

Delibera di adozione del Consiglio Comunale

n° ..... del .....

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 Barengi**

**Arch. Marco Maffezzoli**

**Urb. Giulia Musso**

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

# Piano delle Regole



**Relazione Illustrativa**

**PR 1**

Data / **GIUGNO 2012**

## INDICE

|  |           |
|--|-----------|
| <b>1. INTRODUZIONE .....</b>   | <b>3</b>  |
| 1.1. STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO.....  | 3         |
| 1.2. ELENCO ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE.....  | 4         |
| <b>2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE.....</b>  | <b>5</b>  |
| 2.1. IL PIANO DELLE REGOLE: ALCUNI RIFERIMENTI NORMATIVI E CRITERI<br>GENERALI .....                           | 5         |
| 2.2. DALLE NORME DEL PRG ALLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE .....   | 8         |
| 2.3. RELAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E<br>PROGRAMMAZIONE .....                             | 9         |
| 2.5. GLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO IN<br>RAPPORTO AL PIANO DELLE REGOLE..... | 10        |
| <b>3. INFORMATIZZAZIONE A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL<br/>TERRITORIO .....</b>                           | <b>12</b> |
| 3.1. ATTIVITA' DI INFORMATIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO .....  | 12        |
| 3.2. SCOPI E OBIETTIVI DEL SIT .....   | 13        |
| 3.3. LA CREAZIONE DI BANCHE DATI A SUPPORTO DEL PGT .....  | 16        |
| 3.3.1. Premessa.....   | 16        |
| 3.3.2. Contenuti tematici del quadro conoscitivo .....   | 17        |
| 3.3.3. Architettura della banca dati.....  | 18        |
| 3.3.4. Impostazione e contenuti del database territoriale.....   | 19        |
| 3.3.5. Il rilievo urbanistico .....  | 20        |
| <b>4. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE.....</b>   | <b>24</b> |
| 4.1. PREMESSA .....  | 24        |
| 4.2. LE ANALISI URBANISTICHE EFFETTUATE.....   | 24        |
| 4.3. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA E DELLA CITTÀ<br>STORICA .....                      | 26        |
| 4.4. LA CITTÀ' STORICA .....   | 28        |
| 4.4.1. Le analisi dei caratteri edilizi ed urbanistici .....   | 29        |
| 4.4.2. Il repertorio dei beni vincolati e degli edifici di valore storico e architettonico .....               | 33        |
| 4.4.3. Gli edifici e i nuclei rurali di interesse storico.....   | 36        |
| 4.4.4. La perimetrazione della città storica.....  | 38        |

|   |           |
|---|-----------|
| <b>4.5. LA CITTA' CONSOLIDATA.....</b>  | <b>39</b> |
| <b>4.6. AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO .....</b>              | <b>44</b> |
| <b>4.7. GLI AMBITI NON RICADENTI NEL TESSUTO EDIFICATO .....</b>                            | <b>45</b> |
| <b>5. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE .....</b>  | <b>46</b> |
| <b>5.1. CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE: IL METODO PROPOSTO.....</b> | <b>46</b> |
| <b>5.2. IL SISTEMA INSEDIATIVO: OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE.....</b>                          | <b>48</b> |
| 5.2.1. Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo .....                          | 48        |
| 5.2.2. Articolazione del Sistema Insediativo .....  | 50        |
| 5.2.3. Assetto della città storica.....   | 50        |
| 5.2.4. Assetto della città consolidata .....  | 56        |
| <b>5.3. IL SISTEMA AMBIENTALE: OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE .....</b>                          | <b>60</b> |
| 5.3.1. Obiettivi di tutela e valorizzazione per il Sistema Ambientale.....                  | 60        |
| 5.3.2. Articolazione del Sistema Ambientale .....   | 61        |
| <b>5.4. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO .....</b>   | <b>64</b> |

## 1. INTRODUZIONE

La Legge Regionale n° 12 del 2005 introduce lo strumento del Piano delle regole per la prima volta all'art. 10: dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, il Piano delle regole rappresenta quello che più si avvicina alla struttura del Piano Regolatore Generale.

Il Piano delle regole è definito, dalla nuova legge regionale, nonché dalle successive modalità per la pianificazione comunale, quale strumento di controllo e regolamentazione della qualità urbana e territoriale, ai fini di un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico.

Al Piano delle Regole è pertanto attribuito il ruolo di assegnare le potenzialità edificatorie dei suoli nell'ambito del tessuto urbano consolidato, con potere conformativo, in coerenza con le politiche e le strategie delineate nel Documento di Piano e in sintonia con le esigenze di interesse pubblico e generale rappresentate dal Piano dei Servizi.

Per quanto riguarda le regole edilizie e costruttive, queste continueranno ad essere definite dal locale Regolamento Edilizio Comunale.

Il Piano delle regole disciplina cartograficamente (indicativamente in scala 1:2.000 e comunque ad una scala non inferiore alla scala 1:10.000), nonché normativamente, l'intero territorio comunale, eccetto le aree di trasformazione previste dal Documento di Piano, che si attuano attraverso strumenti attuativi (ordinari e/o negoziati), sulla base dei criteri insediativi e morfologici individuati direttamente dal Documento di Piano.

### 1.1. STRUTTURA E CONTENUTI DEL DOCUMENTO

La struttura del documento segue lo schema previsti dall'art.10 della citata legge regionale e dei Criteri attuativi della L.R. n° 12/05 per il governo del territorio, *“Modalità per la pianificazione comunale”*.

Per la componente geologica, idrogeologica e sismica, si rimanda alla specifica relazione ed ai relativi elaborati grafici, compresa la definizione delle classi di fattibilità degli interventi.

La relazione illustrativa del Piano delle Regole si compone dei seguenti capitoli:

1. Introduzione
2. Obiettivi e contenuti del Piano delle Regole, con riferimenti normativi, criteri generali e le relazioni con gli altri strumenti di pianificazione;
3. Informatizzazione a supporto del Piano di Governo del Territorio, con indicazioni in merito alla creazione di un Sistema Informativo Territoriale – SIT, cui si aggiungono le attività di creazione di banche dati e di elaborazioni svolte a supporto del PGT;
4. Quadro conoscitivo del territorio di Parabiago. Completa ed integra quanto già contenuto nel Documento di Piano e nel Piano dei Servizi, affrontando le seguenti tematiche:
  - a. le analisi urbanistiche del territorio;
  - b. l'indagine sul tessuto edilizio di interesse storico ed architettonico attraverso l'elaborazione di carte tematiche e di schede analitiche;

- c. l'individuazione degli ambiti della città storica e della città consolidata, delle aree agricole e di valore paesistico-ambientale ed ecologico.
5. Il Progetto del Piano delle Regole, ovvero definisce, secondo le indicazioni della normativa regionale, i criteri per la classificazione della città storica e del tessuto urbano consolidato e, più in generale, del sistema insediativo e del sistema ambientale, affrontando i diversi aspetti tematici necessari a definire modalità di intervento nella città esistente, oltre a definire puntualmente la situazione dei vincoli di livello locale e sovracomunale presenti su aree ed edifici del territorio.

I riferimenti normativi sopracitati hanno comportato lo sviluppo di una metodologia di elaborazione dei contenuti del Piano delle Regole basata sulle esperienze maturate in questi anni dai componenti del gruppo di lavoro nella predisposizione dei Piani di Governo del Territorio (solo per indicarne alcuni si citano i PGT dei comuni di Monza, Busto Arsizio, Meda, Baranzate, Belgioioso, Cavenago Brianza, Varedo), ed assunte come punto di riferimento per una rielaborazione e contestualizzazione delle questioni urbanistiche, ambientali, infrastrutturali mirata alla città di Parabiago.

## 1.2. ELENCO ELABORATI DEL PIANO DELLE REGOLE

Sono redatti secondo quanto disposto dall'art. 10 della LR n° 12/2005 e secondo i punti 4.1., 4.2., 4.3., 4.4. e 4.5. delle Modalità per la pianificazione comunale secondo la Regione Lombardia.

- PR.01. Relazione illustrativa
- PR.02. Città storica e nuclei rurali (scala 1:2.000)
- PR.2.1 (A, B e C) – Città storica e nuclei rurali. Tipologia degli edifici
- PR.2.2. (A, B e C) – Città storica e nuclei rurali. Altezza degli edifici
- PR.2.3. (A, B e C) – Città storica e nuclei rurali. Destinazione d'uso degli edifici
- PR.2.4. (A, B e C) – Città storica e nuclei rurali. Destinazione d'uso al piano terra
- PR.2.5. (A, B e C) – Città storica e nuclei rurali. Uso degli spazi aperti
- PR.2.6. (A, B e C) – Città storica e nuclei rurali. Stato conservativo degli edifici
- PR.03. Città consolidata (scala 1:8.000)
- PR.3.1. – Città consolidata. Altezza degli edifici
- PR.3.2. – Città consolidata. Rapporto di copertura
- PR.3.3. – Città consolidata. Destinazioni d'uso degli edifici
- PR.04. (A e B) Assetto della città consolidata (scala 1:5.000)
- PR.05. (A,B,C,D,E,F,G e H) Assetto della città consolidata (scala 1:2.000)
- PR.06. Indicazioni per lo sviluppo e la salvaguarda ambientale – Piano paesistico comunale (scala 1:8.000)
- PR.07. Vincoli e tutele alla scala sovracomunale e locale (scala 1:8.000)
- PR.08 (A, B e C) Assetto della città storica e dei nuclei rurali – Morfologia degli edifici e degli spazi aperti (scala 1:1.000)
- PR.09 (A, B e C) Assetto della città storica e dei nuclei rurali – Modalità e criteri di intervento (scala 1:1.000)
- PR.10. Norme di attuazione.

## 2. OBIETTIVI E CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

### 2.1. IL PIANO DELLE REGOLE: ALCUNI RIFERIMENTI NORMATIVI E CRITERI GENERALI

Il Piano delle Regole è finalizzato ad assicurare il controllo della qualità urbana e territoriale, attraverso la definizione degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città e del territorio.

Il Piano delle Regole (PR), pur dotato di autonomia di elaborazione, previsione e attuazione, deve interagire con il Piano dei Servizi, al fine di assicurare reciproche coerenze e sinergie e, insieme al Piano dei servizi, deve interagire anche con il Documento di Piano, soprattutto per definire le azioni legate alla realizzazione delle strategie e degli obiettivi prefigurati nel Documento di Piano.

Nello stesso tempo, gli indirizzi specifici contenuti nel Piano delle Regole, trovano fondamento e si configurano come sviluppi delle finalità del Documento di Piano, in ordine alle politiche funzionali (residenza, attività economiche primarie, secondarie, terziarie e distribuzione commerciale), alla qualità del territorio e tutela dell'ambiente nell'ambito del tessuto urbano consolidato.

In quest'ottica, le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (Legge Regionale n° 12/2005, art. 10, comma 5).

Facendo in particolare riferimento al quadro conoscitivo del Documento di Piano, il Piano delle Regole:

1. definisce, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quale insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento, identificando in particolare:

- i nuclei di antica formazione ed i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela secondo il D.Lgs. n° 42/2004, ovvero per cui si intenda formulare proposta motivata di vincolo;
- le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, i caratteri distintivi inerenti la forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale, nonché le relative modalità di intervento.

In particolare, entro gli ambiti del tessuto urbano identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- i. caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- ii. consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- iii. rapporti di copertura esistenti e previsti;
- iv. altezze massime e minime;
- v. modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo idrografico superficiale;
- vi. destinazioni d'uso non modificabili;
- vii. interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004;

- viii. requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica;
2. individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Provinciale di Coordinamento (PTCP);
  3. individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado, che richiedono una particolare attenzione manutentiva e una disciplina degli interventi di recupero e valorizzazione;
  4. individua le aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, secondo quanto previsto dall'art. 57, comma 1, lettera b), nonché le norme e le prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate, recependo e verificando la coerenza con gli indirizzi e le prescrizioni del PTCP e del piano di bacino per queste componenti;
  5. individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, ritenute meritevoli di valorizzazione locale, dettando ulteriori regole di salvaguardia e valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal PTR, PTPR e PTCP;
  6. per le aree non soggette ad interventi di trasformazione urbanistica (esterne sia alle consolidate che alle aree destinate all'agricoltura), che per ragioni oggettive e/o per scelte di piano sono sottratte a qualunque scelta di utilizzazione (cave, aree a rischio geologico ed idraulico, ecc.).

Il Piano delle Regole è lo strumento che più assomiglia al vecchio zoning e, quindi al vecchio PRG. Ma mentre la suddivisione delle zone del vecchio PRG era fatta esclusivamente sulla base delle densità esistenti (insediamenti intensivi e semintensivi, estensivi e semiestensivi, insediamenti radi, ecc.), nonché delle funzioni insediate/insediabili prevalentemente monofunzionali (zone residenziali, zone industriali, zone commerciali, zone terziarie, ecc.), nel Piano delle Regole l'individuazione degli ambiti (non più "zone" in senso tradizionale), avviene non solo sulla base delle densità e degli usi, ma anche delle caratteristiche di formazione storica, di conformazione tipologica e morfologica, di qualità ambientale e insediativa, di matrice attuativa.

Spetta inoltre al Piano delle Regole:

- l'applicazione, sulla base dei criteri definiti dal Documento di Piano, del meccanismo di perequazione urbanistica;
- la definizione delle tipologie di edifici o di intervento escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti il recupero abitativo dei sottotetti esistenti (ai sensi dell'art. 65 della LR n° 12/2005);
- disciplina i comparti di trasformazione pregressi, attuati o in corso di attuazione.

Da questa lettura appare anzitutto evidente come il Piano delle Regole riguarda l'intero territorio comunale, sia nelle sue componenti di territorio urbanizzato, dove tutto ciò che costituisce "urbano" si è assestato e necessita pertanto di interventi conservativi, integrativi o sostitutivi, sia nelle sue componenti di territorio non urbanizzato e non urbanizzabile, perché destinate all'agricoltura o perché non suscettibili di trasformazione urbanistica, in quanto dotati di evidente rilievo ambientale e pertanto da salvaguardare e tutelare nel loro stato di fatto.

Successivamente a tale prima, fondamentale articolazione, il Piano delle Regole deve, da un lato mettere in risalto, all'interno del tessuto urbano consolidato, quegli immobili (edifici, aree, contesti, ..) che, sottoposti a tutela e vincolo per la loro valenza strutturale e la loro qualità intrinseca, rappresentano un valore della risorsa territorio.

Dall'altro lato deve evidenziare le aree e i fattori di rischio, di origine antropica e/o naturale, da cui hanno origine particolari limitazioni o cautele nell'uso del territorio stesso.

Il Piano delle Regole, secondo quanto disciplinato dal secondo comma dell'articolo 10, entra, poi, nel merito delle indicazioni riguardanti il tessuto urbano consolidato.

Per tessuto urbano si intende un'organizzazione territoriale, urbanistica ed edilizia, individuato ed articolato sulla base delle analisi del quadro conoscitivo che presenta caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipo edilizio e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali. All'interno dei tessuti urbani, il PR persegue obiettivi di riqualificazione dell'esistente, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali. Cercando, compatibilmente con le necessarie precauzioni di tutela e delle funzioni deboli (residenza e servizi), di salvaguardia ambientale e igienico-sanitaria, di mescolare il più possibile le funzioni all'interno dei differenti tessuti urbani.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004, n° 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo.

Il Piano delle Regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

In particolare, il Piano delle regole detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia; individua e regola gli edifici e i complessi non più destinati all'originaria funzione agricola; recepisce eventuali indicazioni di Piani di settore locali e/o sovraordinati.

Inoltre in relazione alle aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche, recepisce le prescrizioni paesaggistiche cogenti e immediatamente prevalenti con la possibilità, altresì, di introdurre ulteriori previsioni conformative di maggiore definizione e dettare regole di salvaguardia e valorizzazione ed individua le "aree non soggette a trasformazione urbanistica", cioè tutte quelle parti del territorio comunale, esterne al tessuto urbano consolidato e alle aree destinate all'agricoltura, che, in ragione delle loro caratteristiche di naturalità e di rilievo ambientale e paesaggistico, sono oggetto di particolari norme di tutela e di salvaguardia in base alle quali sia in esse esclusa ogni utilizzazione che comporti uno scostamento urbanisticamente significativo rispetto allo stato di fatto.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica, come per le aree e gli edifici a rischio di compromissione e degrado, i vincoli e le classi di fattibilità delle azioni di piano, il PR rimanda ai criteri, alle norme specifiche della componente geologica, idrogeologica e sismica, delineati nello Studio Geologico, idrogeologico e sismico, che costituisce parte integrante al Piano di Governo del Territorio.

Il Piano delle Regole delineato dalla nuova legge regionale si configura in estrema sintesi, quale dimensione regolativa della città esistente e delle zone agricole, individuate dal Documento di Piano, ma disciplinate puntualmente dal Piano delle Regole. Lasciando allo strumento del Regolamento Edilizio Comunale, gli aspetti di regolamentazione costruttiva, procedurale ed edilizia, con particolare riferimento al risparmio energetico e all'architettura sostenibile.

## **2.2. DALLE NORME DEL PRG ALLA NORMATIVA DEL PIANO DELLE REGOLE**

La normativa del Piano delle Regole non parte da una tabula rasa: ma eredita una storia ed una tradizione di regole e norme, prodotte da differenti strumenti (sia piani che regolamenti), che hanno portato alla formazione dell'attuale tessuto urbano, al suo rapporto con il territorio non edificato, alla chiara e composta delimitazione del territorio rurale e ambientale che caratterizza il territorio comunale.

Di questa eredità il nuovo Piano non può che tenerne conto e conserva la coerenza con i tessuti urbani esistenti, mantenuti qualitativamente e riqualificati, riconoscendo una complessiva buona qualità insediativa e urbana, sia alla città storica che a quella moderna: Parabiago si distingue all'interno del territorio metropolitano, perché presenta una forma urbana composita, funzionalmente ordinata, distribuita su cinque nuclei di origine storica, con limitate eccezioni di fuori scala morfologici e tipologici.

Per queste ragioni, seppure in una cornice di riferimento completamente diversa, parti e pezzi delle nuove norme riprendono, completandole, atualizzandole ed armonizzandole al nuovo progetto di città, le norme di attuazione del vigente PRG.

Alcune parti sono state però necessariamente modificate, integrate e aggiornate per ragioni sia di rapporto con la LR n° 12/2005 e, più in generale con la sopravvenuta legislazione urbanistico-edilizia; sia in rapporto all'introduzione della nuova lettura morfologica e insediativa, che ha superato la tradizionale zonizzazione monofunzionale caratteristica del vecchio azzonamento dei piani regolatori generali.

Le tre principali innovazioni e modifiche che caratterizzano la nuova normativa del Piano delle Regole, rispetto alle norme del PRG previgente, come si evince dalle Norme di attuazione del PR, sono così sintetizzabili e riassumibili:

- si è scelto di utilizzare quale principale parametro di calcolo per le quantità edificabili la Superficie lorda di pavimento (Slp), mentre il Piano Regolatore utilizzava il Volume edificabile (V), determinata sommando la superficie lorda di pavimento di ogni piano dell'edificio (come già accadeva nel PRG per le zone produttive), definendo puntualmente modalità di calcolo ed esclusioni. Ciò consentirà una maggiore chiarezza e immediata comprensibilità delle quantità edilizie in gioco (il volume è più astratto e tecnicistico, rispetto alle superficie effettivamente edificabili);

- per quanto riguarda le dotazioni pubbliche (standard urbanistici e attrezzature pubbliche e/o di uso pubblico in particolare), il Piano delle Regole assumerà quale riferimento, sia per la classificazione delle dotazioni pubbliche e private, che per le quantità edificabili e le regole edificatorie, le indicazioni e le prescrizioni del Piano dei Servizi, pur considerando, per le attrezzature private di interesse generale, le regole urbanistiche dei tessuti nelle quali esse ricadono;
- la città esistente e consolidata e la relativa regolamentazione è dettata, non più per zone monofunzionali, per tessuti urbani, per i quali il Piano delle Regole definisce e disciplina gli specifici caratteri; gli indici e parametri urbanistici finalizzati agli interventi edilizi; la normativa funzionale (il set di funzioni ammesse, compatibili e non ammesse); gli indici urbanistico - ecologici, le altezze e le distanze; nonché eventuali prescrizioni specifiche.

### **2.3. RELAZIONI CON GLI ALTRI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE E PROGRAMMAZIONE**

Rispetto agli strumenti della pianificazione sovracomunale e agli strumenti finalizzati alla salvaguardia e alla tutela ambientale, il PR deve innanzitutto recepire nei suoi elaborati e/o rimandando a studi di settore integrativi per specifiche tematiche territoriali, i contenuti prescrittivi e vincolanti di natura sovraordinata relativamente a:

- contenuti del Piano Territoriale Regionale (PTR), del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) e dei relativi piani di settore;
- immobili e aree assoggettati a tutela in base a norme statali e regionali (D.Lgs. n° 42/2004, aree protette ai sensi della L.R. n° 86/1983, criteri per la tutela paesaggistica del canale Villoresi);
- aree ed edifici a rischio di incidente rilevante, ai sensi del D.M. 9 maggio 2001 e DGR n° 7/16320/2004, qualora esistenti nell'ambito del territorio comunale;
- i vincoli in materia geologica, idrogeologica e sismica derivanti dalla normativa nazionale e dalle prescrizioni regionali e provinciali.

Il rapporto con il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale (PTCP) si pone non esclusivamente in termini di conformità, ma più semplicemente di compatibilità. Le previsioni del PTCP hanno tendenzialmente valore di indirizzo e orientamento per la pianificazione comunale, fatte salve le previsioni di carattere prevalente, esplicitate dalla legge regionale e indicate nelle norme del piano provinciale.

Un altro ambito di riferimento è costituito dal territorio compreso all'interno del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini: in questi ambiti la pianificazione comunale si confronta con le scelte già assunte dai singoli parchi e dei relativi piani di settore.

Rispetto agli altri strumenti di pianificazione comunale, il PR recepisce le previsioni e le prescrizioni contenute negli strumenti e piani di settore, negli strumenti di pianificazione attuativa e particolareggiata previgente e negli atti di pianificazione comunale in corso di attuazione alla data di adozione del presente piano, demandando agli strumenti particolareggiati vigenti alla data di adozione del PGT, la gestione e la regolamentazione degli aspetti specifici di loro competenza.

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole, relativi all'assetto urbanistico generale (scala 1:5.000, 1:2.000 e 1:1.000 per la città storica) riportano pertanto i perimetri degli ambiti assoggettati a pianificazione attuativa, individuando graficamente la consistenza del tessuto edificato, definendo regole di intervento, destinazioni d'uso (ammesse e/o escluse) e modalità di intervento edilizio sugli edifici esistenti da mantenere.

## **2.5. GLI OBIETTIVI DEL DOCUMENTO DI PIANO PER IL SISTEMA INSEDIATIVO IN RAPPORTO AL PIANO DELLE REGOLE**

Il controllo sulle azioni previste dal Documento di Piano, ed esplicitate nel Piano delle Regole passa dal semplice rispetto della norma (criterio di conformità), alla coerenza con gli obiettivi del piano (criterio di compatibilità/congruenza).

