



**COMUNE DI CANEGRATE**

ASSESSORATO ALL'EDILIZIA PRIVATA E  
URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO



# PGT

VARIANTE GENERALE AL PIANO  
DI GOVERNO DEL TERRITORIO

---

**RELAZIONE ILLUSTRATIVA**

ADOZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

APPROVAZIONE con DCC n. \_\_ del \_\_ / \_\_ / \_\_\_\_

## CREDITS

### SINDACO

Matteo Modica

### ASSESSORE ALL'EDILIZIA PRIVATA E URBANISTICA, VIABILITÀ E COMMERCIO

Maurizio Tomio

### RESPONSABILE AREA GOVERNO DEL TERRITORIO

Donatella Marazzini

### SEGRETARIA GENERALE

Teresa La Scala



### GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Franco Sacchi (direttore responsabile)

Cristina Alinovi (responsabile settore urbanistica e territorio)

Angelo Armentano (capo-progetto)

Giada Agnoli, Letizia Cavalli, Elena Corsi, Margherita Innocenti, Marco Norcaro,

Alessandro Santomena, Marcello Uberti Foppa (consulenti esterni)

### ASPETTI AMBIENTALI, PAESISTICI E VAS

Francesca Boeri (responsabile)

IST\_02\_23\_ELA\_ID

**Data elaborazione:** Gennaio 2026

# INDICE

## Struttura della Variante Generale al PGT

3

## QUADRO CONOSCITIVO

### 1.Lettura del territorio

10

#### 1.1 | Caratteri del territorio urbanizzato

11

1.1.1 | Tessuto storico

12

1.1.2 | Tessuto abitativo

16

1.1.3 | Tessuto delle attività economiche

18

1.1.4 | Tessuto del commercio

19

1.1.5 | Sistema della mobilità e dei trasporti

23

#### 1.2 | Caratteri del territorio naturale e del paesaggio

27

1.2.1 | Spazio aperto

28

1.2.2 | Caratteri del paesaggio naturale e antropico

30

1.2.3 | Sensibilità paesistica dei luoghi

32

### 2.Lettura delle dinamiche socio-economiche

36

#### 2.1 | Dinamiche demografiche e caratteristiche della popolazione

36

#### 2.2 | Condizione occupazionale e reddito della popolazione residente

41

#### 2.3 | Abitazioni e mercato immobiliare

42

#### 2.4 | La struttura economica

43

### 3.Lettura del sistema dei servizi esistenti

45

#### 3.1 | Articolazione dell'offerta di servizi e attrezzature di interesse pubblico

46

#### 3.2 | Quadro generale dell'offerta dei servizi esistenti

48

#### 3.3 | IL LUM - Il ruolo della stazione e delle politiche da attuare

54

#### 3.4 | Servizi di rilevanza sovracomunale

55

### 4.Lettura della pianificazione comunale

57

#### 4.1 | PGT vigente e stato di attuazione

57

#### 4.2 | Assetto geologico e idrogeologico

59

#### 4.3 | Vincoli e tutele alla scala comunale e sovracomunale

59

### 5.Lettura della pianificazione sovraordinata

60

#### 5.1 | PTR - Piano Territoriale Regionale

61

#### 5.2 | PPR - Piano Paesaggistico Regionale

63

#### 5.3 | RER - Rete Ecologica Regionale

66

#### 5.4 | PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po e

68

#### PGRA\_Po - Piano di Gestione Rischio Alluvioni

#### 5.5 | IL PLIS del Parco dei Mulini e il PLIS del Parco del Roccio

70

#### 5.6 | PIF - Nuovo Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano

72

#### 5.7 | PTM - Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano

73

## **6.Partecipazione al processo di Piano 84**

6.1 | Suggerimenti pervenuti 84

6.2 | Incontri partecipativi e forum 86

## **QUADRO PROGRAMMATICO**

### **7.Strategie e azioni del Documento di Piano 88**

7.1 | Visione e obiettivi del Nuovo PGT 89

7.2 | Confronto con gli obiettivi e indirizzi della pianificazione sovraordinata 94

7.2.1 | STTM- Strategie Tematico Territoriali Metropolitane 105

7.2.2 | Attuazione della Rete Verde Metropolitana 106

7.2.3 | Contenuti minimi e indicatori di monitoraggio del PTM: elementi di conoscenza a scala comunale 107

7.2.3 | Contenuti minimi e indicatori di monitoraggio del PTM: verifiche e approfondimenti a scala di maggiore dettaglio comunale degli elementi del PTM 108

7.3 | Previsioni del Documento di Piano 112

7.3.1 | AT - Ambiti di Trasformazione 113

7.3.2 | AR - Ambiti della Rigenerazione Urbana e Territoriale 116

7.3.3 | LUM - Luoghi Urbani della Mobilità 121

### **8.Criteri del Piano delle Regole 123**

8.1 | Classificazione del territorio comunale 125

8.2 | Vincoli e tutele 130

8.3 | Rigenerazione urbana diffusa e valorizzazione del tessuto storico 131

8.3.1 | Modalità di intervento per il recupero del tessuto storico e del TUC 132

8.3.2 | PA - Piani Attuativi 134

8.3.3 | Rigenerazione diffusa del tessuto urbano consolidato 139

8.3.4 | Aree agricole e valorizzazione delle connessioni ambientali e paesaggistiche 140

### **9.Previsioni del Piano dei Servizi 142**

9.1 | Costruzione della REC - Rete Ecologica Comunale 142

9.2 | Quadro programmatico per il potenziamento dei servizi locali 144

9.3 | Bilancio economico del Piano dei Servizi 147

### **10.Dimensionamento del PGT 148**

10.1 | Costruzione della Carta del Consumo di Suolo 148

10.1.1 | Stima dei fabbisogni 152

10.1.2 | Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto 153

10.1.3 | Carta del Consumo di Suolo: BES - Bilancio Ecologico del Suolo 157

10.1.4 | Carta del Consumo di Suolo: elementi della qualità dei suoli liberi 160

10.2 | Verifica delle previsioni della Variante generale al PGT con la LR 31/2014 e il PTM 162

10.3 | Bilancio urbanistico e dimensionamento complessivo della Variante generale al PGT 169



# INTRODUZIONE

## Struttura della Variante Generale al PGT

Il PGT, acronimo di Piano di Governo del Territorio, **è strutturato in tre atti distinti** ma tra loro fortemente integrati per linguaggio, contenuti progettuali e dispositivi normativi: il Documento di Piano, il Piano delle Regole e il Piano dei Servizi. A essi sono allegati “studi e piani di settore”, che approfondiscono alcune tematiche particolari e ai quali si rimanda per le prescrizioni in esse contenute.

Esso può essere sinteticamente concepito come lo strumento di pianificazione comunale che stabilisce dove e come si può intervenire, definendo le regole da applicare per modificare la città esistente e storica, quantificando la dotazione di servizi, programmando gli investimenti futuri, individuando le aree di trasformazione e strutturandone l'organizzazione funzionale all'interno di una visione strategica del territorio considerato.

I piani urbanistici, inoltre, forniscono anche informazioni e indicazioni riguardanti molteplici aspetti che interessano la comunità locale: il Piano dovrà operare all'interno di un quadro conoscitivo e di analisi del contesto territoriale, interpretando la storia della città e le sue evoluzioni morfologiche, considerando le peculiarità socio-economiche e paesistico-ambientali, oltre al complesso sistema di vincoli e tutele definite dagli strumenti di pianificazione sovracomunale.

Alla luce di queste analisi di inquadramento, si è cercato di definire il quadro delle strategie territoriali all'interno del quale sono stati strutturati gli scenari di sviluppo per il Comune di Canegrate.

L'art. 8 della LR 12/2005 definisce che la caratteristica fondamentale del **DP - Documento di Piano** è quella di possedere contemporaneamente una dimensione strategica, che si traduce nella definizione di una visione complessiva del territorio comunale e del suo sviluppo ed una più direttamente operativa, contraddistinta dalla determinazione degli obiettivi specifici da attivare per le diverse destinazioni funzionali e dall'individuazione degli ambiti soggetti a trasformazione.

Pur riferendosi ad un arco temporale definito (validità quinquennale assegnata dalla Legge), che risponde ad un'esigenza di flessibilità legata alla necessità di fornire risposte tempestive al rapido evolversi delle dinamiche territoriali, proprio per l'essenza dello stesso deve contenere una visione strategica rivolta ad un orizzonte temporale di più ampio respiro.

Dei tre documenti che compongono il Piano di Governo del Territorio, il Documento di Piano è uno strumento che ha il compito di definire il quadro conoscitivo di riferimento del PGT, definendo gli scenari di sviluppo del territorio comunale. Pur dotato di autonomia di elaborazione, previsione e attuazione, esso deve interagire con il Piano dei Servizi, al fine di assicurare reciproche coerenze e sinergie e, insieme ad esso, con il Piano delle Regole soprattutto nella definizione delle strategie e degli obiettivi in esso prefigurati, in modo da garantire uno sviluppo del territorio coerente con il sistema urbano di riferimento.

Può quindi essere considerato **uno strumento di strategie e d'indirizzo non vincolante o solo parzialmente vincolante**.

Il Documento di Piano ha il fine di:

- strutturare il quadro conoscitivo del territorio comunale, valido per tutto il PGT;
- definire gli obiettivi e le strategie di sviluppo del territorio comunale;
- individuare gli ambiti di trasformazione;
- individuare gli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale;
- quantificare il grado di consumo di suolo sulla base della Carta del consumo di suolo di cui al Piano delle Regole.

L'art. 10 della LR 12/2005 definisce che il **PR - Piano delle Regole** è uno 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 della città consolidata.

Le indicazioni contenute in esso contenute hanno **carattere vincolante** e producono **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**, con **validità illimitata**.

Il Piano delle Regole 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;
- identifica all'interno del Tessuto Urbano Consolidato i nuclei di antica formazione e i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ex D.Lgs. 42/2004, ovvero per cui si intenda formulare proposta motivata di vincolo;
- definisce all'interno dei nuclei di antica formazione le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, i caratteri distintivi inerenti alla forma, la tipologia, la natura e la caratterizzazione funzionale, nonché le relative modalità di intervento;
- individua le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal Piano Territoriale Metropolitano (PTM);
- 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;
- 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 PTM e del piano di bacino per queste componenti;
- 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 PTM;
- 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.).

Spetta inoltre al Piano delle Regole:

- l'individuazione delle tipologie di edifici o delle aree escluse dall'applicazione delle disposizioni inerenti al recupero ai fini abitativi dei sottotetti, dei piani terra e dei seminterrati;
- la redazione della Carta del Consumo di Suolo, elaborata sulla base del Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 - Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo approvati con DCR 411/2018.

Il Piano delle Regole delineato dalla nuova legge regionale si configura in estrema sintesi, quale dimensione regolativa della città esistente e delle zone agricole, all'interno del complesso sistema di vincoli e tutele dei piani sovraordinati, lasciando allo strumento del Regolamento Edilizio Comunale, gli aspetti di regolamentazione costruttiva, procedurale e edilizia.

Il **PS - Piano dei Servizi** concorre al perseguimento degli obiettivi dichiarati nel Documento di Piano per realizzare un coerente disegno di pianificazione sotto l'aspetto della corretta dotazione di aree per attrezzature pubbliche o di uso pubblico e di interesse generale, con riferimento alle indicazioni del Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale.

L'art. 9 della LR 12/2005 definisce che le indicazioni contenute nel Piano dei Servizi, come quelle contenute nel Piano delle Regole, hanno **carattere prescrittivo e vincolante**, producendo **effetti diretti sul regime giuridico dei suoli**, con **validità illimitata**.

Esso ha il compito di verificare e assicurare una buona dotazione di servizi tra le diverse componenti del tessuto urbano consolidato e a tutta la popolazione, residente e temporanea, mentre dall'altro determina il "disegno" del territorio, in particolare dello spazio pubblico della città e degli spazi "aperti" da salvaguardare.

La sua redazione costituisce l'occasione per strutturare un quadro di riferimento e di coordinamento con gli altri strumenti/politiche di pianificazione settoriale e per orientare la pianificazione attuativa e negoziata, in merito alle dotazioni di servizi da garantire e ai criteri di realizzazione e gestione degli stessi.

La costruzione del Piano dei Servizi si basa sull'analisi dei servizi di livello locale e sovralocale, in

riferimento alla dotazione esistente, nei caratteri di qualità, accessibilità spaziale e temporale, fruibilità e in relazione al fabbisogno rilevabile. Il Piano si pone così l'obiettivo di fornire una base di conoscenza ed indicazioni adeguate, fornendo criteri per la realizzazione di nuovi servizi ed il potenziamento e miglioramento di quelli esistenti nella logica della costruzione di sistemi integrati di servizi.

Lavorando in termini di potenzialità e di ricerca delle migliori occasioni di sviluppo qualitativo, il Piano dei Servizi permette di dialogare attivamente anche con il sistema dei servizi privati, da coinvolgere attivamente all'interno del sistema dei servizi comunali.

Il Piano dei Servizi ha il fine di assicurare:

- una dotazione diffusa, in tutte le zone della città, di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale;
- le aree per l'edilizia residenziale pubblica;
- una buona dotazione di aree e spazi a verde, corridoi ecologici e sistemi naturali di connessione tra territorio rurale e edificato (REC – Rete Ecologica Comunale);
- una razionale distribuzione sul territorio comunale dei servizi, a supporto delle funzioni insediate e previste dal PGT.

Sulla scorta delle analisi socio-demografiche riportate nel Quadro conoscitivo della presente Relazione illustrativa, al fine di determinare la domanda di servizi il Piano definisce gli utenti in base alla popolazione:

- stabilmente residente, gravitante sulle diverse tipologie di servizi anche in base alla distribuzione territoriale;
- da insediare, come prevista dal piano ed articolata territorialmente e per tipologia insediativa;
- gravitante nel territorio, da stimare in base agli occupati nel comune, agli studenti e agli utenti dei servizi di livello sovracomunale, ai turisti.

Per corrispondere ad essa, il Piano:

- valuta prioritariamente l'adeguatezza delle attrezzature esistenti, anche con riferimento a fattori di qualità, fruibilità e accessibilità;
- indica le necessità di integrazione, prefigurandone le modalità di attuazione, i costi;
- assicura la dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, anche in relazione alle previsioni del Documento di Piano.
- 

Esso si configura come elemento cardine del collegamento tra le politiche di erogazione dei servizi e le problematiche più generali di regolazione degli usi della città che complessivamente interagiscono nella determinazione della qualità e della vita urbana. È un documento di contenuto strategico e uno strumento di analisi, pianificazione, programmazione e gestione, che individua nel territorio comunale la "Città pubblica", definendo previsioni a carattere prescrittivo e vincolante.

Attraverso il Piano dei Servizi, coordinato con gli altri documenti e strumenti redatti dall'Amministrazione Comunale, il Comune può inquadrare le nuove previsioni e gestire lo sviluppo del territorio bilanciando la crescita, la trasformazione e la qualità del sistema dei servizi.

Questo supporta ed indirizza la costruzione del Programma Triennale delle Opere Pubbliche, che si configura come uno dei principali strumenti operativi d'attuazione del Piano.

