situazione esistente		Incremento di SLP		SLP complessiva disponibile	
Superficie Territoriale	Superficie Lorda di Pavimento	+ 15%	+30%	SLP minima	SLP massima
54.274	79.937	+11.991	+23.982	91.928	103.919

Gli ambiti di recupero, considerando che il piano terra verrà utilizzato prevalentemente per destinazioni non residenziali e che il 60% della SLP esistente verrà utilizzata da residenti, oppure per il miglioramento delle condizioni abitative dei residenti, generano la capacità insediativa indicata nella tabella successiva.

SLP esistente da recuperare	Suddivisione della SLP esistente per destinazioni funzionali		Suddivisione della SLP esistente per modalità di utilizzo del patrimonio edilizio recuperato	
	Commercio, Pubblici esercizi e Terziario	Residenza	Miglioramento delle condizioni abitative e fabbisogno pregresso	Insediamiento nuovi abitanti
79.937	19.984	59.953	35.972	23.981

9.2.1.2. Ambiti di completamento volumetrico

Sono interessate tutte le aree classificate dal PRG precedente come Zone B1.2. e Zone B2.2 non attuate, che vengono riclassificate come “ambiti di completamento volumetrico”, cui viene attribuito un indice di perequazione di 0,40 mq/mq, con la definizione di criteri di attuazione ed il riconoscimento di un meccanismo incentivante a tempo, in relazione alla data di presentazione dei progetti di intervento.

La capacità edificatoria totale è così composta:

- 0,24 mq/mq assegnato alla proprietà, come capacità edificatoria di base
- 0,16 mq/mq assegnato a seguito del contributo corrisposto all'Amministrazione Comunale per il miglioramento della qualità urbana ed ambientale della città e dei suoi servizi e/o in quanto ambito di atterraggio di volumetria derivante dall'acquisizione di aree di interesse pubblico indicate dal PGT, oppure di incentivo volumetrico per interventi di recupero negli ambiti all'interno della città storica (considerata come capacità edificatoria di compensazione)
- 0,20 mq/mq assegnato a coloro che presentano istanza di intervento entro 24 mesi dall'entrata in vigore del PGT. Tale incentivo si riduce a 0,10 mq/mq per coloro che presentano istanza di intervento entro 48 mesi dall'entrata in vigore del PGT. Per coloro che presentano istanza di costruzione dopo 48 mesi dall'entrata in vigore del PGT, l'indice di intervento è pari a 0,40 mq/mq (capacità edificatoria totale).

Lo strumento di attuazione è il Permesso di Costruire e/o il Permesso di Costruire Convenzionato.

Per quanto riguarda il contributo per il miglioramento della qualità ambientale della città, l'Amministrazione Comunale potrà utilizzare i contributi per:

- centro storico: potenziamento infrastrutture, riqualificazione facciate, arredo urbano e incentivi per il commercio
- attuazione degli interventi di potenziamento/miglioramento della città pubblica previsti dal Piano dei Servizi
- attuazione degli interventi per la realizzazione della Rete Ecologica Comunale
- incremento del patrimonio arboreo attraverso interventi di piantumazione e rimboschimento di aree pubbliche.

	Superficie territoriale	Capacità edificatoria totale			Capacità edificatoria temporanea		Capacità edificatoria massima	
		0,24 mq/mq	0,16 mq/mq	0,40 mq/mq	entro 24 mesi	entro 48 mesi	Max	Min
Totale	180.899	43.416	28.944	72.360	14.472	7.236	86.832	79.596

La tabella successiva definisce la Slp che consentirà l'insediamento di nuovi abitanti, considerando che il 30% della Slp in progetto generata verrà utilizzata direttamente dai residenti, oppure per il miglioramento delle condizioni abitative degli stessi. Si evidenzia che il valore minimo corrisponde alla capacità edificatoria totale, pari a 0,4 mq/mq, mentre il valore massimo è attribuito all'utilizzo dell'incentivo a tempo massimo previsto dal piano, pari all'incremento del 20%.

Ambiti di completamento	SLP in progetto		Suddivisione della SLP in progetto per modalità di utilizzo	
	Minimo	Massimo	Miglioramento delle condizioni abitative e fabbisogno pregresso	Insedimento nuovi abitanti
Totale	72.360	86.832	Minimo: 21.708 Massimo: 26.050	Minimo: 50.652 Massimo: 60.782

9.2.1.3. Ambiti di riqualificazione urbana

Si tratta di aree in prevalenza inserite all'interno del tessuto urbano consolidato, oppure ai bordi del tessuto urbano, classificabili secondo due diverse tipologie:

- aree non utilizzate e/o sottoutilizzate destinate dal PRG precedente per l'insediamento di attività produttive
- aree libere e/o parzialmente edificate, di proprietà privata ed anche pubblica.

La capacità edificatoria assegnata agli ambiti di riqualificazione urbana – ARU, è così determinata:

- capacità edificatoria di base: è assegnata alla proprietà, in relazione alle caratteristiche dell'area di intervento;
- capacità edificatoria di compensazione, consente di attivare la capacità edificatoria di base, e deriva dall'acquisizione di aree di interesse pubblico indicate dal PGT, oppure di volumetria assegnata ad alcune aree pubbliche destinate ad ospitare servizi pubblici, oppure di incentivo volumetrico per

interventi di recupero negli ambiti all'interno della città storica, oppure attraverso la corresponsione all'Amministrazione Comunale del contributo alla realizzazione della città pubblica o al miglioramento della qualità ambientale. Tali ambiti sono quindi considerati come aree di atterraggio di capacità edificatoria generata da aree all'esterno del perimetro;

- capacità edificatoria totale: rappresenta la capacità minima che deve essere obbligatoriamente raggiunta per attivare l'intervento.

La capacità edificatoria si riduce progressivamente a far data dall'entrata in vigore del PGT, secondo due soglie temporali: entro 24 mesi la prima, ed entro 48 mesi la seconda. Superata tale soglia temporale, viene confermata la capacità edificatoria di base assegnata dalla scheda-progetto a ciascun ambito.

In ogni caso, il beneficio di tale opportunità è attivabile solamente attraverso la fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, finalizzata ad incrementare i benefici per la città pubblica, ovvero dare concreta attuazione agli interventi previsti sulla Aree per Servizi Pubblici di interesse Strategico.

Lo strumento di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo e, nel caso dell'attivazione della fase di negoziazione, il Programma Integrato di Intervento.

Per gli ambiti di riqualificazione urbana è prevista la seguente dotazione di aree di interesse pubblico:

- Residenza: 30 mq per abitante, di cui almeno 18 mq/abitante da cedere all'interno del perimetro,
- Attività terziarie, ricettive, commerciali : 1 mq ogni 1 mq di Slp, di cui almeno 0,50 mq/mq da cedere all'interno del perimetro dell'area.

All'Amministrazione Comunale viene lasciata la possibilità, valutando l'interesse e l'opportunità di individuazione e cessione di aree pubbliche, di applicare il principio della monetizzazione, secondo quanto previsto dalla normativa di piano.

Suddivisione in relazione alla destinazione	Superficie territoriale	Capacità edificatoria totale		Capacità edificatoria temporanea (1)		Capacità edificatoria complessiva	
		Piano Attuativo (PA)	Programma Integ.Interv. (PII)	entro 24 mesi	entro 48 mesi	Max	Min
A prevalente destinazione residenziale	156.790	45.150	57.600	13.140	6.570	70.740	64.170
A prevalente destinazione attività economiche	75.929	32.500	36.500	11.400	5.700	47.900	42.200
Totale	232.719	77.650	94.100	24.540	12.270	118.640	106.370

(1) La Capacità edificatoria temporanea è attivabile solo attraverso la negoziazione e, quindi, solo con l'elaborazione di un Programma Integrato di Intervento.

Le tabelle successive suddividono la Slp in progetto in relazione alle diverse destinazioni funzionali e definisce, all'interno della Slp residenziale, quella destinata all'insediamento di nuovi abitanti, considerando che almeno il 10% della Slp

residenziale in progetto verrà utilizzata per il miglioramento delle condizioni abitative dei residenti.

SLP complessiva (mq)	Destinazioni funzionali			
	Residenza	Funzioni compatibili con la residenza	Terziario, Ricettivo e Commerciale	Produttivo e Artigianale
Capacità edificatoria totale				
con PA: 77.650	36.120	9.030	17.000	15.500
100,00	46,52	11,63	21,89	19,96
con PII: 94.100	46.080	11.520	19.250	17.250
100,00	48,97	12,24	20,46	18,33
Capacità edificatoria complessiva				
entro 24 mesi: 118.640	56.592	14.148	25.400	22.500
100,00	47,70	11,93	21,41	18,96
entro 48 mesi: 106.370	51.416	12.754	22.200	20.000
100,00	48,34	11,99	20,87	18,80

SLP complessiva (mq)	Miglioramento delle condizioni abitative e fabbisogno pregresso	Insediamiento nuovi abitanti
Capacità edificatoria totale		
Con PA: 36.120	3.612	32.508
Con PII: 46.080	4.608	41.472
Capacità edificatoria complessiva		
Entro 24 mesi: 56.592	5.659	50.933
Entro 48 mesi: 51.416	5.142	46.274

9.2.1.4. Ambiti di trasformazione strategica

Si tratta di quattro ambiti collocati lungo la “dorsale delle opportunità” che costituiscono progetti di carattere strategico per la trasformazione della città. Si tratta dei seguenti ambiti:

- Ambito di Trasformazione Strategica “Strada Statale del Sempione” – ATS1
- Ambito di Trasformazione Strategica “Elampert” – ATS2
- Ambito di Trasformazione Strategica “Rede” – ATS3
- Ambito di Trasformazione Strategica “Stazione ferroviaria” – ATS4.

Come specificato nelle schede urbanistiche, per gli ambiti ATS1 e ATS4, all’interno di una progettazione urbanistica unitaria, è stata effettuata una suddivisione in comparti di intervento, in relazione alla situazione esistente, all’assetto delle proprietà e alle diverse esigenze di intervento.