Il PR concorre al perseguimento degli obiettivi declinati nel Documento di Piano per un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto insediativo, tipologico e morfologico e per un miglioramento della qualità urbana, ambientale e paesaggistica del territorio urbanizzato. In coordinamento con il Piano dei Servizi, recepisce le previsioni e i criteri definiti per le aree destinate a servizi e attrezzature pubbliche e di uso pubblico, i corridoi e le connessioni ecologiche e il sistema del verde, con lo scopo di assicurare l'integrazione tra le diverse componenti del tessuto edificato e di questo con il territorio periurbano e rurale.

Il Documento di Piano (DP) articola il sistema insediativo in città esistente – consolidata e città da trasformare.

Per quanto riguarda la città esistente – consolidata, il Documento di Piano ha individuato in modo preliminare i caratteri della città esistente da valorizzare e riqualificare, sia privata che pubblica, che risulta articolata per tessuti urbani, sintesi interpretativa dei caratteri strutturali della città consolidata (funzionali, insediativi-morfologici, paesaggistici e ambientali).

Il Piano delle Regole dettaglia, specifica e puntualizza questa prima individuazione, sulla base delle analisi puntuali e specifiche effettuate.

I centri storici di Parabiago – Parabiago Centro, San Lorenzo, Villastanza, Villapia e Ravello – non presentano, se si eccettuano i manufatti puntualmente vincolati a vario titolo e livello, caratteri di eccezionalità architettonica, ma semmai un valore complessivo di impianto e di conformazione tipologica (rapporto strada-edifici-spazi interni-corti), come già delineato dalla normativa del PRG vigente (1999).

Le azioni di piano programmatiche che per questo tessuto il PR mette in campo sono così riassunte:

- o individuazione e selezione dei comparti da sottoporre a pianificazione attuativa, individuati sulla base degli elementi di degrado da un lato e della opportunità di valorizzazione degli spazi pubblici dall'altro. Per questi comparti sono definite modalità incentivanti di recupero (edilizio, ma anche ambientale degli spazi aperti), con la possibilità di trasferire le volumetrie esistenti e quelle ammesse come incentivazione (definite sulla base di una percentuale delle volumetrie esistenti) e non realizzabili *in situ*, nei comparti di riqualificazione e di trasformazione individuati dal Piano. Ciò consente di recuperare il sistema dei manufatti della città storica senza snaturarla e caricarla eccessivamente di nuove funzioni e, soprattutto, pesi insediativi;

- ulteriore possibilità di individuare in corso d'opera, come previsto dalla legislazione nazionale e regionale e sulla base dell'interesse e dell'utilità pubblica, comparti urbanistici da sottoporre a pianificazione attuativa, sulla base di approfondimenti e analisi di natura puntuale, sia catastale che edilizia-architettonica; ai quali potrà essere applicato un analogo meccanismo incentivante, sempre con la possibilità di trasferimento all'esterno delle volumetrie premiali;
- classificazione puntuale e motivata delle modalità/categorie di intervento sugli edifici, tenendo conto della necessità di incentivare il più possibile il riuso, compatibilmente con i valori storici e testimoniali presenti;
- definizione di un progetto di suolo degli spazi aperti, quale linea guida e riferimento per la progettazione delle opere pubbliche da parte dell'Amministrazione Comunale e degli spazi collettivi da parte delle proprietà private, che relazioni i servizi esistenti e gli spazi aperti del tessuto storico con il sistema dei servizi e degli spazi aperti della città nel suo complesso.

Per quanto riguarda la città da trasformare, la proposta di Documento di Piano classifica le differenti città della trasformazione in due macro famiglie:

- la città programmata, già sottoposta da piani e/o programmi attuativi, ai quali si rimanda per gli aspetti convenzionali e di attuazione;
- la città nuova, le nuove previsioni del Documento di piano, a sua volta suddivisa in due categorie: le nuove previsioni vere e proprie e le previsioni residue e non attuate del precedente PRG, che il DP conferma e fa proprie.

Per quanto riguarda il sistema ambientale ed il territorio extraurbano, il Piano delle Regole recepisce e declina gli obiettivi di salvaguardia e valorizzazione indicati dal Documento di Piano, con particolare riferimento alle indicazioni contenute nei documenti di pianificazione che interessano i territori compresi all'interno del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini e del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano, unitamente alle proposte di ampliamento del Parco del Roccolo, di creazione della Rete Ecologica Comunale e del corridoio ecologico di collegamento tra di due parchi che si sviluppa lungo il canale Villoresi.

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale, il Piano delle Regole recepisce il quadro infrastrutturale delineato dal Documento di Piano, con particolare riferimento agli interventi di potenziamento della linea ferroviaria Rho-Gallarate, alla nuova derivazione del canale Villoresi che attraversa la frazione di Villapia e agli interventi di completamento/potenziamento della rete viabilistica di interesse locale.

In sintesi, i tre strumenti – Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi – che costituiscono il Piano di Governo del Territorio, risultano fra di loro armonicamente relazionati ed integrati, sulla base dei rispettivi campi di competenza ed attenzione, al fine della loro prima adozione contestuale da parte del Consiglio Comunale.

### 3. INFORMATIZZAZIONE A SUPPORTO DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

#### 3.1. ATTIVITA' DI INFORMATIZZAZIONE DELLO STRUMENTO URBANISTICO

Tra gli aspetti di innovazione introdotti dalla nuova legge regionale, vi è anche quello relativo alla informatizzazione degli strumenti urbanistici, affrontato nello specifico dall'articolo 3 – Strumenti per il coordinamento e l'integrazione delle informazioni, che così recita:

*“ [.....]. La Regione, in coordinamento con gli enti locali, cura la realizzazione del Sistema Informativo Territoriale integrato, di seguito denominato SIT, al fine di disporre di elementi conoscitivi necessari alla definizione delle scelte di programmazione generale e settoriale, di pianificazione del territorio e all'attività progettuale. Il SIT è fondato su basi di riferimento geografico condivise tra gli enti medesimi e aggiornato in modo continuo. Gli elaborati dei piani e dei progetti approvati dagli enti locali, inseriti sulle basi geografiche fornite dal SIT, vengono ad esso conferiti in forma digitale per ulteriori utilizzazioni ai fini informativi.*

*2. Gli strumenti di pianificazione e programmazione territoriale a diverso livello ed i relativi studi conoscitivi territoriali sono riferiti a basi geografiche e cartografiche congruenti, per potersi tra loro confrontare e permettere analisi ed elaborazioni a supporto della gestione del territorio, nonché per consentire le attività di valutazione di cui all'articolo 4<sup>1</sup>”.*

La legge regionale n°12/2005 ribadisce l'importanza della predisposizione del SIT comunale come elemento fondante per l'aggiornamento e il funzionamento efficiente dell'intero apparato informativo regionale, secondo un rapporto di interscambio di dati e di dialogo continuo.



Sulla base di queste indicazioni, nella prospettiva che il comune realizzi, sulla base del Database Topografico<sup>2</sup> in fase di restituzione, il SIT integrato per la gestione del

<sup>1</sup> Art. 4 – Valutazione ambientale dei piani, L.R. n° 12/05 e s.m.i.

<sup>2</sup> Il DB topografico rappresenta la base geografica condivisa tra Regione e Enti Locali sulla quale organizzare ed integrare le informazioni che costituiranno il SIT integrato. Queste basi cartografiche saranno realizzate secondo specifiche tecniche omogenee (intesa Stato, Regioni, Enti Locali sul Sistema Cartografico di riferimento definito Intesa GIS) alle scale 1:1000/1:2000 e 1:5000/1:10000. La Regione Lombardia sta incentivando la realizzazione delle nuove basi cartografiche attraverso bandi regionali atti ad erogare contributi fino al 50% dei costi di realizzazione delle stesse.

territorio, si è provveduto alla predisposizione di un SIT a supporto della realizzazione degli elaborati di piano. Il SIT predisposto, che di seguito descriveremo nelle sue caratteristiche fondanti, permette la gestione di tutte le informazioni utili raccolte durante la fase di elaborazione del PGT, nonché la predisposizione della Tavola delle previsioni, in quanto conforme cartograficamente alla CTR 1:10.000<sup>3</sup>, come previsto dal Decreto del dirigente unità organizzativa del 10 novembre 2006<sup>4</sup>. Oltre a ciò, permetterà un trasferimento immediato delle informazioni e dei tematismi realizzati all'interno del costituente SIT integrato comunale.

### 3.2. SCOPI E OBIETTIVI DEL SIT

Prima di passare agli aspetti relativi ai contenuti, è opportuno fornire alcuni sintetici elementi rispetto ai principi, al ruolo ed alle funzioni che un Sistema Informativo Territoriale deve svolgere all'interno dell'Amministrazione Comunale.

Come si legge nel documento *Sviluppo del Sistema Informativo Territoriale Integrato*, elaborato dalla Regione Lombardia, all'interno dei criteri attuativi della L.R. n° 12/05 per il governo del territorio<sup>5</sup>, il SIT costituisce lo strumento con il quale i diversi enti che partecipano ai processi di pianificazione potranno conoscere e condividere i contenuti sviluppati da altri soggetti, confrontare le prescrizioni e le indicazioni dei piani di diverso livello, diffondere i propri strumenti di governo.

Il ruolo del SIT sarà quello di costituire lo strumento con il quale tutti i soggetti che partecipano alla sua realizzazione condivideranno i propri dati territoriali in forma digitale, mantenendoli aggiornati e congruenti, in modo che tutti possano elaborarli ed utilizzarli secondo le proprie esigenze.

I principi guida per l'elaborazione del SIT si possono così riassumere:

- i dati vanno raccolti una sola volta e gestiti laddove ciò può essere fatto in maniera più efficiente;
- deve essere possibile combinare i dati provenienti da differenti fonti e condividerli tra più utenti ed applicazioni;
- deve essere possibile la condivisione di informazioni raccolte a differenti livelli;
- l'informazione geografica e territoriale necessaria per il buon governo deve esistere ed essere ampiamente accessibile;

---

<sup>3</sup> Il SIT della Regione Lombardia definisce la CTR (Carta Tecnica Regionale alla scala 1:10.000) come la carta topografica di maggior dettaglio che rappresenta l'intero territorio regionale. Acquisita in formato digitale tramite scansione, mosaicata e georeferenziata per permetterne un uso nell'ambito di sistemi informativi geografici. In particolare è utilizzata come supporto di base e permette d'inquadrare correttamente il territorio nel sistema cartografico di riferimento Gauss-Boaga. Essa può essere visualizzata a una diversa scala per avere una visione più sintetica o maggiormente ingrandita, pur mantenendo comunque il contenuto informativo della scala 1:10.000.

<sup>4</sup> Approvazione delle linee guida per la realizzazione degli strumenti del SIT integrato per la pianificazione locale ai sensi dell'art. 3 della l.r. 12/05.

<sup>5</sup> Regione Lombardia – Direzione Generale Territorio e Urbanistica, *Atto di indirizzo e coordinamento tecnico per l'attuazione dell'articolo 3 della legge regionale 11 marzo 2005, n°12 Legge per il governo del territorio. Modalità di coordinamento ed integrazione delle informazioni per lo sviluppo del sistema informativo territoriale integrato*, pubblicato sul BURL, Edizione speciale del 15 maggio 2006.

- deve essere facile individuare quale informazione geografica è disponibile, valutare l'utilità per i propri scopi e le condizioni secondo cui è possibile ottenerla ed usarla;
- i dati geografici devono essere facili da comprendere ed interpretare in maniera *user-friendly*, tramite *tools* di visualizzazione.

Primo scopo di un progetto quale quello di un SIT è riuscire, sfruttando la sua potenzialità e peculiarità spaziale, a generare le necessarie informazioni e sistemi di informazioni, garantirne l'aggiornamento, attivare la distribuzione di servizi articolati tra gli uffici tecnici e amministrativi supportandoli nella gestione quotidiana, fornire un supporto alle decisioni e all'orientamento delle scelte di governo del territorio, supportare il governo medesimo a livello locale e sovralocale, nonché supportare le attività di indirizzo, estendendo l'attività del SIT anche a soggetti esterni alla pubblica amministrazione nelle differenti forme giuridiche, fino al singolo cittadino.

Il SIT consiste in un sistema nel quale vengono memorizzate le conoscenze, le azioni, i progetti relativi al territorio; attraverso questi, tramite l'applicazione delle tecnologie GIS (*Geographic Information System*)<sup>6</sup>, si possono effettuare elaborazioni per estrarre interrogazioni e produrre carte tematiche, evidenziare le relazioni tra i diversi aspetti territoriali o le possibili evoluzioni di particolari fenomeni.

Da qui la necessità di strutturare una Banca Dati Geografica connessa alle banche dati alfanumeriche, già presenti o da costruire all'interno della struttura comunale.

Le ragioni dell'attuazione del SIT possono individuarsi nella necessità di conoscere la complessa rete di informazioni, dati ed operazioni che interessano il territorio, ai fini di:

- governare il territorio: ciò sta a significare una pianificazione territoriale più consapevole, conoscendo esattamente le necessità dei soggetti amministrati in termini di servizi, di infrastrutture, di bisogni sociali, culturali ed economici;
- reperire le risorse finanziarie per gli investimenti: è, infatti, dal territorio che derivano le maggiori risorse del comune. Conoscere il territorio e i dati ad esso correlati, coinvolti nella definizione della raccolta delle entrate, in questo caso significa recuperare le risorse finanziarie attese, individuando anche le eventuali lacune, o mancate entrate, garantire l'effettivo allargamento della base contributiva a tutti i soggetti "attivi", in ultima analisi pianificare il gettito tributario;
- garantire il funzionamento efficiente interno ai settori della pubblica amministrazione, soprattutto ove sono coinvolti dati spazio-temporali, individuandone le priorità;
- fornire servizi efficienti ed efficaci ai cittadini, alle imprese, in generale ai differenti soggetti esterni alla pubblica amministrazione: la mancanza di conoscenza, unitamente alla non circolazione delle informazioni fra uffici ed enti, crea gravi disagi negli amministrati che attendono servizi tempestivi;
- favorire da parte dei cittadini una sempre più evoluta e partecipata fruizione del territorio inteso nel senso più ampio possibile, come luogo di vita, bacino di

---

<sup>6</sup> I GIS, acronimo di Geographic Information System, sono software che permettono la gestione e l'elaborazione di informazioni di varia natura associate al territorio, i SIT sono applicazioni GIS associate al territorio e all'urbanistica.

beni culturali, portatore di bisogni sociali e di risorse, ricco di risorse e di beni storici;

- favorire forme di compartecipazione alle scelte, attraverso il miglioramento della qualità di servizi e l'individuazione di nuovi.

Funzionale al progetto diventa la costruzione di una Banca Dati Geografica (GEODbase), a partire da dati esistenti e con il reperimento di nuove informazioni, la puntuale integrazione con le altre banche dati comunali opportunamente aggiornate e strutturate per garantire il collegamento al SIT, e la sistematica analisi delle interrogazioni, funzioni e servizi sviluppabili da una progressiva integrazione di dati nel SIT. Questa, gestita tramite opportuni software GIS, permetterà una migliore gestione, fruizione e valorizzazione compartecipata del territorio, oltre a fornire un servizio efficiente sia ai soggetti della pubblica amministrazione sia agli utenti esterni, attraverso la più aperta condivisione di dati, attraverso l'individuazione, l'attivazione e l'erogazione di servizi scadenziati per priorità, interni ed esterni alla pubblica amministrazione, ovvero ai cittadini, ai professionisti e utenti esterni di differente natura.

I punti caratterizzanti l'uso di un SIT da parte dell'Amministrazione Comunale sono:

- possibilità di una corretta, aggiornata e realmente utilizzabile conoscenza del territorio costruito e dell'ambiente naturale attraverso una opportuna cartografia digitale, e tale cartografia deve essere organizzata in opportuni DataBase, secondo le moderne strutture a oggetti;
- possibilità di condividere tra i vari uffici della pubblica amministrazione le risorse cartografiche e quelle dei servizi del SIT compresi i Dbase informativi sorgenti generati all'interno dei differenti settori e di volta in volta collegati al SIT attraverso la referenziazione spaziale;
- individuazione e fornitura di servizi da erogare ai cittadini, ai soggetti terzi ed alle imprese, per il tramite del SIT nell'ambito del governo del territorio.

Il Comune di Parabiago ha già svolto una parte del percorso di creazione del Sistema Informativo Territoriale, infatti, all'interno del processo di Agenda 21 locale, è stato attivato un progetto che mira a riunire ed organizzare la quantità di dati relativi allo stato dell'ambiente all'interno di un Sistema Informativo Ambientale denominato "S.I.A. Parabiago"<sup>7</sup>.

Per il Comune di Parabiago, le azioni necessarie per arrivare alla realizzazione del Progetto SIT sono le seguenti:

- analisi dello stato dell'arte dei dati esistenti ai fini della costruzione del SIT, compresa la verifica dei dati contenuti nel SIA
- individuazione delle principali criticità
- strutturazione dei Dati geografici (logica e fisica) secondo lo schema concettuale della Base di Dati del SIT
- strutturazione dei Dati alfanumerici (logica e fisica) funzionali al sistema secondo lo schema concettuale della Base di Dati del SIT
- individuazione di alcune priorità attorno cui avviare la costruzione del SIT

---

<sup>7</sup> Per un approfondimento nel merito si rimanda al paragrafo 4.4.5.2 della Relazione generale del Documento di Piano.

- definizione ed automazione di una serie di procedure gestionali per la creazione, la gestione, la manutenzione e l'aggiornamento delle Banche Dati Geografiche e non, al pari delle altre Banche Dati già in uso presso la struttura comunale
- definizione ed articolazione di una serie di fasi all'interno di un progetto generale del SIT in grado di individuare le differenti funzioni esterne ed interne, di quantificarne via via i costi e i tempi di realizzazione, nonché i benefici attesi
- individuazione di una architettura di supporto, congrua con gli scopi del SIT
- condivisione ed accessibilità segmentata dei Dati a tutti i Servizi/uffici comunali che ne necessitano tramite un'architettura client/server, anche attraverso le opportune gerarchie di accesso, e sistemi di distribuzione in rete attraverso la forma dei Web GIS, a garanzia della distribuzione di informazioni all'esterno e del facile accesso (*Agile Information Service*) on line
- individuazione e creazione di professionalità in grado di gestire informazioni di base, elementari, fino a quelle in grado di realizzare elaborazioni ed analisi quantitative e statistiche sulle Banche Dati, ai vari livelli richiesti dal SIT nell'espletazione delle diverse funzioni
- individuazione di un programma di formazione opportunamente scadenzato e segmentato per gestire e rispondere ai diversi processi attivati dal SIT e dalle differenti fasi di articolazione del progetto, attraverso l'individuazione di soggetti differenti cui demandare specifiche funzioni scalabili anche nella formazione medesima.

Così, i sistemi informativi territoriali inizieranno ad assumere un ruolo insostituibile nel governo del territorio, modificando con forza le usuali modalità di gestione del dato finora espresse, che spesso sottovalutano i package GIS (Geographical Information Systems) come attrezzi di mera consultazione cartografica e tabellare e non piuttosto come potenti strumenti di acquisizione, aggiornamento e trattamento dei dati, di ausilio alla decisione e di gestione dinamica delle trasformazioni. Infatti, un Sistema Informativo Territoriale deve porsi come strumento aperto, risultando parte integrante e sostanziale del piano, dalla fase analitica fino alla sua gestione attuativa.

L'utilizzo del sistema informativo permette di trattare simultaneamente dati fisici, antropici, economici, ambientali per uno spazio dato, facendoli interagire al fine di interrogarli o di produrre cartografia tematica.

Ma non si deve ritenere che un SIT serva solo in ambito urbanistico: esso può enfatizzare molto il proprio ruolo per l'entrata in vigore della recente disciplina della semplificazione, snellezza, trasparenza amministrativa e la necessità di rapportarsi al meglio al proprio cliente.

È infine utile esplicitare il processo di formazione della banca dati in ambiente GIS, perché questo riverbera i propri effetti sia nella formazione del Piano di Governo del Territorio, sia poi nella gestione del territorio comunale nel medio e nel lungo periodo.

### **3.3. LA CREAZIONE DI BANCHE DATI A SUPPORTO DEL PGT**

#### **3.3.1. Premessa**

Propedeutico all'attività di elaborazione del Piano delle Regole è stato predisposto, nei mesi di maggio e giugno 2011, il rilievo urbanistico che si è svolto seguendo le seguenti fasi di lavoro:

- lettura ed analisi delle informazioni disponibili presso il Comune di Parabiago ed altri enti territoriali, oltre che esame della documentazione analitica prodotta per la fase conoscitiva della redazione del Piano Regolatore vigente (1999) e degli studi sul centro storico;
- elaborazione di un data-base georeferenziato, composta da tabelle alfanumeriche, e di una cartografia costituita da più "layer", ciascuno di essi corrispondente ad un diverso strato informativo, in grado di rappresentare la situazione esistente del territorio, secondo determinati tematismi, oltre alla situazione derivante da strumenti urbanistici generali ed attuativi vigenti;
- bilancio dello stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente, attraverso un esame dell'attività edilizia svoltasi negli ultimi anni, a partire dall'approvazione del PRG vigente.

Il rilievo urbanistico su campo per l'area definita come città storica e nuclei rurali, necessario per procedere alla successiva fase di elaborazione del Piano di Governo del Territorio, ha permesso di predisporre una documentazione di analisi unitaria. Mentre per il tessuto urbano consolidato si è optato per una classificazione del tessuto urbanizzato basata sulle informazioni derivanti dalle cartografie esistenti, dal PRG vigente e da alcune verifiche e controlli a campione, considerate esemplari per verificare la reale situazione del territorio in esame.

Questa operazione ha permesso di predisporre una documentazione di analisi relativa ai nuclei di interesse storico ed ai tessuti della città consolidata, con la possibilità di rappresentare i dati disponibili secondo diverse forme e modalità:

- data-base alfanumerico contenente le informazioni relative alle caratteristiche edilizie ed urbanistiche del patrimonio edilizio esistente;
- cartografia tematica georeferenziata;
- ricognizione rispetto agli ambiti e ai singoli edifici di interesse storico ed architettonico, nonché dei nuclei rurali.

### **3.3.2. Contenuti tematici del quadro conoscitivo**

Tutti gli elaborati testuali e cartografici, costituenti il Piano di Governo del Territorio devono essere prodotti su supporto digitale e le copie cartacee devono essere prodotte da questo.

A tale proposito si ricorda quanto stabilito all'art. 22 del Codice dell'Amministrazione Digitale<sup>8</sup>: *"Gli atti formati con strumenti informatici, i dati e i documenti informatici delle pubbliche amministrazioni costituiscono informazione primaria ed originale da cui è possibile effettuare, su diversi tipi di supporto, riproduzioni e copie per usi consentiti dalla legge"*.

Per la costruzione del quadro conoscitivo a supporto dell'elaborazione del PGT (e dei successivi atti che lo modificano) e della valutazione ambientale, sono state utilizzate:

---

<sup>8</sup> Decreto legislativo del 7 marzo 2005, n° 82.

- le basi informative tematiche di riferimento per la pianificazione comunale alla scala 1:10.000, individuate dalla Regione, in collaborazione con le Province nell'ambito del SIT integrato;
- le basi informative tematiche presenti a livello comunale, provinciale o presso altro ente, se a scala di maggior dettaglio (es. 1:2.000) rispetto a quelle regionali o qualora non disponibili a livello regionale.