## Struttura della Variante generale al PGT

La presente Relazione illustrativa della Variante generale al PGT del Comune di Canegrate, è stata organizzata in due parti che, seppur distinte, vanno lette in modo integrato per comprendere le molteplici variabili che hanno determinato la definizione degli scenari previsionali avanzati nel Documento di Piano, nel Piano dei Servizi e nel Piano delle Regole che costituiscono il “Nuovo PGT” comunale.

La **prima parte** fornisce l'inquadramento territoriale e riprende le indicazioni degli strumenti degli enti sovraordinati che si rapportano con il territorio di Canegrate, rispetto ai quali va garantita la compatibilità e/o conformità delle scelte del PGT.

Le analisi in essa contenute sono il risultato di un'attività di ricostruzione del quadro conoscitivo di riferimento per la pianificazione comunale, ottenuto attraverso l'elaborazione di dati socio-economici aggiornati, il rilievo del territorio comunale nella sua complessità, con l'obiettivo di restituire un quadro analitico articolato ed esaustivo, di facile lettura e semplice da aggiornare per eventuali analisi comunali, non per forza legate ai processi pianificatori.

In questa parte sono contenute anche le analisi dello stato di fatto dei servizi comunali: attraverso la costruzione di una banca dati territoriale e il rilievo del territorio comunale, si è cercato di restituire un quadro analitico articolato ed esaustivo, a partire dal quale sono state definite le scelte di Piano.

Questa nuova struttura della relazione e la banca dati a supporto del PGT, e nella fattispecie del Piano dei Servizi, rappresenta la sintesi della catalogazione dei servizi, che viene restituita sottoforma di dati e infografiche facilmente aggiornabili essendo derivate dal geo-database del Piano dei Servizi.

La **seconda parte** si occupa dei contenuti programmatici, strategici, previsionali e progettuali del Documento di Piano, del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, necessari alla definizione di una politica territoriale adeguata a garantire lo sviluppo del Comune di Canegrate nei prossimi anni.

Tali aspetti sono stati affrontati trattando i vari sistemi infrastrutturale, ambientale, paesaggistico e insediativo, fornendo per le diverse componenti, gli indirizzi del Piano per quanto di sua competenza, alla scala urbana e territoriale.

Infine sono state effettuate tutte le analisi per verificare il Consumo di suolo della Variante al PGT rispetto al PGT vigente, ai sensi dei Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo approvati con DCR 411/2018 e contemporaneamente dell'art. 18 delle NdA del PTM, oltre alla restituzione del dimensionamento complessivo delle previsioni avanzata dal Nuovo Piano e alla quantificazione dei costi relativamente alle previsioni del sistema dei servizi.

La Variante generale al PGT del Comune di Canegrate è costituita dai seguenti documenti ed elaborati cartografici:

### ELABORATI GENERALI

Linee di indirizzo per la Variante Generale al PGT  
Relazione illustrativa della Variante generale al PGT

### DP - DOCUMENTO DI PIANO

#### NORME E ALLEGATI

Disposizioni attuative del Documento di Piano

Disposizioni attuative del Documento di Piano - ALLEGATI

- Schede AT
- Schede AR

### ELABORATI CARTOGRAFICI

DP1 Lettura del sistema urbano e infrastrutturale (1:12.000)  
DP2 Lettura del sistema ambientale e naturalistico (1:12.000)  
DP3 Lettura del sistema insediativo esistente (1:5.000)

DP4	Lettura dello spazio aperto e agricolo (1:5.000)
DP5	Caratteri del Paesaggio (1:5.000)
DP6	Sensibilità del Paesaggio (1:5.000)
DP7	REC - Rete Ecologica Comunale (1:5.000)
DP8	Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata (1:5.000)
DP9	Stato di attuazione del PGT vigente (1:5.000)
DP10	Tavola delle previsioni di Piano (1:5.000)
DP11	Strategie e azioni del Piano (1:5.000)

## **PR - PIANO DELLE REGOLE**

### **NORME E ALLEGATI**

Norme di attuazione del Piano delle Regole

Norme di attuazione del Piano delle Regole – ALLEGATI

- Schede PA
- Schede PdCC

### **ELABORATI CARTOGRAFICI**

PR1	Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo(1:5.000)
PR2a	Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo(1:2.500)
PR2b	Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo(1:2.500)
PR2c	Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo(1:2.500)
PR2d	Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato e del sistema ambientale e agricolo(1:2.500)
PR3	Modalità di intervento per gli edifici nei NAF (1:1.000)
PR4	Vincoli e tutele (1:5.000)
PR5a	Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Soglia di riduzione (1:5.000)
PR5a	Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – BES (1:5.000)
PR5c	Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli (1:5.000)

## **PS - PIANO DEI SERVIZI**

### **NORME E ALLEGATI**

Norme di attuazione del Piano dei Servizi

Norme di attuazione del Piano dei Servizi – ALLEGATI

- Scheda LUM

### **ELABORATI CARTOGRAFICI**

PS1	Offerta di servizi esistenti e previsioni del Piano dei Servizi (1:5.000)
-----	---

A questi sono allegati i documenti e gli elaborati cartografici relativi a **studi e piani di settore**, quali: PUGSS, Componente geologica idrogeologica e sismica, Studio comunale del rischio idraulico, ai quali si rimanda per una corretta analisi e interpretazione dei contenuti analitici e delle disposizioni normative in essi contenute, che sono parte integrante e sostanziale del PGT nella sua complessità.

Infine, il procedimento di PGT è accompagnato dal procedimento di **VAS – Valutazione Ambientale Strategica** alla cui documentazione si rimanda per l'analisi delle previsioni della Variante generale al PGT in termini di effetti sul sistema ambientale e naturalistico.





**Variante Generale al PGT**

---

## **QUADRO CONOSCITIVO**



# 1

## Lettura del territorio

La costruzione del quadro conoscitivo preliminare del PGT rappresenta un momento fondamentale per la conoscenza del territorio, delle sue peculiarità e qualità caratterizzanti, oltre all'individuazione di elementi di criticità che potranno trovare risposte nel successivo quadro programmatico del Piano. La legge per il governo del territorio lombarda ha rinnovato il ruolo del quadro conoscitivo preliminare del Piano. In una logica rinnovata e moderna, nella quale lo **sviluppo sostenibile** costituisce uno degli obiettivi fondamentali della pianificazione e del governo del territorio, non solo le metodologie e gli strumenti finalizzati alla conoscenza del territorio ma anche e soprattutto le analisi e gli elaborati cartografici con i quali viene restituito il quadro di riferimento, devono modificarsi profondamente, assumendo un ruolo e una connotazione spiccatamente orientativa. In questa nuova e articolata interpretazione, **il quadro conoscitivo assume il valore fondamentale** di studio approfondito del territorio in esame, condotto attraverso una lettura sistemica dei suoi caratteri (geografici, geomorfologici, idraulici, ambientali, paesistici, storicoculturali, economici e sociali), funzionale alla individuazione di strategie adeguate alle esigenze delle diverse realtà indagate.

Le pagine seguenti descrivono in modo sintetico il sistema urbano e infrastrutturale, oltre ad analizzare i caratteri ambientali e paesaggistici del territorio comunale. Insieme alle sezioni successive della relazione, si è cercato di restituire in poche pagine una solida base conoscitiva di riferimento per la costruzione del nuovo strumento di governo del territorio del Comune di Canegrate.





## 1.1 | Caratteri del territorio urbanizzato

Il territorio di Canegrate si estende su una superficie territoriale di 5.3 kmq. È un **territorio prevalentemente urbanizzato a vocazione residenziale**: sul totale della superficie comunale, infatti, oltre il 50% è occupato da tessuto residenziale, circa il 40% dal territorio agricolo-naturale e dalle acque superficiali (fiume Olona), mentre il restante 60% è occupato da territorio antropizzato per usi legati alle attività abitative e produttive, oltre al sistema dei servizi locali e delle strade (sia locali che sovralocali).

Se si osserva il Comune dal satellite emergono chiaramente il sistema delle aree agricole con le differenti colture a corona del confine dell'urbanizzato, **alcuni nuclei cascinali sparsi** (sia a ovest nel Parco del Roccolo, sia a est lungo il Fiume Olona che nel Parco dei Mulini), il fiume Olona a est, oltre al sistema stradale e insediativo, sia residenziale che produttivo. Rilevante risulta essere la presenza della **linea ferroviaria** nel centro del Comune, che divide verticalmente in due il territorio comunale, costituendo un vero e proprio elemento di frattura e separazione tra le due parti del territorio.

Nonostante la forte presenza di superficie urbanizzata, è da citare il fatto che circa il 34% della superficie comunale è occupata da **due Parchi Locali di Interesse Sovracomunale**, il PLIS - Parco dei Mulini (a nord est) e il PLIS - Parco del Roccolo (a sud ovest). Il Parco dei Mulini si estende per 641.898 mq nel Comune di Canegrate, occupandone circa il 12% della superficie. Il Parco del Roccolo, invece, si estende per 1.152.047 mq nel Comune di Canegrate, occupandone circa il 22% della superficie.

Il **Parco del Roccolo** si estende per 1.810 ettari tra i Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo, Nerviano e Parabiago. Il Parco è gestito tramite una convenzione. Dal primo gennaio 2019 il Comune di Canegrate è capofila ed Ente gestore del Parco.

Il **Parco dei Mulini** è stato riconosciuto dalla Provincia di Milano nel 2008, si sviluppa intorno al Fiume Olona e al Canale Villoresi, comprendendo un breve tratto del torrente Bozzente. Si estende sul territorio dei comuni di Legnano, Canegrate, San Vittore Olona, Parabiago e, dal primo gennaio 2011, Nerviano, per una superficie di circa 500 ha. Nel 1772 risultarono censiti tre mulini in località Canegrate, numero che fu confermato nel 1881 dalla relazione dell'ingegner Mazzocchi. All'inizio del XXI secolo sono presenti i seguenti mulini: Montoli-Noris, Galletto, Giulini e Bersoldo.

La presenza di questi due parchi ha impedito fenomeni di diffusione insediativa su suolo agricolo, limitando le previsioni insediative dei vari Piani urbanistici intorno al tessuto urbanizzato.

È da queste considerazioni che bisogna partire per analizzare questo sistema territoriale, in modo da decodificarne i caratteri salienti e le logiche che ne hanno determinato e potranno determinarne lo sviluppo.

Nelle analisi proposte si è cercato di restituire informazioni di carattere generale, riferite a tutto il territorio comunale.

Le pagine che seguono cercano invece di esaminare i caratteri dei vari tessuti, sia naturali che antropici, che compongono il territorio comunale.

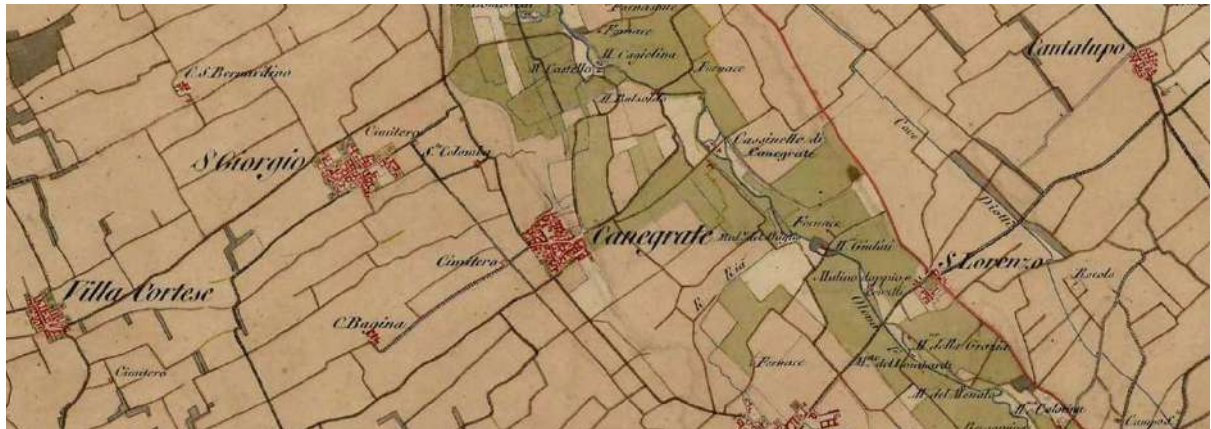
Gli stessi ambiti agricoli e tessuti insediativi, anche con ulteriori disaggregazioni per caratteri tipomorfologici, verranno individuati e disciplinati dal Piano delle Regole del PGT.

### 1.1.1 | Tessuto storico

Le prime cartografie storiche del territorio di Canegrate risalgono tra la fine del 600 e i primi decenni del 700 (Catasto Teresiano - 1721) dove è possibile identificare i due nuclei storici, ancora oggi visibili: quello centrale e quello in prossimità della località Cascinette.

Il Catasto Teresiano ci permette di rappresentare l'insediamento all'epoca. Il borgo principale era organizzato lungo tre strade (le attuali via Battisti / via Cairoli, via Confalonieri / Piazza Matteotti e via Mameli), oggi inalterate.

Il nucleo era costituito da un insieme di case, prevalentemente a corte, distribuite intorno alla piazza principale, l'attuale Piazza Matteotti. Su Piazza Matteotti si affacciava anche la vecchia chiesa parrocchiale e l'antica S. Maria. Oltre alle strade principali ve ne erano altre che conducevano alle cascine del territorio (cascina Baggina, S. Colomba, Cascinette), per poi proseguire verso i comuni limitrofi (Busto Garolfo, S. Giorgio, S. Vittore Olona) e verso il paesaggio agricolo.



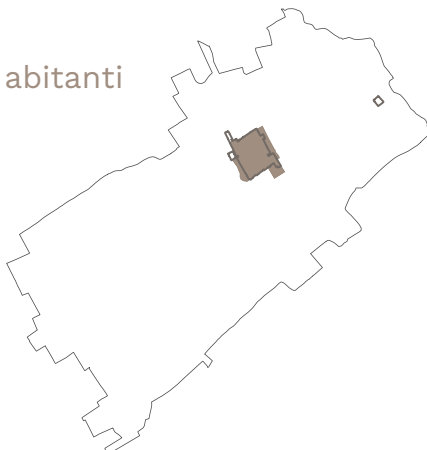
Il nucleo originario di Canegrate viene fatto risalire al 1200 A.C. circa, tra la fine del periodo Bronzo Medio e all'inizio del periodo Bronzo Recente. Le informazioni più rilevanti a proposito della cultura di Canegrate provengono dalla **necropoli** omonima scoperta tra il 1926 e gli anni '50. Presso il rione **Santa Colomba**, infatti, vennero scoperti reperti archeologici e solamente tra il 1953 e il 1956 furono fatti successivi lavori di scavo per il recupero di altri oggetti. Fu scoperta quindi una necropoli di circa 200 tombe, alcune a fossa semplice ed altre di pietra e ciottoli, oltre a numerosi oggetti in bronzo. Il risultato essere uno dei più grandi del nord Italia.

Furono scoperte, inoltre, ceramiche simili ad altre in uso all'epoca oltre le Alpi (Provenza, Savoia, Isère, Vallese Svizzero, Gruppo Reno-Svizzera-Francia orientale), probabilmente una popolazione di guerrieri proveniente dall'Europa centrale, scesa in Pianura Padana attraverso i valichi alpini svizzeri ed il Cantone Ticino.