La capacità edificatoria assegnata agli ambiti di trasformazione strategica è così determinata:

- capacità edificatoria di base: è assegnata alla proprietà, in relazione alle caratteristiche dell'area di intervento;
- capacità edificatoria di compensazione, consente di attivare la capacità edificatoria di base, e deriva dall'acquisizione di aree di interesse pubblico indicate dal PGT, oppure di volumetria assegnata ad alcune aree pubbliche destinate ad ospitare servizi pubblici, oppure di incentivo volumetrico per interventi di recupero negli ambiti all'interno della città storica, oppure attraverso la corresponsione all'Amministrazione Comunale del contributo alla realizzazione della città pubblica o al miglioramento della qualità ambientale. Tali ambiti sono quindi considerati come aree di atterraggio di capacità edificatoria generata da aree all'esterno del perimetro;
- capacità edificatoria totale: rappresenta la capacità minima che deve essere obbligatoriamente raggiunta per attivare l'intervento.

La capacità edificatoria si riduce progressivamente a far data dall'entrata in vigore del PGT, secondo due soglie temporali: entro 24 mesi la prima, ed entro 48 mesi la seconda. Superata tale soglia temporale, viene confermata la capacità edificatoria di base assegnata dalla scheda-progetto a ciascun ambito.

In ogni caso, il beneficio di tale opportunità è attivabile solamente attraverso la fase di negoziazione con l'Amministrazione Comunale, finalizzata ad incrementare i benefici per la città pubblica, ovvero dare concreta attuazione agli interventi previsti sulla Aree per Servizi Pubblici di interesse Strategico.

Per quanto riguarda le destinazioni, nei diversi ambiti si possono così configurare:

- ATS1: per quanto riguarda l'ambito lungo il Sempione: terziario pubblico e privato, commerciale (comprende una media struttura di vendita già attualmente insediata e la possibilità di insediare altri 2.500 mq di superficie di vendita, aggregata secondo le modalità previste dalla normativa vigente), produttivo/artigianale, espositivo, tempo libero, divertimenti e fruizione. Per quanto riguarda i comparti a sud della SS Sempione, individuato il primo come "Area Museo Crespi Bonsai": coltivazione bonsai, attività espositive e museali, attività accessorie e compatibili e il secondo, ad ovest di via Filarete, per il mantenimento delle attività esistenti, oppure la possibilità di ampliare le destinazioni sempre legate al settore del tempo libero, della ristorazione e dei servizi;
- ATS2: residenza, terziario pubblico e privato, funzioni compatibili e servizi;
- ATS3: residenza, terziario pubblico e privato, ricettivo, commerciale (max 1 media struttura di vendita, come rilocalizzazione di strutture esistenti all'interno del tessuto urbano), pubblici esercizi, servizi vari;
- ATS4: terziario, ricettivo, commerciale (per una superficie di vendita massima di 2.500 mq, aggregata secondo le modalità previste dalla normativa vigente, nella parte a sud della ferrovia), servizi e attrezzature per la mobilità.

Lo strumento di attuazione è il Piano Urbanistico Attuativo e, nel caso dell'attivazione della fase di negoziazione, il Programma Integrato di Intervento.

E è prevista la seguente dotazione di aree di interesse pubblico:

- Residenza: 30 mq per abitante, di cui almeno 18 mq/abitante da cedere all'interno del perimetro,
- Attività terziarie, ricettive, commerciali : 1 mq ogni 1 mq di Slp, di cui almeno 0,50 mq/mq da cedere all'interno del perimetro dell'area.

All'Amministrazione Comunale viene lasciata la possibilità, valutando l'interesse e l'opportunità di individuazione e cessione di aree pubbliche, di applicare il principio della monetizzazione, secondo quanto previsto dalla normativa di piano.

Suddivisione in relazione alla destinazione	Superficie territoriale	Capacità edificatoria totale		Capacità edificatoria temporanea (1)		Capacità edificatoria complessiva	
		Piano Attuativo (PA)	Programma Integ. Interv. (PII)	entro 24 mesi	entro 48 mesi	Max	Min
A prevalente destinazione residenziale	56.015	32.400	36.400	7.120	3.560	43.520	39.960
A prevalente destinazione attività economiche	117.754	46.000	54.000	13.100	6.550	67.100	60.550
Totale	173.769	78.400	90.400	20.220	10.110	110.350	100.510

(1) La Capacità edificatoria temporanea è attivabile solo attraverso la negoziazione e, quindi, solo con l'elaborazione di un Programma Integrato di Intervento.

Le tabelle successive suddividono la Slp in progetto in relazione alle diverse destinazioni funzionali e definisce, all'interno della Slp residenziale, quella destinata all'insediamento di nuovi abitanti, considerando che almeno il 10% della Slp residenziale in progetto verrà utilizzata per il miglioramento delle condizioni abitative dei residenti.

SLP complessiva (mq)	Destinazioni funzionali				
	Residenza	Funzioni compatibili con la residenza	Terziario, Ricettivo e Commerciale	Produttivo e Artigianale	
Capacità edificatoria totale					
con PA:	78.400	20.500	4.100	44.600	9.200
	<i>100,00</i>	<i>26,15</i>	<i>5,23</i>	<i>56,89</i>	<i>11,73</i>
con PII:	90.400	23.080	5.860	50.960	10.500
	<i>100,00</i>	<i>25,53</i>	<i>6,48</i>	<i>56,37</i>	<i>11,62</i>
Capacità edificatoria complessiva					
entro 24 mesi:	110.350	28.170	7.030	62.350	12.800
	<i>100,00</i>	<i>25,53</i>	<i>6,37</i>	<i>56,50</i>	<i>11,60</i>
entro 48 mesi:	100.510	25.650	6.403	56.788	11.659
	<i>100,00</i>	<i>25,53</i>	<i>6,37</i>	<i>56,50</i>	<i>11,60</i>

	Miglioramento delle	Insediamento
--	----------------------------	---------------------

SLP complessiva (mq)	condizioni abitative e fabbisogno pregresso	nuovi abitanti
Capacità edificatoria totale		
con PA: 20.500	2.050	18.450
con PII: 23.080	2.308	20.772
Capacità edificatoria complessiva		
entro 24 mesi: 28.170	2.817	25.353
entro 48 mesi: 25.650	2.565	23.085

9.2.1.5. Ambiti della città pubblica

Si tratta delle aree che connotano la struttura della “rinnovata” città pubblica. Si dividono tra:

- Aree da acquisire per l’utilizzo pubblico, che costituiscono ambiti di decollo di volumetria compensativa
- Aree di proprietà che vengono utilizzate per l’attuazione dei progetti strategici della città pubblica, ed anch’esse costituiscono ambiti di decollo di volumetria compensativa;
- Aree per Servizi Pubblici di interesse Strategico, che costituiscono ambiti di generazione di capacità edificatoria finalizzata alla realizzazione dell’opera pubblica ritenuta di interesse strategico.

Preliminarmente è stata effettuata una valutazione rispetto alle aree previste dal PRG precedente di utilizzo pubblico e non acquisite, provvedendo alle seguenti riclassificazioni¹⁷⁷:

- all’interno del tessuto urbano consolidato e dei centri storici
- all’interno dell’ambito a destinazione agricola
- all’interno delle aree di completamento volumetrico
- aree classificate all’interno degli ambiti di riqualificazione urbana e di trasformazione strategica,

mentre alle aree con destinazione di interesse pubblico confermata, che tra l’altro sono la maggior parte di quelle non acquisite, sono stati assegnati i seguenti indici compensativi-perequativi:

- 0,10 mq/mq per quanto riguarda le aree di fatto non utilizzabili in quanto di dimensioni ridotte, oppure perché collocate in fasce di rispetto, oppure in corrispondenza del corridoio di riqualificazione ecologica lungo il Villoresi;
- 0,20 mq/mq per quanto riguarda le aree di maggiori dimensioni e con effettive potenzialità edificatorie, in prevalenza collocate all’interno del tessuto urbano consolidato, compresa l’area lungo via Zanella e quella ad ovest di via Minghetti¹⁷⁸.

Tipologia di area di interesse pubblico	Indice Compensativo-	Superficie territoriale	Superficie Lorda di pavimento
---	----------------------	-------------------------	-------------------------------

¹⁷⁷ Si rimanda al Piano dei Servizi per un approfondimento puntuale dell’argomento.

¹⁷⁸ Per un elenco dettagliato e puntuale, compresa la rappresentazione cartografica, si rimanda alla Tavola DP05.5 e alla relazione illustrativa del Piano dei Servizi.

	Perequativo(mq/mq)	(mq)	generata (mq)
Aree lungo il canale Villoresi e di ridotte dimensioni	0,10	131.074	13.107
Aree di maggiori dimensioni all'interno del tessuto urbano consolidato	0,20	85.506	17.101
	Totale	216.580	30.208

Alle Aree per Servizi Pubblici di interesse Strategico (ASPS), interessate all'attuazione di progetti prioritari di potenziamento e miglioramento della città pubblica è stata assegnata una capacità edificatoria che consentirà di realizzare l'intervento. Infatti, a fronte della cessione della suddetta capacità edificatoria ai soggetti attuatori degli ambiti di trasformazione urbanistica, ARU e ATS, all'interno della prevista fase di negoziazione i soggetti privati si dovranno impegnare alla realizzazione dell'intervento strategico di interesse pubblico: l'elaborato DP05.5 individua queste aree, ed assegna a ciascuna di esse una capacità edificatoria per l'attuazione dell'intervento. Tali accordi possono anche riguardare soggetti privati per l'attuazione di interventi di potenziamento della città pubblica, quali ad esempio il potenziamento della scuola dell'infanzia di Villastanza, la realizzazione del museo della civiltà idraulica e dell'irrigazione – sede amministrativa, il convenzionamento per l'utilizzo a servizio del campus scolastico di via Buonarroti di strutture e servizi dell'oratorio di via Don Barbanti. Complessivamente è stata assegnata una capacità edificatoria di compensazione pari a 18.500 mq di superficie lorda di pavimento da assegnare ai soggetti attuatori del piano, all'interno della fase di negoziazione urbanistica. Infatti, occorre ricordare che solamente tale fase consentirà di raggiungere l'indice massimo proposto dal piano per tutti gli ambiti di riqualificazione urbana e di trasformazione strategica.

La volumetria di compensazione generata dalle aree per servizi pubblici di interesse strategico può atterrare all'interno dei seguenti ambiti:

- Aree di completamento volumetrico
- Ambiti di riqualificazione urbana
- Ambiti di trasformazione strategica.