Infine, il contenuto delle previsioni di trasformazioni territoriali del PGT costituisce una base informativa territoriale che deve essere condivisa a livello regionale da tutti gli enti, ai fini di rendere possibile la sussidiarietà nella pianificazione.

### 3.3.3. Architettura della banca dati

L'organizzazione di un SIT presuppone un complesso processo di elaborazione della cartografia esistente e di reperimento e georeferenziazione<sup>9</sup> di informazioni riguardanti il territorio oggetto di analisi. Per la realizzazione del SIT a supporto del PGT, non potendo utilizzare l'appoggio di un DB topografico, si è oltretutto proceduto alla rielaborazione della cartografia numerica esistente (carta aerofotogrammetrica, ripresa aerea del 2000, dettaglio alla scala 1:2.000) per la gestione della stessa in ambiente GIS.

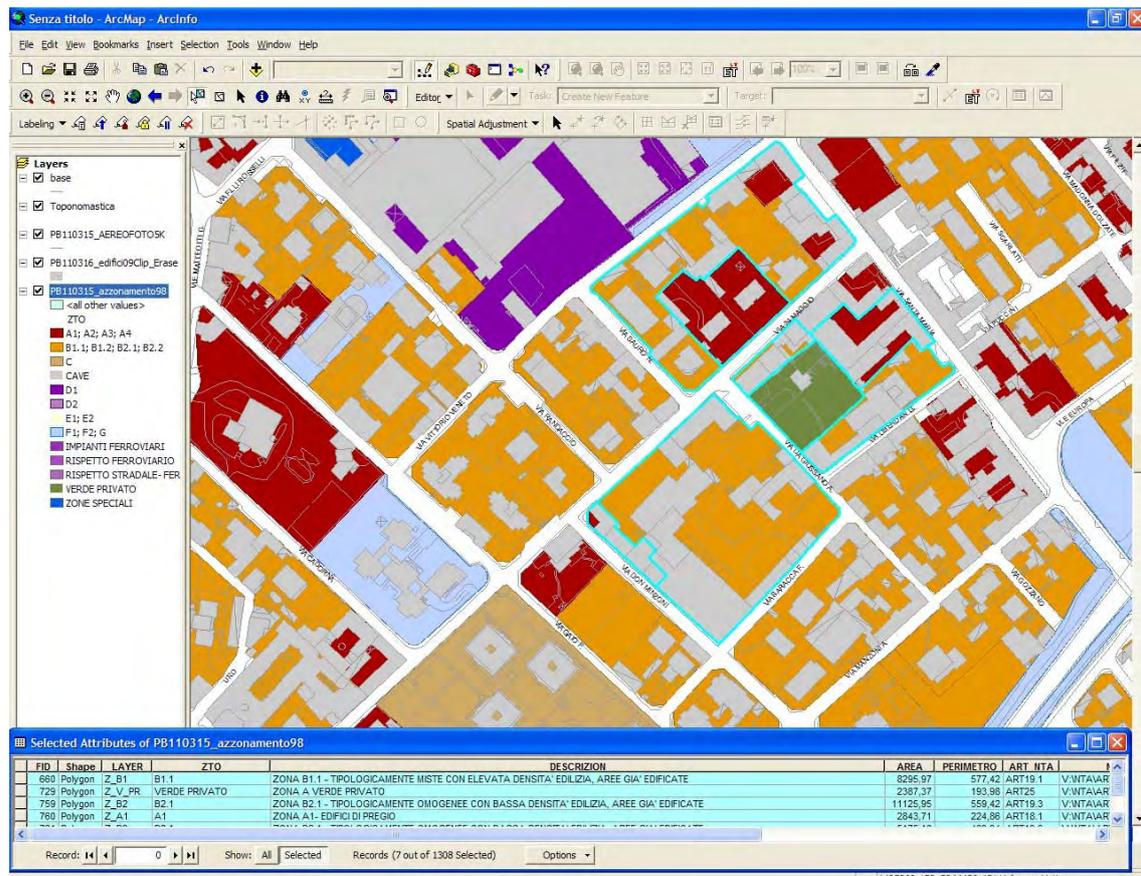


Figura 1 – Conversione del PRG vigente in formato shp e tabella alfanumerica allegata

<sup>9</sup> Per georeferenziazione si intende la localizzazione geografica in un determinato sistema territoriale di riferimento di informazioni contenute in database statistici.

Il SIT del comune di Parabiago è ripartito principalmente in sei macro-strati informativi:

- Database territoriale, realizzato estrapolando gli strati informativi dell'aerofotogrammetrico al 5000 per il territorio non edificato e al 2000 per il territorio edificato, arricchendolo con le informazioni derivanti dal rilievo urbanistico effettuato (si veda paragrafo successivo);
- analisi del PRG vigente (variante generale del 1999), effettuata dopo una vettorializzazione e coerenza cartografica del PRG vigente;
- vincoli e previsioni di scala sovracomunale, contengono tutte le previsioni e le informazioni territoriali presenti nei vari strumenti di programmazione di livello provinciale e regionale;
- vincoli e previsioni di scala comunale contenuti all'interno di strumenti urbanistici generali, settoriali ed attuativi;
- previsioni e informazioni derivate dai vari studi di settore e dai documenti di indirizzo redatti negli ultimi anni dall'Amministrazione Comunale e/o da altri enti esterni riguardanti il territorio comunale;
- documentazioni fotografiche ed ortofoto georeferenziate.

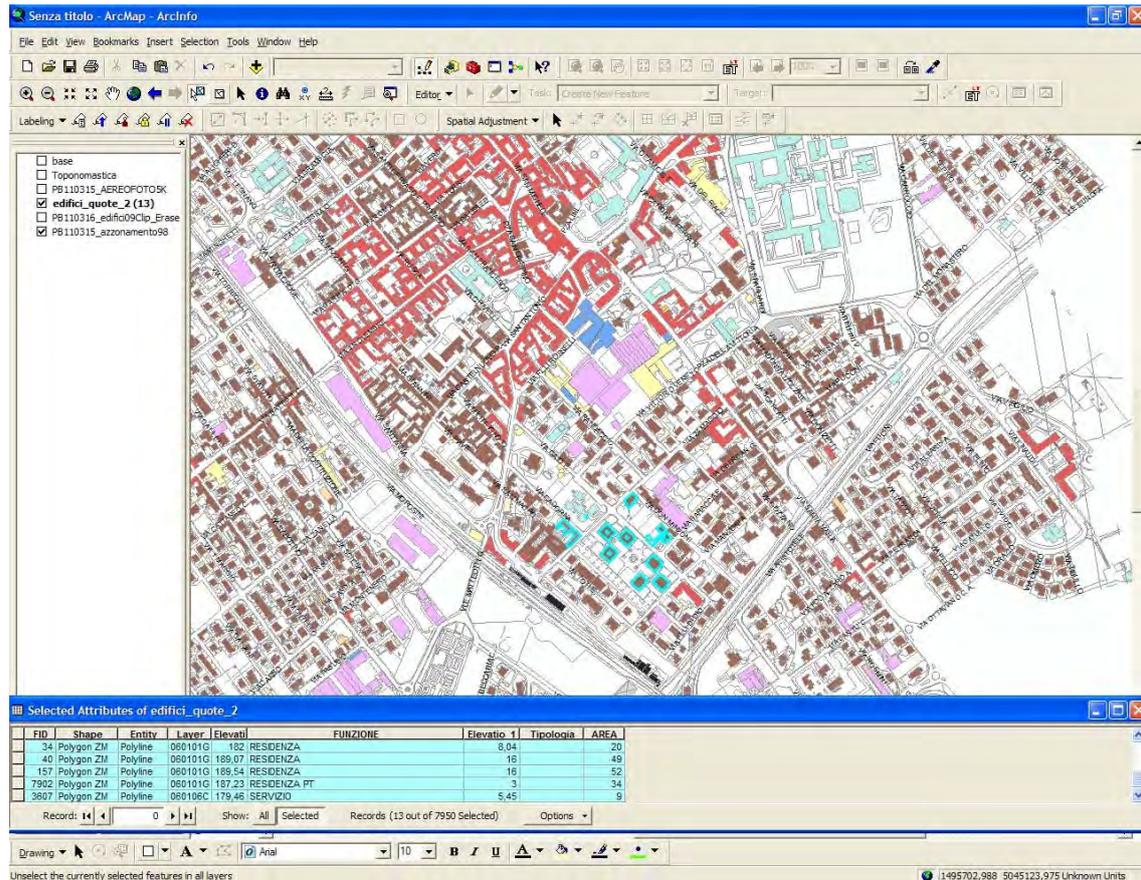
#### ***3.3.4. Impostazione e contenuti del database territoriale***

Il database territoriale discende da un aggiornamento e da un'elaborazione delle informazioni cartografiche derivate dall'aerofotogrammetrico comunale e rappresenta l'elemento informativo fondamentale del SIT realizzato. L'attuazione del SIT si suddivide in due fasi principali:

- la prima consiste nella trasformazione delle informazioni spaziali in ambiente GIS, convertendo i layers presenti nell'aerofotogrammetrico in tematismi informativi;
- la seconda prevede la realizzazione del database alfanumerico complementare alle informazioni spaziali ricavate.

Riferimento per l'impostazione delle attività di rilievo sono state le informazioni contenute nel PRG vigente, considerando come area minima di analisi quella corrispondente ai singoli lotti individuati dalla tavola di azionamento, con la successiva impostazione di una scheda tipo di rilievo urbanistico ed edilizio dove sono state riportate le informazioni per ogni area.

Per ogni area individuata si sono rilevate le caratteristiche qualitative e quantitative di tutti gli edifici esistenti, nonché le pertinenze, gli accessori e gli spazi aperti secondo l'impostazione di seguito riportata e la conseguente costruzione di un database. Tale processo metodologico ha consentito il confronto con la situazione esistente come delineata dal PRG vigente e la rappresentazione cartografica di tutti i possibili tematismi ricavabili dal database, di cui quelli sopra riportati sono solamente alcuni esempi. Per ogni area individuata si sono rilevate le caratteristiche qualitative e quantitative di tutti gli edifici presenti, le pertinenze, gli accessori e gli spazi aperti.



**Figura 2. – Rilievo del patrimonio edilizio in funzione delle aree dell’azzonamento dei centri storici**

Rilievi successivi sono stati effettuati per individuare la rete commerciale esistente, suddivisa secondo le diverse tipologie comunali (esercizi di vicinato e medie superfici di vendita), la rete dei pubblici esercizi e delle altre attività di servizi alla persona (parrucchieri, centri estetici, farmacia, edicola, ..... ) collocati ai piani terra degli edifici. A questi si aggiunge una verifica relativa alla presenza di aree dismesse nel territorio comunale.

### 3.3.5. Il rilievo urbanistico

Il rilievo urbanistico, organizzato secondo le modalità sopraesposte, ha previsto la verifica dello stato di conservazione e di uso di ogni singolo edificio<sup>10</sup> attraverso la stesura di una tabella informativa composta da voci specifiche.

Il database è stato successivamente arricchito da una documentazione fotografica relativa a edifici, singoli o accorpati, cortili, spazi aperti, elementi altri che, costituendo non solo un supporto alla realizzazione e alla predisposizione del piano, sono anche un

<sup>10</sup> Questa operazione è stata compiuta puntualmente per la città storica, mentre per la città consolidata sono state fatte delle verifiche a campione su dati ottenuti incrociando strati informativi di cui si era già in possesso.



insufficiente, considerando come possibilità anche lo stato di ristrutturazione in corso. Questa colonna del database è funzionale alla lettura dei contenuti della tavola di indagine sullo stato di conservazione degli edifici.

**Destinaz:** viene indicata la destinazione d'uso prevalente (cioè occupante la maggior superficie lorda di pavimento) al piano terra relativa ad una classificazione semplificata delle funzioni presenti nell'edificio, ed è stata definita in modo da soddisfare esigenze di completezza delle informazioni rappresentate sulla cartografia.

**Dest\_pt:** viene indicato l'uso prevalente degli altri piani fuori terra, ed è funzionale alla lettura dei contenuti della tavola di indagine sulla destinazione funzionale degli edifici.

**Nome:** indica la frazione di appartenenza dell'edificio o il nome della cascina, nel caso in cui si tratti di un edificio rurale.

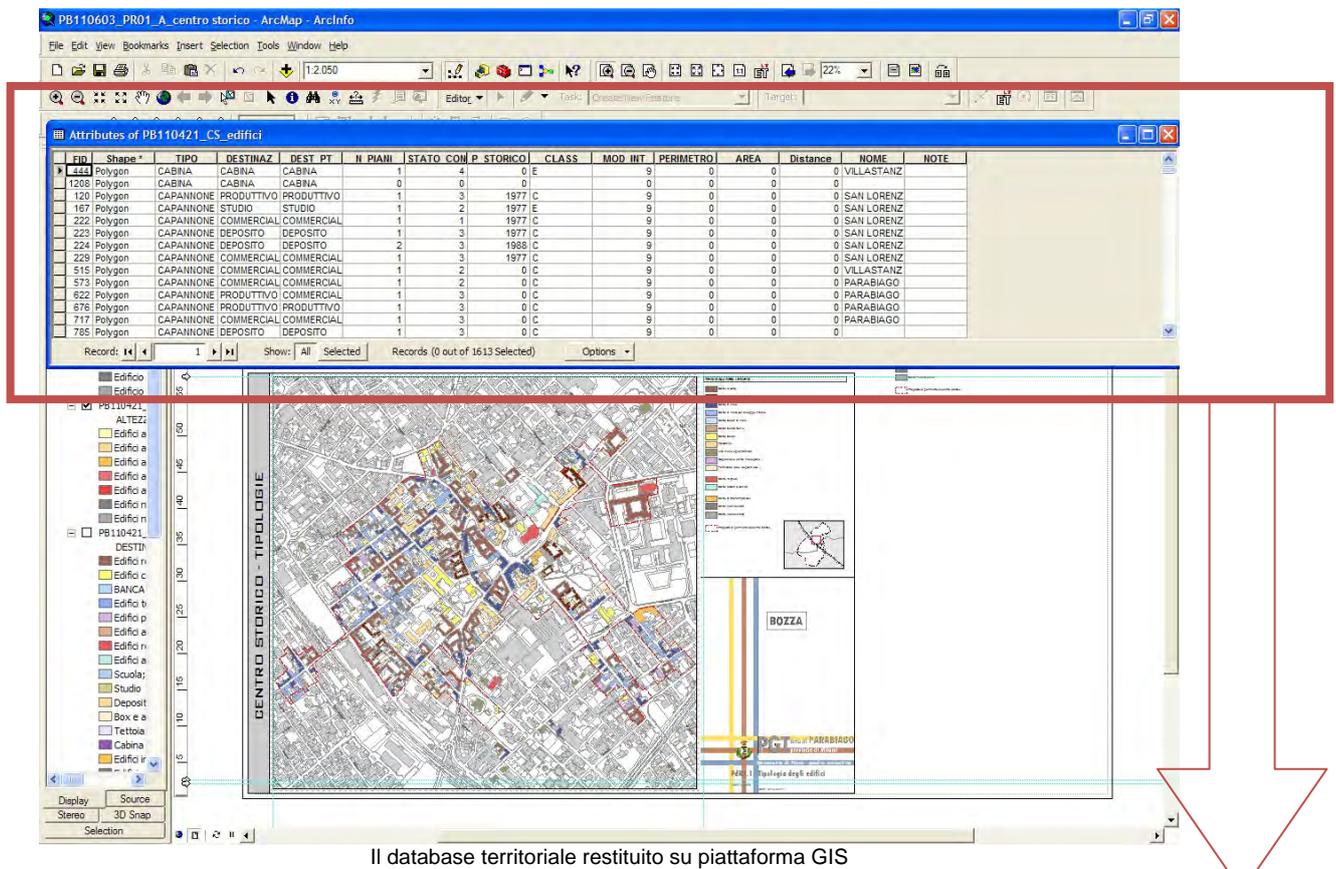
**Note:** eventuali annotazioni per segnalare situazioni particolari o caratteristiche straordinarie.

**Perimetro:** il perimetro dell'edificio rilevato.

**Area:** l'area dell'edificio rilevato

| ID | Shape   | PERIMETRO | AREA | Distance | NOME     | MOD INIT | CLASS | TIPO           | DESTINAZ       | DEST_PT        | STATO CONS | P. STORICO | N. PIANI | NOTE | CLASS_PDR7 | ESCLUSI | INTERV |
|----|---------|-----------|------|----------|----------|----------|-------|----------------|----------------|----------------|------------|------------|----------|------|------------|---------|--------|
| 0  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 1  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | ISOLATO LINEA  | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 2  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 2          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 3  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 4  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 5  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 D      |       | VILLA MONO     | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A3   |            | 0       | 0      |
| 6  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 D      |       | VILLA MONO     | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A3   |            | 0       | 0      |
| 7  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | FENILE         | 4          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 8  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | FENILE         | 4          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 9  | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | ISOLATO FENILE | FENILE         | FENILE         | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 10 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 11 E     |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 3          | 0          | 1        | A3   |            | 0       | 0      |
| 11 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 E      |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 3          | 1888       | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 12 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 18 C     |       | ISOLATO        | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A3   |            | 0       | 0      |
| 13 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | BOX            | BOX            | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 14 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 1 A      |       | ISOLATO        | CULTO          | CULTO          | 2          | 0          | 9        | A1   |            | 0       | 0      |
| 15 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 A      |       | CORTE FENILE   | TERZIARIO      | TERZIARIO      | 2          | 0          | 1        | A1   |            | 0       | 0      |
| 16 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | LINEA INTERNA  | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 17 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 D      |       | VILLA MONO     | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A3   |            | 0       | 0      |
| 18 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | BOX            | 4          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 19 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 1888       | 3        | A2   |            | 0       | 0      |
| 20 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 21 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 22 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | BOX            | 4          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 23 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 24 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 25 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | FENILE         | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 26 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | FENILE         | 4          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 27 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 2          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 28 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | COMMERCIALE    | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 1       | 0      |
| 29 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | CORTE          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 30 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 31 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | ISOLATO FENILE | FENILE         | FENILE         | 4          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 32 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | ISOLATO LINEA  | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 33 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | ISOLATO LINEA  | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 34 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | BOX            | BOX            | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 35 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | BOX            | BOX            | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 36 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | ISOLATO LINEA  | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 37 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 E      |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 38 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 E      |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 39 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 0        |       | TRASFORMAZIONE | TRASFORMAZIONE | TRASFORMAZIONE | 3          | 0          | 0        | A3   |            | 0       | 0      |
| 40 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | ISOLATO FENILE | FENILE         | FENILE         | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 41 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 3          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 42 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 3          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 43 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 44 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 2 B      |       | ISOLATO LINEA  | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 45 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 28 B     |       | PERTINENZA     | FENILE         | BOX            | 4          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 46 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | BOX            | BOX            | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 47 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 48 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | BOX            | BOX            | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 49 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 3          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 50 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 10 E     |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 3          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 51 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 E      |       | PERTINENZA     | BOX            | BOX            | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 52 | Polygon | 0         | 0    | 0        | VILLAPIA | 9 D      |       | VILLA MONO     | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A3   |            | 0       | 0      |
| 53 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 4          | 1888       | 2        | A1   |            | 0       | 0      |
| 54 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | FENILE         | 1          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 55 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 28 B     |       | CORTE FENILE   | FENILE         | FENILE         | 4          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 56 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 1 A      |       | ISOLATO        | CULTO          | CULTO          | 2          | 1888       | 9        | A1   |            | 0       | 0      |
| 57 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 2 A      |       | CORTE          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 2          | 1888       | 2        | A1   |            | 0       | 0      |
| 58 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 2 B      |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 1888       | 3        | A2   |            | 0       | 0      |
| 59 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 28 B     |       | PERTINENZA     | DEPOSITO       | DEPOSITO       | 4          | 0          | 1        | A2   |            | 0       | 0      |
| 60 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 2 B      |       | VILLA MONO     | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 61 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 28 B     |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 4          | 0          | 2        | A2   |            | 0       | 0      |
| 62 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 81 B     |       | LINEA          | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 5          | 0          | 3        | A2   |            | 0       | 0      |
| 63 | Polygon | 0         | 0    | 0        | RAVELLO  | 2 B      |       | CORTE FENILE   | RESIDENZIALE   | RESIDENZIALE   | 3          | 1888       | 2        | A2   |            | 0       | 0      |

Figura 4. - Estratto del database alfanumerico derivante dal rilievo urbanistico effettuato per il centro storico



Il database territoriale restituito su piattaforma GIS

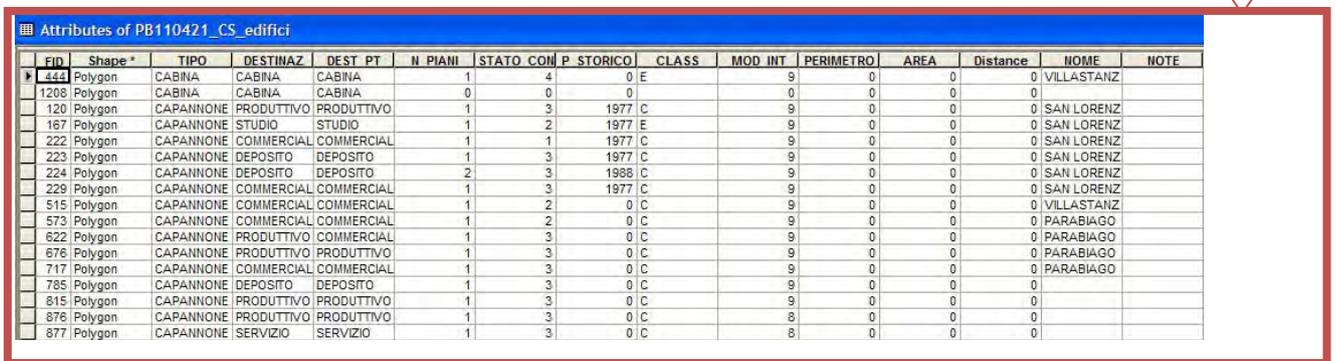


Figura 5. - Interrogazione dal database territoriale costituito secondo le modalità sopra esposte: identificazione delle caratteristiche collegate allo stato degli edifici visualizzato sulla cartografia.

## 4. IL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO COMUNALE

### 4.1. PREMESSA

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze del Comune di Parabiago sono stati effettuati una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui tre principali macrosistemi oggetto del PR: città storica, città consolidata e territori agricoli.

Per quanto riguarda la città storica, le analisi si sono rivolte all'approfondimento delle tematiche relative all'individuazione puntuale degli usi prevalenti e degli usi dei piani terra, delle tipologie edilizie, delle altezze e dello stato conservativo.

Per la città consolidata è stata svolta un'analisi puntuale svolta per singola unità edilizia finalizzate a definire l'uso, le altezze e il rapporto di copertura.

Per una corretta comprensione di tutto il territorio, sono state analizzate anche gli edifici e i nuclei rurali di interesse storico collocati nelle aree agricole, che come emerge dal DP sono, in parte, inserite all'interno del perimetro del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini.

Lo svolgimento di queste analisi ha permesso di realizzare un apparato normativo basato sulla lettura per tessuti, coerentemente con l'innovativa concezione della nuova legge regionale.

### 4.2. LE ANALISI URBANISTICHE EFFETTUATE

La conoscenza del territorio di Parabiago nasce da un'attenta analisi, che ne valuta i diversi aspetti e offre un quadro organico di interpretazione dello stato di fatto e delle dinamiche, insediative e non, in atto.