A partire dal **IV secolo** si verificò in tutta la regione un progressivo calo demografico e il conseguente spopolamento delle campagne fece ingenti danni alla produzione agricola, fattore che contribuì alla caduta dell'Impero Romano d'Occidente nel 476 D.C. Dopo l'invasione dei Goti nel 533, Canegrate

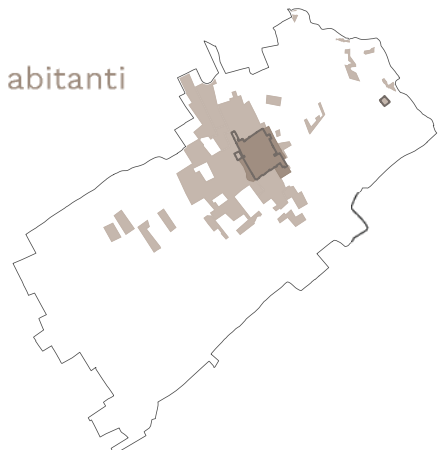
## 1888

 2.055 abitanti



## 1954

 4.681 abitanti



fu conquistata nel 568 dai Longobardi e dal 774 all'888 il suo territorio fece parte dell'impero carolingio. Durante questi anni possiamo immaginare il territorio come un villaggio di case in argilla attorno alle quali si estendevano coltivazioni di cereali, ortaggi e viti.

Fino alla fine del XVIII secolo l'attività principale di Canegrate rimase l'agricoltura, in particolare la viticoltura: i vigneti ricoprivano circa il 75% del territorio. Nei decenni successivi la bachicoltura prese il posto della vite.

Nel 1809, con un decreto emanato da Napoleone, il comune limitrofo di San Giorgio su Legnano venne inglobato dal comune di Canegrate.

Nel 1860 venne inaugurata la **nuova linea ferroviaria** a completamento del tratto Milano - Rho, testimone del passaggio da una produzione artigianale a una su vasta scala, in particolare nel settore tessile. Ciò provocò, sotto il profilo urbanistico, a uno sviluppo radiale del centro lungo le direttrici principali.

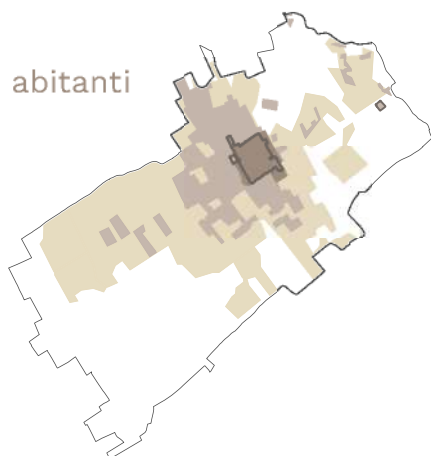
Oltre agli edifici religiosi, di rilevanza architettonica è il Palazzo Visconti-Castelli, già Villa Gallarati-Meraviglia risalente al XVIII sec, che ancora oggi costituisce il più importante edificio storico per il Comune. Dopo la Seconda guerra mondiale Canegrate conosce una ripresa economica attraverso lo sviluppo di una cultura più industriale: lentamente viene abbandonata l'attività agricola, sorsero industrie meccaniche e calzaturiere, che portarono nuovi posti di lavoro ed un conseguente aumento della popolazione, come si nota anche nelle mappe e soglie storiche allegate a questa relazione. Nelle mappe si nota, inoltre, come lo sviluppo urbano di Canegrate si sia espanso lungo gli assi di via Manzoni e via Garibaldi. Nel 1962 una parte di territorio del paese venne inglobata nel comune di San Giorgio su Legnano mentre un'altra parte di territorio del comune di San Giorgio su Legnano venne inglobata nel comune di Canegrate.

Nel corso degli anni '80 il territorio di Canegrate si è sviluppato a macchia d'olio con espansioni a ovest della ferrovia e con fenomeni meno consistenti verso nord e est.

Negli anni '90 e negli anni più recenti emergono i nuovi poli produttivi a ovest del territorio, l'ampliamento della località Cascinette e il completamento delle aree a margine dell'edificato a confine con le aree agricole e con il Fiume Olona.

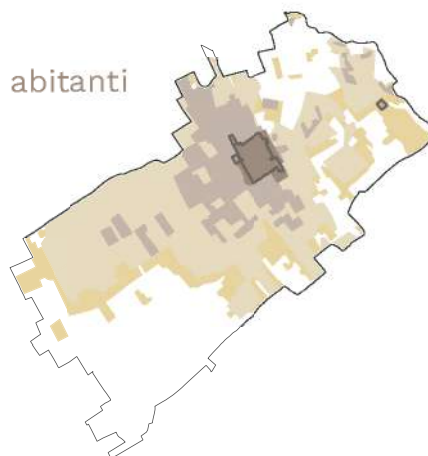
**1980**

 11.325 abitanti



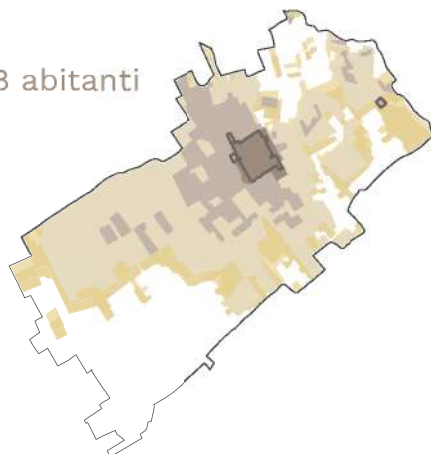
**1999**

 11.810 abitanti



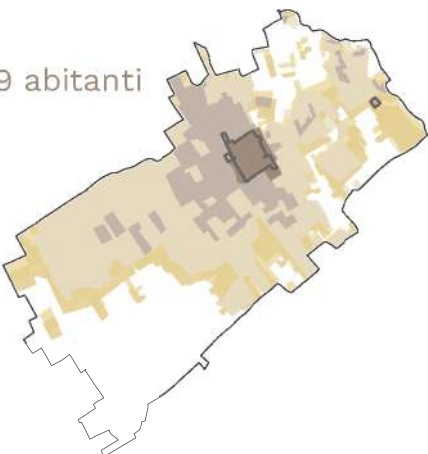
**2009**

 12.438 abitanti



**2019**

 12.499 abitanti





## Morfogenesi dello spazio urbano

1954



1975

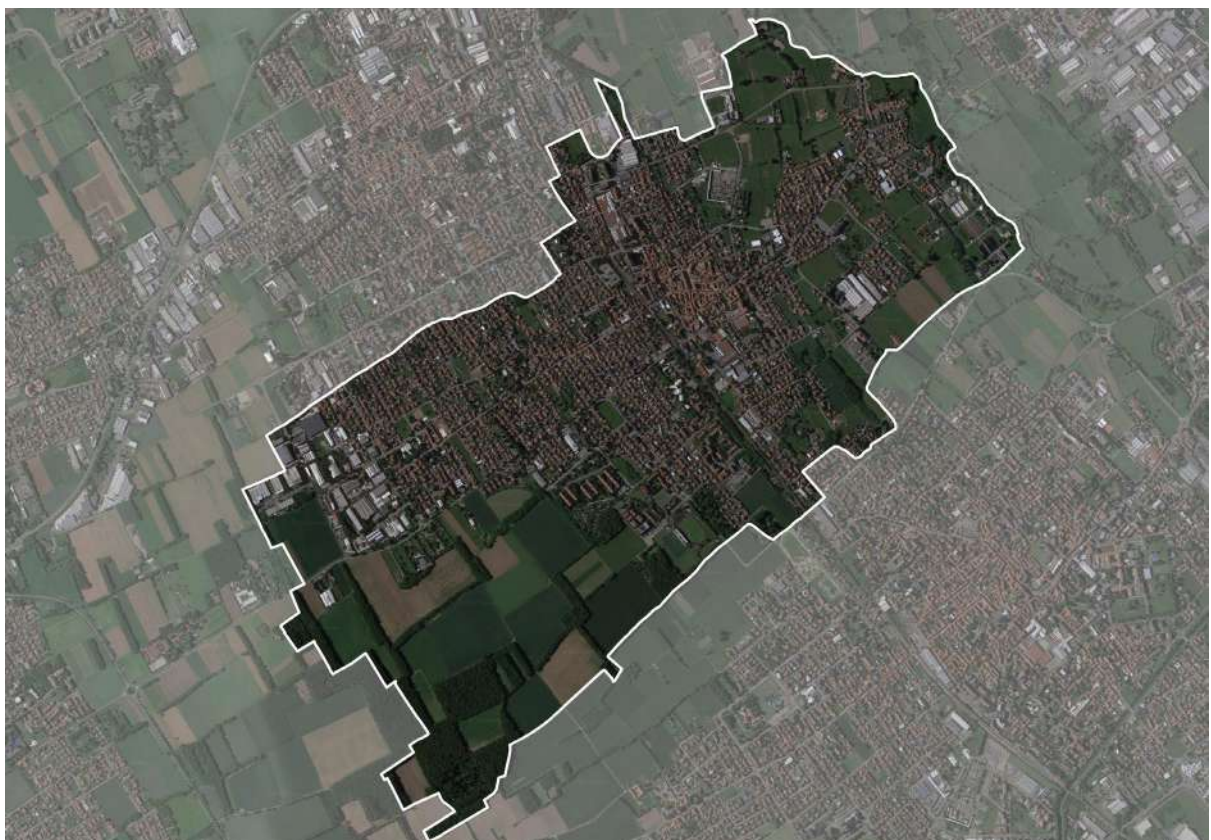




**1998**



**2024**





### 1.1.2 | Tessuto abitativo

Fino al secondo dopoguerra, Canegrate non fu interessata da rilevanti fenomeni di crescita demografica e conseguente estensione del sistema insediativo. Come abbiamo appena visto, è con il boom economico e l'insediamento dei **primi impianti produttivi** nel corso degli **anni '60** che il territorio ha dovuto cercare risposta alla crescente domanda abitativa da parte di operai e famiglie che scelsero di abitare nel Comune per prossimità ai luoghi del lavoro a causa della difficoltà degli spostamenti e di soluzioni alternative.

Gli **interventi residenziali** furono caratterizzati da **lottizzazioni simmetriche su grigliati insediativi regolari** che determinarono la struttura delle vie e strade interne alle varie frazioni. Ciò ha composto nel corso di questi decenni la forma urbana di Canegrate che oggi conosciamo, caratterizzato da un **urbanizzato di media-bassa densità** (edifici in media di 2/3 piani fuori terra). Le barriere fisiche, come la linea ferroviaria, non hanno impedito all'urbanizzato di espandersi oltre esse.

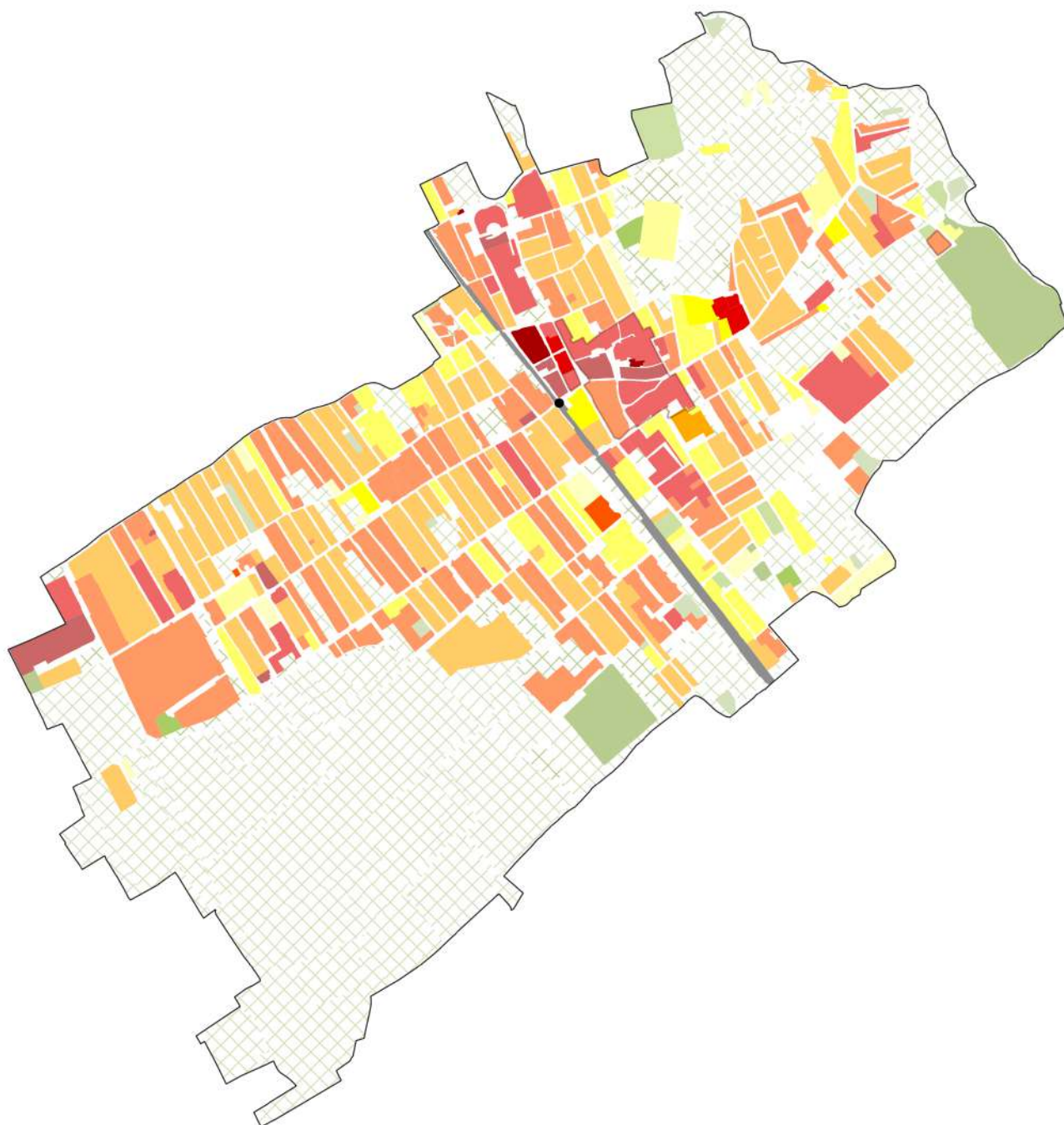
Il **tessuto abitativo** è caratterizzato da **comparti distinti per tipologia edilizia** e complessivamente in buono stato di conservazione, non sono presenti infatti situazioni rilevanti di degrado e sottoutilizzo. Si individua, tuttavia, una scarsa qualità dello spazio prossimo alle abitazioni, come i marciapiedi, spesso assenti o di piccole dimensioni, a causa soprattutto della sezione stradale ridotta.