Si evidenzia anche che diverse aree di proprietà pubblica di piccole dimensioni sono state valorizzate, inserendole tra le aree di perequazione: le risorse che vengono generate da queste aree potranno essere utilizzate sia per l'attuazione dei progetti di potenziamento della città pubblica, sia per agevolare l'attuazione del meccanismo perequativo/compensativo introdotto dal piano.

Al riguardo, si può prevedere un ruolo attivo dell'Amministrazione Comunale nella fase di attuazione del meccanismo perequativo/compensativo introdotto dal Piano: infatti, l'Amministrazione Comunale sarà in possesso di una quantità di volumetrie in decollo, che di conseguenza potranno essere utilizzate per l'attuazione della perequazione e potrà disporre di risorse economiche per acquisire le aree pubbliche cui è stata assegnata una volumetria di compensazione.

9.2.1.6. Quadro riassuntivo

La tabella successiva riassume la capacità edificatoria complessiva proposta dagli interventi di pianificazione attuativa del PGT.

Ambito di intervento	Superficie Territoriale	% sul totale	Superficie Lorda di Pavimento¹⁷⁹	% sul totale
Ambiti soggetti a Piani di Recupero – AR	54.274	8,46	79.937	23,73
Ambiti di completamento volumetrico	180.899	28,19	72.360	21,49
Ambiti di Riqualificazione Urbana a prevalente destinazione residenziale – ARU	156.790	24,44	57.600	17,10
Ambiti di Riqualificazione Urbana a prevalente presenza di attività economiche – ARU	75.929	11,83	36.500	10,84
Ambiti di Trasformazione Strategica a prevalente destinazione residenziale – ATS	56.015	8,73	36.400	10,81
Ambiti di Trasformazione Strategica a prevalente presenza di attività economiche – ATS	117.754	18,35	54.000	16,03
Totale	641.661	100,00	336.797	100,00

Come si può notare poco più del 28% della superficie interessata e il 21,5% capacità edificatoria riguarda aree edificabili previste dal precedente strumento urbanistico (Ambiti di completamento volumetrico) e quasi il 24% della capacità edificatoria interessa interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

A seguire si riporta la suddivisione della capacità edificatoria in relazione alle destinazioni funzionali: come si può notare, la destinazione residenziale ha un peso di poco inferiore al 60% della capacità complessiva, mentre le attività economiche nel loro complesso pesano per poco più di due terzi. Altrettanto rilevante è il peso delle funzioni previste per gli ambiti strategici di rilevanza territoriale, che è poco meno di un terzo della capacità edificatoria complessiva.

Destinazioni funzionali	Superficie Lorda di Pavimento¹⁸⁰	% sul totale
Residenza	201.473	59,82
Funzioni compatibili con la residenza (negozi di vicinato, pubblici esercizi, attività paracommerciali,...)	17.380	5,16
Attività produttive e artigianali	27.750	8,24
Attività commerciali, pubblici esercizi, terziario e servizi alla persona all'interno degli ambiti di recupero dei centri storici - Attività terziarie, commerciali, ricettive e servizi alla persona	90.194	26,78
Totale	336.797	100,00

Per quanto riguarda gli interventi proposti dal PGT, si evidenzia che la destinazione d'uso residenziale comprende la possibilità di realizzare, come funzioni compatibili ed esclusivamente al piano terra, attività urbane che possono convivere con la residenza,

¹⁷⁹ E' riferita alla SLP massima assegnata dal Piano agli ambiti di intervento.

¹⁸⁰ Anche in questo caso, la SLP è riferita a quella massima assegnata dal Piano agli ambiti di intervento.

quali commercio di vicinato, pubblici esercizi, artigianato di servizio, attività e servizi paracommerciali, attività del tempo libero, sport, cultura, uffici e sportelli. Sono vietate le altre destinazioni artigianali e produttive, oltre alle medie e grandi strutture di vendita, se non esplicitamente indicate.

Per quanto riguarda gli interventi di *housing sociale*, il PGT prevede la possibilità di definire all'interno degli ambiti di intervento soggetti a pianificazione attuativa, PR, ARU e ATS, unitamente a quelli di perequazione, in accordo con l'Amministrazione Comunale, la presenza di una quota di edilizia residenziale convenzionata, oppure di altre formule di edilizia agevolata e/o in affitto, pari al 20% della quota di destinazioni residenziali previste dal piano.

Successivamente l'Amministrazione Comunale provvederà a definire, con apposito regolamento, le modalità di assegnazione degli alloggi di housing sociale previsti dal piano, con particolare attenzione alla domanda generata dai residenti, dai nativi di Parabiago, ma residenti nei comuni circostanti e dalle giovani coppie.

Complessivamente sono poco più di 40.000 mq di superficie lorda di pavimento, disponibili per la realizzazione di alloggi di edilizia residenziale convenzionata.

A queste disponibilità, si potrebbero aggiungere le capacità edificatorie in capo all'Amministrazione Comunale, che potranno essere utilizzate per incrementare il patrimonio di edilizia pubblica di proprietà comunale, oppure per raggiungere i diversi obiettivi individuati dal piano.

Infine un bilancio rispetto alla concreta possibilità di applicazione dei meccanismi compensativi/perequativi introdotti dal piano, e cioè la possibilità "teorica" che tutte le capacità edificatorie in "decollo" abbiano la possibilità di poter "atterrare" all'interno di aree e/o ambiti di concentrazione della capacità edificatoria.

Sono aree/ambiti di decollo:

- gli ambiti di recupero all'interno dei centri storici, con una capacità edificatoria in decollo variabile tra un valore minimo di 15.987 mq e un valore massimo di 23.982 mq;
- le aree di interesse pubblico che vengono confermate nella destinazione e, quindi, nella necessità di essere acquisite. Tali aree generano una capacità edificatoria pari a 30.208 mq;
- gli interventi di potenziamento della città pubblica che, per poter essere attuati, generano una capacità edificatoria di 18.500 mq.

Sono aree/ambiti di atterraggio:

- gli ambiti di completamento volumetrico, ai cui potranno trovare destinazione 28.944 mq di superficie lorda di pavimento;
- gli ambiti di riqualificazione urbana nella parte di superficie lorda di pavimento che contribuisce a formare l'indice minimo, pari a 13.600 mq, cui si aggiunge la differenza tra Slp minima e Slp massima, quantità derivante dalla fase di negoziazione urbanistica, pari a 18.650 mq;
- gli ambiti di trasformazione strategica nella parte di superficie lorda di pavimento che contribuisce a formare l'indice minimo, pari a 11.500 mq, cui si aggiunge la differenza tra Slp minima e Slp massima, quantità derivante dalla fase di negoziazione urbanistica, pari ad altri 12.000 mq.

Pertanto la somma delle capacità edificatorie in decollo è pari a 64.695 mq è inferiore rispetto alla capacità edificatoria di atterraggio pari a 84.694 mq – e, pertanto, vi sono le condizioni per dare concreta attuazione al meccanismo perequativo/compensativo proposto dal piano.

Sono elaborati a supporto della definizione complessiva delle previsioni di sviluppo territoriale l'elaborato DP05.2. – Scenario strategico di piano e l'elaborato DP05.5. – Previsioni di piano: ambiti di riqualificazione e trasformazione urbana.

L'elaborato DP06. – Indirizzi e criteri di attuazione degli ambiti di trasformazione e riqualificazione riporta le citate Schede-Progetto riguardanti gli ambiti di trasformazione e gli ambiti di riqualificazione urbana.

9.3. PREVISIONI QUANTITATIVE E INCREMENTO DELLA CAPACITA' INSEDIATIVA

9.3.1. Il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio

Il Piano di Governo del Territorio determina le proprie previsioni commisurate al numero degli utenti dei servizi dell'intero territorio comunale considerando, oltre che la popolazione da insediare secondo le previsioni del Documento di Piano:

- quella stabilmente residente nel comune
- quella gravitante nel territorio, stimata in base agli occupati nel comune, agli studenti e agli utenti dei servizi di rilievo sovracomunale¹⁸¹.

Il Documento di Piano determina tre scenari insediativi così articolati:

Capacità insediativa	Abitanti teorici (n°) ¹⁸²		
	Ipotesi Minima	Ipotesi Intermedia	Ipotesi Massima
Attuazione completa degli interventi autorizzati (ambiti di perequazione e piani urbanistici approvati e in fase di attuazione)	4.553	4.553	4.553
Interventi di recupero del tessuto urbano consolidato – AR ¹⁸³	720	720	720
Ambiti di completamento volumetrico ¹⁸⁴	1.519	1.672	1.823
Aree di riqualificazione urbana – ARU ¹⁸⁵	975	1.244	1.528
Ambiti di trasformazione strategica – ATS ¹⁸⁶	554	623	769
Interventi di completamento del tessuto consolidato	100	100	100
Totale abitanti teorici insediabili	8.421	8.912	9.485

¹⁸¹ Per questo dato, si rimanda al Piano dei Servizi.

¹⁸² Il parametro utilizzato è di 33,33 mq per abitante.

¹⁸³ Vedi paragrafo 9.2.1.1.

¹⁸⁴ Vedi paragrafo 9.2.2.2..

¹⁸⁵ Vedi paragrafo 9.2.2.3.

¹⁸⁶ Vedi paragrafo 9.2.2.4.

Emerge con evidenza che la capacità edificatoria complessiva sia in prevalenza costituita dall'attuazione di interventi già previsti dal precedente strumento urbanistico, ambiti in fase di attuazione e ambiti di completamento volumetrico con un numero di abitanti insediabili variabile tra un minimo di 6.072 ed un massimo di 6.376 unità, cui si aggiungono poco più di 800 abitanti derivanti dall'attuazione di interventi sul patrimonio esistente, ambiti di recupero e interventi di completamento del tessuto consolidato. Variano da 1.529 a circa 2.300 gli abitanti generati dagli interventi di riqualificazione e trasformazione strategica del sistema urbano proposti dal PGT, che però non interessano aree attualmente a destinazione agricola, ma coinvolgono aree edificate, libere all'interno del tessuto consolidato, oppure ai bordi del tessuto urbano. Tale quota corrispondente a poco meno del 25% della capacità edificatoria complessiva del piano.