Il primo passo verso la comprensione della realtà insediativa di Parabiago, la condizione indispensabile per poter immaginare una progettualità attenta alla realtà locale, è stata una osservazione accurata di tutto il territorio comunale. Questo ha messo in gioco diversi sguardi: uno sguardo attento alle cose più piccole, capace di cogliere i caratteri qualitativi e l'identità della città diffusa, nei ritmi insediativi che si ripetono, nelle interruzioni inaspettate; uno sguardo che al contrario sappia allontanarsi e cogliere dinamiche a scala più ampia, che riesca ad osservare le parti mantenendo la coscienza del tutto; uno sguardo che si rivolge ai pieni urbani, a quello che è costruito, ma anche ai paesaggi naturali più interessanti che riempiono e completano l'idea di quello che è l'ambiente insediativo complessivo; uno sguardo infine che sappia cogliere i vuoti, le mancanze, le criticità, gli spazi su cui meno cade lo sguardo, ma che offrono maggiori possibilità interpretative.

Scale diverse, oggetti dell'osservazione diversa, tutti però rendono conto di una realtà dinamica, il cui stato attuale è l'esito di stratificazioni molto antiche, ma anche molto recenti.

Occorre però fissare un momento da cui l'analisi parte e che offre uno scatto fotografico della realtà di Parabiago. Le carte perciò derivano da questa ipotesi conoscitiva e come tali costruiscono un quadro dato ad un momento "x", la banca dati da cui esse derivano

invece misura la propria funzionalità, partendo dalla possibilità di aggiornare continuamente le informazioni.

Per arrivare a degli elaborati cartografici è necessario fare sì che le informazioni raccolte in fase di indagine e rilievo urbanistico vengano rielaborate in modo da creare una banca dati digitale efficace. Questo è quello che è stato fatto per Parabiago, da queste ipotesi è nato il rilievo del patrimonio edilizio esistente.

Accanto ai dati provenienti dalla raccolta e dalla verifica degli strati informativi già esistenti, infatti, è stato necessario fare un rilievo di tutti i manufatti edilizi presenti sul territorio comunale, raccogliendo le informazioni che potessero avere una rilevanza urbanistica.

Nel database perciò ad ogni edificio sono state associate le seguenti informazioni:

- uso degli edifici: funzione ospitata dall'edificio, con la distinzione degli usi al piano terra, gli usi nei restanti piani, ove esistenti, e la definizione di un unico uso ritenuto prevalente.

Questa analisi ha permesso di distinguere tra gli edifici principali e quelli di uso accessorio, che sono stati ugualmente rilevati in modo puntuale, ma che ovviamente hanno minore rilevanza urbanistica. Risulta inoltre verificata quella che si può definire come la dimensione del non utilizzato e del sottoutilizzato, essendo stata rilevata non soltanto nei casi più evidenti, ma anche all'interno del tessuto minuto di città storica e consolidata. Ciò ha una notevole importanza ai fini della costruzione di una chiave di lettura che possa poi guidare le linee progettuali e che parta dalla consapevolezza dell'esistenza di tale risorsa.

Questo tematismo risulta trattato negli elaborati cartografici PR2.3. e PR2.4, per quanto riguarda la città storica, dove si è preferito affiancare più tematismi, nelle tavole dei nuclei rurali di interesse storico e PR3.3 nel caso della città consolidata;

- tipologia degli edifici: classificazione di edifici o raggruppamenti di edifici secondo le loro omogenee caratteristiche distributive, organizzative e funzionali. Alla base di questo tematismo sta (come negli altri casi) la costruzione di una legenda che riconosca le principali tipologie che si possono incontrare. È stata inoltre creata la voce di legenda che riporta genericamente "altre tipologie", in quanto nel territorio ci si imbatte in edifici di difficile classificazione. Se, per alcuni casi isolati, si è comunque ritenuto utile riportare la peculiare tipologia (è il caso ad esempio degli edifici a corte, degli edifici religiosi, .....), non è stato possibile definire tutti gli edifici secondo un numero accettabilmente ristretto di tipologie. Alcuni nuovi edifici, gli edifici a tipologia "ibrida", come possono essere, ad esempio, le "case-capannone", rientrano perciò nella voce "altre tipologie" già citata. Occorre però dire che questa categoria raggruppa un numero ragionevolmente limitato di manufatti edilizi, ritenendo perciò le altre ragionevolmente esaustive rispetto alla realtà cassanese.

A questo tema si devono ricondurre gli elaborati PR2.1 per la città storica;

- altezza degli edifici: numero di piani fuori terra con l'indicazione dell'eventuale presenza di un ultimo piano mansardato e del piano terra rialzato.

Da questo tematismo è stata ricavata, per quanto riguarda gli ambiti della città consolidata, l'elaborato cartografico PR3.1; negli ambiti della città storica si ritrova nella tavola PR2.2 e negli elaborati relativi ai nuclei rurali di interesse storico;

- stato di conservazione degli edifici: lo stato conservativo in cui si trovano i manufatti edilizi. L'attenzione è stata rivolta soprattutto agli edifici ad uso residenziale, potendosi meglio rilevare la condizione rispetto agli edifici accessori, quali box e piccole pertinenze ad uso accessorio. Questo tematismo è stato rielaborato negli ambiti della città storica (PR2.6) e per i nuclei rurali di interesse storico, dove il suo rilievo ha maggiore interesse rispetto alla città consolidata. La banca dati tuttavia riporta questa informazione per tutti gli edifici di Parabiago, non soltanto quelli riconosciuti dallo stato di fatto come appartenenti agli ambiti di città storica. Questo stato informativo è di fondamentale importanza perché restituisce lo "stato di salute" del centro storico e dei nuclei storici periferici, e la sua analisi si ripercuote necessariamente sulle ipotesi progettuali;
- uso degli spazi aperti, che rappresenta le diverse modalità di utilizzo degli spazi non edificati, pubblici e privati, compresa la presenza di elementi arborei e la specificazione del materiale di finitura della superficie. Da questo tematismo è stata ricavata, per quanto riguarda la città storica, l'elaborato cartografico PR 2.5;
- rapporto di copertura, esprime il rapporto tra parte edificata del territorio e superficie libera all'interno della città edificata. Da questo tematismo è stata ricavata, per quanto riguarda la città consolidata, l'elaborato cartografico PR3.2.

Altre informazioni che si ritrovano incrociate in altri tematismi sono state raccolte nel database, ma non si traducono nell'elaborazione di un elaborato cartografico ad hoc. Si tratta delle seguenti informazioni:

- zona omogenea del Prg: l'indicazione circa la zona omogenea così definita dal Prg vigente a cui il singolo manufatto edilizio appartiene;
- presenza per gli edifici residenziali del box di pertinenza, interrato, al piano terra o esterno all'abitazione. Si considera che esista un box anche qualora si tratti di un posto auto di pertinenza privato nel cortile o nelle adiacenze dell'edificio stesso, essendo questa fattispecie da un punto di vista urbanistico assimilabile alle altre;
- stato del rilievo: nel database è riportato il caso in cui non è stato possibile rilevare direttamente l'edificio o raccogliere alcune informazioni su di esso perché l'osservazione sul campo era impossibile. In questo caso la non rilevabilità di informazioni è dichiarata nelle tavole con un'apposita voce in legenda; occorre però precisare che si tratta di un numero estremamente esiguo di casi, rispetto alla totalità del patrimonio edilizio;
- note: tutte le possibili informazioni che sfuggono ai precedenti stati informativi ma che sono ugualmente utili perché aggiungono informazioni (ad esempio, vengono esplicitati i tipi di esercizio commerciale al piano terra) o spiegano al meglio le informazioni di altre categorie (ad esempio, è indicato se un edificio, pur essendo di uso accessorio, riveste un'importanza storico-architettonica, come nel caso dei fienili annessi alle cascine).

### **4.3. L'INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DELLA CITTÀ CONSOLIDATA E DELLA CITTÀ STORICA**

Lo scopo del rilievo urbanistico è quello di costruire una base di conoscenza diretta del territorio comunale. Localizzare e perimetrare questi diversi ambienti è operazione non immediata bensì frutto di diverse scelte, che al pari di altre più evidenti, hanno una chiara impronta progettuale. Per questo tracciare una linea di demarcazione tra quella che è la città storica e la città consolidata è risultato di diverse analisi e considerazioni. E' perciò fondamentale definire in primo luogo il senso delle due macro categorie di riferimento, ossia quelle di città storica e di città consolidata.

Nella città storica non è difficile trovare edifici che sono depositari della memoria storica di lungo termine, delle emergenze architettoniche ben riconoscibili nello skyline della città. Nonostante siano questi i punti focali che maggiormente necessitano di attenzione e che puntualmente sono infatti tutelati quali beni di interesse storico-architettonico, la città storica è tale per la grana fine del tessuto edificato, per l'impianto secondo il quale si dispongono edifici importanti non tanto di per sé, ma proprio per l'effetto d'insieme che costituiscono. Prima ancora di descrivere i caratteri che rendono tale la città storica, merita attenzione il metodo utilizzato per delimitare questo ambiente insediativo. La città storica infatti è caratterizzata da un perimetro preciso e vincolante, frutto di diverse analisi.

Il Piano di Governo del Territorio costruisce ogni strato informativo a partire dalle informazioni elaborate dai livelli superiori di pianificazione. In particolare, per quanto riguarda i nuclei storici, il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale fornisce strati informativi fondamentali per l'individuazione dei nuclei storici, ma risulta necessario rendere tali contenuti adeguati e coerenti per la scala di analisi comunale. Occorre perciò saper rivedere i perimetri tracciati dal PTCP e considerare anche quelle informazioni del PTCP sul patrimonio storico che non si traducono in un perimetro in quanto trattasi di strati informativi di tipo puntuale.

Il Piano di Governo del Territorio deve infine recepire il Piano Regolatore Generale vigente e valutare la necessità di modificare i perimetri che esso stabilisce sulla scorta delle informazioni di carattere sovracomunale prima elencate e sulla base dei rilievi effettuati.

Da una sovrapposizione delle informazioni così raccolte<sup>11</sup>, si costruiscono diverse ipotesi progettuali valutando quale sia quella in grado di includere tutto ciò che effettivamente ha un valore storico. In questa fase inoltre si possono evidenziare le inesattezze contenute negli strati informativi dei livelli di pianificazione sovraordinati. Questa operazione è resa possibile anche dalla ricostruzione dell'urbanizzato a diverse soglie storiche. Utilizzando la cartografia storica dell'Istituto Geografico Militare è possibile ricostruire come si è evoluto l'urbanizzato e identificare quali edifici abbiano effettivamente un interesse storico perchè presenti in una soglia non recente. Si può anche capire quali principi insediativi abbiano guidato la crescita della città, quali siano gli assi viari che hanno effettivamente giocato un ruolo strategico. Tutto ciò concorre a costruire quella base di conoscenza necessaria a individuare la città storica.

La città consolidata è innanzitutto il negativo della città storica. Sono i tessuti più recenti, dove i valori in gioco non spingono a necessità di tutela. Tuttavia è riduttivo

---

<sup>11</sup> Sono informazioni riportate nell'Allegato 03. – *Perimetrazione della città storica e dei nuclei rurali di interesse storico: IGM 1888, PTCP 1930 e PRG vigente*, inserito all'interno dell'Elaborato PGT.01.

ritenerla soltanto una parte residuale o meno degna di attenzione. In primo luogo perchè costituisce la maggior parte del tessuto edificato. In secondo luogo perchè qui si trova la città della produzione e di un commercio in parte minuto e legato alle attività di vicinato, in parte di portata più vasta.

La città consolidata si definisce tale in quanto il suo assetto ormai è stabile e definito al di là di ogni valore storico e come la città storica essa porta con sé elementi di valore e di criticità che occorre individuare.

Il Piano Regolatore Generale vigente anche in questo caso costituisce la base da cui partire, ma dal momento che la città consolidata è una realtà maggiormente dinamica rispetto alla città storica occorre raccogliere informazioni attraverso rilievi. Lo strato informativo che si costruisce è rilevante in proporzione al grado di copertura del territorio comunale. Il progetto per la città consolidata nasce da queste analisi.

#### 4.4. LA CITTA' STORICA

Parabiago è stata al centro di importanti vicende storiche per la sua posizione e ruolo strategico<sup>12</sup> e questo fa sì che anche il suo patrimonio edilizio abbia spessore storico e sia caratterizzato dalla presenza di diverse emergenze architettoniche.

Queste preesistenze architettoniche sono degne di tutela e ciò trova riscontro nel fatto che esse siano già sottoposte a vincolo in quanto beni di interesse storico artistico, censite ed inserite anche negli elenchi del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale<sup>13</sup>. Se per questi beni vale la regola della tutela e del mantenimento dei caratteri originali, per il restante tessuto storico è occorsa un'analisi che classificasse gli edifici secondo l'effettiva rilevanza storico architettonica, perchè solo in questo modo è possibile stabilire dei corretti gradi di intervento.

La città storica di Parabiago, presente nei nuclei edificati di Parabiago centro, San Lorenzo, Villastanza, Villapia e Ravello, è facilmente riconoscibile all'interno del tessuto urbano della città, grazie alla rete viaria che ancora in massima parte ricalca l'impianto medievale degli antichi borghi. L'evoluzione storica e demografica della città non hanno mai richiesto un'espansione oltre l'antico tracciato della città storica, fino agli anni '40, fattore che ha determinato una progressiva sostituzione dell'edificato originario a favore di tipologie e stili più moderni. Questo processo è andato così ad intaccare il valore storico-monumentale della città storica, che però oggi presenta ancora significative tracce del suo passato più remoto, come testimoniato dal numero e dall'importanza di beni di interesse storico ed artistico vincolati.

La prevalenza nell'edificato della città storica di uno stile ed un'epoca comuni ha permesso di costituire comunque un'area sotto molti versi omogenea e riconoscibile, non solo dalla conformazione dell'impianto viario, ma anche dall'aspetto morfo-funzionale.

Attraverso il rilievo puntuale della città storica si è cercato di analizzare tutti quegli elementi morfologico-funzionali capaci di restituire un'immagine del territorio

---

<sup>12</sup> Si rimanda all'Allegato 01 – *Cenni storici sulla storia del territorio parabiaghese*, inserito all'interno dell'Elaborato PGT.01.

<sup>13</sup> Sono informazioni riportate nell'Allegato 02. – *Schede dei beni vincolati ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004*, inserito all'interno dell'Elaborato PGT.01.

funzionale alla creazione di categorie di intervento idonee alla conservazione, valorizzazione ed omogeneizzazione dei caratteri qualitativi migliori. Procediamo qui ad esporre alcune considerazioni circa i risultati di questa attività di indagine, in relazione ai seguenti tematismi:

- analisi edilizie ed urbanistiche
- beni di vincolati e di interesse storico e architettonico
- edifici e nuclei rurali di interesse storico e architettonico
- perimetrazione della città storica.

Per quanto riguarda invece un approfondimento legato allo sviluppo urbano di Parabiago e delle sue frazioni, unitamente ad una serie di cartografie ed immagini storiche relative allo sviluppo di Parabiago e del suo territorio, si rimanda all'Allegato 01, inserito all'interno della relazione generale del Documento di Piano.

#### **4.4.1. Le analisi dei caratteri edilizi ed urbanistici**

##### Indagine sulle caratteristiche della città storica: tipologia degli edifici

Il rilievo è stato effettuato sul campo, identificando la tipologia di ogni edificio. A supporto delle attività di classificazione degli edifici esistenti sono state utilizzate foto aeree e database topografico aggiornato al 2009 (ad esempio per verificare lo stato di fatto di edifici difficilmente rilevabili perché interni ai cortili dei centri storici). Al fine di rappresentare il tessuto edificato esistente sono state create delle tipologie *ad hoc* oltre alle categorie normalmente utilizzate in un rilievo urbanistico.

La classificazione dell'edificato secondo la tipologia degli edifici è stata effettuata secondo le seguenti categorie:

- ✓ edifici a corte
- ✓ edifici inseriti in complesso a corte
- ✓ edifici a corte con fienili
- ✓ edifici in linea
- ✓ edifici in linea con sviluppo interno: *l'edilizia facente parte di strutture a corte, che probabilmente subendo modificazione nel corso degli anni ha sostanzialmente perso la caratterizzazione della corte storica, mantenendo però l'area di sedime originale;*
- ✓ edifici isolati in linea
- ✓ edifici isolati fienile: *edilizia facente parte di strutture a corte, utilizzata come fienile o stalla, localizzata all'interno del perimetro della corte storica come edificio singolo autonomo;*
- ✓ edifici isolati
- ✓ palazzine
- ✓ ville mono e plurifamiliari
- ✓ capannoni o edifici monopiano
- ✓ pertinenze (box, depositi, ecc.)
- ✓ edifici in trasformazione
- ✓ edifici non rilevabili
- ✓ edifici demoliti.

Dalla Tavola **PR2.1.**, si può osservare come la tipologia degli edifici prevalente è l'edificio a corte, presente soprattutto nella parte centrale della città storica di Parabiago (quadrilatero via San Michele, via Sant'Antonio, via Crivelli e via Rusca), di

Villastanza, di Villapia e di Ravello. Tale tipologia è inframezzata da edifici in linea o palazzine, probabile sostituzione o residuo delle precedenti corti. A ridosso del centro storico, dove vi è una maggior presenza di spazi aperti, si notano alcune ville isolate, mentre sono dislocate nella parte est del centro storico di Parabiago, di San Lorenzo e di Villastanza, diverse palazzine, frutto di trasformazioni edilizie recenti che non hanno tenuto conto delle caratteristiche morfo-tipologiche del contesto nelle quali si sono inserite.

E' possibile evidenziare come vi sia una coerenza tra la presenza di edifici religiosi ed edifici civili all'interno dei nuclei di interesse storico, in luoghi identificabili come piazze e luoghi in posizione centrale e lungo gli assi viabilistici di interesse storico.

Indagine sulle caratteristiche della città storica: altezza degli edifici

Il rilievo è stato effettuato sul campo, identificando l'altezza di ogni edificio secondo il numero di piani. La base cartografica utilizzata è il database topografico 2009, opportunamente integrata secondo le diverse altezze degli edifici: ad esempio nel caso di edifici in linea disegnati come una singola unità, ma di diversa altezza (rilevata sul campo), è stata compiuta un'operazione di suddivisione dell'unità in più parti a seconda delle varie altezze.

Le categorie utilizzate sono state le seguenti:

- ✓ edifici a 1 piano
- ✓ edifici a 2 piani
- ✓ edifici a 3 piani
- ✓ edifici a 4 piani
- ✓ edifici oltre i 5 piani
- ✓ edifici speciali con altezza variabile.

Dalla Tavola **PR2.2.**, si può notare che solamente gli edifici di più recente costruzione nel centro storico e nelle frazioni di San Lorenzo e Villastanza presentano edifici con un'altezza superiore a 4 piani, all'interno di nuclei storici che si presentano con ampie zone edificate ad altezza media omogenea e non superiore a 2-3 piani.

Indagine sulle caratteristiche della città storica: destinazione degli edifici

Il rilievo è stato effettuato sul campo, identificando la destinazione prevalente di ogni edificio. Come nel caso delle altezze dell'edificato, si è proceduto a suddividere le unità edilizie in porzioni più piccole, nel caso di diverse destinazioni d'uso prevalenti.

Le categorie utilizzate sono le seguenti:

- ✓ edifici residenziali
- ✓ edifici commerciali, pubblici esercizi e servizi alla persona
- ✓ studi professionali
- ✓ edifici terziari e direzionali
- ✓ edifici alberghieri
- ✓ edifici produttivi, artigianali e logistici
- ✓ edifici a fienile e rustici
- ✓ depositi e magazzini
- ✓ box e autorimesse
- ✓ tettoia
- ✓ cabina elettrica
- ✓ edifici religiosi
- ✓ edifici adibiti a servizi
- ✓ edifici in ambito scolastico

- ✓ edifici in trasformazione
- ✓ edifici non rilevabili
- ✓ edifici demoliti.

Dalla Tavola **PR2.3.** emerge che l'uso prevalente degli edifici prevalente all'interno della città storica è quello residenziale, con la presenza di edifici destinati a terziario, commerciale e alberghiero solamente all'interno del centro storico del capoluogo. In tutti i centri storici vi è la presenza di edifici religiosi, mentre all'interno del centro storico del capoluogo, di Villastanza e di San Lorenzo vi è la presenza di diversi edifici adibiti a servizi. Si può evidenziare una presenza importante, soprattutto all'interno degli isolati, di edifici o di porzioni di edifici ancora classificati come fienili e rustici, come magazzini, depositi ed accessori.

Indagine sulle caratteristiche della città storica: destinazione d'uso al piano terra

Il rilievo è stato effettuato sul campo, identificando la destinazione d'uso prevalente (cioè occupante la maggior superficie lorda di pavimento) al piano terra relativa ad una classificazione semplificata delle funzioni presenti nell'edificio, definita in modo da soddisfare sia esigenze di completezza delle informazioni rappresentate sulla cartografia, sia esigenze di modalità di rappresentazione delle stesse informazioni. Come nel caso delle altezze dell'edificio, si è proceduto a suddividere le unità edilizie in porzioni più piccole, nel caso di diverse destinazioni d'uso prevalenti.

Le categorie utilizzate sono le seguenti:

- ✓ edifici residenziali
- ✓ edifici commerciali, pubblici esercizi e servizi alla persona
- ✓ studi professionali
- ✓ edifici terziari e direzionali
- ✓ edifici alberghieri
- ✓ edifici produttivi, artigianali e logistici
- ✓ edifici a fienile e rustici
- ✓ depositi e magazzini
- ✓ box e autorimesse
- ✓ tettoia
- ✓ cabina elettrica
- ✓ edifici religiosi
- ✓ edifici adibiti a servizi
- ✓ edifici in ambito scolastico
- ✓ edifici in trasformazione
- ✓ edifici non rilevabili
- ✓ edifici demoliti.

Dalla Tavola **PR2.4.** emerge che i piani terra, all'interno del centro storico del capoluogo, ospitano in modo equivalente residenza ed attività commerciali e terziarie, con queste ultime che si concentrano lungo via Sant'Antonio-via Sant'Ambrogio, via San Michele-via Santa Maria e via IV Novembre. Nei centri storici di Villastanza e San Lorenzo si registra una presenza di attività commerciali, anche se vi è una prevalenza dei piani terra che ospitano residenza; che invece prevale in modo significativo all'interno dei centri storici di Ravello e di Villapia.

Indagine sulle caratteristiche della città storica: uso degli spazi aperti

Il rilievo è stato effettuato sul campo, identificando l'uso degli spazi aperti pubblici e privati localizzati nei nuclei storici. Nel caso di spazi non rilevabili direttamente, in

quanto non accessibili, per la loro classificazione sono state consultate e interpretate le foto aeree.

Le categorie utilizzate sono le seguenti:

**SPAZI PUBBLICI**

- ✓ spazi pubblici pavimentati
- ✓ verde pubblico
- ✓ marciapiede
- ✓ parcheggi a raso
- ✓ fontana

**SPAZI PRIVATI**

- ✓ giardini di interesse storico
- ✓ verde privato
- ✓ cortile interno con ghiaia
- ✓ cortile interno pavimentato.

Nell'elaborato **PR2.5**, sono stati analizzati e classificati gli edifici e gli spazi aperti dei centri storici, al fine di individuare le caratteristiche degli spazi aperti, con particolare attenzione agli spazi pubblici, ai percorsi pedonali ed alle vie a pedonalità protetta, nonché alla presenza degli spazi verdi, pubblici e privati.