La maggior parte della superficie urbanizzata del territorio di Canegrate è oggi occupata dal **tessuto residenziale (oltre il 50%)**. Sono presenti all'interno di esso diverse tipologie edilizie, la più ricorrente è l'abitazione isolata su lotto, tipica di questa porzione di territorio della Città Metropolitana. Oltre a queste sono presenti i tipici corpi a forma di cascina in linea che hanno stretto legame con le strade su cui si affacciano. Permangono, inoltre, **molti elementi tipici dell'architettura rurale** quali, ad esempio, solai in legno, ballatoi, porticati, corti. Si riscontrano, infine, alcune tipologie a rustico oggi abbandonate o adibite a deposito e autorimessa. Le tipologie edilizie che più si distinguono, invece, sono quelle all'interno dei nuovi complessi residenziali più ai margini del tessuto urbanizzato, in particolare a nord con il complesso in Piazza Unità d'Italia, a ovest su via Garibaldi e a est su via Toti, caratterizzate da un'architettura e un'impostazione urbanistica moderna.

Per i temi trattati in questo capitolo si veda quanto sintetizzato nell'elaborato **DP3 - Lettura del sistema insediativo esistente**. Osservando l'elaborato cartografico si può notare come il centro storico e i nuovi insediamenti residenziali (Piazza Unità d'Italia, Via Garibaldi, Via Boccaccio) siano le porzioni di territorio con la densità insediativa più alta.



## Mappa della densità



Densità insediativa (mq/mq)

Non urbanizzate

0 - 0,25

0,25 - 0,5

0,5 - 1

1 - 1,5

1,5 - 2

2 - 3,5

3,5 - 5

>5

### 1.1.3 | Tessuto delle attività economiche

Sul totale della superficie comunale circa il 6% è occupato da insediamenti produttivi o artigianali. Come per il sistema abitativo, la presenza della ferrovia ha influenzato per lungo lo sviluppo urbano anche di questi tessuti: lungo il tracciato ferroviario sono individuabili ancora i vecchi comparti industriali che hanno influenzato storicamente lo sviluppo economico e sociale di Canegrate.

Osservando le cartografie storiche presenti nel paragrafo 1.1.1, si nota come lo sviluppo produttivo di Canegrate sia avvenuto tra gli anni 50 e gli anni 80, per poi terminare ad inizio anni 90. In questo periodo, infatti, appaiono in mappa gli insediamenti produttivi ai margini dell'urbanizzato, ovvero quelli compresi in Via Vercelli - Via Belluno ad ovest e quelli su Via Bellini nell'area est.

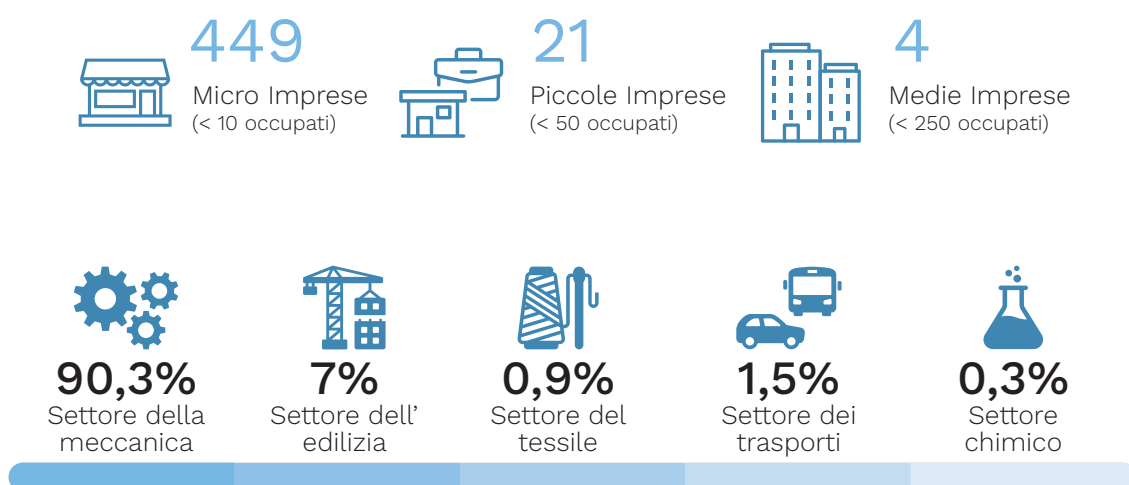
All'interno di queste aree, attualmente, sono presenti **piccole medie imprese** che operano in diversi settori: logistica, trasporti, manifattura, edilizia, elettronica e servizi di carrozzeria. Questi contesti si presentano come cluster industriali tipici del territorio della città metropolitana (capannone industriale di piccole - medie dimensioni tra i 3mila mq e i 6mila mq).

Osservando i dati relativi agli addetti (capitolo 2), si nota come le unità locali di Canegrate presentino una dimensione media di **3,3 addetti**, valore in linea con il dato medio complessivo dei comuni contermini (3,2). Il settore industriale, e in particolare quello delle **attività manifatturiere**, gioca ancora un ruolo di grande rilievo nell'economia locale, considerato che è occupato il 41% degli addetti totali, circa 1.000 lavoratori.

Infine, è doveroso citare la particolarità che caratterizza Canegrate rispetto ad altri comuni della città metropolitana, ovvero la presenza del **fiume Olona** e delle attività che nel tempo si sono insediate lungo di esso. Grazie alla presenza di alcuni mulini, in seguito trasformati in moderne ruote idrauliche che sfruttavano la forza motrice originata dall'acqua per far muovere i macchinari delle fabbriche industriali, la Valle Olona, di cui Canegrate fa parte, è stata una delle culle dell'industrializzazione italiana. Nei secoli i mulini di questo territorio furono gradualmente abbandonati e molti vennero demoliti tra il XIX e il XX secolo dalle grandi industrie cotoniere per venire sostituiti da impianti più moderni.

Lungo il fiume Olona, nel territorio di Canegrate, a differenza di altri comuni limitrofi (come Legnano), non si sono insediate particolari attività, ma il polo industriale della Valle dell'Olona dell'epoca ha portato alla costruzione e sviluppo di diversi insediamenti nel **centro storico**. Sono presenti, infatti, diversi impianti produttivi storici, sviluppati entrambi lungo la linea ferroviaria:

- lungo Via Manzoni: l'**Ex cotonificio**, fabbrica - succursale minore fondata dalla famiglia **Cantoni** di Legnano con l'obiettivo di espandere la propria produttività;
- lungo Via Fratelli Bandiera.





1.1.4 | Tessuto del commercio

Circa l'1,6 % del territorio comunale è interessato da attività legate al sistema del commercio. Da una parte è possibile individuare all'interno di tessuti ad altra vocazione funzionale la distribuzione di esercizi di vicinato e para-commerciali che si distribuiscono all'interno del Nucleo di Antica Formazione e lungo i principali assi di sviluppo urbano storico costituiti dalla via Garibaldi, Via Fratelli Bandiera e via Manzoni. Dall'altra, in particolare modo lungo l'asse della SP231 via Manzoni – Via Fratelli bandiera, conseguente all'importanza dell'asse stradale, si presentano medie strutture di vendita ma anche attività commerciali che, per il loro scopo, necessitano di adeguati spazi. Provando ad analizzare il **sistema commercio locale**, la Regione Lombardia offre dati aggregati utili a comprendere la consistenza dell'offerta presente nel Comune di Canegrate e paragonarla, in questo caso, ai Comuni contermini. In riferimento alle tabelle che seguono, Canegrate dimostra un'adeguata disponibilità di servizi commerciali di vicinato e medie superfici di vendita. Questa offerta, da considerarsi in linea con la dimensione della popolazione residente, può trovare una risposta importante nei Comuni vicini aventi una popolazione gravitante maggiore e, quindi, una differenziazione dell'offerta dal punto di vista commerciale: Legnano ricopre in tal senso un ruolo di vero polo commerciale di rilevanza sovracomunale.

Confronto dell'offerta commerciale tra comuni contermini – 2023

	NUMERO PDV			SUPERFICIE DI VENDITA (mq)		
	Vicinato	MSV	GSV	Vicinato	MSV	GSV
Comune						
Legnano	763	47	5	53.176	45.758	28.553
Parabiago	193	6	0	13.303	7.086	0
<b>Canegrate</b>	<b>70</b>	<b>6</b>	<b>0</b>	<b>3.177</b>	<b>6.851</b>	<b>0</b>
San Giorgio su Legnano	48	0	0	2.100	0	0
San Vittore Olona	55	11	1	4.064	9.495	4.302
Busto Garolfo	59	8	0	3.461	4.923	0

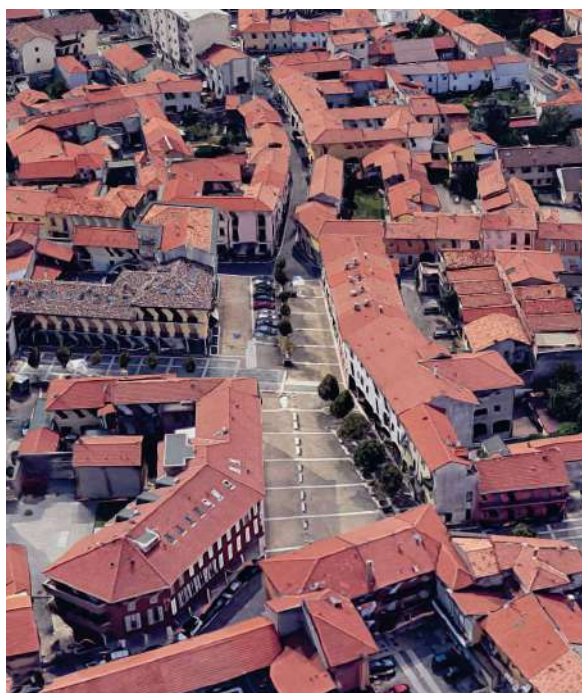
(Fonte: Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio Regionale e Nostre elaborazioni, 2024)



**Comune di Canegrate - Andamento degli EDV - Esercizi di Vicinato 2005/2023**

Anno	NUMERO PDV					SUPERFICIE DI VENDITA (mq)				
	Alimentari	Non alimentari	Misti	PDV Totale	Variazione % Totale su anno precedente	Alimentari	Non alimentari	Misti	Superficie Totale	Variazione % Totale su anno precedente
2005	18	55	1	74	-	564	2.296	36	2.896	-
2006	17	52	2	71	-4,1%	533	2.172	122	2.827	-2,4%
2007	16	50	2	68	-4,2%	500	2.090	88	2.678	-5,3%
2008	12	47	3	62	-8,8%	475	2.049	168	2.692	0,5%
2009	14	46	3	63	1,6%	487	2.009	168	2.664	-1,0%
2010	14	44	2	60	-4,8%	487	1.880	140	2.507	-5,9%
2011	13	45	3	61	1,7%	440	1.919	155	2.514	0,3%
2012	12	44	3	59	-3,3%	339	1.966	155	2.460	-2,1%
2013	13	43	4	60	1,7%	314	1.786	223	2.323	-5,6%
2014	12	44	5	61	1,7%	313	1.765	342	2.420	4,2%
2015	11	45	4	60	-1,6%	240	1.808	310	2.358	-2,6%
2016	11	44	3	58	-3,3%	240	1.701	275	2.216	-6,0%
2017	11	44	3	58	0,0%	240	1.701	275	2.216	0,0%
2018	12	46	3	61	5,2%	243	1.914	275	2.432	9,7%
2019	14	48	3	65	6,6%	2.041	651	275	2.967	22,0%
2020	14	48	3	65	0,0%	2.041	651	275	2.967	0,0%
2021	14	51	3	68	4,6%	2.041	801	275	3.117	5,1%
2022	14	51	3	68	0,0%	2.041	801	275	3.117	0,0%
<b>2023</b>	<b>16</b>	<b>51</b>	<b>3</b>	<b>70</b>	<b>2,9%</b>	<b>2.041</b>	<b>801</b>	<b>275</b>	<b>3.117</b>	<b>0,0%</b>

(Fonte: Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio Regionale e Nostre elaborazioni, 2024)



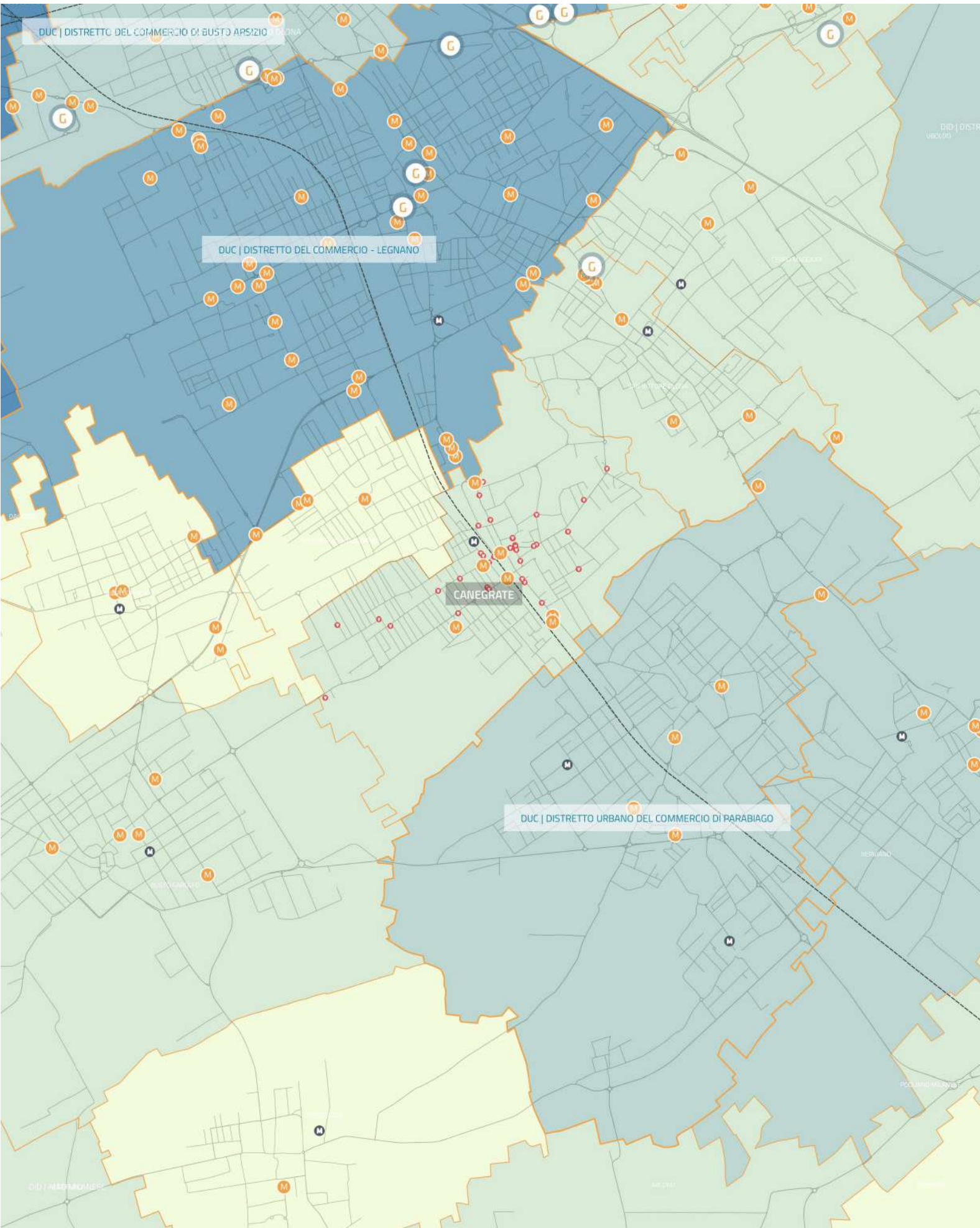
**Comune di Canegrate - Andamento delle MSV - Medie Strutture di Vendita 2005/2023**