Le quantità indicate comprendono anche la popolazione derivante dall'applicazione dei criteri di perequazione e compensazione, dall'attuazione degli interventi di recupero/ristrutturazione dei centri storici, nonché dalle quote di diritti volumetrici in possesso dell'Amministrazione Comunale.

E' stata anche inserita una quota ulteriore di capacità insediativa generata dagli interventi di completamento del tessuto edificato consolidato: si ritiene che la maggior parte di questi interventi siano destinati al miglioramento delle condizioni di abitabilità delle famiglie di Parabiago. In ogni caso è stata comunque considerata una parte, seppur minima, in grado di generare nuova capacità insediativa.

Come evidenziato nella tabella precedente, dalla capacità insediativa totale proposta dal PGT è stata dedotta la quota di nuova/recuperata volumetria destinata a soddisfare il fabbisogno sociale progressivo e la domanda generata dalla componente sociale, come già indicato in precedenza; così come occorre anche precisare che la soglia minima è riferita al raggiungimento della capacità edificatoria minima assegnata dal piano ai diversi ambiti, mentre la soglia intermedia corrisponde al raggiungimento della capacità massima assegnata dal Piano. Il terzo scenario, corrispondente a quello massimo, è riferito all'utilizzo massimo di tutti i meccanismi premianti e temporanei, introdotti dal Piano: si tratta di un'ipotesi puramente teorica, in quanto corrisponderebbe ad un completamento delle previsioni di PGT entro 4 anni dalla sua entrata in vigore.

Ipotizzando uno scenario temporale di dieci anni per l'attuazione delle proposte di PGT, la stima della popolazione residente, alla conclusione degli interventi previsti dal piano è la seguente:

	Abitanti teorici		
	Minimo	Intemedio	Massimo
Popolazione residente al 31 dicembre 2010	26.952	26.952	26.952
Incremento di popolazione previsto dal PGT – 2012-2021	8.421	8.912	9.485
Totale popolazione residente 2021	35.373	35.864	36.437

Nell'avverarsi dello scenario minimo, la popolazione insediata corrisponderebbe a quella prevista dal precedente piano urbanistico, che arrivava, a completa attuazione delle previsioni, a 35.133 abitanti.

A conclusione di questo paragrafo relativo agli obiettivi quantitativi di sviluppo proposti dal PGT, è possibile ipotizzare per le diverse destinazioni, lo scenario di riferimento quinquennale, entro cui si muove il Documento di Piano (Scenario 2016): lo scenario temporale di riferimento è individuato in 10 anni, mentre il Documento di piano ha un arco temporale di validità quinquennale e, pertanto, vi sarà la possibilità di valutare e verificare l'attuazione delle previsioni.

Gli obiettivi raggiungibili nei cinque anni di attuazione del Documento di Piano sono così riassumibili:

- Popolazione residente al 31 dicembre 2010: 26.952 abitanti residenti
- Popolazione residente al 31 dicembre 2016 : 31.408 abitanti residenti (attuazione del 50% delle previsioni di Piano, rispetto allo scenario intermedio)
- Incremento della dotazione di attività economiche al 2016: +65.000 mq di superficie lorda di pavimento (attuazione del 50% delle previsioni di piano).

9.4. DOTAZIONI DELLA CITTA' PUBBLICA

Le progettualità del Documento di Piano consentiranno anche di potenziare in misura significativa le prestazioni, la qualità e l'articolazione delle aree e degli edifici della "città pubblica". All'interno degli ambiti interessati da pianificazione attuativa, ricordando che per quanto concerne gli ambiti di recupero dei centri storici, è prevista la cessione all'esterno del perimetro oppure la monetizzazione delle aree di interesse pubblico, la tabella successiva riassume la dotazione complessiva delle aree di interesse pubblico, suddivisa per le principali destinazioni.

Ambiti di intervento	Superficie Territoriale (mq)	Dotazione aree di interesse pubblico		
		Verde	Parcheggi	Altre destinazioni
Ambiti di Riqualificazione Urbana a prevalente destinazione residenziale – ARU	156.790	52.658	7.811	-
Ambiti di Riqualificazione Urbana a prevalente presenza di attività economiche – ARU	75.929	17.475	4.250	-
Ambiti di Trasformazione Strategica a prevalente destinazione residenziale – ATS	56.015	11.800	3.033	5.500
Ambiti di Trasformazione Strategica a prevalente presenza di attività economiche – ATS	117.754	23.570	5.500	-
Totale	406.488	105.503	20.594	5.500

La dotazione di aree pubbliche vede una quantità di aree a servizio degli insediamenti residenziali attorno a 80.000 mq (64.458 mq di aree verdi, 5.500 mq di aree per servizi vari e 10.844 mq di parcheggi), mentre la dotazione a servizio degli insediamenti di attività economiche, compresa la stazione ferroviaria, assomma a poco meno di 32.000 mq (41.045 mq di aree verde e 9.750 mq di parcheggi). Occorre evidenziare che la maggior parte delle aree verdi acquisite con gli interventi di trasformazione strategica a prevalente presenza di attività economiche, sono aree di valore ambientale e paesaggistico, tra cui il varco ecologico nella parte nord del territorio, che saranno rese a

servizio della residenza, in quanto sono parte integrante di progetti del Piano dei Servizi (in un caso si tratta del Corridoio ecologico di connessione tra PLIS dei Mulini ed area ex-cava, in altri casi si tratta di aree all'interno del PLIS del Roccolo, oppure di fruizione lungo il canale Villorosi).

A queste aree si aggiungono oltre 216.000 mq di aree di interesse pubblico da acquisire attraverso il meccanismo della compensazione/perequazione: l'individuazione di queste aree è riportata nella tavola DP05.5. e nel Piano dei Servizi

L'incremento complessivo di aree di interesse pubblico al servizio degli insediamenti residenziali proposto dal PGT è attorno a 320.000 mq, che sommandosi all'attuale, consentirà di raggiungere una dotazione pro-capite al 2021 di poco inferiore a 40 mq per abitante (popolazione residente 35.864 abitanti)¹⁸⁷, cui si aggiungono poco meno di 330.000 mq di attrezzature e servizi pubblici e privati di interesse generale e di rilevanza territoriale.

¹⁸⁷ Per un approfondimento si rimanda al Piano dei Servizi.

10. VALENZA SOVRACOMUNALE DEL PGT

10.1. SCELTE DI RILEVANZA SOVRACOMUNALE

All'interno del territorio dell'Alto Milanese, considerando la collocazione "geografica", per Parabiago si pone un obiettivo di maggiore caratterizzazione del proprio ruolo rivolto al bacino territoriale di riferimento. Non si tratta di scelte di forte polarizzazione, ma di potenziamento delle specificità locali e di consolidare ulteriormente una visione territoriale dei temi e delle questioni di livello sovracomunale.

Parabiago si pone in una posizione importante, in quanto appartiene "storicamente" all'ambito del nord-ovest milanese, ed intrattiene rapporti consolidati anche con i vicini comuni della provincia di Varese, posizionati lungo l'asse Milano-Malpensa: si tratta quindi di trarre i maggiori benefici da questa collocazione favorevole, in termini di disponibilità di servizi di qualità e disporre di adeguati livelli di accessibilità ai servizi di interesse sovracomunale.

Il piano punta al rafforzamento del ruolo strategico della città nell'ambito territoriale, al consolidamento del sistema di relazioni con i comuni dell'Alto milanese, al fine di attuare strategie complessive di governo del territorio e di gestione delle risorse, fondate su un modello di tipo policentrico. Sono obiettivi principali:

- garantire ai propri cittadini la possibilità di accedere con facilità e semplicità ai servizi non presenti sul territorio comunale, guardando verso Milano, ma anche verso alcuni comuni vicini, con i quali vi sono rapporti consolidati di collaborazione;
- usufruire al meglio degli interventi di potenziamento del sistema infrastrutturale (Pedemontana e Variante alla SS33) e di miglioramento del servizio di trasporto pubblico ferroviario, che ha aumentato/aumenterà in misura significativa i livelli di accessibilità dei residenti verso il capoluogo milanese. Ciò comporterà anche una necessaria riorganizzazione del trasporto pubblico su gomma, che dovrà garantire adeguati livelli di servizio ai cittadini residenti ed a quelli che giornalmente accedono a Parabiago;
- aumentare la dotazione di attrezzature e servizi per coloro che giornalmente "entrano" a Parabiago per ragioni di lavoro, di studio e di altre necessità personali;
- potenziare e valorizzare l'esperienza dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, attraverso l'avvio di una fase di carattere "progettuale", orientata a rendere fruibili le aree del parco, mantenendo comunque come principio di base il rispetto dei valori naturalistici e paesaggistici delle aree e all'interno di utilizzi agricole delle aree stesse.

Il quadro delineato dal Documento di Piano evidenzia come lo sviluppo dell'Alto Milanese, ma anche della stessa Milano, sia reso possibile anche grazie all'individuazione di aree e spazi di servizio di livello metropolitano presenti in alcuni comuni esterni. Sono opportunità fondamentali di sviluppo per il futuro di Parabiago,

coerenti e compatibili con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale¹⁸⁸, le seguenti infrastrutture e dotazioni territoriali:

- Parco del Roccolo e Parco dei Mulini. I parchi sono occasione progettuale capace di considerare non solamente i criteri di salvaguardia dei comparti agricoli o di quelli con funzioni compatibili, bensì anche quell'insieme di variabili complesse attinenti la progettazione del territorio più in generale (viabilità del parco, individuazione dei percorsi ciclopedonali, recupero delle cascine di particolare interesse, piantumazioni di interesse naturalistico, formazione di filari e di aree boscate).
Il Documento di Piano conferma e ribadisce la grande valenza ambientale e paesaggistica dei parchi di interesse sovracomunale e la fondamentale importanza all'interno del sistema dei servizi di livello sovracomunale, ritenendo prioritario proseguire e consolidare il percorso di confronto e di discussione con gli enti interessati, al fine di riconoscere situazioni urbanistiche ed ambientali differenziate ed articolate all'interno dei parchi e, di conseguenza, individuando forme e modalità di intervento adeguate, utilizzando gli strumenti utili a raggiungere questi obiettivi;
- Strada Statale del Sempione. La realizzazione della variante e il nuovo itinerario stradale diventa condizione per avviare un progetto di riqualificazione del tracciato storico, recuperandolo ad utilizzi per attività urbane pubbliche e private, con particolare attenzione al potenziamento del sistema commerciale;
- Stazione ferroviaria e rete ferroviaria. Gli interventi di potenziamento della rete ferroviaria, consentiranno di incrementare l'accessibilità di Parabiago rispetto al territorio. Il piano individua nella stazione ferroviaria una delle più importanti centralità urbane, attorno alla quale impostare interventi di trasformazione urbana orientati a valorizzare il ruolo di interscambio e potenziare la presenza di funzioni e di attività economiche (commercio, terziario e ricettivo);
- Spazi museali ed espositivi di importanza internazionale, quale il Museo Crespi Bonsai e di tradizioni e storia locale, Museo C.Musazzi. Sono due funzioni di "eccellenza" di rilievo che il piano intende valorizzare e potenziare affinché possano diventare parte di un sistema ampio, ed esteso alla scala territoriale. Accanto a questi due spazi museali, il piano prevede un progetto di creazione di un polo didattico-museale sul tema dell'acqua, legato alla presenza del canale Villorresi, che verrà realizzato su iniziativa del Consorzio di Bonifica del Villorresi;

¹⁸⁸ In particolare “**capitolo 2.1.4 Paesaggio e patrimonio culturale: TM 4.1** valorizzare, anche attraverso la conoscenza e il riconoscimento del valore, il patrimonio culturale e paesaggistico, in quanto identità del territorio combaro, e ricchezza e valore prioritario in sé, ponendo attenzione non solo ai beni considerati isolatamente, ma anche al contesto storico e territoriale di riferimento; **TM 4.2** migliorare la qualità, la quantità e la fruizione dei servizi culturali offerti al pubblico e valorizzare i contesti territoriali di riferimento; **TM 4.3** sensibilizzare i temi ambientali e del patrimonio culturale, anche nella loro fruizione turistica, e avviare procedura di partecipazione al pubblico e degli amministratori pubblici alla definizione delle politiche paesaggistiche al fine di meglio interpretare il rapporto identitario fra cittadini e il loro patrimonio paesaggistico culturale; **TM 4.4** promuovere l'integrazione delle politiche per il patrimonio paesaggistico e culturale e negli strumenti di pianificazione urbanistico/territoriale degli Enti locali, al fine di conoscere, tutelare e valorizzare i caratteri identitari dei rispettivi territori, con l'applicazione sistematica di modalità di progettazione integrata che assumano la qualità paesistico-culturale e la tutela delle risorse naturali con criterio prioritario e opportunità di qualificazione progettuale; **TM 4.7** promuovere interventi di turismo culturale e marketing territoriale al fine di valorizzare anche economicamente gli interventi su beni, servizi e attività culturali, evitando che le strutture connesse alle attività turistiche siano realizzate assecondando programmi di sfruttamento immediato delle risorse, ma secondo una prospettiva di lungo periodo attenta a non compromettere le attrattive paesaggistiche e culturali in quanto ricchezza collettiva da conservare nella sua integrità e potenzialità turistica.

- Spazi e strutture per l'istruzione superiore, Istituto Maggiolini e Istituto Clerici, per la formazione professionale e i servizi alle imprese, Villa Corvini. All'interno di una visione di scala territoriale, si tratta di consolidare e potenziare il ruolo e la presenza di attività legate all'istruzione scolastica, alla formazione professionale e permanente, nonché individuare occasioni e opportunità per utilizzare appieno la presenza e il ruolo di Villa Corvini.

Il Documento di Piano, in coerenza con il quadro territoriale di riferimento, propone una serie di azioni progettuali che si propongono di consolidare il ruolo di Parabiago all'interno del territorio milanese. A tal fine, possono essere individuate le seguenti azioni:

- le attività "aperte" su diversi tavoli di lavoro di scala sovracomunale (Tavolo Legnanese, Contratto di Fiume, Piano della Ciclabilità dell'Alto Milanese, ecc.);
- la prosecuzione delle diverse attività di collaborazione intercomunale finalizzate ad affrontare temi di carattere programmatico, progettuale (infrastrutture e mobilità, parchi sovralocali, sistema dei percorsi ciclabili, ...) e organizzativo/gestionale dei servizi di scala sovracomunale (trasporto pubblico, socio-assistenziale, sistema della cultura, ...);
- potenziamento della presenza di attività economiche con livelli di attrazione alla scala sovracomunale all'interno degli ambiti di trasformazione strategica previsti dal piano. Tali ambiti prevedono una qualificazione ed un incremento della presenza di attività economiche, terziario pubblico e privato, commercio ed espositivo, ricettivo e pubblici esercizi, divertimento e tempo libero, con l'obiettivo di valorizzare appieno il ruolo di Parabiago all'interno del sistema territoriale del nord-ovest milanese;
- attuazione dei progetti contenuti all'interno del Distretto Urbano del Commercio che si propone di potenziare e valorizzare la presenza commerciale di negozi di vicinato all'interno del centro storico, fondato sulla collaborazione tra pubblico e privato;
- creazione di una Rete Ecologica Comunale integrata con il sistema ambientale e paesaggistico di livello territoriale, fondata sulla creazione di un "asse verde" di collegamento tra Parco del Roccolo-Parco dei Mulini-varco ecologico-ambito delle cave di Cerro Maggiore, che si sviluppa lungo il corso del canale Villoresi;
- recupero e riqualificazione ambientale e paesaggistica degli ambiti di ex-cava dismessi nella parte nord-ovest e nord-est del territorio comunale, all'interno di un sistema di fruizione e di valorizzazione di livello territoriale;
- creazione di una rete della ciclabilità, dando attuazione alle previsioni del Piano della Ciclabilità dell'Alto Milanese, per quanto riguarda la coerenza alla scala sovra comunale e completamento della rete alla scala comunale;
- potenziamento e qualificazione della presenza di aree per lo svolgimento di attività sportive, fruibili e per il tempo libero attraverso la creazione di un "campus sportivo" lungo viale Lombardia.

10.2. MODALITA' DI RECEPIMENTO DEGLI INDICATORI DEL PTCP

Questo paragrafo sviluppa il confronto tra le proposte del Documento di Piano e gli obiettivi principali dei piani sovracomunali, in particolare del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano.

Sono stati selezionati una serie di temi per la descrizione delle modalità di recepimento delle previsioni del PTCP: gli effetti del PTCP, le indagini di approfondimento, la definizione del centro storico, la valutazione dell'attuazione del PRG vigente, la definizione del suolo urbanizzato e la stima degli obiettivi di contenimento del consumo di suolo, la definizione di strategie insediative, la individuazione degli ambiti agricoli e dei corridoi ecologici¹⁸⁹.

Effetti del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (art. 4 Nda PTCP)

Le regole impostate dal PTCP sono sensibili alla situazione vincolistica delle singole parti del territorio: le regole sono dotate di “maggior forza” nelle aree già assoggettate a vincoli ambientali, paesistici, di interesse storico e archeologico, di assetto idrogeologico.

Il PTCP contiene le seguenti tipologie di disposizioni normative:

- Indirizzi: disposizioni che fissano obiettivi per la pianificazione;
- Direttive: disposizioni che fissano modalità da osservare nella pianificazione;
- Prescrizioni: disposizioni relative alle individuazioni delle diverse caratteristiche territoriali ed alla loro disciplina.

Le prescrizioni dirette (comma 5) incidono direttamente sui beni vincolati e prevalgono sulle disposizioni comunali vigenti e riguardano, ad esclusione dei territori all'interno dei parchi regionali, regolati dai relativi PTCP:

- aree soggette a vincoli vigenti D.Lgs. n° 490/1999 (artt. 2, 139 e 146);
- aree sottoposte a PAI vigente (art. 16 Nda PTCP);
- elementi esattamente individuabili quali geositi (art.52), alberi monumentali (art. 65), anche se non ricadenti nelle due fattispecie precedenti.

Si tratta in prevalenza di ambiti già subordinati a vincoli emessi dal livello statale e regionale, la cui regolamentazione è dettagliata in sede di PTCP.

Le prescrizioni indirette (comma 6) non sono immediatamente percettive, ma hanno valore di indirizzi per la pianificazione comunale; il PGT individua nel dettaglio tali ambiti e ne fissa la regolamentazione di dettaglio. Le prescrizioni indirette riguardano:

- le aree di rilevanza sovracomunale (art. 81);
- gli ambiti e gli elementi a valenza paesistica e di difesa del suolo esterni alle aree subordinate a prescrizioni dirette; i varchi funzionali ai corridoi ecologici (art. 59);
- gli ambiti e gli elementi a valenza paesistica e di difesa del suolo, all'interno dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

Il PGT individua nel dettaglio gli ambiti con prescrizione indiretta, a partire dall'individuazione e dai criteri fissati dalla Provincia, e ne precisa la regolamentazione. Il Documento di piano contiene il repertorio dei vincoli sovraordinati e definisce i criteri, da sviluppare nel Piano delle regole e nel Piano dei servizi, per regolamentare le prescrizioni.

¹⁸⁹ Le valutazioni sono state svolte secondo i contenuti del documento per la valutazione di compatibilità degli strumenti urbanistici comunali con il PTCP a cura della Direzione Centrale Pianificazione e Assetto del Territorio della Provincia di Milano, approvato dalla Giunta Provinciale con deliberazione n° 332 del 24 maggio 2006.

Indagini di approfondimento

Le indagini di approfondimento a seguito dei temi esposti dal PTCP sono state effettuate durante l'intero periodo di svolgimento dell'incarico e si sono rivolte soprattutto all'articolazione delle informazioni sulla presenza di beni storico-architettonici, sul sistema ambientale e sui valori paesaggistici.

Definizione del Centro storico

L'articolo 36 del PTCP riprendendo l'indicazione del Piano Territoriale Paesistico Regionale (cfr. articolo 19), ribadisce che la base tecnica di riferimento per la definizione delle zone A dei centri storici, ai sensi del DM n° 1444/68, è l'ultima carta ottocentesca dell'Istituto Geografico Militare, nel nostro caso la levata del 1888.