Si evidenziano diversi giardini di interesse storico nel centro del capoluogo e nella frazione di Ravello, oltre a una presenza diffusa di giardini ed aree verdi private, che ben compensano la ridotta presenza di aree pubbliche, presenti in via Crivelli-via Sant'Antonio e piazza della Vittoria nel capoluogo, piazza Libertà a San Lorenzo e piazza Magenta a Villastanza. Occorre evidenziare che, ad esclusione di Ravello, tutti i centri storici presentano, in posizione baricentrica, spazi pubblici pavimentati ed attrezzati: piazza Maggiolini nel capoluogo, via Manara-via Don Bianchi a San Lorenzo, piazza Indipendenza a Villastanza e piazza Risorgimento a Villapia

*Indagine sulle caratteristiche della città storica: stato conservativo degli edifici*

Il rilievo è stato effettuato sul campo, identificando lo stato di conservazione di ogni edificio, suddividendo le unità edilizie in parti più piccole, nel caso di un diverso stato di manutenzione. Si è utilizzata la base dell'aerofotogrammetrico per stabilire con maggior precisione i punti in cui era necessario dividere l'edificato a causa di un diverso stato di manutenzione, considerando normalmente lo stato della facciata come principale fattore di valutazione.

Le categorie utilizzate sono le seguenti:

- ✓ ottimo o molto buono
- ✓ discreto
- ✓ sufficiente
- ✓ mediocre
- ✓ pessimo.

Dalla Tavola **PR2.6** emerge che lo stato conservativo della città storica è buono, con la prevalenza di un limitato numero di edifici in condizioni tali da richiedere interventi di recupero, adeguamento ed ammodernamento di parte o dell'intera struttura. Sono quindi presenti solamente alcuni edifici che versano in condizioni scadenti nei quali il livello di manutenzione è tale da richiedere importanti interventi di recupero, adeguamento ed ammodernamento dell'intera struttura.

#### 4.4.2. Il repertorio dei beni vincolati e degli edifici di valore storico e architettonico

I nuclei storici nel territorio di Parabiago, unitamente ai nuclei rurali di interesse storico, presentano valori storico-architettonici e ambientali di elevata qualità; sono state predisposte delle schede di classificazione del patrimonio urbanistico ed edilizio esistente finalizzate al recupero e alla conservazione dello stesso.

L'attuazione degli interventi previsti dal PGT sul patrimonio edilizio esistente dovranno raggiungere i seguenti obiettivi:

a) elementi storico-architettonici, centri storici e nuclei di antica formazione:

- ricostituzione e mantenimento del paesaggio urbano storico e identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
- tutela conservativa dei singoli beni, volta al mantenimento e al ripristino della loro originaria struttura e consistenza, dell'integrità e della significatività;
- promozione di riutilizzi e recuperi, indirizzati anche alla conservazione degli organismi, dei luoghi e dei contesti che li hanno prodotti originariamente;
- valorizzazione di siti e luoghi che rappresentano un valore diffuso e capillare sul territorio, in grado di attribuire identità storica e culturale ai luoghi;
- tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio (materiali, componenti edilizie, colori, ecc.);

**PALAZZO MAGGI CON GIARDINO**

INDIRIZZO: Via Santa Maria, Via Ferrari  
MAPPALE: 299, 135  
OGGETTO: Palazzo



Fig. 06. – Individuazione cartografica del bene vincolato

b) insediamenti rurali di interesse storico:

- valorizzazione e recupero del paesaggio agrario storico nelle sue strutture insediative e produttive e nei rapporti con il contesto (l'unità aziendale, la rete irrigua, le alberature, le strade agrarie, ecc.);
- recupero del paesaggio storico, dell'impianto e del tessuto edificato, attraverso interventi edilizi (organizzazione dei nuovi volumi, forme, materiali, ecc.) che permettano lo sviluppo dell'attività agricola, nel rispetto dei fondamentali caratteri storici e ambientali dell'insediamento e del paesaggio circostante.

Le schede di classificazione, riportate nell'Allegato2, all'interno dell'elaborato PGT.01, sono suddivise in due diversi gruppi:

- a) beni sottoposti a vincolo;
- b) emergenze architettoniche eventualmente riconfermate in seguito a rilievo sul campo.

Le schede dei beni vincolati sono strutturate con l'individuazione dell'edificio sulla cartografia attuale e sulle mappe storiche (catasto 1723, IGM 1840, IGM 1888, IGM 1937). Sono sottoposti a vincolo, ai sensi del D.Lgs. n° 42/2004, i seguenti edifici:

- centro sportivo "Libero Ferrario"
- chiesetta "Dio il Sa"
- oratorio Marchiondi-Spagliardi
- Palazzo Maggi con giardino.

Sono inoltre elencate una serie di informazioni descrittive:

- ✓ indirizzo
- ✓ mappali
- ✓ oggetto sottoposto a vincolo
- ✓ fotografie descrittive
- ✓ epoca
- ✓ prima cartografia storica su cui è possibile individuare l'edificio
- ✓ modifiche successive
- ✓ stato di conservazione
- ✓ parco annesso
- ✓ numero di piani
- ✓ tipologia
- ✓ dettagli architettonici
- ✓ materiale facciata
- ✓ copertura
- ✓ pavimentazione
- ✓ destinazione d'uso.



Fig. 07 – Scheda descrittiva del bene vincolato

Le emergenze architettoniche sono gli edifici compresi nella Zona A definita dal PRG vigente. Questi edifici sono stati sottoposti a rilievo sul campo per valutare la possibilità di riconfermare le modalità di intervento finalizzate a una valorizzazione ed eventuale recupero dell'emergenza.

Le schede sono strutturate con una serie di informazioni descrittive, oltre all'individuazione cartografica e ad alcune foto dell'edificio, volte a definire i caratteri di valore storico-architettonico dell'edificio:

- ✓ indirizzo
- ✓ mappali
- ✓ numerazione dell'edificio
- ✓ epoca

- ✓ cartografia storica
- ✓ modifiche successive
- ✓ stato di conservazione
- ✓ parco annesso
- ✓ numero di piani
- ✓ tipologia
- ✓ dettagli architettonici
- ✓ materiali di facciata
- ✓ coperture
- ✓ pavimentazione
- ✓ destinazione d'uso.

**Cascina di via Manara**

INDIRIZZO: Via Manara

OGGETTO: Cascina

EDIFICIO N°: 1



FOTO 1



FOTO 2

**DESCRIZIONE**

**EPOCA**

- Prima del 1720
- Tra 1720 e 1850
- Tra 1850 e 1900
- Successivo al 1900

**CARTOGRAFIA STORICA**

- Catasto Teresiano
- Catasto Lombardi-Veneto
- Cessato Catasto
- Non riportata in catasto

**MODIFICHE SUCCESSIVE**

- Edificio mantenuto nel suo impianto originario
- Edificio modificato in tempi successivi

**STATO DI CONSERVAZIONE**

- Recentemente ristrutturato
- Parzialmente degradato
- Fatiscente
- Altro .....

**PARCO ANNESSO**

- Alberatura storica
- Giardino storico
- .....

**N° PIANI**

- 1
- 2
- 3
- Oltre 3 piani

**TIPOLOGIA**

- Edificio isolato
- Corte urbana
- Corte rurale
- Palazzo
- Edificio a pettine

**DETTAGLI ARCHITETTONICI**

- Cornici
- Serramenti
- Parapetti in ferro battuto
- Immagine votiva

**MATERIALI DI FACCIATA**

- Intonaco
- Materiale lapideo
- Cotto
- Altro.....

**COPERTURE**

- Laterizio coppi a canale
- Legno
- Lamiera
- Cemento armato

**PAVIMENTAZIONE**

- Acciottolato
- Terra battuta
- Pietra
- Porfido
- .....

**DESTINAZIONE D'USO**

- Residenza
- Attività compatibili con la residenza
- Attività produttive artigianali
- Annessi, rustici, garage

**VALUTAZIONE**

- Conferma modalità di intervento ex-art. 18.1 del PRG vigente
- Riclassificazione e modifica modalità d'intervento come da norme PdR

**Fig. 08 – Scheda descrittiva delle emergenze architettoniche**

Infine è presente una valutazione nella quale si conferma l'assoggettazione dell'edificio alle modalità di intervento previste dall'art. 18.1 del PRG vigente, che stabilisce una normativa volta alla valorizzazione ed eventualmente al recupero dell'emergenza architettonica. Pertanto, la conferma significa che le norme del Piano delle regole dovranno considerare tale scelta, mentre la mancata conferma significa procedere ad una diversa classificazione all'interno del Piano delle Regole.

#### ***4.4.3. Gli edifici e i nuclei rurali di interesse storico***

Si è già detto del carattere fortemente agricolo del territorio di Parabiago. La trama storica è perciò quella scandita dalla tessitura dei campi e delle strade interpoderali. Lungo questi percorsi, a presidio del territorio, si collocano gli edifici e i nuclei di interesse storico, i nuclei sparsi rurali, presenti nel territorio comunale di Parabiago.

Il valore di molti di questi cascinali è dimostrato anche dal fatto che essi siano indicati dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Si tratta innanzitutto di un valore di tipo architettonico, per l'effettivo pregio di alcuni manufatti edilizi; in secondo luogo di valore storico-documentale, perchè questi luoghi testimoniano di una realtà economica e sociale che oggi non è quasi più presente nei suoi caratteri originali, ma che qui possiamo ancora rinvenire a tratti; infine hanno un valore di tipo paesaggistico, perchè i manufatti edilizi sono parte integrante di un paesaggio costruito e riconosciuto.

Il problema maggiore relativo ai nuclei sparsi è come negli altri casi quello legato alla incidenza delle alterazioni da un lato, e dall'abbandono e sottoutilizzo dall'altro. Nel primo caso si tratta dell'inadeguatezza delle vecchie strutture rurali ad ospitare oggi le funzioni agricole. Si costruiscono infatti delle nuove strutture poco coerenti con il contesto, sia per il tipo di struttura, sia per i materiali costruttivi scelti, sia infine per la giustapposizione dei nuovi edifici fatta senza seguire alcuna regola compositiva.

Altrettanto grave è il problema del sottoutilizzo di questi complessi rurali, a partire dagli annessi agricoli. Oltre a questo vi è anche il naturale sottoutilizzo degli spazi destinati alla residenza. Da questi due fenomeni consegue il progressivo degrado degli edifici e lo svuotarsi di queste strutture. Non è perciò strano trovare dei complessi rurali di indubbio interesse in stato di totale abbandono e degrado. Contribuisce a questo fenomeno anche il fatto che alcune di queste strutture siano servite solo da strade carrarecce ai margini dei campi coltivati. I cascinali abbandonati sono infatti a Parabiago spesso quelli meno accessibili o, al contrario, quelli troppo prossimi alle grandi infrastrutture. In questo secondo caso è evidente che l'espandersi del costruito avvenga a discapito dei campi coltivati e quindi vengano erosi gli appezzamenti a servizio dei complessi rurali. L'unica soluzione alternativa all'abbandono in questi casi è la riconversione degli edifici a scopi esclusivamente residenziali.

Il rilievo urbanistico censisce tutti i nuclei rurali e ne stabilisce tra le altre cose lo stato di conservazione. questo è l'aspetto più interessante dal momento che da un punto di vista delle funzioni ospitate si possa notare uno schema abbastanza ricorrente, e lo stesso lo si può dire per le tipologie edilizie presenti.

Un elemento critico in parte già menzionato è quello relativo alle strutture costruite in un secondo tempo, prive di valore storico. Le superfetazioni, le strutture più o meno

provvisorie a servizio delle funzioni agricole, i depositi, si aggiungono in modo disordinato, alterando l'impianto originario che deve, al contrario, essere mantenuto se si vogliono conservare i valori originari. Alcune tra le cascine di Parabiago, hanno mantenuto ben poco del nucleo originario. Le costruzioni più recenti di fatto alterano completamente la fisionomia del nucleo, rendendo difficile riconoscerne valori storico-architettonici.



Fig. 09 – Scheda di rilievo dei nuclei cascinali

Le schede degli edifici e dei nuclei rurali di interesse storico sono strutturate con una serie di informazioni descrittive, oltre all'individuazione cartografica e ad alcune foto. Il rilievo su campo ha consentito di identificare le seguenti categorie di informazioni:

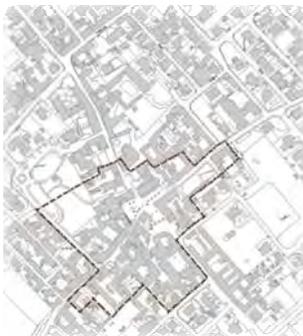
- destinazione d'uso prevalente degli edifici
  - ✓ edifici residenziali
  - ✓ edifici a fienile
  - ✓ edifici per attività agricole
  - ✓ depositi e magazzini
  - ✓ box e autorimesse
  - ✓ tettotia
- spazi aperti
  - ✓ aree a verde
  - ✓ aree a ghiaia
  - ✓ aree pavimentate
- altezza degli edifici

- ✓ edifici a 1 piano
- ✓ edifici a 2 piani
- ✓ edifici a 3 piani
- ✓ edifici a 4 piani
- ✓ edifici a 5 piani
- stato di conservazione degli edifici
  - ✓ ottimo o molto buono
  - ✓ discreto
  - ✓ sufficiente
  - ✓ mediocre
  - ✓ pessimo.

La presenza dei nuclei rurali si concentra nella zona sud (Cascina Zanaboni e Cascina San Giacomo), sud-ovest (Cascina Ravellino, Cascina Raimondi-Sisiana e Cascina Santa Maria) e nord nella frazione di San Lorenzo (Cascina Ferrario San Lorenzo).

#### 4.4.4. La perimetrazione della città storica

L'Allegato 3, inserito all'interno dell'elaborato PGT. 01, che descrive il margine della città storica è composto da diversi perimetri che si possono riferire a tre differenti fonti: la cartografia IGM prima levata 1888, l'elaborazione del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Milano alla data del 1930 e l'individuazione delle zone A1, A2, A3 e A4 della tavola di azionamento del PRG vigente.



Per quanto riguarda la cartografia IGM 1888 è stata compiuta un'operazione di verifica della fonte informativa riportando la perimetrazione sulla base cartografica utilizzata per la redazione del PGT. Stessa operazione è stata effettuata per ciò che riguarda la perimetrazione della città storica alla soglia del 1930 contenuta nel PTCP della Provincia di Milano e l'individuazione delle zone A del PRG vigente.

**Fig. 10 – Perimetrazione centro storico del capoluogo - IGM 1888**



Sono quindi stati predisposti gli elaborati definiti che riportano in un'unica base cartografica le diverse perimetrazioni, al fine di effettuare un confronto ed evidenziarne le discordanze oppure le incoerenze (ad esempio, isolati e/o edifici in parte esterni ed in parte interni al perimetro, strade e piazze in parte interne ed in parte esterne, ...). Tale attività è propedeutica alla definizione della proposta progettuale relativa ad un nuovo perimetro della città storica di Parabiago.

**Fig. 11 – Perimetrazione centro storico del capoluogo - IGM 1930**

La perimetrazione ha riguardato i seguenti contesti di interesse storico:

- il centro storico di Parabiago e una serie di nuclei all'interno del tessuto urbano classificati dal PRG come Zone A (via Statuto-via C.Battisti, via XXIV Maggio, via Don Minzoni, via Santa Maria, via Madonna D'Olzate e via Sant'Ambrogio);
- il centro storico di San Lorenzo e di alcuni nuclei sparsi (via F.lli Bandiera, via XX Settembre);
- il centro storico di Villastanza e di alcuni nuclei sparsi (via Don Barbanti, via San Sebastiano e via Lippi);
- il centro storico di Ravello e di Villapia.



Pertanto, in funzione di queste analisi ricognitive, in sede di elaborazione delle proposte progettuali si provvederà alla formulazione di una nuova proposta di perimetrazione dei centri storici, che tenga nella dovuta considerazione sia la forma e la dimensione dei centri storici dal 1888 in avanti, sia le caratteristiche morfologiche e del tessuto edificato in considerazione dell'evoluzione avuta dal 1888 fino ad oggi, sia la definizione degli isolati sottoposti a specifica normativa di tutela e salvaguardia dal PRG vigente.

**Fig. 12 – Perimetrazione centro storico del capoluogo – Zone A PRG vigente**

#### **4.5. LA CITTA' CONSOLIDATA**

La struttura insediativa di Parabiago risulta chiaramente riconoscibile per la presenza di importanti infrastrutture (assi di trasporto e ambientali) che la delimitano nei confini esterni ed interni: la Strada Statale del Sempione, il tracciato della SP109 e di viale Lombardia, la strada verso Casorezzo e via della Repubblica, la linea ferroviaria Rho-Gallarate, il Parco del Roccolo a sud e il Parco dei Mulini a nord, il canale Villoresi e il fiume Olona, le aree destinate all'escavazione all'estremo nord del territorio.

Le fasi di espansione della città consolidata sono riconducibili ad un processo di crescita progressiva e densificazione al di fuori del nucleo storico, che ha subito un periodo di forte accelerazione a partire dagli anni '60. Tale processo è contraddistinto in particolare da una forte crescita iniziale della città residenziale, seguita da quella industriale e artigianale che, dopo l'insediamento di alcune industrie di maggiori dimensioni, ha visto l'edificazione di un tessuto di medio-piccoli fabbricati slegati dal sistema infrastrutturale.

Parabiago è una realtà urbana a tratti abbastanza complessa perchè ricca di tanti diversi fenomeni urbani. Quello che però è il tessuto urbano di più recente costruzione rivela una maggiore semplicità e facilità di lettura. E' nella regola, nella ripetizione di elementi simili che si legge questa parte del territorio individuando ambiti sostanzialmente omogenei. La città della produzione e del commercio è scandita dalla giustapposizione di grandi capannoni a saturare spazi residuali ed esterni rispetto all'abitato. La vicinanza

alle maggiori infrastrutture viarie determina la localizzazione di questi edifici, così come la griglia viaria regolare ne disegna la disposizione. Gli usi sono ovviamente quelli produttivi, artigianali e del commercio non di vicinato, mentre lo stato di conservazione è ovviamente migliore dove gli edifici sono più recenti.

La città della residenza si caratterizza per la presenza di ambiti diversi. Per ambiti si intende zone caratterizzate da una maggiore omogeneità. Di usi, ovviamente, ma ancora di più, di tipologie e di altezze. Gli ambiti più densi sono quelli che si sviluppano in continuità con i centri abitati storici: qui le altezze sono perciò maggiori e possiamo trovare palazzine ed edifici in linea.

Altrove invece è la villetta mono o plurifamiliare ad avere la meglio disegnando zone residenziali quasi monofunzionali. La strada disegna la trama di questi ambiti in maniera abbastanza semplice; una maggiore complessità si può trovare negli interventi più recenti, anche se in realtà una leggera maggiore attenzione al disegno degli spazi aperti e alla disposizione della residenza, non si traduce in una maggiore ricchezza dal punto di vista urbanistico.

Lo stato di conservazione degli edifici è generalmente abbastanza buono; in alcuni ambiti però la vicinanza di elementi infrastrutturali visivamente impattanti (la ferrovia, le cave, ad esempio), fa sì che l'ambiente insediativo risulti più degradato che altrove.

A fronte di una definizione di massima delle caratteristiche insediative di livello comunale sopra esposte, le analisi effettuate nell'ambito della redazione del Piano delle regole, consentono un approfondimento ulteriore – rivolto al dettaglio del singolo edificio – per quanto riguarda le caratteristiche legate ad uso, tipologia prevalente, altezze e stato di conservazione, nonché rapporto di copertura prevalente dei suoli – svolto al dettaglio dell'isolato.

#### ***4.5.1. Analisi dei caratteri edilizi***

##### *Indagine sulle caratteristiche della città consolidata: altezza degli edifici*

La definizione dell'altezza degli edifici del tessuto consolidato è stata predisposta in maniera automatica, utilizzando due strati informativi principali: l'edificato aggiornato al 2009 e le quote altimetriche della linea di gronda desumibili dalla lettura dell'aerofotogrammetrico.

Mediante una correlazione spaziale sono stati associati gli edifici alle quote altimetriche della linea di gronda dell'edificato. Questa operazione non è sempre stata possibile per tutti i casi, mancando alcune quote direttamente associabili all'edificato: in questi casi si è provveduto a utilizzare la quota più vicina, verificandola in un secondo momento con l'ausilio di foto aeree, google maps e rilievo sul campo.

Le altezze secondo cui sono stati divisi gli edifici sono le seguenti:

- Ambito della residenza:
  - ✓ edifici a 1 piano
  - ✓ edifici a 2 piani
  - ✓ edifici a 3 piani
  - ✓ edifici a 4 piani
  - ✓ edifici oltre 5 piani
  - ✓ edifici pertinenziali (box, depositi, accessori, ecc.) a 1 piano

- Ambito delle attività economiche:
  - ✓ edifici con altezza fino a 4,5 metri
  - ✓ edifici con altezza compresa fra i 4,5 e 9 metri
  - ✓ edifici con altezza superiore a 9 metri
- Altri elementi:
  - ✓ edifici adibiti a servizio
  - ✓ edifici in ambito di cava
  - ✓ edifici a servizio della rete ferroviaria
  - ✓ edifici non rilevabili o in trasformazione
  - ✓ edifici demoliti.

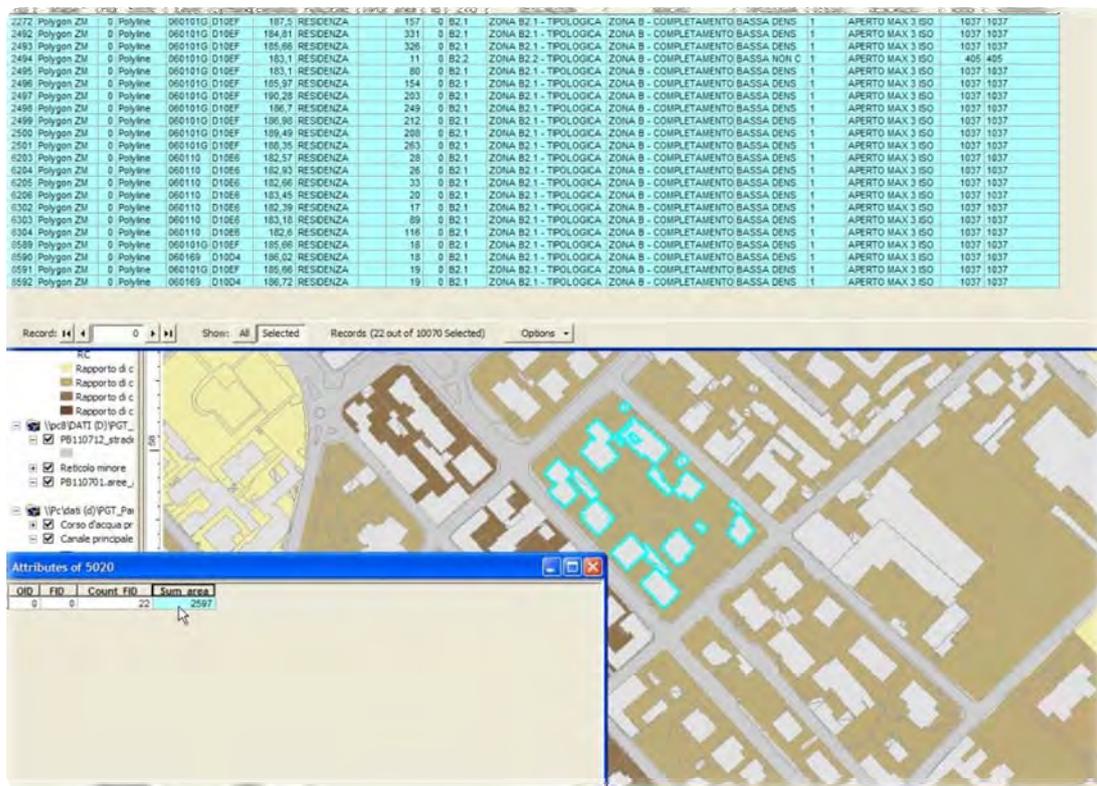
L'elaborato **PR3.1**. mostra che nella città consolidata le altezze degli edifici superino solamente in pochi casi i 4 piani fuori terra, grazie alla netta prevalenza di villette ed edifici in linea che non superano i 2/3 piani. Una situazione simile è possibile riscontrarla anche nelle frazioni di San Lorenzo e Villastanza, mentre per quanto riguarda Ravello e Villapia si riscontra un tessuto edificato composto prevalentemente da edifici con un numero massimo di 3 piani fuori terra.