Anno	NUMERO PDV		SUPERFICIE DI VENDITA (mq)			
	PDV Totale	Variazione % Totale su anno precedente	Alimentari	Non alimentari	Superficie Totale	Variazione % Totale su anno precedente
2005	7	-	2.486	2.804	5.290	-
2006	8	14,3%	2.488	3.232	5.720	8,1%
2007	8	0,0%	2.488	3.232	5.720	0,0%
2008	8	0,0%	2.486	3.234	5.720	0,0%
2009	7	-12,5%	2.486	2.644	5.130	-10,3%
2010	7	0,0%	2.486	2.644	5.130	0,0%
2011	7	0,0%	2.486	2.644	5.130	0,0%
2012	7	0,0%	2.486	2.644	5.130	0,0%
2013	7	0,0%	2.486	2.644	5.130	0,0%
2014	7	0,0%	2.486	2.644	5.130	0,0%
2015	7	0,0%	3.760	3.349	7.109	38,6%
2016	7	0,0%	3.760	3.349	7.109	0,0%
2017	6	-14,3%	3.522	3.329	6.851	-3,6%
2018	6	0,0%	3.522	3.329	6.851	0,0%
2019	6	0,0%	3.522	3.329	6.851	0,0%
2020	6	0,0%	3.522	3.329	6.851	0,0%
2021	6	0,0%	3.522	3.329	6.851	0,0%
2022	6	0,0%	3.522	3.329	6.851	0,0%
<b>2023</b>	<b>6</b>	<b>0,0%</b>	<b>3.522</b>	<b>3.329</b>	<b>6.851</b>	<b>0,0%</b>

(Fonte: Regione Lombardia, rilevazione presso i Comuni dell'Osservatorio Regionale e Nostre elaborazioni, 2024)

Le **medie strutture di vendita** presenti a Canegrate registrano la presenza di importanti catene di supermercati aventi diverso target. La SP231 offre una localizzazione ideale dal punto di vista dell'accessibilità e della vicinanza rispetto al bacino di utenza. Resta da sottolineare che tale posizione non è affatto neutrale dal punto di vista del traffico, sia in considerazione dell'entrata e uscita dai supermercati che in conseguenza del rallentamento del flusso di traffico che provoca.





Grandi strutture di vendita



Medie strutture di vendita

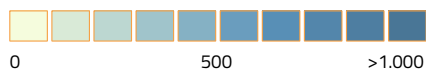


Canegrate - Esercizi di vicinato



Mercati su aree pubbliche

Densità degli Esercizi di vicinato



Delimitazione Distretti

DUC

DID

### 1.1.5 | Sistema della mobilità e dei trasporti

Il sistema della viabilità urbana è caratterizzato da un fitto reticolo di strade che si inseriscono, delineandone la forma degli isolati, all'interno del tessuto urbano consolidato denso dove si collocano funzioni differenti e conseguenti flussi viabilistici che si sovrappongono.

La configurazione della **rete stradale urbana** portante è composta da **due direttrici di collegamento con i comuni limitrofi**: in senso nord-sud, compreso tra la linea ferroviaria e il NAF centrale, l'asse della SP231 costituito dalla via per Canegrate, Via Alessandro Manzoni e Via Fratelli Bandiera collega Canegrate con Legnano e Parabiago; perpendicolarmente l'asse della SP198 costituito dalla via Magenta, via Novara e via Toti, passando attraverso una porzione del NAF centrale, assicura un collegamento con i comuni limitrofi verso est e ovest.

Il sistema della viabilità interna ai quartieri è garantito invece da una **fitta rete di strade di carattere urbano/residenziale**, che presentano una morfologia differenziale tra le due parti di territorio separate dalla linea ferroviaria. All'interno del tessuto urbano consolidato a est della linea ferroviaria, la trama del reticolo stradale è caratterizzata da strade che si diramano a partire dall'insieme di strade interne al NAF verso le direttrici esterne o verso le direttrici principali e la ferrovia; oltre la ferrovia a ovest il reticolo stradale si sviluppa con un andamento regolare a griglia a partire da tre assi interni principali rappresentati da via Udine, via Fratelli Rossetti e via Giuseppe Garibaldi.

La **linea ferroviaria** costituisce la barriera infrastrutturale principale, che ha determinato storicamente lo sviluppo del sistema urbano sia dal punto di vista economico che morfologico: l'asse della ferrovia della linea Milano-Gallarate-Domodossola/Varese corre da nord a sud nella zona centrale del tessuto urbano consolidato.

In corrispondenza della linea ferroviaria sono presenti due sottopassaggi stradali, in via Marconi e in via Novara, e un sottopasso pedonale in corrispondenza della stazione ferroviaria. A sud verso Parabiago, nell'ambito del progetto di potenziamento della linea RFI Rho-Gallarate, è in fase di realizzazione il nuovo sottopasso stradale che conetterà la via Resegone con la via Brescia.

Dal punto di vista dei trasporti pubblici, il Comune di Canegrate è servito sia dal trasporto su gomma che da quello su ferro, garantendo sia le relazioni interne alla città, ma soprattutto per i collegamenti con Milano, Legnano ed i grandi centri urbani limitrofi: Castellanza, Busto Arsizio, Saronno.

Il **Servizio Ferroviario Regionale (SFR)** è organizzato su due distinti ranghi di servizio per il Comune di Canegrate con un'offerta costituita dalle seguenti linee ferroviarie:

- per il servizio regionale è servita dalla Linea R21 Luino-Gallarate-Milano;
- per il servizio suburbano è servita dalla Linea S5 Varese-Milano Passante-Treviglio, con 40 treni in direzione Varese e 41 treni in direzione Treviglio.

Il portale Opendata di Regione Lombardia, nel dataset Flussi Stazioni Ferroviarie al 2021, registra per la Stazione di Canegrate i seguenti dati in termini di passeggeri e corse effettuate:

Flussi stazione ferroviaria di Canegrate	
Passeggeri saliti tra le 7 e le 9	752
Passeggeri discesi tra le 7 e le 9	159
Numero di treni che fermano tra le 7 e le 9	9
Passeggeri saliti nelle 24 ore	1991
Numero di treni che fermano nelle 24 ore	75
Passeggeri saliti nelle 24 ore su treni che effettuano servizi suburbani	1840
Passeggeri saliti nelle 24 ore su treni che effettuano servizi regionali	151
Passeggeri saliti nelle 24 ore su treni che effettuano servizi regionali express	0
Numero di treni che effettuano servizi suburbani nelle 24 ore	74
Numero di treni che effettuano servizi regionali nelle 24 ore	1
Numero di treni che effettuano servizi regionali express nelle 24 ore	0

Fonte: Opendata Geoportale Regione Lombardia, dati riferiti all'anno 2021.

Dal punto di vista del **trasporto su gomma**, il sistema concentra le linee sugli assi principali di Canegrate. Il servizio su gomma svolge principalmente un servizio di collegamento verso i quartieri della città e i comuni contermini o quartieri degli stessi poco serviti dal servizio su ferro.

Il Comune di Canegrate è servito dalle linee di area provinciale appartenenti alla Sottorete A “Area Milano Nord- Ovest”, che comprende 51 comuni a confine con le Province di Varese e Novara ed il cui servizio è garantito per il comune di Canegrate da Movibus.

Le linee del trasporto pubblico su gomma sono:

- Z611 Legnano – San Giorgio su Legnano - Canegrate – Parabiago, che offre nel giorno ferial e in quello ferial e dell’orario scolastico invernale, 18 corse in entrambe le direzioni;
- Z643 Vittuone - Arluno - Ossona - Casorezzo - Parabiago che offre nel giorno ferial e dell’orario scolastico, 4 corse in direzione Vittuone e 3 corse in direzione Parabiago.

I percorsi delle **autolinee extraurbane** si articolano principalmente lungo le principali direttrici di traffico del territorio comunale, che mettono in comunicazione tra loro alcune zone della città senza rappresentare un servizio capillare per i principali punti di interesse, quali la stazione ferroviaria, il cimitero e le scuole. Le linee transitano lungo le vie: Fratelli Bandiera (SP231), Novara, IV Novembre e XXIV Maggio, mentre la linea Z611 prosegue lungo la via Magenta fino alla rotatoria con via Spluga.

Dal punto di vista dei **progetti infrastrutturali inseriti nei piani di rilevanza sovracomunale**, in modo particolare PTR di Regione Lombardia e nel PUMS e PTM della Città metropolitana di Milano, il Comune di Canegrate è interessato in prima battuta dal progetto di **Potenziamento della linea RFI Rho-Gallarate** Il lotto (triplicamento Parabiago-Gallarate, con riqualificazione delle stazioni di Canegrate, Legnano e Busto Arsizio e completamento messa a PRG stazione di Rho), mentre in seconda battuta dal **progetto della Variante SS33 del Sempione Rho-Gallarate**, che anche se non ricadente nel territorio di Canegrate, rappresenta uno dei progetti sulla rete stradale determinante per la riconfigurazione del sistema viabilistico di questa porzione di area metropolitana. Per entrambi i progetti è previsto un orizzonte temporale di dieci anni.

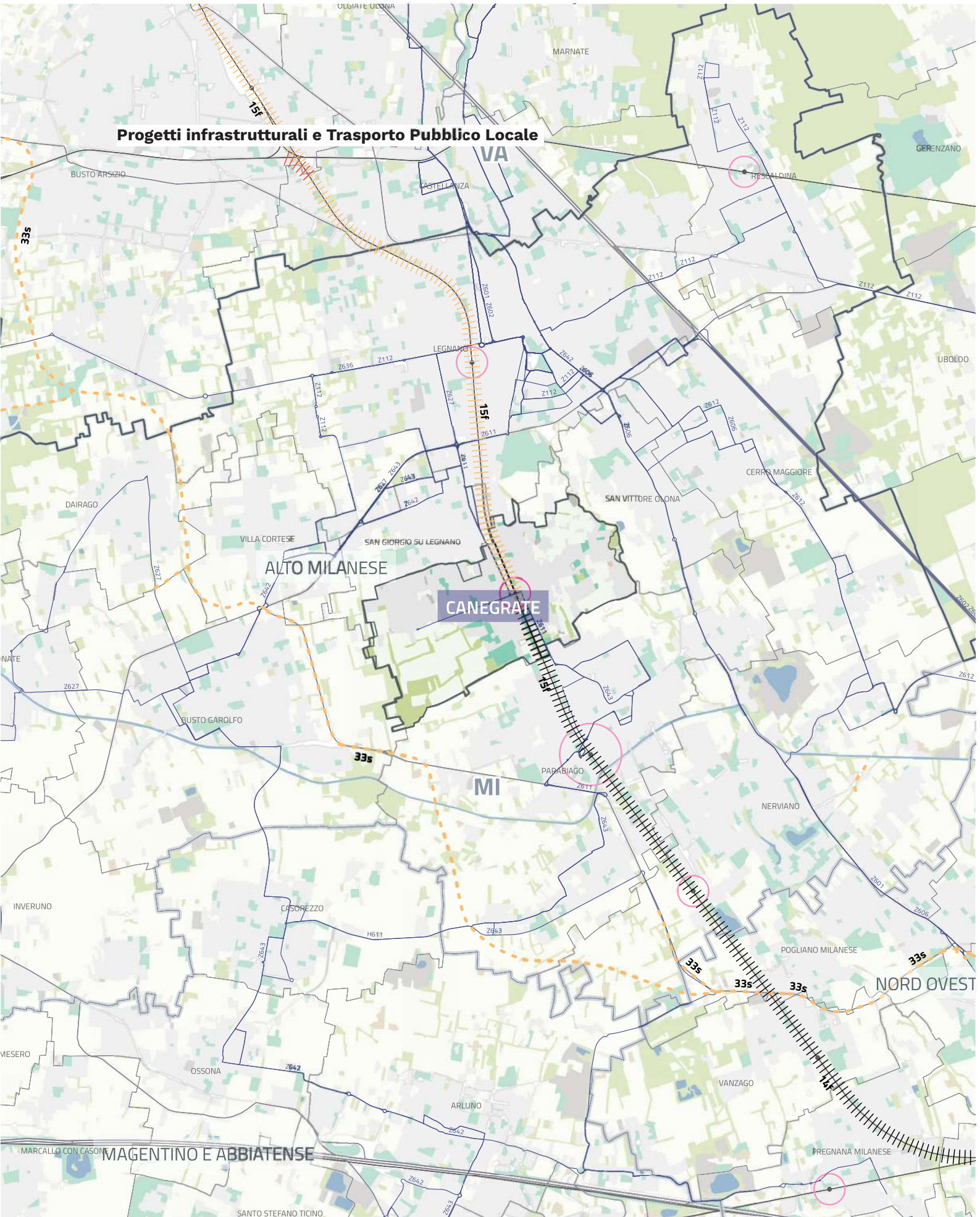
La **Stazione ferroviaria** di Canegrate è classificata come **interscambio modale con rilevanza di carattere sovracomunale** in quanto serve un bacino territoriale di riferimento esteso ad almeno tre Comuni attraverso linee del TPL a frequenza almeno oraria e/o rete ciclabile protetta, e/o sono dotati di parcheggio adeguatamente proporzionato e/o viabilità intercomunale ad accesso diretto. Inoltre, la stazione è identificata come **LUM – Luoghi Urbani della Mobilità**, ovvero luoghi entro i quali organizzare funzioni e servizi compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale e con il fine di privilegiare la connettività pubblica.

La ridefinizione dei LUM e la determinazione di progetti per la sua valorizzazione urbana e funzionale, rappresenta uno dei temi sui quali il Nuovo PGT è chiamato a confrontarsi, nel rispetto delle previsioni e dei dispositivi normativi di “carattere precettivo” del PTM.

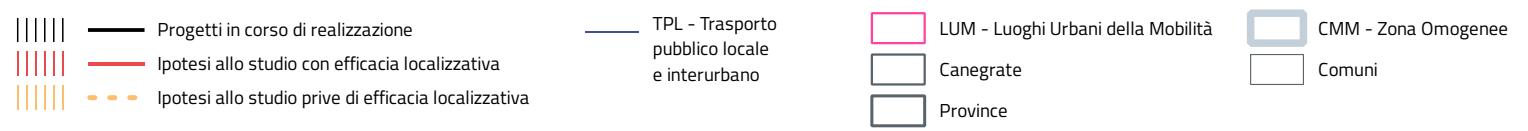
Nell’ambito di tali strategie trova la sua collocazione anche la **pianificazione della rete ciclabile Cambio**, che coinvolge direttamente tutta la rete ecologica del territorio della Città metropolitana di Milano. Il territorio di Canegrate è attraversato dalla **Linea 15** che collega Milano con Gallarate-Busto Arsizio della lunghezza di circa 22 Km. Il tracciato individuato dal Biciplan Cambio riprende la direttrice storica del Sempione e del fiume Olona.