La definizione di zona A, introdotta dal citato decreto è "... le parti del territorio interessate da agglomerati urbani che rivestono carattere storico, artistico o di particolare pregio ambientale o da porzioni di essi, comprese le aree circostanti che possono considerarsi parte integrante, per tali caratteristiche, degli agglomerati stessi" (art. 2 DM n° 1444/1968).

Il PTCP individua un perimetro di riferimento e lo riporta nella tavola 3. Il perimetro indicato dal PTCP pare definito sulla base di letture estese degli insediamenti esistenti a quella soglia storica.

All'interno del quadro conoscitivo, la tavola DP3.4. – Evoluzione storica, rappresenta l'evoluzione storica del tessuto edificato e del sistema delle infrastrutture di Parabiago.

L'immagine riportata sull'odierna base cartografica mostra come sia ancora possibile, seppure vi siano state modifiche, riconoscere tessuti di origine storica a Parabiago, San Lorenzo, Ravello, Villastanza e Villapia, cui si aggiunge la presenza di ambiti di interesse storico stratificati su impianti originari, di alcuni nuclei ed edifici di interesse storico e architettonico, anche esterni ai perimetri dei centri storici.

Il Documento di piano conferma questa impostazione, oltre all'individuazione di alcuni altri singoli edifici presenti alla soglia del 1888: la proposta di perimetrazione delimita un unico ambito della città storica antica e moderna, quale lettura critica e comparata della documentazione disponibile¹⁹⁰.

Il Piano delle Regole, attraverso un confronto più puntuale ed approfondito, delimita i nuclei di interesse storico, proponendo modifiche e correzioni puntuali ed argomentate rispetto a quanto previsto dal vigente PTCP¹⁹¹.

Il Documento di piano articola un primo elenco di indirizzi per la tutela e la valorizzazione degli elementi di valore storico e testimoniale nella parte relativa alla tutela storica.

Individuazione degli ambiti agricoli strategici e dei corridoi ecologici

L'individuazione degli ambiti agricoli è stata effettuata con l'intento di consolidare e valorizzare assetti economici stabili ed assegnare nuovi elementi per una tutela attiva, mediante l'integrazione con nuove attività legate alla fruibilità e al tempo libero: sulla

¹⁹⁰ In particolare si rimanda all' *Allegato 3-Perimetrazione della città storica e dei nuclei di interesse rurale*: IGM-1888, PTCP 1930 e PRG vigente, all'interno dell'elaborato PGT.01, che individua sia il nucleo di formazione storico, sia gli edifici e gli ambiti meritevoli di essere sottoposti ad una normativa di tutela per i centri storici esistenti.

¹⁹¹ Si rimanda alla relazione illustrativa del Piano delle Regole.

base della proposta formulata dalla Provincia di Milano, il piano ha effettuato una verifica ed una valutazione di maggior dettaglio indicando.

Lo schema di individuazione delle aree destinate alle attività agricole, è illustrato nella Tavola DP5.4. – Rete ecologica, paesaggio e valori storico-ambientali.

Il territorio esterno al tessuto consolidato e agli ambiti di trasformazione, è considerato ambito agricolo, ed è in parte inserito per la maggior parte della superficie all'interno del Parco dei Mulini e del Parco del Roccolo. Ben 308 ettari del territorio comunale, pari a poco meno del 22% della superficie totale, sono compresi all'interno dei parchi sovra locali: a queste aree, il piano propone di aggiungere altri 42 ettari per l'ampliamento del perimetro del Parco del Roccolo, compreso il corridoio verde lungo il Villorosi. Complessivamente all'interno di parchi sovralocali sono inseriti circa 350 ettari, che corrispondono a circa un quarto dell'intera superficie territoriale.

Lo strumento principale di consolidamento del settore agricolo è da ritrovare all'interno degli strumenti di pianificazione e gestione del settore agricolo (PAC, Direttive Europee, ecc.) e dei parchi sovralocali (Piano Territoriale di Coordinamento e piani di settore), che costituiscono strumenti fondamentali per avviare una strategia propositiva e progettuale per le aree agricole.

Valutazione dell'attuazione del PRG vigente

L'art 84 del PTCP "Consumo del suolo non urbanizzato" fissa una condizione preliminare per accedere a nuove previsioni di espansione: infatti, è necessario aver attuato il 75% delle previsioni in ambiti di espansione, misurate in superficie lorda di pavimento, per i due settori residenziale e non residenziale.

Il criterio di classificazione attuato/non attuato attiene ad una categoria urbanistica e non edilizia: si riferisce alla presenza dello strumento urbanistico attuativo, almeno adottato, e non alla realizzazione fisica delle previsioni del piano attuativo. Si considera cioè attuato un ambito il cui processo di pianificazione complesso, piano generale e piano attuativo, sia stato concluso.

Il campo di ricerca compende i soli ambiti di espansione (zone C – espansione residenziale e zone D – espansione per attività economiche – del DM n° 1444/68) subordinati a piano attuativo.

La situazione di Parabiago al settembre 2010 è di attuazione delle previsioni del PRG vigente superiore al 75%, per l'esattezza 81,8%, così articolata:

- per quanto riguarda la residenza e le previsioni in Zona C del vigente PRG, sono stati approvati e convenzionati piani attuativi per complessivi 432.436 mq di SIp, a fronte di una previsione che assommava a 517.226 mq. Pertanto, la percentuale di attuazione è pari all'83,6% del totale;
- per quanto riguarda le destinazioni non residenziali, e quindi le Zone D del vigente PRG, sono stati adottati piani approvati e convenzionati piani attuativi per complessivi 206.645 mq di SIp, a fronte di una previsione di 264.337 mq. Il livello di attuazione è quindi pari al 78,2% del totale.

L'Allegato 04 – Stato di attuazione degli strumenti urbanistici attuativi previsti dal PRG vigente e l'Allegato 05 – Consumo di suolo da PRG vigente, entrambi all'interno dell'elaborato PGT.01., unitamente alla Tavola DP05.6. – Verifica di compatibilità con il PTCP, dimostrano il livello di attuazione del PRG vigente.

Definizione di suolo urbanizzato

L'art. 84 “Consumo del suolo non urbanizzato” e la tabella 3 “Classi di consumo di suolo e relativi incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata” indicano le modalità per il computo della dimensione complessiva delle espansioni nei nuovi strumenti urbanistici.

La superficie territoriale complessiva è pari a 14.162.690 mq. Le analisi condotte stimano la superficie urbanizzata, comprendendo le previsioni di PRG, in 6.958.031 mq, che corrisponde al 49,13% dell'intero territorio comunale.

Parabiago appartiene al tavolo interistituzionale del Legnanese.

L'attuale consumo di suolo colloca Parabiago nella classe ICS – D, per comuni compresi tra 46-65% di consumo di suolo, che consente incrementi di uso del suolo del 2% della superficie urbanizzata: pertanto è prevista la possibilità di utilizzare 139.161 mq di nuova superficie da urbanizzare.

Il PTCP specifica che per superficie urbanizzata si intende la somma delle superfici esistenti e di quelle programmate con piano attuativo – ad uso residenziale, extraresidenziale, per infrastrutture di mobilità, per servizi ed attrezzature pubbliche urbane, nonché per attrezzature di interesse generale, ad esclusione dei parchi urbani e territoriali - misurata alla data di adozione dello strumento urbanistico.

La disposizione non si applica a previsioni di aree per interventi di rilevanza sovracomunale di cui all'art. 81 del PTCP, in quanto soggetti a preventiva redazione di piano attuativo di interesse sovracomunale o a strumento di pianificazione e programmazione negoziata cui partecipano la Provincia, le amministrazioni dei comuni contermini e le altre amministrazioni interessate.

La individuazione cartografica del suolo urbanizzato è riportata nell'elaborato DP05.6 – Valutazione di compatibilità con il PTCP.

Il consumo di suolo del Piano di Governo del Territorio

Le quantità di suolo impegnate dal PGT deriva dagli ambiti di trasformazioni integrate prevalentemente per residenza e per attività economiche, mentre gli ambiti di trasformazione strategica a scala territoriale e gli ambiti di trasformazione previsti dal PRG precedente e confermati dal PGT sono già considerati come consumo di suolo all'interno dello stato di fatto.

Il consumo di suolo “effettivo”, cioè detratte le aree a parco e verde urbano comprese all'interno degli ambiti di trasformazione, con superficie superiore a 5.000 mq¹⁹², risulta pari a 13.832 mq, ben inferiore rispetto alle aree che il PGT ritorna ad usi agricoli, oppure utilizza all'interno del sistema ambientale, pari a 122.916 mq: pertanto il bilancio del PGT prevede un minor consumo di suolo pari a 109.084 mq e, di conseguenza, non si prevede di usufruire del consumo di suolo potenziale assegnato dal PTCP.

Strategie di riqualificazione delle aree degradate e delle aree di frangia urbana

La localizzazione degli interventi rispetto all'area urbana consolidata è la seguente:

¹⁹² Vedi Tavola DP05.6. – Valutazione di compatibilità con il PTCP e, in particolare, il riquadro relativo alla verifica del consumo di suolo.

- i centri storici: avvio di un insieme articolato e coordinato di interventi finalizzati a riqualificare, recuperare, risanare e ristrutturare le aree centrali, attraverso interventi orientati e mirati, utilizzando meccanismi innovativi di compensazione urbanistica e di concessione di crediti edilizi;
- la parte nord-ovest del territorio comunale, lungo il tracciato storico della SS33, come occasione per trasformare in modo significativo il tessuto edilizio esistente, sulla base di interventi di ampliamento/completamento del tessuto economico che si sviluppa lungo la strada statale;
- la parte centrale con alcuni interventi di recupero e riqualificazione urbanistica, in particolare quelli di rilevanza strategica in corrispondenza dell'area Elampert, della stazione ferroviaria e dell'area Rede, finalizzati a ridefinire il disegno del tessuto urbanizzato, in coerenza con il contesto circostante, inserendo adeguate e ben dimensionate aree di interesse pubblico;
- alcune aree collocate all'interno del tessuto urbano consolidato sono interessate da interventi di recupero – Piani di Recupero – e di riqualificazione urbanistica ed ambientale – Ambiti di riqualificazione urbana – al fine di reinserirle all'interno del sistema insediativo.

Indicatori di sostenibilità – art 86 e tab. 4 delle NdA PTCP

La valutazione della situazione esistente ed il confronto sugli obiettivi di piano permette di formulare indicazioni precise e puntuali alle due fasi generali e operative del Piano di Governo del Territorio: il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi.