Emergono con evidenza le zone destinate alle attività economiche, dove la maggior parte degli edifici ha un'altezza massima fino a 9 metri, mentre vi sono nelle diverse zone artigianali alcuni edifici che superano questa altezza.

*Indagine sulle caratteristiche della città consolidata: rapporto di copertura*

Con rapporto di copertura si intende la percentuale di superficie fondiaria coperta con le parti edificate fuori terra. Questa analisi è stata compiuta in maniera automatica, utilizzando due strati informativi principali: l'edificato aggiornato al 2009 e la suddivisione in zone da PRG vigente, accorpate in modo da definire degli isolati omogenei per tipologia di tessuto edilizio.

L'edificato è stato collegato in maniera univoca al lotto su cui insisteva e, mediante una somma della superficie coperta degli edifici localizzati su uno stesso lotto, si è proceduto a calcolare il rapporto di copertura di quell'area, come esemplificato nella **Figura 12**.



**Fig. 12 – Esempificazione del calcolo della superficie coperta**

Le analisi riguardanti il rapporto di copertura, rappresentato nella Tavola **PR3.2.**, come già accennato, è indagine importante per la gestione dell'edificato, soprattutto nell'ottica di salvaguardia e valorizzazione degli aspetti ambientali quali la qualità dei suoli e la rigenerazione della falda. Questi indicatori permettono di capire la capacità del suolo di assorbire e riconvertire l'acqua piovana, elemento fondamentale per l'equilibrio delle caratteristiche dei suoli e per la rigenerazione della falda superficiale, ma anche una delle maggiori criticità per i sistemi fognari e di scolo delle acque, che troppo spesso non riescono a gestire le abbondanti acque piovane e che invece, con una maggiore permeabilità dei terreni urbanizzati, si ritroverebbero a gestire una minore quantità di liquidi.

Con rapporto di copertura si intende la percentuale di superficie fondiaria coperta con le parti edificate fuori terra: Parabiago, fatto salvo per i nuclei centrali, che storicamente presentano un rapporto di copertura elevato, che varia dal 45 al 60% della superficie fondiaria, presenta ampie zone con valori inferiori o uguali al 45% e, addirittura, vi è una presenza significativa di aree, anche di dimensioni estese, che presentano un livello di copertura inferiore al 25% (**Figura 13**).

Le differenze cominciano a notarsi osservando la permeabilità dei suoli. Fatto salvo il centro storico, per le stesse motivazioni apportate precedentemente e le zone a destinazione produttiva-artigianale<sup>14</sup>, il resto dell'edificato presenta un'ottima permeabilità frutto delle tipologie edilizie prevalenti in città, che privilegiano soluzioni con verde privato, ad altre che necessitano maggiori spazi pavimentati.

### Distribuzione percentuale rapporto di copertura

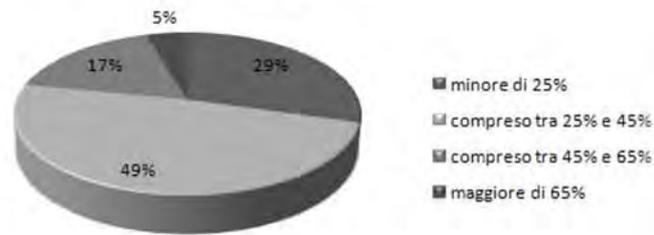


Fig. 13 – Distribuzione percentuale delle diverse classi di copertura del suolo

#### Indagine sulle caratteristiche della città consolidata: destinazioni d'uso degli edifici

La destinazione d'uso degli edifici per la città consolidata è stato ricavato da due strati informativi: le destinazioni individuate al database topografico e le destinazioni del PRG vigente.

Questi due tematismi incrociati hanno permesso di definire le destinazioni edificio per edificio di tutto il tessuto consolidato. Sono state poi effettuate dei controlli puntuali con l'ausilio di strumenti informatici come foto aeree e google maps e il rilievo sul campo per verificare la reale situazione delle aree prese in esame.

Una nota specifica va fatta sulla voce *edifici residenziali con funzioni diverse al piano terra*, per la quale è stato utilizzato un rilievo sul campo degli esercizi commerciali incrociato a informazioni reperite su internet (ad esempio l'indirizzo delle attività alberghiere presenti sul territorio comunale). Incrociando la georeferenziazione degli edifici commerciali al database sulla destinazione d'uso degli edifici della città consolidata si è potuto creare un ulteriore livello di approfondimento nel quale si è specificato la destinazione a piano terra nel caso di edifici inseriti in un tessuto principalmente residenziale.

Le categorie utilizzate per la stesura di questo elaborato cartografico sono le seguenti:

- Città della residenza:
  - ✓ edifici residenziali
  - ✓ edifici residenziali con funzioni diverse al piano terra
  - ✓ edificio a fienile
  - ✓ edificio in ambito agricolo
- Edifici pertinenziali:
  - ✓ depositi e magazzini
  - ✓ box e autorimesse
- Città del commercio e della produzione:
  - ✓ edifici commerciali, pubblici esercizi e servizi alla persona

<sup>14</sup> Per questioni logistiche e funzionali, anche se presentano un basso rapporto di copertura, sono comunque presenti ampi spazi pavimentati che riducono la permeabilità dei suoli, con conseguente diminuzione della qualità del suolo e scarse possibilità di rigenerazione della falda.

- ✓ edifici produttivi, artigianali e logistici
- ✓ edifici terziari e direzionali
- ✓ edifici alberghieri e ricettivi
- ✓ distributore di carburante
- Altri elementi:
  - ✓ edifici adibiti a servizi
  - ✓ edifici in ambito di cava
  - ✓ impianto ferroviario
  - ✓ edifici demoliti
  - ✓ edifici in trasformazione.

L'elaborato **PR.3.3.** sulla destinazione d'uso degli edifici, evidenzia come le funzioni prevalenti degli edifici siano ben organizzate e compatte all'interno della città, mentre le zone produttive, salvo qualche episodio isolato, sono concentrate lungo la ferrovia e nella parte nord-ovest. Il resto della città è a carattere prevalentemente residenziale, con alcuni edifici con la presenza di spazi commerciali al piano terra concentrati principalmente lungo gli assi viari che attraversano in direzione nord-sud il centro storico.

#### **4.6. AREE AGRICOLE E DI VALORE PAESISTICO-AMBIENTALE ED ECOLOGICO**

Parabiago presenta un territorio urbanizzato molto compatto circondato da zone agricole, collocate in prevalenza nella parte nord e sud del territorio e, per la maggior parte, facenti parte anche del Parco del Roccolo e del Parco dei Mulini.

I Parchi Locali di Interesse Sovracomunale hanno una finalità agro-silvo-culturale e promuovono uno spettro di azioni per lo sviluppo molto più ampio, muovendosi secondo due principali direzioni: il mantenimento e la valorizzazione dell'attività agricola esistente e la tutela e la riqualificazione della rete di elementi della cultura agricola e storica. Le aree comprese all'interno di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale sono pari a 2,40 kmq per il Parco del Roccolo e 0,64 kmq per il Parco dei Mulini, su una superficie comunale intorno a 14,2 kmq, con un'incidenza di poco superiore al 20%. All'interno dei territori dei parchi sono presenti ambiti di particolare valore ecologico, ambientale e paesistico, oltre a diverse ed estese zone boscate.

Il territorio di Parabiago è complesso ma questa complessità è il frutto di una particolare ricchezza dal punto di vista ambientale. Da un lato un paesaggio agricolo a tratti ancora intatto, dall'altro un contesto di valore ambientale e paesaggistico, ossia quello che si sviluppa lungo il fiume Olona e, in misura più importante e significativa, lungo il canale Villorosi. In entrambi i casi il minimo comune denominatore è sicuramente il tema dell'acqua. Sono il fiume Olona, il canale Villorosi e i corsi d'acqua minori che costituiscono il reticolo idrico a servizio dei campi coltivati che disegna e definisce il territorio comunale. Definiscono gli spazi aperti e gli spazi costruiti allo stesso modo. Non è però impossibile ritrovare ambiti quasi intatti, dove la natura prende il sopravvento. Questo è un aspetto da considerare per il rapporto e i conflitti che possono nascere dall'interazione tra i pieni e i vuoti, da ciò che si accosta in modo armonioso e ciò che lo fa in modo stridente.

La finalità di queste analisi, al fine del Piano delle Regole, è quella di definire degli ambiti di sensibilità paesistica in grado di circoscrivere e tutelare gli elementi di

maggior valore all'interno del territorio comunale e definire ed indirizzare delle politiche di trasformazione integrata a carattere ambientale che consentano di valorizzare anche le ampie fasce di margine dell'urbanizzato, sulle quali dal Documento di Piano ricadono previsioni urbanistiche.

#### **4.7. GLI AMBITI NON RICADENTI NEL TESSUTO EDIFICATO**

I manufatti edilizi non si sviluppano soltanto in continuità con il tessuto edilizio compatto. Le discontinuità che si rilevano nel territorio di Parabiago ritagliano spazi residuali dove minore è la regolamentazione degli usi. Questo in alcuni casi ha portato alla realizzazione di manufatti edilizi a destinazione edilizia all'interno di zone agricole. Questa residenza e queste attività variegata, non hanno però alcuna relazione con il contesto agricolo per quanto riguarda gli usi che le caratterizzano. Non vi è in alcuni casi nemmeno vicinanza con gli insediamenti agricoli. Questi insediamenti si appoggiano alla fitta trama delle strade a servizio degli ambiti agricoli. Si tratta sicuramente delle parti di territorio comunale con una connotazione meno chiara, perchè non oggetto di pianificazione.

## **5. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE**

Come asserito precedentemente, il Piano delle Regole è lo strumento configurato dalla L.R. n° 12/2005 per gestire quella che viene considerata la città consolidata, cioè quella parte di edificato non suscettibile a trasformazioni, ma solo ad interventi di riqualificazione dei tessuti esistenti, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali o di completamento della maglia urbana.

### **5.1. CRITERI PER LA CLASSIFICAZIONE DEL TERRITORIO COMUNALE: IL METODO PROPOSTO**

Il lavoro di impostazione del Piano delle Regole si è sviluppato a partire da due presupposti.

Da una parte, le basi conoscitive elaborate in sede di redazione del precedente PRG (1999), degli elaborati relativi ai centri storici ed agli edifici di valore ambientale e paesaggistico dal PRG individuati, svolgendo un approfondimento sulle previsioni dei diversi piani, con particolare attenzione ai modi di effettiva realizzazione, cui, parallelamente, si è affiancato un lavoro di sovrapposizione delle soglie storiche.

Con queste modalità è stato possibile ripercorrere la vicenda della costruzione della città attraverso le previsioni e il disegno complessivo dei vari Piani, legando ogni singolo impianto ed evento architettonico sia alla volontà pianificatoria, sia alle dinamiche e alle politiche economiche e sociali del momento.

Dall'altra parte, l'approccio sistemico tipico del progetto di piano, da cui discende un'articolazione del territorio elastica ed articolata grazie al livello di sufficiente indeterminazione spaziale che al termine stesso di sistema è associato.

Prima condizione di appartenenza al sistema non è, infatti, il riconoscimento del limite cartografico, bensì la rispondenza alle caratteristiche di volta in volta individuate nel processo di pianificazione.

In termini più generali, il Piano delle Regole si fonda sull'esigenza di andare a rileggere siti e contesti, di decostruirli e interpretarli attribuendo ai loro messaggi e linguaggi, spesso dimenticati, l'importanza di strumenti in forza dei quali ristabilire legami complessi tra gli abitanti e i luoghi, gli spazi ed i luoghi della città contemporanea.

Pertanto, da un'articolazione tipo-morfologico operata sulla base di una ricerca dei fattori conformativi dell'edilizia e dell'ambiente urbano<sup>15</sup>, con il Piano delle Regole si passa a una ripartizione progressiva della struttura territoriale per sottosistemi denominati Ambiti, a loro volta, suddivisi in Componenti, a loro volta articolate in Elementi.

Tutto ciò presuppone una impostazione metodologica che pone l'attenzione non tanto sul singolo manufatto, quanto, piuttosto, sulla struttura degli Ambiti e delle loro Componenti, cercando di evidenziare i caratteri fisici visibili del territorio costruito e della città.

---

<sup>15</sup> Per riconoscervi la ricchezza delle tipologie edilizie presenti e la qualità ambientale del costruito.

Ne consegue l'individuazione di parti di città<sup>16</sup> (a un tempo spazi aperti ed edifici), i Tessuti, i cui caratteri di omogeneità (sotto il profilo della stratificazione storica della morfologia e delle tipologie urbanistiche insediate, sintesi di funzioni, forma urbana, tipologie edilizie) sono prevalenti sulle differenze comunque presenti e in cui gli elementi edilizi e urbani che le compongono appaiono riconducibili ad alcuni tipi tra loro differenti, ma costantemente ripetuti ed articolati.

Questo schema di suddivisione del tessuto urbano consolidato esterno al centro storico in tessuti omogenei dal punto di vista morfologico, è finalizzato a sottolineare alcune specifiche differenze da cui discendono modalità di intervento diverse (in termini di salvaguardie, limitazioni, sostituzioni, ...), comunque finalizzate a consentire la formazione di regole che garantiscano il controllo delle trasformazioni urbanistiche diffuse, funzionali e morfologiche.

La disposizione planimetrica sul suolo urbanizzato, le dimensioni ed i caratteri architettonici degli edifici, permettono infatti di ricostruire la storia degli interventi e degli specifici differenti operatori: quello pubblico, con gli insediamenti unitari di edilizia pubblica e di edilizia economica e popolare, quello privato, con l' "intervento puntuale": i piani di lottizzazione, le operazioni di "recupero", le licenze e le concessioni edilizie.

La definizione di questa articolazione per sottosistemi supera sia la semplice zonizzazione funzionale, sia le analisi tipologiche legate alle caratteristiche distributive e architettoniche del singolo edificio, per esprimere invece una tipologia urbanistica in grado di offrire una interpretazione sintetica e relazionale della struttura propria dello spazio urbano.

Ciò in termini, ad esempio, di rapporti tra suolo costruito e suolo libero, pubblico e privato, collettivo e individuale, allineamenti prevalenti, presenza di verde pubblico e privato, di percorsi pubblici. In questo modo, il governo delle trasformazioni diffuse è garantito e supportato dall'utilizzo di norme che si applicano non al singolo lotto, ma ad ambiti omogenei, con una selezione dei luoghi e l'individuazione dei termini di trasformazione-ristrutturazione, connotando e differenziando le varie parti della città.

La successiva costruzione della struttura regolativa del piano, tesa a realizzare la flessibilità attuativa e l'efficacia del processo, si ispira a principi di sussidiarietà, equità, sostenibilità e qualità urbana. Il territorio, in questo piano, è inteso come sistema complesso, come luogo e prodotto della stratificazione della vita di una comunità e dell'ecosistema in cui essa è inserita, letto nelle sue valenze tridimensionali, secondo forme di organizzazione spaziale basate su logiche relazionali di tipo reticolare e sistemico, che considera il territorio comunale nella sua totalità e complessità, come parte che è in relazione con un sistema che deve contribuire a governare.

---

<sup>16</sup> "Il riconoscimento entro la città ed il territorio di parti, cioè di differenze e specificità, corrisponde al momento nel quale il nostro sguardo comincia (...) a separare dallo sfondo oggetti rilevanti che riconosce e nomina come diversi (...). Ciò che dobbiamo fare è distinguere e nominare le differenti parti in base ai loro soli caratteri visibili, morfologici appunto; obbligarci alla descrizione, evitare di utilizzare termini che siano già essi stessi una spiegazione come città medievale, rinascimentale, ottocentesca; come quartiere residenziale od industriale, bianco o nero, ricco o povero, borghese od operaio; come centro o periferia." Secchi B., Urbanistica n° 82, "Una nuova forma di piano", febbraio 1986.

Il Piano delle Regole e, di conseguenza, l'impianto normativo che lo sostiene, è organizzato secondo uno schema logico di ripartizione progressiva della struttura urbana che prevede la scansione del territorio secondo tre sistemi (infrastrutturale, ambientale e insediativo), ognuno dei quali si compone di ambiti urbani riconoscibili per l'omogeneità dei caratteri funzionali e morfologici che lo contraddistinguono.

Ogni ambito, a sua volta, è articolato per elementi territoriali minimi che costituiscono il riferimento primario per la redazione della normativa di piano, letta e interpretata ricostruendo un percorso che dal sistema di appartenenza, riconosce l'ambito di riferimento e lo specifico elemento territoriale di riferimento per la determinazione delle regole insediative.

## **5.2. IL SISTEMA INSEDIATIVO: OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE**

### ***5.2.1. Obiettivi di sostenibilità per il Sistema Insediativo***

Il Piano delle Regole affonda le proprie radici, da una parte, nella riflessione disciplinare degli ultimi decenni, dall'altra parte nelle riflessioni intorno allo sviluppo di un piano in grado di suscitare attenzione verso gli elementi del territorio, indagati contemporaneamente come testimonianza e come risorsa. Più in generale, gli obiettivi del Piano delle Regole, fanno riferimento ai seguenti elementi individuati dal sistema conoscitivo del Documento di Piano:

- struttura e forma urbana;
- rapporti tra forma della città e forma del territorio (morfologia territoriale, idrografia superficiale, paesaggio agrario) da salvaguardare, valorizzare o riqualificare;
- aree di ridefinizione o recupero paesaggistico;
- aree interstiziali e aree libere da completare;
- tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ..);
- spazi a verde o liberi da edificazione;
- spazi pubblici e gerarchia di strade, piazze, viali; riguardano la disciplina degli interventi di nuova costruzione, ristrutturazione e sostituzione attraverso parametri di tipo quantitativo, morfologico, funzionale, prestazionale.

Più specificamente, il Piano delle Regole deve:

- riconoscere la valenza storica di un insediamento (IGM prima levatura e successive soglie storiche);
- definire la forma insediativa alle varie soglie storiche;
- individuare le tipologie insediative (isolate, a schiera, a corte, ...);
- individuare gli spazi a verde o liberi da edificazione e i criteri di loro utilizzo e progettazione ai fini della salvaguardia e valorizzazione paesaggistica degli insediamenti storici;
- riconoscere gli spazi pubblici e la gerarchia di strade, piazze, viali, ...;
- individuare i beni storici e monumentali;
- analizzare lo stato di conservazione e la destinazione d'uso degli edifici;
- definire le modalità di interventi per isolato o per singoli edifici e definire, per gli spazi ineditati, le scelte e le modalità di utilizzo;

- definire, per gli interventi innovativi, integrativi e sostitutivi (nuove costruzioni, ampliamenti, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione, ...), da realizzare all'interno dei centri di antica formazione, il nuovo assetto planivolumetrico, indicando i parametri funzionali e dimensionali.

Gli indirizzi individuati dal Piano delle Regole per il Sistema Insediativo sono:

- dare efficacia agli interventi di riqualificazione urbana, vale a dire gli interventi diffusi sia nell'urbanizzato consolidato (la parte storica e quella consolidata, relativamente al recupero, alla riqualificazione ed alla trasformazione del patrimonio edilizio esistente, compresi gli interventi di ampliamento), sia in quello più recente, al fine di addivenire, al rimodellamento e al miglioramento dello spazio pubblico esistente, ma anche alla realizzazione di nuovi spazi pubblici;
- massimizzare gli effetti degli interventi sull'ambiente, finalizzati al miglioramento delle condizioni di vivibilità dell'impianto urbano (riduzione dei fattori inquinanti, mitigazione dell'inquinamento da traffico, ecc.), alla realizzazione di un nuovo sistema del verde pubblico e privato, alla costruzione di una "rete ecologica" che colleghi tra loro aree con valore ambientale esistenti e di progetto e queste con gli ambiti di valore ambientale presenti nel territorio;
- sostenere una nuova strategia di sviluppo economico del territorio, dei servizi, con la disponibilità di nuove aree da trasformare, ovvero con immobili da recuperare allo scopo; a ciò servirà la programmazione di interventi mirati sul patrimonio storico e ambientale esistente, ma anche la previsione di infrastrutture che rendano il territorio di Parabiago più efficiente ed accessibile;
- puntare sulla politica di rigenerazione dei centri storici, attraverso un insieme coordinato di azioni e di interventi progettuali in grado di definire luoghi di riferimento urbano – nuove centralità urbane - recuperare, riutilizzare e riqualificare il patrimonio edilizio esistente e incrementare la presenza di attività legate al commercio ed ai servizi alla persona.

A partire da questi presupposti, il lavoro di analisi sul Sistema Insediativo si è esplicitato ulteriormente secondo tre obiettivi di indirizzo a riguardo della città esistente:

- la conservazione morfologica e ambientale;
- la conservazione della destinazione funzionale integrata;
- la semplificazione gestionale.

In applicazione delle disposizioni contenute all'art. 10c.3 lettere h) e l) della L.R. n°12/2005, in forza delle quali il PR deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, il piano enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi.

L'obiettivo a cui tende il PR ed a cui i progettisti dovranno uniformarsi è, quindi, di migliorare le condizioni abitative attraverso la costruzione di edifici energeticamente efficienti e rispettosi dell'ambiente e del contesto entro il quale si inseriscono, utilizzando al meglio tecniche costruttive che garantiscano un corretto inserimento ambientale degli elementi tecnologici e degli impianti.

Saranno quindi ritenuti elementi qualitativi dell'intervento l'applicazione dei principi di bioarchitettura e tecnologie che si riferiscano all'utilizzo di fonti rinnovabili e a sistemi passivi di alimentazione energetica degli edifici, nel rispetto delle normative vigenti in materia di contenimento energetico.

### **5.2.2. Articolazione del Sistema Insediativo**

L'organizzazione proposta dal Piano delle Regole per il Sistema Insediativo appare sintetizzabile, come già descritto, nella impostazione della struttura del piano in base ad una articolazione per Sistemi, Ambiti, Componenti/Tessuti ed Elementi.

Tale scelta si è rivelata del tutto funzionale al carattere strutturale ed innovativo del nuovo modello di piano introdotto dalla L.R. n° 12/2005.