Per una lettura nel dettaglio del sistema della mobilità, della sosta e dei trasporti del Comune di Canegrate, **si rimanda al PGTU – Piano Generale del Traffico Urbano** in corso di redazione.

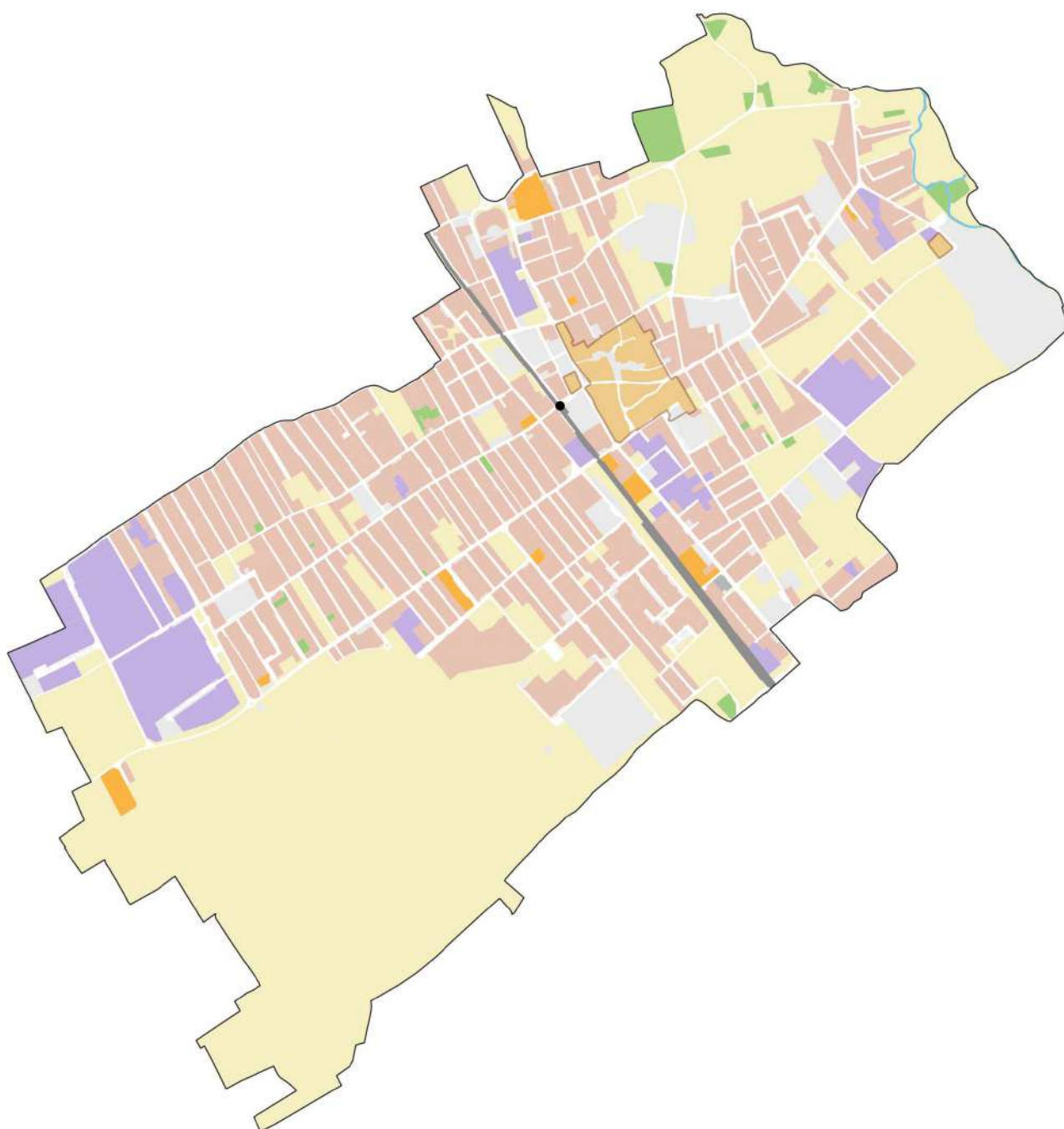




Previsioni di infrastrutture ferroviarie e stradali (PTM - Art. 34) e Sistema del TPL



### Caratteri del territorio costruito e naturale



- |  |   |
|--|---|
|  Tessuto storico                      |  Tessuto prevalentemente commerciale |
|  Tessuto prevalentemente residenziale |  Aree agricole                       |
|  Tessuto prevalentemente produttivo   |   |



## 1.2 | Caratteri del territorio naturale e del paesaggio

Nell'attuale scenario legislativo nazionale la tutela del paesaggio trova i suoi riferimenti fondamentali nel **Decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42** e, in ambito europeo, nella **Convenzione del paesaggio**, sottoscritta dallo Stato italiano a Firenze il 20 ottobre 2006.

Nel Codice, il paesaggio viene definito come una “parte omogenea di territorio i cui caratteri derivano dalla natura, dalla storia umana o dalle reciproche interrelazioni”. Nella Convenzione europea il termine “**paesaggio**” viene definito come “determinata parte di territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni”.

Tale definizione tiene conto dell'idea che **i paesaggi si evolvono col tempo**, per l'effetto di forze naturali e per l'azione degli esseri umani. Il campo di applicazione non si limita, quindi, ad alcuni paesaggi (quelli considerati storici o naturali o eccezionali), ma alla **globalità dei paesaggi**, siano essi aree urbane o periurbane, aree agricole, naturalistiche, anche ordinarie; in altri termini, essa **pone il problema della qualità di tutti i luoghi di vita delle popolazioni**, nel rispetto di tutte quelle stratificazioni culturali che lo definiscono morfologicamente, ma senza dimenticare il necessario sviluppo senza il quale, pur nel rispetto del paesaggio antropico e naturale, qualsiasi territorio farebbe fatica a sopravvivere. Pertanto, richiede **politiche sia di salvaguardia dei paesaggi esistenti**, cui si riconosca una qualità, **ma anche di produzione di nuovi paesaggi di qualità**, sia nelle innovazioni che avvengono per opere infrastrutturali (strade, ferrovie, ecc.) o nelle aree in via di profonda trasformazione, sia nel recupero delle aree degradate (come cave non più attive, zone industriali dismesse, zone di frangia urbana e periurbana).

Il PGT rappresenta un **importante strumento per tradurre sul territorio scelte ambientali** per uno sviluppo sostenibile e compatibile con le peculiarità del territorio, nell'ottica di un'adeguata **difesa dei caratteri** paesistico ambientali e socio-culturali presenti.

In coerenza con le previsioni urbanistiche e programmatiche del Piano Territoriale Regionale e di quello Paesistico vigenti, del PTM vigente, dei PLIS, si è proceduto ad un'approfondita **analisi conoscitiva del territorio comunale**, che ha evidenziato le connotazioni e le peculiarità ambientali locali, componenti fondanti della struttura del nuovo strumento urbanistico, finalizzate alla **definizione di linee di azione strategica e di indirizzi**, prescrizioni di tutela e valorizzazione delle componenti paesistiche, con particolare attenzione alla proposta di **rete ecologica locale**.

Nella tavola **DP2 - Lettura del sistema ambientale e naturalistico viene ricostruita una lettura del sistema ambientale e naturalistico** del Comune di Canegrate a scala ampia. Nell'elaborato emerge particolarmente la presenza di cinque PLIS – Parchi Locali di Interesse Sovracomunale, due ricadenti nel territorio di Canegrate (PLIS dei Mulini e PLIS Parco del Roccolo) e gli altri tre nella prossimità (PLIS del Basso Olona, PLIS dell'Alto Milanese e PLIS dei Mughetti). Nella tavola emerge infine la presenza di un forte sistema boschivo all'interno delle aree agricole esistenti.

### 1.2.1 | Spazio aperto

Il territorio di Canegrate è caratterizzato, come abbiamo appena visto, principalmente da territorio urbanizzato, ma sono presenti anche ampie aree verdi, in gran parte destinate all'attività agricola. Canegrate vede infatti il suo territorio ricompreso nell'ambito geografico Milanese, al confine con il Varesotto, definito dal Piano Paesaggistico Regionale (PPR) come Fascia dell'**alta pianura**, che si estende con grande uniformità nell'alta pianura lombarda, quello più intensamente coinvolto nei processi evolutivi e urbanistici del territorio lombardo.

La geografia fisica dell'alta pianura è imperniata sui corsi fluviali che scendono dalla fascia alpina. Essi attraversano l'area delle colline moreniche e scorrono incassati tra i terrazzi pleistocenici. L'industrializzazione della Lombardia ha dovuto fare i conti con questo accidente fisico, e proprio nella realizzazione dei ponti, all'epoca delle costruzioni ferroviarie essa ha trovato modo di esprimere il suo "stile" nel paesaggio. I solchi fluviali, anche minori, hanno funzionato da assi di industrializzazione ed è lungo di essi che ancora si trovano i maggiori e più vecchi addensamenti industriali (tra cui, ovviamente, la valle dell'Olona, oltre alla valle del Lambro, dell'Adda, del Serio). In alcuni casi permangono ancora i vecchi opifici che rimandano alla prima fase dell'industrializzazione e che oggi si propongono come testimonianze di "archeologia industriale".

Gli elementi caratterizzanti lo spazio aperto e il paesaggio agricolo del comune di Canegrate sono riassunti nell'elaborato grafico **DP4 – Lettura dello spazio aperto e agricolo**. Nella cartografia emerge la prevalenza di terreni coltivati, superfici boschive e prati. Sono stati identificati, inoltre, alcuni insediamenti residenziali e rurali in ambito agricolo, come vecchi cascinali, interessati da operazioni di cambio d'uso diventando, seppur mantenendo il loro originale aspetto, complessi residenziali o adibiti a servizio.

Nell'elaborato grafico emergono, inoltre, alcuni spazi aperti sparsi e interclusi tra l'urbanizzato, in particolare nella porzione ad ovest della linea ferroviaria.

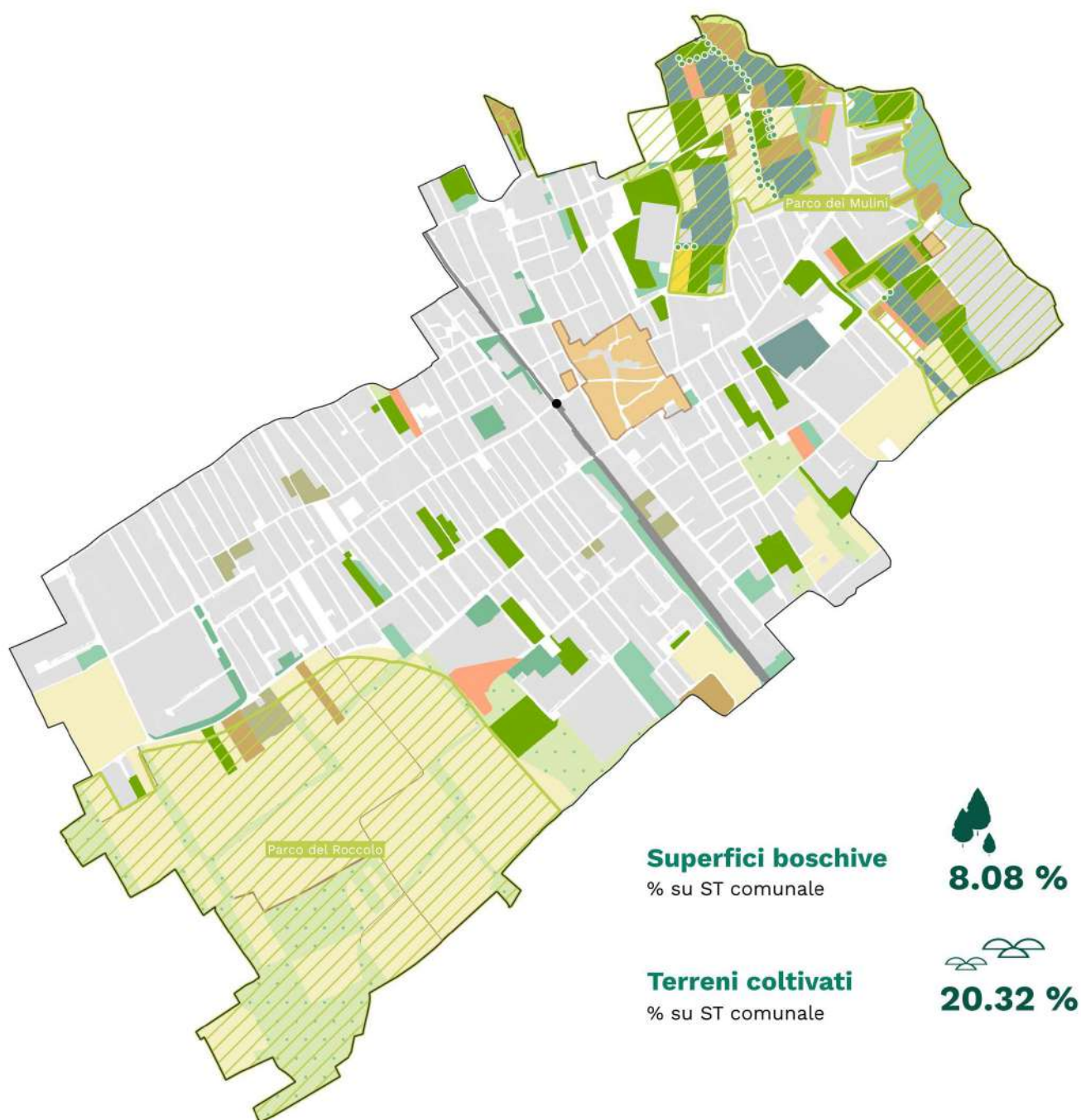
Sono state evidenziate alcune aree agricole a riposo, concentrate maggiormente nella porzione est del territorio e aree agricole o naturali degradate, in minor parte.

Grazie alla presenza dell'elemento naturale Olona, lo spazio aperto e naturale del territorio vede la presenza di formazioni ripariali lungo tutto il corso del Fiume, caratterizzate da piccoli boschi e prati.

La **rete idrografica** superficiale costituisce quindi un prezioso elemento di partenza per una valorizzazione della trama territoriale non solo agricola, ma anche ecologica – naturale di questa porzione di territorio.



## Lettura dello spazio aperto



PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

Filari alberati

Aree agricole o naturali degradate

Aree boschive

Aree utilizzate ad orto

Attività florovivaistiche

Formazioni ripariali

Insediamenti residenziali in ambito agricolo

Percorsi rurali

Prati

Terreni coltivati

Terreno incolto o a riposo

Vegetazione spontanea

Verde privato

Verde urbano

### 1.2.2 | Caratteri del paesaggio naturale e antropico

Nell'ambito della redazione della Variante generale al PGT è stata predisposta un'**analisi paesistica del territorio comunale**, con riferimento alle componenti delle unità paesistiche evidenziate nell'analisi paesistica del PTM, nonché agli elementi di criticità e agli indirizzi di tutela. Si è inoltre voluto cercare di rappresentare le componenti di paesaggio del territorio di Canegrate attraverso diversi elaborati.