La Tavola DP05.6 riassume e rappresenta gli elementi che compongono i diversi indicatori di sostenibilità definiti dal PTCP.

I1. Il riuso del territorio urbanizzato

Le aree di recupero, di riqualificazione e di completamento del tessuto consolidato, tra le quali vi sono anche diverse aree dismesse, cui si aggiungono anche gli ambiti strategici, assommano a 266.915 mq.

Le aree di nuovo insediamento assommano a 139.573 mq.

Il rapporto percentuale è pari a 191,24%: si tratta di un valore ben superiore rispetto a quello minimo indicato dal PTCP come valore di riferimento (Valore raccomandato = V >10%).

I2. Permeabilità dei suoli urbani

Il Documento di Piano stabilisce la seguente direttiva per le fasi gestionali del PGT – Valutazione della pianificazione attuativa di dettaglio: il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria, dovrà comunque raggiungere il seguente obiettivo minimo:

	Espansione	Trasformazione /Completamento
Residenza-Terziario-Tempo Libero	40%	40%
Attività produttive e Commerciali	15%	15%

I3. Dotazione di aree verdi piantumate

La dotazione complessiva di aree verdi indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi è pari a 1.280.693 mq, con un incremento del 32,4% rispetto al precedente PRG, che disponeva di una superficie boscata e piantumata di poco inferiore a 1.000.000 mq.

Rispetto alla superficie territoriale, la dotazione di aree boscate e piantumate è pari al 9,04%, mentre attualmente è pari al 6,89%.

A titolo di confronto si ricorda che, per i Comuni con indice di consumo di suolo (ICS), compreso tra il 40-60%, il PTCP fissa un valore minimo di aree verdi piantumate pari al 6% della superficie comunale.

Il valore di riferimento è quindi superiore rispetto a quello indicato come valore raccomandato, così come l'incremento rispetto alla situazione esistente è pari ad oltre il 30%, contro un valore minimo del 2%, raccomandato dal PTCP.

Occorre evidenziare che le aree conteggiate sono quelle di maggior importanza e rilievo: il sistema del verde locale proposto dal piano è quindi costituito da un numero ben più importante e consistente di aree piantumate.

I4. Frammentazione degli insediamenti produttivi

La superficie territoriale delle aree produttive diminuisce, passando da 889.007 mq a 731.513 mq; mentre il perimetro delle aree produttive, espresso in metri lineari, aumenta da 16.551 ml a 13.324 ml.

In ogni caso, l'indicatore che rappresenta questo parametro diminuisce leggermente da 1,86 a 1,82, rispetta le indicazioni della Provincia e si avvicina al valore raccomandato dalla Provincia ($V = <2$).

I5. Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane

Parabiago è dotata di infrastrutture di trasporto pubblico su ferro ed ha una stazione ferroviaria, che garantisce un servizio di livello regionale per quanto riguarda lo spostamento lungo la linea Rho-Gallarate. Il Piano, anche sulla base degli accordi raggiunti con RFI, conferma gli interventi di potenziamento della dotazione di spazi per l'interscambio: inoltre l'individuazione di un ambito di trasformazione strategica in corrispondenza delle aree a nord e a sud della linea ferroviaria consentirà di incrementare ulteriormente la dotazione di spazi destinati all'interscambio (parcheggi a raso e parcheggi interrati) e al parcheggio di automobili, biciclette e motociclette, di garantire spazi per l'interscambio con il servizio di trasporto pubblico su gomma e di consentire l'insediamento di attività e di funzioni variegate che completeranno il sistema di attività integrate con la stazione terziario, commerciale, ricettive, pubblici esercizi e servizi alla persona).

Nel complesso al 2002, l'indagine O/D della Regione Lombardia stimava in 2.827 gli spostamenti con tutti i mezzi per tutti i motivi con destinazione Milano, cui si aggiungono altri 5.056 spostamenti complessivi dei comuni confinanti: considerando che circa il 50% di questi spostamenti utilizza il treno, mentre la restante parte utilizza il trasporto su gomma e il mezzo privato, il numero di spostamenti è pari a 3.942 persone.

L'indicatore che rappresenta questo parametro, rapporto percentuale tra numero di posti auto nei parcheggi di interscambio e numero di spostamenti su ferro con origine nel comune dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione, è pari al 17,4%, superiore rispetto alla soglia minima stabilita dalla Provincia ($V > 10\%$).

Tale valore è comunque destinato a migliorare ulteriormente a seguito dell'attuazione delle previsioni di piano, che pongono un obiettivo da raggiungere pari al 25%.

I6. Dotazione di piste ciclo-pedonali

La dotazione di piste ciclo-pedonali proposte dal PGT è pari a 60.050 metri lineari, contro gli attuali 6.758 metri lineari.

La lunghezza della rete viabilistica di interesse locale, passa da 114.877 a 118.222 metri lineari.

L'indicatore, definito come rapporto tra lunghezza delle piste ciclopedonali in sede propria o riservata e la lunghezza della rete stradale esistente e prevista in ambito comunale, è pari a 56,51% .

La dotazione proposta dal Documento di piano stabilisce per il Piano delle regole ed il Piano dei servizi il raggiungimento di questo obiettivo, ben superiore alla soglia minima stabilita dalla Provincia ($V > 15\%$).

I7. Connettività ambientale

Sono state individuate almeno tre linee di connettività ambientale: la prima in direzione nord/sud, lungo il canale Villorosi, che costituisce anche corridoio di collegamento ecologico ed ambientale tra Parco del Roccolo e Parco dei Mulini, entrando a pieno titolo a far parte del Parco del Roccolo, la seconda costituita dal varco ecologico che viene individuato di collegamento tra Parco dei Mulini, area ex-cava collocata al limite nord-ovest del territorio comunale e il previsto PLIS di Cerro Maggiore e, infine, la terza è costituita dal corridoio ecologico che si verrà a creare lungo il nuovo percorso del canale derivatore Villorosi, che si sviluppa nella parte sud del territorio comunale, all'interno del Parco del Roccolo e che costituisce interessante opportunità per creare un corridoio ecologico attrezzato e fruibile tra Parco del Roccolo e frazioni di Villapia e Villastanza.

L'obiettivo è quindi quello di potenziare e migliorare il sistema delle linee di connettività ambientale, basando il progetto sul recupero e la riqualificazione ambientale degli elementi esistenti sul territorio, unitamente alla riprogettazione ambientale e paesaggistica delle aree lungo i tracciati delle infrastrutture in fase di realizzazione.

Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale (art. 94 e tab. 5 delle Nda PTCP)

Si indicano esemplificazioni delle politiche e azioni promosse con il piano, distinte per temi e argomenti individuati dall'articolo 94 del PTCP.

P1. Attuazione di almeno uno dei Programmi di Azione Paesistica (art. 70 Nda PTCP)

Parabiago intende partecipare alla promozione e attuazione di uno o più programmi di azione paesistica. In particolare si sottolineano alcuni temi per tali programmi:

- A) percorsi e piste ciclopedonali, in particolare all'interno dei progetti promossi dal Parco del Roccolo e dal Parco dei Mulini e di mobilità sostenibile elaborati alla scala comunale e con i comuni dell'Alto Milanese;
- B) promozione di progetti di riqualificazione ambientale e paesistica delle aree lungo il tracciato storico della Strada Statale del Sempione n°33, che attraversa il tessuto urbano consolidato della frazione di San Lorenzo;
- C) promozione di azioni di valenza paesistica, per ciò che riguarda gli interventi di trasformazione e di completamento del tessuto urbano consolidato, con l'obiettivo di affrontare qualitativamente gli aspetti di margine e di confine con le aree del Parco del Roccolo, nonché quale occasione per ricucire i margini fra città e aree agricole.

P2. Attuazione di percorsi formali di sviluppo sostenibile

Parabiago da diversi anni ha attivato processi di Agenda 21, che intende proseguire e consolidare.

La redazione del piano è stata accompagnata da processi di partecipazione degli attori locali: nella fase di attuazione si darà particolare rilievo al monitoraggio del sistema degli indicatori, che dovrà costituire base di lavoro e di collaborazione con gli altri enti durante l'intera fase di attuazione del piano.

P3. Valutazione di compatibilità paesistico ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana

Il piano individua negli ambiti strategici di scala territoriale e di trasformazione integrata a destinazione residenziale e per attività economiche, nonché per interventi in aree confinanti con il perimetro del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini, occasioni per l'introduzione della valutazione sperimentale di compatibilità paesistica e ambientale dei progetti.

P4. Previsione di criteri progettuali e di interventi di riqualificazione ambientale

Il piano ha assunto il riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale (politiche per l'ambiente e il paesaggio) e, in modo particolare, per tutti gli interventi di sistemazione delle aree con funzione ambientale e paesaggistica.

P5. Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi per l'uomo

Il piano assume una direttiva specifica (politiche per l'ambiente).

Il Documento di Piano e, successivamente il Piano delle Regole, articolano una serie di temi e di impegni per tutti i nuovi interventi.

L'Amministrazione Comunale ha in fase di redazione il nuovo Regolamento Edilizio Comunale, strumento adeguato per approfondire e meglio specificare i criteri ed i principi enunciati dal PGT, ponendosi come strumento per la gestione del sistema incentivante del Piano.

P6. Attuazione di programmi per il governo della mobilità urbana

Il Comune ha approvato il Piano Generale del Traffico Urbano, che dovrà comunque essere oggetto di rivisitazione ed aggiornamento, anche in relazione alle proposte progettuali contenute nel PGT.

Sul tema della ciclabilità, è anche in corso un tavolo di lavoro, con i comuni dell'Alto Milanese e del Parco dei Mulini, per l'elaborazione di una rete dei percorsi ciclabili e pedonali di interesse sovralocale.

In aggiunta, il PGT propone la creazione di aree a traffico limitato in corrispondenza delle aree centrali delle diverse frazioni, cui si aggiunge un'importante zona pedonale prevista in corrispondenza delle aree centrali attorno a piazza Maggiolini.

P7. Localizzazione, all'interno del territorio comunale, di impianti o attrezzature intrusive di interesse sovracomunale

Nel territorio comunale di Parabiago, in via Santa Maria vi è la presenza della centrale ENEL, che occupa una superficie complessiva di poco superiore a 20.000 mq.