Un modello fondamentalmente basato sul riconoscimento del processo di stratificazione che contraddistingue la città storica e, di conseguenza, sulla necessità di estendere il concetto di città storica anche ai tessuti esterni alla tradizionale zona A, includendo non solo parti di tessuti novecenteschi, ma anche singole emergenze architettoniche e impianti unitari, realizzati in base a progetti unitari su impianti urbanistici definiti da strumenti attuativi che si caratterizzano per unicità e singolarità, costituendo casi esemplari della storia architettonica e urbanistica della città.

Tale impostazione ha come obiettivo fondamentale l'attivazione di un percorso di analisi mirata al progetto, cioè alla definizione, con il Piano delle Regole, del tipo di intervento, da associare alle regole specifiche relative agli usi ammessi, anch'esse improntate, come in tutta la città esistente, ad una flessibilità regolata dal parametro del carico urbanistico.

### **5.2.3. Assetto della città storica**

Il Titolo III (Sistema Insediativo) delle norme di attuazione del Piano delle Regole, disciplina al Capo II la "Città storica" (la sua articolazione ed i suoi caratteri). Il sistema insediativo storico locale è in particolare costituito dal Centro storico di Parabiago, di San Lorenzo, di Villastanza, di Villapia e di Ravello e dagli edifici di valore storico-architettonico, culturale e testimoniale, nonché degli edifici rurali di interesse storico, individuati dal PR. A differenza della città consolidata, per l'assetto della città storica si procederà nella definizione delle norme in maniera puntuale, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza.

#### *Tessuto storico*

Il tessuto storico è caratterizzato principalmente dalla presenza di una cortina continua su filo strada, formata da edifici singoli o agglomerati modo da creare delle corti, di altezza variabile fra 2-4 piani fuori terra, ed una limitata presenza di verde privato. Esso è identificabile con i nuclei più antichi di Parabiago – Parabiago Centro, San Lorenzo, Villastanza, Villapia e Ravello – e presenta caratteristiche comuni con molti centri storici di comuni di dimensioni analoghe.

Le caratteristiche urbanistiche ed architettoniche di alcuni degli edifici fanno sì che vi sia in tutto il tessuto storico un certo interesse storico-ambientale, ma è anche possibile notare la presenza di alcune sostituzioni edilizie avvenute sia negli anni 50-60, sia più

recentemente. La qualità degli edifici si presenta generalmente buona, conferendo al tessuto un aspetto ordinato ed omogeneo<sup>17</sup>.

Data la forte vocazione residenziale, all'interno dei centri storici della città, sono ammessi tutti gli usi compatibili con la funzione abitativa, funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione (per queste ultime, quelle esistenti alla data di adozione del piano), fatto salvo per l'artigianato di servizio all'auto e le stazioni di servizio, autolavaggi e distributori di carburante. Saranno inoltre ammesse funzioni di servizio, pubbliche e private, anche se la loro articolazione e specificazione verrà disciplinata all'interno del Piano dei Servizi e funzioni turistico-ricettive.

Alcune parti del tessuto storico potranno essere attuate attraverso specifici Piani di Recupero (regolati da apposite convenzioni) individuati all'interno del Piano delle Regole o che verranno successivamente individuati.

Per tale città il PGT individua specifiche politiche mirate, da un lato alla tutela, alla salvaguardia e alla valorizzazione dei caratteri di valore storico e testimoniale, dall'altro alla ridefinizione del ruolo urbano e territoriale dei tessuti che la compongono, con azioni puntuali indirizzate alla rivitalizzazione e al rilancio delle attività presenti, soprattutto in relazione al ruolo di attrattività e di promozione, che la città storica deve avere all'interno della città contemporanea. In questa logica il PGT dovrà fare i conti con i processi che hanno interessato non solo la formazione sociale locale, ma anche con l'utilizzo del patrimonio edilizio, rispetto al quale si dovranno considerare alterazioni tipologiche e superfetazioni, attuate in nome dell'adeguamento funzionale, che hanno rimodellato, anche in modo improprio.

Il Piano norma, all'interno degli articoli 26 e 27 delle norme del Piano delle Regole, elaborato PR.10 – **Norme di Attuazione** e dell'Allegato A – **Classificazione e criteri di intervento per gli edifici della città storica**, gli edifici sulla base del valore architettonico e/o storico testimoniale, secondo le seguenti classi:

- *edifici di tipo "AI"* vincolati e di pregio storico-architettonico e ambientale, per tali edifici sono consentiti interventi di manutenzione ordinaria, straordinaria, restauro e risanamento conservativo, consolidamento e demolizione delle superfetazioni. Questi edifici<sup>18</sup> sono quelli di carattere maggiormente storico della città, sui quali ricadono vincoli sovralocali o ereditati da precedenti strumenti urbanistici:

1. Oratorio del Riformatorio Marchiondi-Spagliardi di via Spagliardi
2. Chiesetta denominata "Dio l'Sa", con annessa zona di rispetto in Strada Vicolo della Madonna di Dio il Sa e Strada Comunale per Nerviano
3. Palazzo Maggio con giardino, ora Lampugnano, in via S.Maria-via C.Ferrari
4. Centro Sportivo "Libero Ferrario".

<sup>17</sup> Per un approfondimento si rimanda al paragrafo 4.2.3. della relazione illustrativa del Documento di Piano.

<sup>18</sup> Si veda Tavola DP.3.5 e Tavola PR08 (A, B e C) – Assetto della città storica. Morfologia degli edifici e degli spazi aperti.

A questi edifici si aggiunge un numero importante di edifici, non vincolati, di valore documentale e anch'essi sono tutelati come i precedenti<sup>19</sup>. Per tali edifici è esclusa la demolizione e ricostruzione generalizzata.

- *edifici di tipo "A2"* edifici civili tradizionali, interessanti singolarmente per il rapporto con l'ambiente e con il tessuto urbano storico. Per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la nuova costruzione, limitata ad ampliamenti di edifici esistenti oppure alla sostituzione edilizia, ad esclusione della completa demolizione e ricostruzione.

- *edifici di tipo "A3"* comprende edifici di recente costruzione, privi di valore storico-ambientale, che quindi si ritengono riprogettabili e relativi edifici di servizio, per tali edifici sono consentiti tutti gli interventi, compresa la nuova costruzione limitata all'ampliamento di edifici esistenti, previa verifica dell'opportunità di demolizione e ricostruzione.

La Tavola PR.09. **Assetto della città storica - Modalità e criteri di intervento**, rimandando alla normativa del Piano delle Regole l'indicazione puntuale di intervento, definisce, per ogni singolo edificio e per gli spazi aperti, le modalità e le forme di intervento, individuando, per gli edifici di tipo "A1", "A2" e "A3", le seguenti tipologie di intervento:

- manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo
- ristrutturazione edilizia

e definisce anche le seguenti modalità di intervento per le aree libere e gli spazi aperti:

- spazi di fruibilità pubblica
- sistemazione e valorizzazione dei cortili
- sistemazione degli spazi verdi
- attraversamento pedonale protetto
- parcheggi pubblici a servizio del centro storico.

All'interno dell'Allegato A alle norme di attuazione del Piano delle regole, sono indicate prescrizioni sulle modalità di intervento definendo, per le diverse classi di edifici, gli interventi di conservazione, di ripristino, di sostituzione e di eliminazione da effettuarsi al fine di ottenere interventi in grado di rendere maggiormente coerenti e compatibili con il tessuto esistente della città storica.

Il Piano delle Regole disciplina inoltre, con l'Allegato B, le tecniche di costruzione ed i materiali utilizzabili: per citarne alcuni, rivestimenti, coperture, zoccolature, balconi, porte, finestre, ringhiere, cancellate, insegne dei negozi e dei pubblici esercizi, le finiture degli spazi comuni, i locali per il ricovero delle autovetture, le sistemazioni esterne, le recinzioni.

Il Piano delle Regole individua infine i comparti sottoposti a pianificazione attuativa – Ambiti di recupero con incentivazione volumetrica -, con modalità incentivanti per la realizzazione degli interventi di recupero e di riqualificazione degli edifici, delle funzioni e degli spazi aperti, con la possibilità di trasferire le quantità premiali nei comparti di perequazione, di riqualificazione urbana e di trasformazione strategica individuati dal Piano delle Regole e dal Documento di Piano, comunque all'esterno

---

<sup>19</sup> Per un elenco puntuale si rimanda al paragrafo 4.3.3. della Relazione illustrativa del Documento di Piano e alla Tavola PR08 (A, B e C).

della città storica. In ogni caso, viene comunque lasciata la facoltà all'Amministrazione Comunale di individuare, durante la fase di attuazione del Piano, altri comparti di recupero da sottoporre a pianificazione attuativa, sulla base di ulteriori studi ed analisi di approfondimento, oppure di proposte che potranno essere formulate da singoli proprietari.

All'interno di una politica finalizzata alla rigenerazione dei centri storici, uno degli strumenti più importanti per raggiungere gli obiettivi stabiliti dal Piano, è quello dei Piani di Recupero proposti che interessano ambiti distribuiti nei centri storici delle diverse frazioni, che si propongono di raggiungere i seguenti obiettivi:

- intervenire di recupero, risanamento conservativo e restauro degli edifici esistenti e del contesto urbano all'interno del quale sono inseriti;
- insediare al piano terra degli edifici che si sviluppano lungo il fronte stradale attività commerciali, terziarie, pubblici esercizi e servizi alla persona, con esclusione di sportelli bancari e di 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;
- utilizzare i cortili con la creazione di spazi pubblici attrezzati, di percorsi e passaggi pedonali.

I Piani di recupero che raggiungeranno questi obiettivi, da verificare e valutare da parte dell'Amministrazione Comunale all'interno degli elaborati di progetto e da inserire, in misura vincolante, all'interno della convenzione urbanistica, avranno il riconoscimento di un premio volumetrico massimo pari al 30% della superficie lorda di pavimento esistente e regolarmente assentita.

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 PGT<sup>20</sup>, 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.

La quantificazione finale si configura come una stima dei volumi esistenti e della relativa traduzione in Slp (dividendo per 3,00 il volume); i piani attuativi dovranno

---

<sup>20</sup> E' riferita al giorno di pubblicazione del PGT sul BURL della Regione Lombardia.

puntualmente verificare le quantità esistenti e dimensionare correttamente le premialità da trasferire all'esterno della città storica.

Una prima stima delle superficie lorda di pavimento interessate da questa azione proposta dal Piano, porta ad una quantificazione complessiva di poco meno di 80.000 mq di Slp, così suddivisa a livello territoriale.

|               | Situazione esistente    |                               | Incremento di SLP |                | SLP complessiva disponibile |                |
|---------------|-------------------------|-------------------------------|-------------------|----------------|-----------------------------|----------------|
|               | Superficie Territoriale | Superficie Lorda di Pavimento | + 20%             | +30%           | SLP minima                  | SLP massima    |
| San Lorenzo   | 4.898                   | 8.051                         | 1.610             | 2.415          | 9.661                       | 10.466         |
| Parabiago     | 29.660                  | 39.643                        | 7.929             | 11.893         | 47.572                      | 51.536         |
| Villastanza   | 7.834                   | 12.822                        | 2.564             | 3.847          | 15.386                      | 16.669         |
| Villapia      | 8.751                   | 13.976                        | 2.795             | 4.193          | 16.771                      | 18.169         |
| Ravello       | 3.131                   | 5.445                         | 1.089             | 1.634          | 6.534                       | 7.079          |
| <b>Totale</b> | <b>54.274</b>           | <b>79.937</b>                 | <b>+15.987</b>    | <b>+23.982</b> | <b>95.924</b>               | <b>103.919</b> |

Gli ambiti di recupero, considerando che il piano terra verrà utilizzato per destinazioni commerciali 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 |                              |
|-----------------------------|--|-----------------------|--|------------------------------|
|                             | Funzioni commerciali   | Funzioni residenziali | Miglioramento delle condizioni abitative e fabbisogno pregresso                              | Insediamiento nuovi abitanti |
| 79.937                      | 19.984   | 59.953                | 35.972   | 23.981                       |

Un ultimo aspetto è legato alla dotazione di aree di interesse pubblico: in questa fase, si evidenzia che non viene individuata alcuna localizzazione delle aree pubbliche, lasciando la definizione quantitativa (obiettivo stabilito dal Piano in 18 mq per ogni abitante teorico, calcolato con il parametro di 33,33 mq/ab.) e qualitativa in sede di pianificazione attuativa, con la possibilità di individuare aree all'interno del perimetro del piano di recupero, qualora opportuno e di interesse pubblico, oppure di reperire gli standard anche all'esterno dell'ambito di intervento, oppure di procedere ad una monetizzazione totale o parziale.

La Tavola **PR.09** (A, B e C) riassume le politiche e le strategie per i centri storici e i nuclei rurali, che si fondano sull'obiettivo della rigenerazione del tessuto urbano di valore storico, architettonico e documentale.

Le tavole di progetto definiscono, soprattutto per il centro storico di Parabiago, un insieme articolato e coordinato di iniziative e di interventi orientati alla valorizzazione degli edifici, dei cortili e delle aree pubbliche che costituiscono l'ossatura portante della città storica, ricompresa all'interno dei previsti Piani di Recupero con incentivazione

volumetrica, illustrati in precedenza. Tale strategia si pone in coerenza con gli obiettivi e le finalità del progetto Distretto Urbano del Commercio, che l'Amministrazione Comunale ha avviato negli ultimi mesi.

Sono strumenti per raggiungere questo obiettivo:

- l'individuazione delle centralità urbane e delle connessioni pedonali e spaziali. Si tratta di piazza Maggiolini e dell'area REDE, interessata da una proposta di trasformazione strategica, con una conseguente restituzione dell'intero recinto destinato alla produzione, alle relazioni della città. Attorno a queste due centralità si sviluppa un sistema di percorsi, di spazi pubblici e privati che si propone di potenziare e valorizzare il ruolo attrattivo del centro storico di Parabiago;
- il sistema dei collegamenti pedonali e ciclabili, strettamente connesso con la permeabilità delle corti;
- l'individuazione dei fronti edificati con possibilità di inserimento di attività commerciali e di servizio alla persona, con l'obiettivo di potenziare la presenza commerciale all'interno dei centri storici;
- i possibili interventi di moderazione del traffico e di istituzione di zone a traffico limitato, o comunque di limitazione, finalizzate a migliorare la vivibilità complessiva delle aree centrali, a beneficio dei residenti, delle attività economiche;
- l'individuazione del sistema dei parcheggi, esistenti e di progetto, a raso ed interrati, che costituirà necessario ed indispensabile supporto al funzionamento della città storica;
- l'individuazione degli interventi di riqualificazione ambientale ed urbanistica degli spazi pubblici, attraverso una serie di interventi di arredo urbano e di qualificazione degli spazi pubblici.

Un ultimo tema affrontato per la città storica, riguarda la definizione dei perimetri dei nuclei storici. Sulla base dei contenuti emersi dalla fase di confronto tra i perimetri della città storica alle diverse soglie temporali – IGM 1888, PTCP 1930 e Zona A del PRG precedente –, il PGT propone una perimetrazione della città storica che, partendo dalle cartografie storiche e dal PRG, conferma quanto rilevato, rettificando ed allineando edifici e nuclei esistenti alla reale situazione di aree ed edifici. L'**Allegato 03**, compreso all'interno dell'elaborato PGT.01, rappresenta la fase di ricognizione e di analisi storico-documentale e la proposta di nuova perimetrazione del PGT.

Per il centro storico di Parabiago è stato svolto un lavoro di attenta verifica e valutazione dei diversi perimetri, proponendo una nuova perimetrazione aderente alle caratteristiche del tessuto edificato, privilegiando la conformazione del centro storico e la continuità nella lettura degli spazi e delle aree non edificate. Pertanto, tali presupposti hanno portato all'individuazione di un perimetro che si presenta con una estensione ben maggiore rispetto a quanto previsto dall'IGM al 1888 e dal PTCP al 1930, avvicinandosi molto alla perimetrazione del precedente strumento urbanistico, soprattutto per quanto riguarda l'inserimento del tessuto urbano che si colloca a nord-ovest di via San Michele/via Sant'Antonio.

Per la frazione di Villastanza e di San Lorenzo il PGT propone una perimetrazione che, in prevalenza, segue quanto previsto dal PRG precedente, procedendo ad una miglior definizione di alcuni edifici, ma soprattutto garantendo una continuità di edifici e di spazi che entrano a far parte della città storica. Tale perimetro è comunque ben più ampio rispetto a quello IGM del 1888.

Infine, per quanto riguarda le frazioni di Villapia e Ravello, la proposta di perimetro della città storica, riprende quello della zona A del PRG, ed è più ampia rispetto al perimetro ricavato dalle mappe IGM 1888, ad esclusione di una porzione edificata in via Ravellino-angolo via C.Battisti, a Ravello, che viene esclusa in quanto ha completamente modificato le sue caratteristiche storiche e di coerenza con il tessuto di origine storica.

#### **5.2.4. Assetto della città consolidata**

L'Ambito della Città Consolidata individua la parte di città esistente stabilmente configurata e definita nelle sue caratteristiche morfo-tipologiche, in larga misura generate dai processi di espansione "*per aggiunta*" della città ottocentesca e primo novecentesca esterni agli ambiti della Città Storica, attraverso interventi "*per addizione*" di parti di città caratterizzate da impianti urbanistici unitari o di singoli edifici. Sono pertanto riconducibili ai tessuti edilizi che risultano aver raggiunto un livello di conformazione definito in tutti i caratteri che qualificano gli insediamenti, come il rapporto del costruito con gli spazi vuoti, con le attrezzature, con l'impianto viario, con i lotti di pertinenza e con l'intero contesto urbano.

Al Capo III del Titolo III delle norme di attuazione, il PR, sulla base del rilievo puntuale della città, è individuata la "Città consolidata", articolata per tessuti urbani. All'interno di questi ambiti, ad esclusione di alcuni casi puntuali, non sono presenti edifici con valore storico-ambientale e sono consentiti tutti gli interventi edilizi, previa verifica dell'opportunità di demolizione e ricostruzione, per una più razionale ristrutturazione urbanistica.

Si tratta quindi di una parte di città per la quale gli interventi sono finalizzati al mantenimento dell'impianto urbanistico attuale, alla conservazione degli edifici di valore architettonico, al miglioramento della qualità architettonica, tecnologica e funzionale della generalità del patrimonio edilizio.

Obiettivi specifici per tale ambito urbano sono individuati nella qualificazione degli spazi pubblici, nella cura degli edifici di qualità architettonica, nel miglioramento delle prestazioni edilizie e funzionali del patrimonio esistente, da perseguirsi anche attraverso sostituzioni parziali o totali, nella presenza equilibrata di attività tra loro compatibili e complementari.

All'interno del tessuto urbano consolidato, il Piano individua una serie di aree di ridotte dimensioni, classificate dal precedente PGR come Zone B1.2. e Zone B2.2, ma non attuate, che vengono riclassificate in funzione della loro dimensione in due classi:

- aree di completamento volumetrico con superficie > 2.000 mq
- aree di completamento volumetrico con superficie < 2.000 mq,

cui viene attribuita una capacità edificatoria massima di 0,60 mq/mq, di cui 0,44 mq/mq assegnato alla proprietà e 0,16 mq/mq da acquisire secondo le modalità previste dall'art. 9 delle norme del Piano delle regole.

Il riconoscimento della capacità edificatoria massima si riduce progressivamente secondo le seguenti modalità:

- per coloro che presentano istanza nei primi 24 mesi di entrata in vigore del PGT viene riconosciuta la capacità massima;

- per coloro che presentano istanza dal 24 al 36 mese dall'entrata in vigore del PGT, viene riconosciuta una capacità edificatoria di 0,50 mq/mq (0,34 mq/mq + 0,16 mq/mq);
- per coloro che presentano istanza dopo 36 mesi dall'entrata in vigore del PGT, viene riconosciuta una capacità edificatoria di 0,40 (0,24 mq/mq + 0,16 mq/mq).

A seguire, vengono pertanto elencati e brevemente descritti i tessuti consolidati a prevalente destinazione residenziale, per i quali le norme del PR individuano specifici indirizzi, funzioni principali, ammesse ed escluse, parametri edilizi e urbanistico-ambientali e prescrive le relative modalità di intervento.

#### *Tessuto consolidato a media-bassa densità*

Il tessuto consolidato composto da edifici ed isolati su lotto a medio-bassa densità, si compone di due tipologie:

- la prima, basata su interventi di lottizzazione frammentata, che hanno privilegiato tipologie di edifici come villette singole o bifamiliari e mini-palazzine. Gli immobili sono isolati su lotto, con un'altezza variabile tra 1-3 piani e sono dotati di un buon equipaggiamento di verde privato, che garantisce una buona permeabilità al terreno. La qualità degli edifici si presenta in larga prevalenza come buona, anche se vi è la presenza di singoli edifici aventi uno stato di manutenzione mediocre, che comunque non vanno ad incidere sulla percezione di omogeneità ed ordine del tessuto;
- una seconda è caratterizzata da comparti edilizi nati da un progetto unitario, in alcuni casi derivanti dall'attuazione di piani urbanistici, che presentano un disegno generale omogeneo, ma autonomo rispetto all'intorno dal quale risulta slegato, sia dal punto di vista tipologico, che morfologico. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, presentano altezze non superiori ai 3 piani. La dotazione di verde pertinenziale risulta discreta e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani, garantendo così un'ottima permeabilità dei suoli, mentre la qualità degli edifici si presenta generalmente buona, anche se sono riscontrabili isolati con uno stato di manutenzione sufficiente, derivante da una maggiore vetustà di alcuni edifici.

Per questo tessuto, sulla base degli indici assegnati alle aree dal precedente strumento urbanistico, è previsto un indice fondiario di 0,50 mq/mq, ovvero un'edificabilità massima pari, ma non superiore a quella esistente in modo tale da non turbare l'assetto dell'area formata da edifici isolati, mono-bifamiliari, piccole palazzine o edifici in linea, con altezze non superiori a 10,00 metri. Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola dimensione compatibili con la qualità urbana, fatto salvo per l'artigianato di servizio all'auto e le stazioni di servizio, autolavaggi e distributori di carburante. Sono anche ammesse attività ricettive-alberghiere e funzioni di servizio, pubbliche e private, che però sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

#### *Tessuto consolidato a media-alta densità*

Il tessuto urbano consolidato a medio-alta densità, si compone di due tipologie:

- la prima, composta da un tessuto ad impianto unitario, caratterizzato da comparti edilizi nati da un progetto unitario, nella maggior parte dei casi derivanti dall'attuazione di piani urbanistici, che presentano un disegno generale omogeneo, ma autonomo rispetto all'intorno. Gli edifici, a prevalente destinazione residenziale, presentano altezze superiori ai 3 piani fuori terra. La dotazione di verde pertinenziale risulta buona e mediamente superiore rispetto agli altri tessuti urbani, garantendo così un'ottima permeabilità dei suoli. La qualità degli edifici si presenta mediamente buona, anche se sono riscontrabili isolati con uno stato di manutenzione appena sufficiente o mediocre, derivante da una maggiore anzianità degli edifici;
- la seconda, da un tessuto caratterizzato principalmente da edifici in linea o a corte, che formano un fronte continuo su strada, nonostante a volte sia possibile scorgere leggere aperture o discontinuità nella cortina. Gli edifici presentano altezze generalmente superiori a 3/4 piani e una discreta dotazione di verde privato e spazi pertinenziali, accessibili tramite androni carrabili. La destinazione prevalente è quella residenziale, con alcune attività commerciali e di servizio al piano terreno. Esse solitamente sono di piccole dimensioni e di servizio al quartiere. La qualità degli edifici presenti è sufficiente, anche se all'interno degli isolati sono presenti corpi edilizi aventi qualità superiore.