Definire il paesaggio è un'operazione complessa, sia in termini descrittivi che in termini cartografici. Ai fini della predisposizione degli elaborati il PGT ha assunto come punto fondamentale per la formazione dell'elaborato della "DP5 - Caratteri del Paesaggio" la definizione formulata nella "Convenzione Europea del Paesaggio" sottoscritta dallo Stato italiano a Firenze il 20 ottobre 2000 di Firenze, nella quale il paesaggio viene indicato come «una zona o un territorio, quale viene percepito dagli abitanti del luogo o dai visitatori, il cui aspetto e carattere derivano dall'azione di fattori naturali e/o culturali (ossia antropici)».

Seguendo questi indirizzi sono state evidenziate le seguenti componenti del paesaggio:

- componente naturale (analisi del sistema fisico-geologico e idrografico, analisi del sistema naturale e agricolo, uso del suolo e struttura ecologica del territorio comunale);
- componente antropico-culturale (analisi del sistema antropico-paesaggistico, analisi delle caratteristiche indotte dall'azione umana con particolare riferimento alla struttura urbanistico-infrastrutturale ed alla presenza di elementi di pregio/edifici vincolati, paesaggi antropici, analisi vincolistica);
- componente percettiva (visuale ed estetica), che ha messo in evidenza le grandi linee del paesaggio percepibile non rispetto a punti di vista specifici, ma riguardo all'insieme complessivo degli aspetti morfologici presenti, espressione diretta delle caratteristiche fisiografiche di base.

L'osservazione del paesaggio da parte dell'uomo risponde ad una finalità psicologica che concerne l'orientamento e l'identificazione. Questo approccio comporta l'attribuzione di un valore importante non solo a beni di pregio, ma anche ad elementi in sé comuni, quali possono essere, in territorio agricolo di pianura, le cascine, i filari alberati, il reticolo idrografico e l'Olona, i boschi, le colture che costituiscono aspetti di tipicità di un luogo e alcune tipologie di servizi.

La morfologia del territorio di Canegrate, l'organizzazione del sistema insediativo e la morfologia dello spazio costruito, si riflette necessariamente sulla percezione e fruibilità visiva dei luoghi e dello spazio aperto e agricolo. Tali analisi sono evidenti nelle tavole "**DP3 - Lettura del sistema insediativo esistente**" e "**DP4 - Lettura dello spazio aperto e agricolo**".

Nell'elaborato cartografico "**DP5 - Caratteri del Paesaggio**" sono evidenziate invece le grandi linee del paesaggio percepibile, non solo rispetto a punti di vista specifici, ma riguardo all'insieme complessivo di alcuni aspetti morfologici, espressione diretta delle caratteristiche fisiografiche di base. L'analisi individua e descrive gli elementi fondamentali che segnano, distinguono e caratterizzano il paesaggio e attirano l'attenzione a causa della loro forma, dimensione e significato per chi abita il territorio di Canegrate.

La struttura del paesaggio visibile è stata articolata attraverso:

- elementi della struttura visiva, quali percorsi, visuali verso il paesaggio agricolo dall'urbanizzato, corridoi ecologici;
- emergenze architettoniche di riferimento visivo, quali edifici rilevanti per impatto visivo, landmark, edifici dei centri storici, aree dismesse, viali alberati, servizi con particolare rilievo per la cittadinanza;
- ambiti percettivamente omogenei, quali contesti naturali e antropici storicizzati nell'uso, in particolare il nucleo storico e gli ambiti produttivi.

Il paesaggio percepito non è quindi unicamente il prodotto qualitativo di beni emergenti, ma è anche la matrice di degradi ambientali e urbani che sottraggono qualità al territorio, in particolare legati a funzioni antropiche insediate sul territorio in tempi recenti, che non hanno ricercato un armonico inserimento ambientale e paesaggistico (attività produttive e commerciali, impianti tecnologici, aree dismesse o sottoutilizzate ecc.).

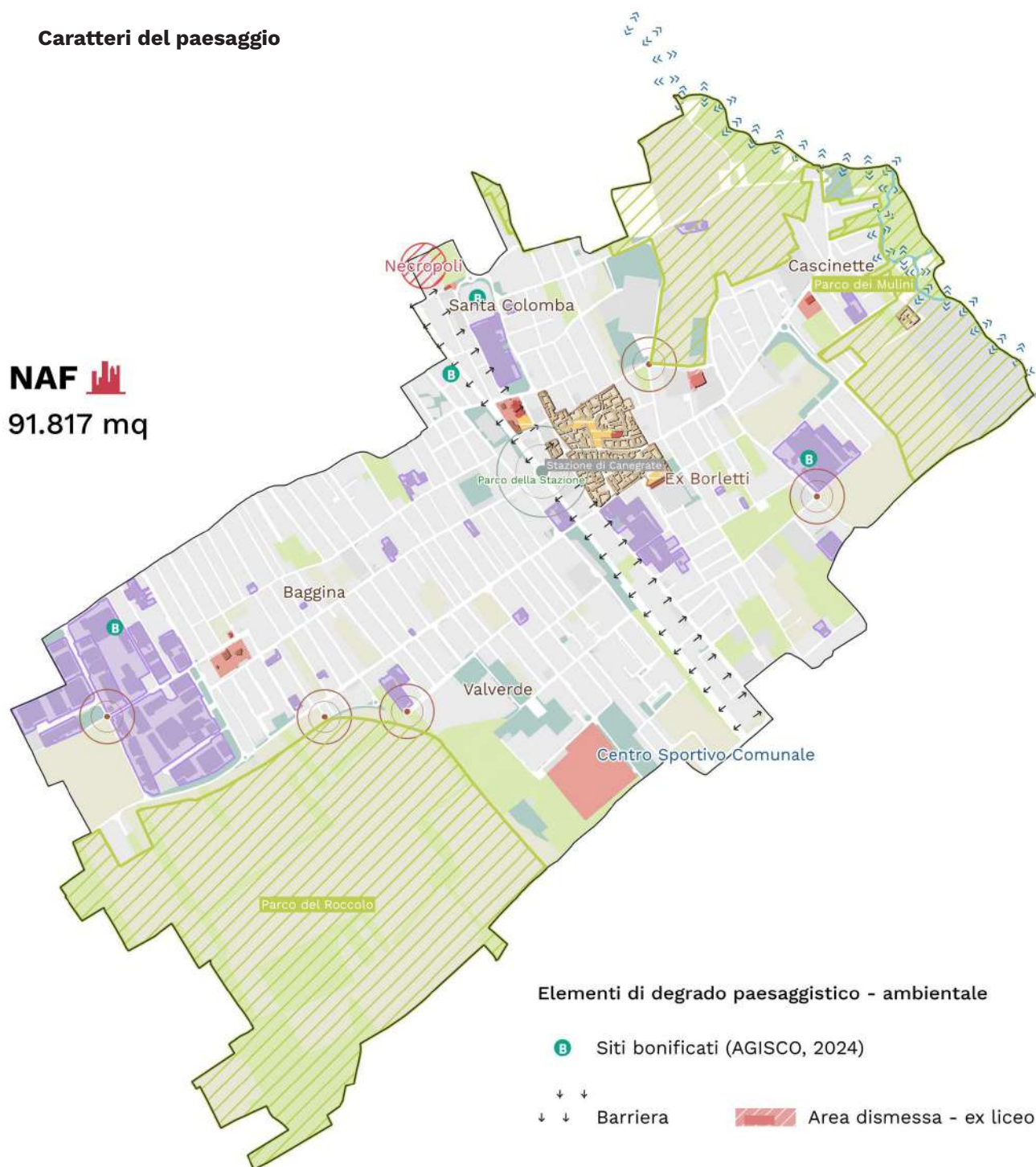
È con questa logica che il Nuovo PGT ha posto l'accento sulla **percezione della Città e del suo paesaggio nella sua complessità**, come sopra spiegato, con l'obiettivo di ridefinirne i rapporti




## Caratteri del paesaggio

**NAF** 

91.817 mq



### Elementi di degrado paesaggistico - ambientale

 Siti bonificati (AGISCO, 2024)


 Barriera

 Area dismessa - ex liceo


### Elementi di pregio paesaggistico - ambientale

#### Caratteri del paesaggio naturale


 Elemento ecologico


 PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale

#### Caratteri percettivi del paesaggio

 Ingresso e veduta verso il paesaggio agricolo


 Stazione

 Aree a rischio archeologico: Necropoli (PTM)


 Servizi ed elementi rilevanti

 Luoghi di culto caratterizzanti

 Beni vincolati [ex D.Lgs. 42/2004]

 Tessuti a carattere produttivo

 Piazza

 NAF - Nuclei di Antica Formazione

interni e migliorare la qualità urbana e ambientale. Nell'elaborato cartografico "DP5 - Caratteri del Paesaggio" sono stati identificate, infatti, due classi per definire i caratteri principali del paesaggio di Canegrate:

- **elementi di pregio paesaggistico-ambientale:** l'elemento barriera creato dalla linea ferroviaria che attraversa il territorio di Canegrate, le aree dismesse presenti – che da criticità possono trasformarsi in eventuali potenzialità – e i siti bonificati o contaminati;
- **elementi di degrado paesaggistico-ambientale:** in questa classe sono state inseriti tutti gli elementi del paesaggio naturale che caratterizzano positivamente Canegrate, come per esempio i PLIS, i filari alberati, le aree boscate e i mulini identificati dal PTM ed infine l'elemento ecologico naturale primario, il corridoio del fiume Olona. Oltre agli elementi naturali nell'elaborato cartografico emerge la presenza di diversi elementi di pregio architettonico, quali le architetture religiose e i beni vincolati. Infine, sono stati identificati altri servizi o elementi fondamentali per la collettività e il paesaggio, come le aree adibite a mercato, i servizi culturali (associazioni e la sede della contrada), le piazze.

### 1.2.3 | Sensibilità paesistica dei luoghi

Lo studio paesistico redatto a scala comunale ha voluto individuare la sensibilità paesistica dei luoghi in relazione alle componenti del paesaggio: in accordo all'**art. 36 del PPR**, infatti, il Comune nell'ambito della redazione degli strumenti urbanistici con valenza paesistica, ha la facoltà di predeterminare le classi di sensibilità paesistica del territorio comunale.

Partendo dal presupposto che **non è possibile eliminare la discrezionalità insita nelle valutazioni in materia paesistica** e che è da escludere la possibilità di trovare una modalità capace di estrarre un giudizio univoco e oggettivo riguardo la sensibilità paesistica, la valutazione della sensibilità paesistica dei luoghi è stata **effettuata in base alle caratteristiche del sito e ai rapporti che esso ha con il contesto di riferimento**.

Un forte indicatore di sensibilità paesistica è indubbiamente il **grado di trasformazione recente** o, inversamente, di **relativa integrità del paesaggio**, sia rispetto ad un'ipotetica condizione naturale, sia rispetto alle forme storiche di elaborazione antropica.

Inoltre, è stato considerato il ruolo che la società attribuisce ad un luogo, in relazione ai valori simbolici che ad esso associa.

Il giudizio complessivo sulla sensibilità del paesaggio ha quindi tenuto conto di **tre differenti modi di valutazione** articolati in chiavi di lettura a due livelli (sovralocale e locale): **morfologico-strutturale, vedutistico e simbolico**.

- Il modo di valutazione morfologico-strutturale considera le relazioni di un luogo con elementi significativi di un sistema che caratterizza un contesto più ampio di quello di rapporto immediato, riguarda infatti la partecipazione di un luogo a sistemi paesistici di interesse geomorfologico, naturalistico, storico-insediativo e di testimonianze della cultura formale e materiale. A Canegrate, come in altri comuni della Città Metropolitana, è possibile distinguere due macro-sistemi, uno relativo agli ambiti antropici e uno agli ambiti naturali. Il primo comprende l'unità di paesaggio dei territori antropici, distinta al suo interno in quattro differenti declinazioni, caratterizzando il territorio costruito secondo epoca di edificazione, caratteristiche insediative e di uso: la città storica (il NAF), il tessuto residenziale e il tessuto produttivo. Il secondo gruppo comprende tre differenti unità di paesaggio dei territori agricoli-extraurbani identificate in base ai caratteri naturali, paesaggistici, morfologici e vincolistici in esse presenti: le aree legate all'attività agricola, le aree di degrado ambientale e le aree di pregio agricolo o naturale.
- Il criterio vedutistico considera l'ampiezza, la qualità e la particolarità di una veduta, viene applicato dove si stabilisce tra osservatore e territorio una significativa fruizione visiva per ampiezza (panoramicità), per qualità del quadro paesistico percepito e per particolarità delle relazioni visive tra due o più luoghi. In particolare, non conta solo quanto si vede, ma cosa si vede e da dove: ed è proprio in relazione a ciò che si può verificare il rischio potenziale di alterazione delle relazioni percettive per occlusione, interrompendo relazioni visive o impedendo la percezione di parti significative di una veduta, o per intrusione, includendo in un quadro visivo elementi estranei che ne abbassano la qualità paesistica.
- Le chiavi di lettura valutano la percepibilità dei luoghi, in funzione della loro esposizione,

quota o infine, il modo di valutazione simbolico considera il valore simbolico che l'ambito riveste per le comunità locali e sovralocali, in quanto teatro di avvenimenti storici, o in quanto oggetto di celebrazioni o di culto popolare, o semplicemente in quanto rilevante nella definizione e nella consapevolezza dell'identità locale.

La classificazione che esprime i diversi livelli di sensibilità paesistica, desunti dalle considerazioni sopra espresse, è stata abbinata ad una scala di sensibilità, articolata nelle seguenti classi:

- sensibilità paesistica molto bassa
- sensibilità paesistica bassa
- sensibilità paesistica media
- sensibilità paesistica elevata
- sensibilità paesistica molto elevata.

L'elaborato cartografico **“DP6 - Sensibilità del paesaggio”** restituisce l'articolazione territoriale delle classi di sensibilità paesistica definite.



Nella classe di sensibilità paesaggistica **“Molto Elevata”** (che comprende circa il 15% della ST comunale) sono stati inseriti il NAF, i boschi compresi nelle aree agricole, in particolare quelle nella parte occidentale del territorio e i terreni compresi nella fascia C del PAI – Piano per l'Assetto idrogeologico.



Nella classe di sensibilità paesaggistica **“Elevata”** (che comprende circa il 32% della ST comunale), sono state inserite tutte le aree agricole esterne sulla cintura del territorio urbanizzato.



Il restante tessuto urbano, composto principalmente da ambiti residenziali e servizi, è inserito nella classe di sensibilità paesaggistica **“Media”** (che comprende circa il 44% della ST comunale).