P8. Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio

Il piano, in corenza con i contenuti del progetto Distretto Urbano del Commercio, individua le modalità per l'attivazione e l'incentivazione di politiche urbane e commerciali, all'interno della strategia di recupero e riqualificazione proposta per il centro storico. In misura più dettagliata ed approfondita, è stato predisposto il Piano Urbano del Commercio che recepisce i progetti del Distretto Urbano del Commercio e costituisce documento di approfondimento per le problematiche legate agli insediamenti commerciali che metterà a punto progetti e modalità di intervento per agevolare la presenza della rete commerciale all'interno del tessuto urbano.

P9. Organizzazione di un Sistema Informativo Territoriale comunale coordinato con quello provinciale

Allo stato attuale il comune dispone di un sistema informativo strutturato ed organizzato: l'attività di rilievo e di costruzione del quadro conoscitivo del PGT, unitamente a diversi studi settoriali redatti recentemente, costituiscono occasione per creare una dotazione base di dati e di informazioni disponibili presso l'Amministrazione Comunale, nella direzione di avviare la creazione del SIT comunale.

P10. Sostegno all'edilizia residenziale sociale

Il piano individua alcune modalità di sostegno all'edilizia residenziale convenzionata, in proprietà oppure in affitto a riscatto, indicando all'interno degli ambiti soggetti a pianificazione attuativa, la possibilità di realizzare una quota massima pari al 20% della superficie lorda di pavimento in progetto. Tale modalità dovrà essere adeguatamente concordata e resa operativa in accordo con l'Amministrazione Comunale.

P11. Sostegno alla conservazione a valorizzazione di insediamenti e di elementi di interesse storico-architettonico e al recupero architettonico ed urbanistico dei centri e dei nuclei storici

Il piano articola obiettivi e criteri per la conservazione e valorizzazione degli insediamenti di interesse storico e architettonico e di testimonianza documentale, oltre ai nuclei cascinali di formazione storica¹⁹³. Oltre agli insediamenti ed agli edifici, sono oggetto di indicazioni e prescrizioni anche i percorsi storici e gli spazi pubblici, gli elementi di interesse ambientale e paesistico.

P12. Recupero delle aree dismesse attraverso interventi di trasformazione urbana caratterizzati da mix funzionale e soluzioni progettuali atte a garantire un adeguato inserimento paesistico-ambientale ed alla salvaguardia del territorio e del verde urbano

Viste le caratteristiche del sistema insediativo esistente, il piano ha affrontato in modo specifico il tema della riqualificazione di una parte di aree attualmente non utilizzate, oppure poco utilizzate oppure non compatibili con il tessuto urbano circostante, prevedendo diversi interventi di recupero e di riqualificazione e riassetto urbano.

Il piano pone alla base di questi interventi la valutazione di compatibilità paesistica ed ambientale, finalizzata all'attuazione di interventi di trasformazione urbana, al raggiungimento dei migliori livelli di integrazione con il tessuto esistente, alla presenza di mix funzionali ed all'incremento della dotazione di aree e spazi verdi.

Il meccanismo premiale (artt. 93, 95 e tabb. 6,7 e 8 delle Nda del PTCP)

Dagli indicatori di sostenibilità si raggiunge un punteggio così composto:

¹⁹³ In particolare si rimanda agli elaborati del Piano delle Regole, che trattano ed approfondiscono questi argomenti specifici.

Indicatori di sostenibilità	Punti Premio
I1 – Riutilizzo del territorio urbanizzato	3
I2 – Permeabilità dei suoli urbani	0
I3 – Dotazione di aree verdi piantumate	2
I4 – Frammentazione degli insediamenti produttivi	0
I5 – Accessibilità alle stazioni	2
I6 – Dotazione di piste ciclopedonali	2
I7 – Connettività ambientale	2
Totale	11

Dalle politiche e dalle azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale si raggiunge un punteggio così articolato:

Politiche e azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale	Punti Premio
P1 – Attuazione di almeno uno dei Programmi di Azione Paesistica	0,5
P2 – Attuazione di almeno uno dei percorsi formali di sviluppo sostenibile	0,5
P3 – Valutazione di compatibilità paesistico-ambientale per interventi di consistente trasformazione urbana	0,5
P4 – Previsione di criteri progettuali e interventi di riqualificazione ambientale	0,5
P5 – Sostegno all'edilizia bioclimatica ed ecosostenibile attraverso l'introduzione di un sistema di requisiti atti a contenere i consumi energetici, idrici e di altre risorse naturali, e a favorire l'impiego di materiali compatibili con l'ambiente e non nocivi all'uomo	0,5
P6 – Attuazione di almeno un programma per il governo della mobilità urbana	0,5
P7 – Localizzazione all'interno del territorio comunale di almeno un impianto o attrezzatura intrusiva di interesse sovracomunale	0
P8 – Sostegno e riqualificazione della rete commerciale al dettaglio	0,5
P9 – Organizzazione di SIT comunale, coordinato con quello provinciale	0,5
P10 – Sostegno all'edilizia residenziale sociale	0
P11 – Conservazione e valorizzazione centri e nuclei storici	0,5
P12 – Recupero di aree dismesse	0,5
Totale	5,0

Il totale dei punti premio è di 16; secondo il meccanismo premiale indicato nella tabella 8 delle norme del PTCP, il livello raggiunto è il 3° livello premio, che consente la scelta tra due opzioni:

- premio per quanto riguarda l'opzione "Suolo", ovvero accedere ad un incremento di possibilità di consumo di suolo di un ulteriore 3%;
- premio per quanto riguarda l'opzione "Cofinanziamenti", ovvero l'acquisizione di incentivi economici per la realizzazione di interventi di interesse sovracomunale pari al 60% di cofinanziamento provinciale su un valore di riferimento di 3.500.000 €.

La scelta ricade su questa seconda ipotesi: le forme e le modalità per l'attuazione di questo meccanismo verranno definite in collaborazione con la Provincia di Milano.

11. COMPATIBILITA' ECONOMICA DELLA POLITICA DEGLI INTERVENTI

Il Documento di Piano dimostra la compatibilità delle predette politiche di intervento e della mobilità, con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione, anche in relazione agli effetti indotti sul territorio contiguo.

L'attuazione del PGT nell'arco temporale cui fa riferimento (fino al 2021) prevede che si attivino le risorse economiche riportate sinteticamente nella tabella successiva¹⁹⁴.

Risorse economiche disponibili per l'attuazione del PGT	Ipotesi di risorse economiche disponibili per l'attuazione del PGT ¹⁹⁵		
	Scenario 1	Scenario 2	Scenario 3
Ambiti di completamento del tessuto residenziale già approvati (calcolando una disponibilità di risorse pari al 50% degli oneri dovuti)	4.675.923	5.143.515	5.657.867
Città storica – Ambiti soggetti a Piani di Recupero. Slp. Complessiva mq 79.937	3.607.024	3.967.726	4.364.499
Città consolidata – Interventi di completamento e di recupero del tessuto urbano consolidato. Slp complessiva: mq 5.000	309.900	340.890	374.979
Città consolidata – Ambiti di completamento volumetrico: mq 72.360	4.484.874	4.933.361	5.426.699
Ambiti di riqualificazione urbana a prevalente destinazione residenziale. Slp complessiva: mq 57.600	3.939.264	4.333.191	4.766.510
Ambiti di riqualificazione urbana a prevalente presenza di attività economiche. Slp complessiva: mq 36.500	3.432.095	3.775.305	4.152.835
Ambiti di Trasformazione Strategica a prevalente destinazione residenziale. ATS. Slp complessiva: mq 36.400	2.472.411	2.719.652	3.012.169
Ambiti di Trasformazione Strategica a prevalente presenza di attività economiche. ATS Slp complessiva: mq 54.000	4.546.260	5.000.886	5.500.975
Oneri derivanti dall'applicazione del meccanismo incentivante transitorio	2.500.000	2.750.000	3.025.000
Risorse derivanti dall'attività di negoziazione (aree di perequazione, ARU e ATS)	14.000.000	14.000.000	14.000.000
Monetizzazione e valorizzazione aree di proprietà comunale (vendita diritti volumetrici)	5.000.000	5.000.000	5.000.000
Attività edilizia di completamento, sostituzione, ristrutturazione nel tessuto consolidato	2.500.000	2.750.000	3.025.000
Costo di costruzione (importo stimato)	8.500.000	8.500.000	8.500.000
Importo Complessivo	59.967.751	63.214.526	66.806.533

¹⁹⁴ La stima è stata effettuata sulla base degli oneri di urbanizzazione vigenti attualmente, compreso il recente aggiornamento effettuato dall'Amministrazione Comunale

¹⁹⁵ La tabella ipotizza tre diversi scenari rispetto all'importo degli oneri di urbanizzazione: il primo mantenendo gli oneri invariati, mentre il secondo e il terzo prevedono incrementi rispettivamente del 10% e del 20%, da applicare nel decennio di attuazione del piano.

La stima di introito economico del PGT è complessivamente di carattere prudenziale e, in ogni caso, sconta l'attuale fase critica del settore edilizio, che, ormai da alcuni anni, registra un trend di crescita negativo, rispetto alle dinamiche degli anni 2000. Tale situazione avrà ripercussioni anche sui tempi e sui ritmi di attuazione degli interventi del piano: al riguardo, le proposte di intervento sono articolate in modo da differenziare gli interventi in relazione alla più o meno elevata complessità dell'intervento, individuando opportunità per sviluppare interventi su aree ed ambiti di ridotte dimensioni, che prevedono investimenti minimi e il coinvolgimento del sistema di piccole e medie imprese nei settori dell'edilizia e dell'impiantistica, che potranno impegnarsi nella realizzazione di questi interventi

Sulla base delle risorse attivabili dagli interventi di sviluppo urbanistico proposti dal Piano di Governo del Territorio, il Piano dei Servizi ha valutato, verificato e dimostrato, all'interno di un quadro economico complessivo, la sostenibilità delle previsioni di spesa per la realizzazione, ed anche per la gestione, mediante interventi di iniziativa pubblica oppure privata, delle opere e delle infrastrutture di interesse pubblico previste dal piano.