Per questo tessuto è previsto un indice fondiario di 0,70 mq/mq, ovvero un'edificabilità massima pari, ma non superiore a quella esistente. Nel caso di nuova costruzione o demolizione dovranno anche essere rispettati gli allineamenti prevalenti lungo la strada o gli spazi pubblici e in caso di edifici a corte andranno valutate le caratteristiche di accessibilità e interpretato il rapporto fra spazi privati/collettivi e spazi pubblici in genere. Questi provvedimenti dovrebbero garantire un progressivo recupero dell'ordine e dell'omogeneità dell'edificato, ora non costante. Le funzioni insediabili sono tutte quelle compatibili con la residenza, principale vocazione del tessuto, oltre a questa sono ammesse anche quelle funzioni terziarie e commerciali diffusi di piccola e media dimensione compatibili con la qualità urbana, fatto salvo per l'artigianato di servizio all'auto e le stazioni di servizio, autolavaggi e distributori di carburante. Sono anche ammesse attività ricettive-alberghiere e funzioni di servizio, pubbliche e private, che però sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

#### *Tessuto per attività produttive*

Tessuto caratterizzato dalla presenza di capannoni destinati all'attività produttiva, artigianale e/o logistica di differenti dimensioni, ma generalmente connessi alle infrastrutture di trasporto, con presenza pressoché minima, se non nulla, di aree verdi pertinenziali.

I complessi produttivi di dimensioni maggiori sono connessi alle principali infrastrutture di trasporto. A causa di motivi logistico/funzionali 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 non sono previsti limiti alla dimensione delle costruzioni e sono ammesse funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione, fatto salvo le funzioni d'artigianato di servizio alla casa, l'artigianato di servizio a biciclette,

moto, auto e funzioni produttivo – laboratoriali, non compatibili con la qualità urbana. Sono inoltre ammesse funzioni terziarie e direzionali di grande dimensione, tranne le grandi superfici commerciali (come definite dalle norme del PR).

Sono invece regolati gli esercizi di vicinato, in rapporto di strumentalità con la funzione produttiva e comunque per un massimo del 20% della SIp di ogni unità produttiva.

Sono escluse completamente la funzione residenziale, fatto salvo per le abitazioni dei custodi nel limite di un alloggio per un massimo di 150 mq di SIp.

#### *Tessuto per attività miste*

Il tessuto per attività miste, e cioè per attività direzionali, commerciali, ricettive ed espositive, ma anche di attività produttive ed artigianali, è caratterizzato da discontinuità morfologiche e tipologiche derivanti dal fatto che si tratta di edifici dai diversi utilizzi e dalla diversa epoca di costruzione. Il tessuto è contraddistinto da edifici di medie e grandi dimensioni, con ampi spazi destinati a parcheggi di pertinenza che non garantiscono una buona permeabilità al terreno. La collocazione prevalente è in prossimità delle maggiori arterie di comunicazione infrastrutturale, requisito fondamentale per la corretta fruizione e il funzionamento di questi spazi.

La qualità degli edifici si presenta generalmente come buona/sufficiente.

Per questo tessuto non sono previsti limiti alle dimensioni delle costruzioni e sono ammesse tutte le funzioni terziarie e commerciali diffuse di piccola e media dimensione, fatto salvo per quelle produttivo-artigianali compatibili con la qualità urbana, mentre sono ammesse tutte le funzioni terziarie di grandi dimensioni e, per quanto riguarda il commercio, se previste esplicitamente dal Piano delle Regole.

Sono anche ammesse attività turistico-ricettive e funzioni di servizio, pubbliche e private che però sono disciplinate dal Piano dei Servizi.

#### *Città delle trasformazioni*

Il Piano delle Regole riporta i comparti urbanistici di trasformazione regolati dal Documento di Piano e sottoposti a pianificazione attuativa, con modalità incentivanti per la realizzazione degli interventi di riqualificazione del tessuto urbano degradato, dismesso e sottoutilizzato, riqualificazione degli spazi aperti. In ogni caso, l'Amministrazione Comunale ha la facoltà di individuare successivamente altri comparti di recupero da sottoporre a pianificazione attuativa, sulla base di ulteriori studi ed analisi di approfondimento.

Il Piano individua due diverse tipologie di intervento:

- **Ambiti di Riqualificazione Urbana - ARU.** L'obiettivo degli Ambiti di Riqualificazione Urbana è quello di recuperare e rendere maggiormente funzionali ed integrate alla città consolidata, alcune parti del territorio oggi non pienamente coerenti e compatibili con il tessuto esistente, nonché di densificare il tessuto edilizio in alcune sue parti che presentano porosità che costituiscono elementi di degrado e di non definizione del disegno urbano, sempre all'interno del tessuto urbano edificato;
- **Ambiti di Trasformazione Strategica – ATS.** Si tratta di quattro ambiti di rilevanza urbana che, per dimensioni, localizzazione e strategicità, costituiscono l'ossatura portante delle previsioni di piano – “Asse delle opportunità” -, ed

intervengono su aree in prevalenza già edificate, proponendo funzioni e criteri di intervento fondati sull'innalzamento della qualità urbana e della presenza di funzioni ed attività pregiate.

Si rimanda alla relazione illustrativa del Documento di Piano, ed in particolare al Capitolo 9, e dell'elaborato DP.06 – Schede degli ambiti di trasformazione, per una puntuale e precisa informazione in merito ai contenuti quantitativi e qualitativi degli ambiti di intervento.

### 5.3. IL SISTEMA AMBIENTALE: OBIETTIVI E ARTICOLAZIONE

#### 5.3.1. Obiettivi di tutela e valorizzazione per il Sistema Ambientale

*“... il paesaggio, se sul piano delle analisi può essere considerato un tema tra i molti che il piano deve trattare, è invece presente verticalmente nella determinazione del piano, siano esse scelte localizzative, indicazioni progettuali, disposizioni normative, programmi di intervento o altro. Nulla di ciò che il piano produce è estraneo alla dimensione paesistica. Ciò sancisce la reciproca centralità del paesaggio nel piano e del piano nelle vicende del paesaggio”<sup>21</sup>.*

Sulla base di questa premessa, è opportuno fare riferimento al tema del paesaggio, anche perché è *“... competenza delle Amministrazioni Comunali governare responsabilmente le trasformazioni locali del paesaggio, inteso nella sua accezione più ampia di bene collettivo che travalica visioni puntuali o localistiche”<sup>22</sup>.*

Certo è che il Piano delle Regole, oltre ad individuare i contenuti obbligatori previsti dalla nuova legge urbanistica al riguardo, non esaurisce in essi il suo ruolo nei confronti del paesaggio nel suo complesso e nella sua complessità.

In generale, cioè facendo riferimento all'intero territorio comunale, il Piano delle Regole indica gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale e individua le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche.

Per quanto riguarda, invece, gli ambiti del tessuto urbano consolidato individua i nuclei di antica formazione, identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del Codice, sia quelli oggetti di vincolo diretto.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il Piano delle Regole identifica come parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione gli interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del Decreto Legislativo n° 42/2004, nonché i requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

Infine, per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal Piano Territoriale Regionale, dal Piano Territoriale Paesistico Regionale e dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

<sup>21</sup> Regione Lombardia, “*Criteri attuativi L.R. 12/05 per il Governo del Territorio. Modalità per la pianificazione comunale*”, Allegato A), Contenuti Paesaggistici del PGT”, BURL n° 20 Edizione Speciale del 19 maggio 2006, Milano.

<sup>22</sup> Ibidem.

Le azioni di tutela e valorizzazione del territorio proposte dal piano sono indirizzate alla promozione di uno sviluppo sostenibile in cui le risorse ambientali, economiche e sociali siano ricondotte ad un approccio che non comprometta le capacità di rinnovamento ambientale e di sviluppo antropico.

Il Piano delle regole riconosce la necessità di tutelare e valorizzare i luoghi di maggior valenza naturalistica e paesaggistica, oltre a proporre strategie e progettualità per affrontare le situazioni di rischio e crisi ambientale.

Attraverso la previsione di diverse forme di pianificazione ambientale si propone l'obiettivo di individuare le componenti che definiscono un sistema di connessione ambientale che può assumere valenza di rete ecologica di livello comunale, che dettaglia e si lega con la rete ecologica di livello superiore.

Tale connessione è composta da ambiti ed elementi con connotati differenti e modalità di salvaguardia e valorizzazione specifici. Il PGT intende valorizzare nella fascia verde periurbana anche le sue potenzialità fruttive, riconoscendo la rilevanza degli elementi antropici che, anche in ambito agricolo, assumono connotati di paesaggio periurbano.

Allo stesso modo il PR individua e norma gli ambiti agricoli produttivi con l'obiettivo del mantenimento in reddito delle attività residue ancora produttive.

Nel sistema ambientale sono compresi anche gli ambiti non soggetti a trasformazione urbanistica a motivo dell'incidenza che esse hanno sul territorio con caratteristiche di elevato o scarso (e quindi da riqualificare) pregio ambientale, oltre che per caratteristiche di fragilità geologica e idrogeologica.

### ***5.3.2. Articolazione del Sistema Ambientale***

Il Sistema Ambientale si compone dei seguenti Ambiti:

- Ambiti destinati all'agricoltura
- Ambiti di valore paesaggistico-ambientale
- Ambiti di valore ecologico-ambientale.

Per ognuno di essi, ad integrazione della descrizione degli elementi che li compongono e dei contenuti delle norme del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, sono proposti i primi indirizzi per gli interventi ad essi collegati.

#### *Ambiti destinati all'agricoltura*

In riferimento alle aree destinate all'agricoltura, il Piano delle regole deve assicurare un coerente disegno pianificatorio, anche sotto l'aspetto della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale comunale.

La legge regionale attribuisce alle Province il compito di individuare le aree agricole con efficacia obbligatoria sulle scelte del PGT. Inoltre la Provincia cura l'elaborazione dei Piani di Settore agricoli e la politica di sviluppo e valorizzazione di tali attività produttive. Il PR, nell'individuazione delle aree agricole, definisce le coerenze con gli stessi ambiti individuati nel PTCP, recuperando i criteri e le modalità esplicitate a livello provinciale.

L'individuazione delle aree agricole deve essere orientata in generale a:

- preservare suoli a più elevato valore agroforestale;

- favorire la continuità anche a livello intercomunale dei sistemi agroforestali, in relazione al mantenimento o alla costituzione di corridoi ecologici, evitando le saldature tra urbanizzati esistenti;
- evitare ulteriori frammentazioni dello spazio rurale, prestando la massima attenzione al disegno delle infrastrutture;
- compattare i sistemi urbani, combattendo la dispersione delle superfici urbanizzate.

Gli interventi ammissibili nelle zone agricole sono quelli stabiliti dagli articoli 59 e 60 della legge regionale, con efficacia prevalente sulle norme comunali.

Al PR spetta dettare la normativa d'intervento, utilizzo e salvaguardia nelle aree agricole, oltre a individuare gli eventuali edifici dismessi dall'attività agricola, nonché disciplinarne il riuso.

Il PR riconosce all'agricoltura anche il ruolo di matrice di paesaggio e ne individua gli elementi e i manufatti antropici da preservare e valorizzare verso una loro maggiore fruibilità.

Il sistema delle aree agricole di pianura è connotato da elementi percettivi del paesaggio agrario, quali siepi campestri, filari interpoderali e cortine arboree. Alle aree agrarie è attribuita l'importante funzione di mantenimento degli spazi liberi dagli sviluppi urbanizzativi, attraverso una limitazione dell'occupazione edilizia e infrastrutturale dei suoli. Dovrà essere prioritariamente incentivato il recupero dei nuclei esistenti e del rapporto visivo con i corpi idrici e con gli elementi storici presenti. Queste aree possono svolgere un ruolo importante di salvaguardia ambientale e miglioramento del paesaggio, con funzioni di contenimento dell'insediamento diffuso.

Attraverso politiche agricole comunitarie sarà ipotizzabile il recupero dei valori ambientali e la promozione di un approccio più estensivo all'attività agricola non più considerata entità economica a sé stante, bensì come strumento di sviluppo territoriale.

In particolare potranno essere attivate iniziative di fruizione pubblica ricreativa e culturale didattica. Le aree agricole periurbane partecipano alla costruzione della rete ecologica locale e sovralocale, assumendo anche la valenza di paesaggi, da recuperare e valorizzare, attraverso il miglioramento della loro accessibilità e fruibilità. A tale ambito fanno riferimento tutti quegli elementi areali, lineari e puntuali di valore storico, artistico, culturale (nuclei storici, immobili di valore storico artistico, strade storiche, sentieri e strade campestri e manufatti di pertinenza) e ambientale (segni di caratterizzazione morfologica del territorio, filari, viali alberati), appartenenti al paesaggio come sistema di segni storicizzati del territorio, che nell'insieme rappresentano le risorse peculiari del vasto serbatoio ambientale da salvaguardare e valorizzare in un'ottica di utilizzo e fruizione del territorio.

#### *Ambiti di valore paesaggistico-ambientale*

Individuano le parti di territorio che compongono il sistema della rete ecologica comunale connesso con quello di scala provinciale e regionale. I principali ecosistemi di riferimento sono costituiti da insiemi di tessere di vegetazione naturale (di varia estensione) sparse in aree coltivate di varia natura. Gli elementi costituiti sono:

- Parco del Roccolo, Parco dei Mulini, aree lungo il Canale Villoresi che costituiscono il corridoio di connessione tra i due parchi;
- trama minore della rete ecologica (filari, siepi erborate, fasce ripariali, corsi d'acqua);
- corridoi strategici di connessione e penetrazione ecologica.

Le aree sorgenti principali sono individuabili prevalentemente nel Parco del Roccolo, esistente e con la proposta di nuova perimetrazione introdotta dal piano, e nel parco dei Mulini, costituite da aree agricole e aree boscate, caratterizzate da un elevato valore di naturalità o da superfici minime adeguate alla funzionalità ecologica dell'ecotopo. Realizzano le connessioni con i sistemi ecologici propri del settore della pianura padana, con elementi di appoggio costituiti prevalentemente da boscaglie, arbusteti e cespuglietti, corridoi costituiti da siepi, filari e fasce boscate, oltre che da 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.

Sono articolati nei seguenti Sistemi:

- Sistema degli spazi naturalistici principali, corrispondenti alle aree extraurbane nelle quali sono prevalenti connotati di naturalità diretta (aree boscate) o di naturalità indiretta, intendendo in questo senso le aree di origine antropica in cui sono sviluppate condizioni di maggior pregio faunistico e paesistico rispetto al contesto della pianura. Tali elementi vengono riconosciuti quali elementi di continuità ecologica tra le aree di pianura e le aree del fiume Olona e del canale Villoresi, con sufficiente stabilità ecologica interna, di elevato valore paesistico; in queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione e gli interventi sulle strutture agricole o edificate, finalizzati al mantenimento e al restauro del paesaggio storico, anche ai fini della loro fruizione pubblica;
- Sistema degli spazi naturalistici secondari, corrispondenti alle aree extraurbane nelle quali sono presenti e diffusi nella struttura ambientale gli elementi areali di piccola dimensione, lineari e puntuali, come filari, siepi campestri e macchie erborate, di particolare valore naturalistico e paesistico, impegnati nel ruolo di connessione ecologica. Tali aree vengono riconosciute quali elementi di continuità eco-biologica, per lo scambio e la difesa della biodiversità tra le aree di pianura e le aree del fiume Olona; in queste aree saranno da favorire tutti gli interventi di manutenzione e recupero finalizzati alla difesa del suolo, dell'acqua e della vegetazione e gli interventi sulle strutture agricole o edificate finalizzati al mantenimento e al restauro del paesaggio storico, anche ai fini della loro fruizione pubblica;
- Sistema delle acque, corrispondenti alle aree del reticolo idrografico, è costituito dall'intera maglia di corsi d'acqua naturali o artificiali, siano essi torrenti, fossi e canali irrigui, riconosciuti di fondamentale continuità eco-biologica della pianura, per lo scambio e la difesa della biodiversità.

#### *Ambiti di valore ecologico-ambientale*

Sono costituiti dal sistema delle aree verdi urbane (parchi e giardini pubblici o di uso pubblico) e delle aree di valore ecologico, riconosciute quali importanti elementi di riequilibrio ambientale rispetto alla impermeabilizzazione del suolo urbanizzato. Sono aree caratterizzate da un consolidato equilibrio ecologico-ambientale e dotate di accettabili livelli di stabilità interna, includono le aree di ambientamento stradale e gli ambiti per i quali il PR prevede la realizzazione di nuovi serbatoi di naturalità, rappresentati dalle aree strategiche a vocazione pubblica e dal sistema delle connessioni (lineari e connesse alla rete ciclopedonale).

Sono articolati nei seguenti Sistemi:

- Sistema delle aree verdi pubbliche;
- Sistema delle aree di valore ecologico-ambientale, costituisce il sistema delle aree ancora libere comprese in aree urbanizzate, considerati spazi interclusi con connotati ecologici spesso evidenti (presenza arboree e arbustive). Tali aree mantengono il ruolo di continuità con le principali aree di valore naturalistico-ambientale e quelli di valore ecologico-ambientale e garantiscono visuali aperte e di connessione con il verde urbano. Sono da mantenere con funzione di pausa connotativa, in quanto la loro salvaguardia assicura visuali aperte per scandire la percezione delle valenze paesistiche ancora presenti. In tali aree sono pertanto escluse funzioni e interventi di modifica dello stato di fatto, ad eccezione di quelli mirati al miglioramento delle dotazioni arboree e arbustive, alla valorizzazione e rinaturalizzazione dei suoli e degli elementi ambientali presenti;
- Sistema delle aree strategiche a vocazione pubblica, costituito dall'insieme delle aree la cui localizzazione e le cui caratteristiche ambientali, ecologiche e funzionali, le distinguono per un evidente ruolo strategico all'interno del sistema delle aree verdi pubbliche di rilievo urbano. Coincidono con le aree indicate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi come ambiti destinati al potenziamento del sistema degli spazi verdi pubblici urbani attraverso la realizzazione di aree appartenenti al progetto del sistema del verde urbano (aree per la fruizione lungo il canale Villoresi, varchi e corridoi ecologici, aree libere destinate a migliorare la qualità ecologica ed ambientale);
- Sistema delle aree di riqualificazione e rinaturalizzazione, costituito dall'insieme delle aree, in tutto o in parte compresa nelle fasce di rispetto stradale, destinate ad accogliere i necessari interventi di ambientazione mirati alla riqualificazione del paesaggio, all'abbattimento dell'inquinamento acustico, nonché alla riduzione dell'eccessiva prossimità delle fonti di inquinamento, conseguente al traffico motorizzato e ferroviario, lungo i tratti esistenti e previsti della rete principale stradale e ferroviaria.

#### 5.4. VINCOLI E FASCE DI RISPETTO

L'elaborato **PR08**, evidenzia i vincoli locali e sovralocali ricadenti sul territorio comunale di Parabiago. Essi sono stati suddivisi in macro categorie a seconda degli ambiti interessati.

Come *vincoli infrastrutturali* sono state riportate le fasce di rispetto ferroviario lungo la linea Rho-Gallarate e quelle viarie lungo le strade sovracomunali primarie e secondarie e lungo la strada urbana principale e locale. E' stato individuato, ai sensi del Codice della Strada, il perimetro del Centro Abitato.

Sono state individuate le linee elettriche e le relative fasce di rispetto, come richiesto dal D.P.C.M. 08 luglio 2003. I limiti evidenziati nelle tavole del PR hanno un carattere indicativo, le fasce individuate hanno una profondità minima di almeno 18 metri, ed è calcolata dal limite esterno della proiezione dell'elettrodotto al suolo.

E' stata indicata la linea del metanodotto in alta pressione, con la relativa fascia di rispetto

Come *vincolo antropico* sono stati segnalati i centri storici di Parabiago Centro, di San Lorenzo, di Villastanza, di Villapia, di Ravello e dei nuclei rurali. Inoltre sono stati individuati i beni storico monumentali e culturali, comprese anche le aree di interesse storico e artistico e le aree di tutela indiretta (art. 16 del D.Lgs. n° 42/2004).

Sono anche stati aggiunti gli edifici pubblici e religiosi con oltre 50 anni e oltre 70 anni. A questi si aggiungono le indicazioni contenute nel PTCP e nel precedente PRG relative all'eventuale presenza di aree/zone a rischio archeologico.

Lo strumento di governo del territorio della Provincia di Milano classifica inoltre le cascine rurali presenti sul territorio cassanese come insediamenti rurali di interesse storico (art. 38 delle norme del PTCP della Provincia di Milano) o come insediamenti rurali di rilevanza paesistica (art. 39 delle norme del PTCP). Infine sono segnalate le fasce di rispetto cimiteriale, oltre agli ambiti territoriali estrattivi, all'ambito di recupero ambientale dell'ex-cava e la presenza di aziende a rischio di incidente rilevante.

Nei *vincoli ambientali* sono stati raccolti tutti i vincoli sovralocali ricadenti sul territorio comunale. Sono riportati i perimetri del PLIS dei Mulini e del PLIS del Roccolo, perimetro attuale e, per il PLIS del Roccolo, la proposta di ampliamento che viene avanzata dal PGT, mentre da una delibera regionale deriva il vincolo di tutela lungo il Canale Villoresi. E' stata aggiunto il tracciato del nuovo derivatore del canale Villoresi, con la relativa fascia di rispetto.

Dal PTCP della Provincia di Milano vengono recepite le indicazioni riguardanti i giardini e i parchi storici, gli arbusteti, siepi e filari (art. 64), gli alberi monumentali (art. 65) e gli alberi di valore ambientale individuati e segnalati dall'Amministrazione Comunale.

Il Piano di Indirizzo Forestale provinciale individua i boschi e gli elementi boscati minori quali le formazioni longitudinali e le fasce boscate.

Sui principali corsi d'acqua ricadono diversi vincoli sia di carattere locale, sia sovralocale, come le fasce di rispetto di 10 metri lungo il fiume Olona e il canale Villoresi.

Lo studio geologico a supporto del PGT ha individuato anche *aree di salvaguardia delle captazioni ad uso idropotabile*, come la fascia di rispetto assoluto per i pozzi pubblici (ai sensi del DPR n° 236/88 modificato dal D.Lgs. n° 152/1999, n° 258/200, DGR 10 aprile 2003 e dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152). Su questi ambiti vigono anche fasce di rispetto di raggio di 200 metri, individuate con criterio geometrico (ai sensi del DPR n° 236/88 modificato dal D.Lgs. n° 152/1999, n° 258/200, DGR 10 aprile 2003 e dall'art. 94 del D.Lgs. 3 aprile 2006, n° 152).

Lo stesso studio definisce le classi di fattibilità geologica-idrogeologica, le classi di fattibilità sismica e le aree vulnerabili dal punto di vista idrogeologico e idraulico (aree caratterizzate da medio-alta vulnerabilità dell'acquifero superficiale, aree già allagate in eventi alluvionali e aree interessabili da fenomeni di erosione fluviale): tutte le indicazioni relative alle fasce di rispetto sono quindi state riportate sulla tavola dei vincoli.