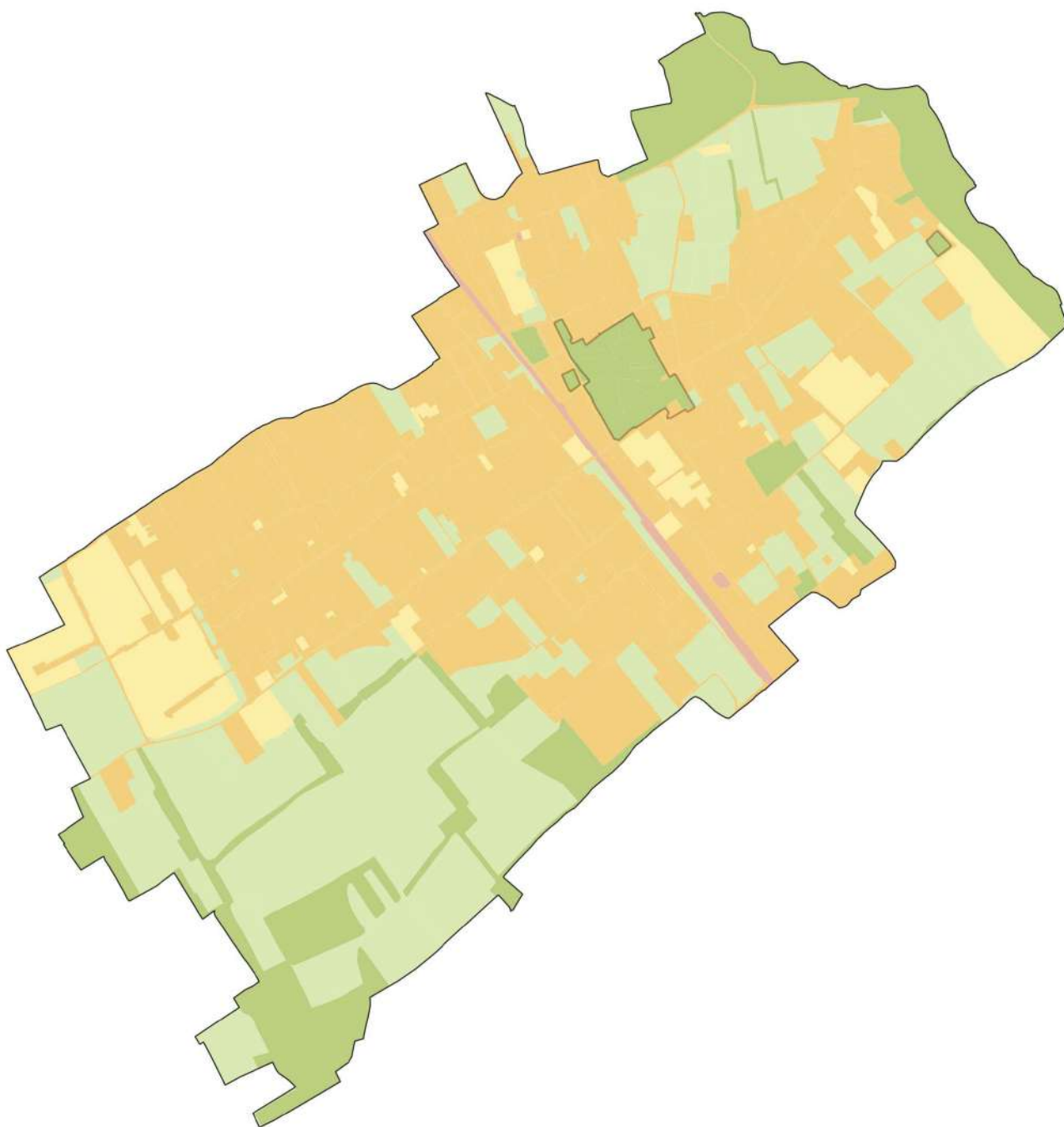
Le aree industriali sono state inserite nella classe inferiore, ovvero nella classe di sensibilità paesaggistica **“Bassa”** (che comprende circa l'8% della ST comunale).



Nella classe di sensibilità paesaggistica **“Molto Bassa”** (che comprende meno dell'1% della ST comunale) sono state catalogate le aree che più degradano il territorio, sia da un punto di vista naturale, ambientale che visivo: in questa classe è stato inserito il sedime della ferrovia, barriera tra le due parti del territorio comunale e gli impianti di distribuzione carburante sparsi nel Comune.



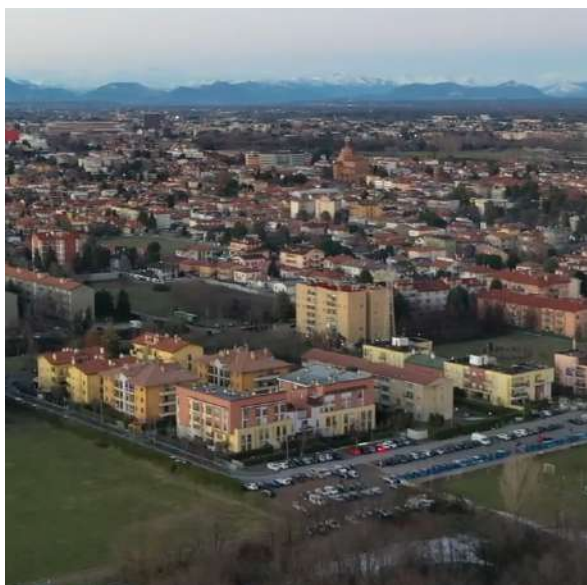
## Sensibilità paesistica



Classi di sensibilità % su superficie comunale

	Molto elevata	15.03 %
	Elevata	31.7 %
	Media	44.11 %
	Bassa	8.14 %
	Molto bassa	1.02 %





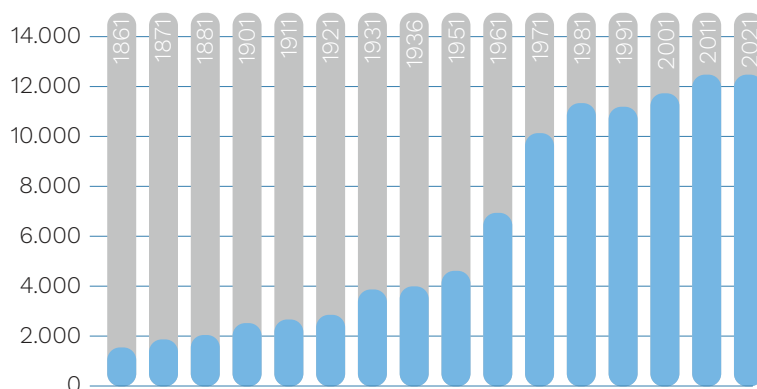
## 2

### Lettura delle dinamiche socio-economiche

#### 2.1 | Dinamiche demografiche e caratteristiche della popolazione

Canegrate assiste al primo deciso incremento di popolazione tra gli anni '50 e '70, quando il numero dei residenti nel comune inizia a crescere a ritmi sostenuti e continua con tassi importanti fino agli anni 80. Oggi il comune conta 12.491 abitanti, con una densità di 2.377,5 ab/Kmq, in un territorio, quello definito dai comuni contermini, che espone, ad eccezione di Legnano e S. Giorgio su Legnano, valori inferiori.

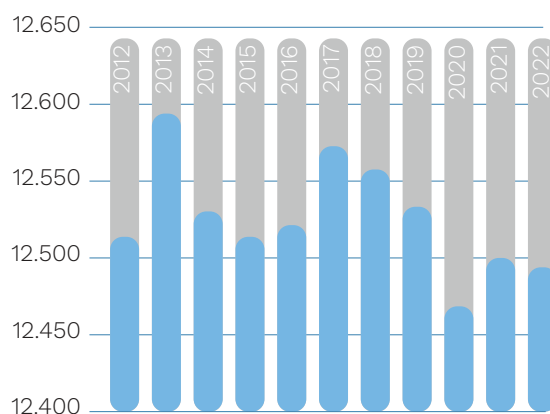
##### Comune di Canegrate - Popolazione residente 1861-2021



Fonte Istat

Per quanto riguarda la dinamica demografica della fase più recente (2012-2022), Canegrate evidenzia un andamento molto discontinuo, con l'esito di una sostanziale stabilità di residenti tra il 2012 e il 2022; una dinamica che condivide con i comuni più piccoli tra i suoi contermini, San Giorgio e San Vittore, mentre Parabiago, Legnano e Busto Garolfo registrano negli stessi anni una crescita di popolazione.

##### Comune di Canegrate - Popolazione residente 2012-2020



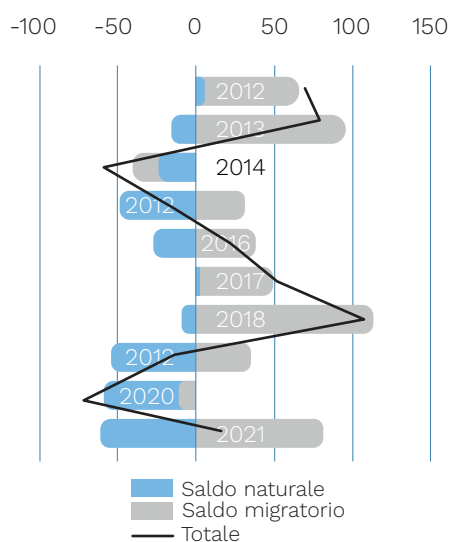
Fonte Istat

## Variazione % Popolazione 2012-22

S. Giorgio su Legnano	-0,9
Parabiago	4,7
San Vittore Olona	-0,8
Legnano	2,8
Busto Garolfo	3,8
Canegrate	-0,2

Fonte: Istat

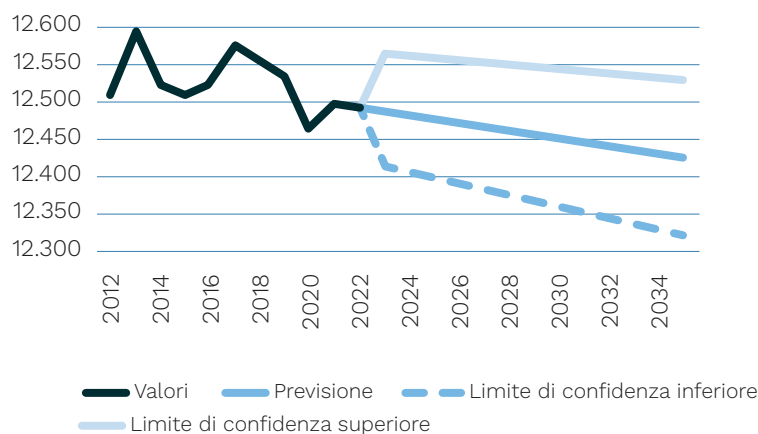
La dinamica della popolazione va interpretata alla luce dei differenti andamenti mostrati dai valori del saldo naturale (rapporto tra nascite e decessi) e saldo migratorio (rapporto tra iscrizioni e cancellazioni con altri comuni o con l'estero). Dentro questo quadro la variazione complessiva degli ultimi 10 anni appare innanzitutto esito di un saldo naturale costantemente negativo che neppure un saldo migratorio positivo è riuscito a compensare.



Fonte: Istat

Ipotizzando il verificarsi di un andamento analogo a quello degli ultimi 10 anni, la proiezione del dato demografico al 2035, nello scenario medio, sembra andare nella direzione di un ulteriore, seppur lieve, calo della popolazione residente nell'ordine di circa 50 abitanti (-0,5%), che porterebbe i residenti a 12.427. Il limite di confidenza superiore prospetta invece un incremento modesto, pari a 36 abitanti in più rispetto al dato attuale.

## Comune di Canegrate - Proiezioni della popolazione residente al 2035

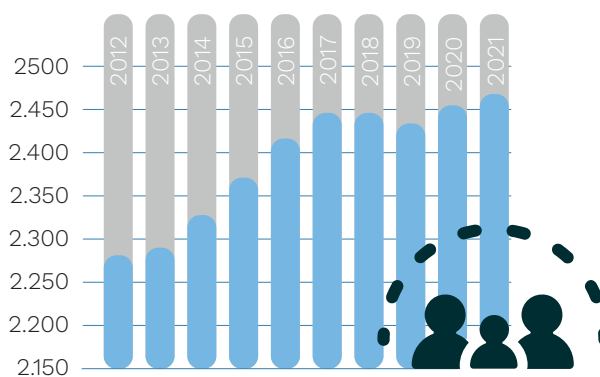


Fonte: Elaborazioni Centro Studi PIM su dati Istat

Negli ultimi dieci anni a Canegrate aumenta invece il numero delle famiglie, che crescono di 113 unità, con un incremento percentuale (+2,2%) che dunque diverge dal dato negativo della popolazione. Tale andamento richiama la tendenza alla costituzione di nuclei familiari di dimensioni progressivamente più ridotte ed è elemento significativo ai fini della programmazione delle politiche abitative, scolastiche e di tutti i servizi nella loro definizione più estesa. L'attuale dimensione media, di 2,33 componenti per nucleo familiare, superiore a quella media del territorio metropolitano nel suo complesso (2,08), è infatti inferiore a quanto si rilevava nel comune nel 2012 (2,37).

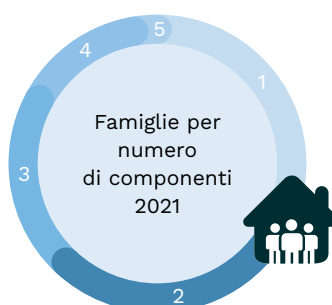
Nel 2021 a Canegrate risiedono 5.320 famiglie. Le famiglie monocomponente rappresentano la quota maggiore (31,8%), in crescita rispetto al 2020.

#### Comune di Canegrate – Andamento numero delle famiglie 2012-2021



Fonte: Istat

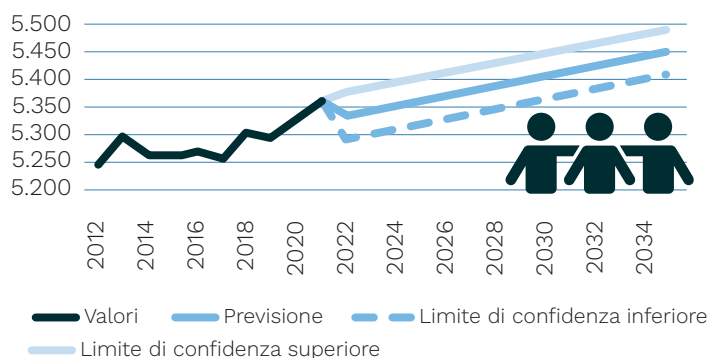
#### Comune di Canegrate – Famiglie per numero di componenti 2021



Fonte: Istat censimento permanente popolazione residente

La proiezione del dato relativo alla consistenza dei nuclei familiari al 2035, che rappresenta la base per stimare la domanda abitativa, va nella direzione di un incremento complessivo nell'ordine di 89 famiglie (+1,7%) nello scenario medio, con un limite di confidenza inferiore che limita la crescita a 47 unità e un limite di confidenza superiore che prospetta invece un incremento di 132 famiglie rispetto al dato attuale.

#### Comune di Canegrate - Proiezioni del numero delle famiglie residenti al 2035



Fonte: Elaborazioni Centro Studi PIM su dati Istat



Come è avvenuto diffusamente nella città metropolitana, anche a Canegrate la presenza straniera dal 2012 ad oggi è cresciuta, e passa da 704 residenti, il 5,7% della popolazione, agli attuali 1.127, pari al 9% della popolazione. Sebbene in crescita, la quota di popolazione straniera è inferiore al dato medio metropolitano (11,3%), ed è tra le più basse all'interno del territorio di riferimento.

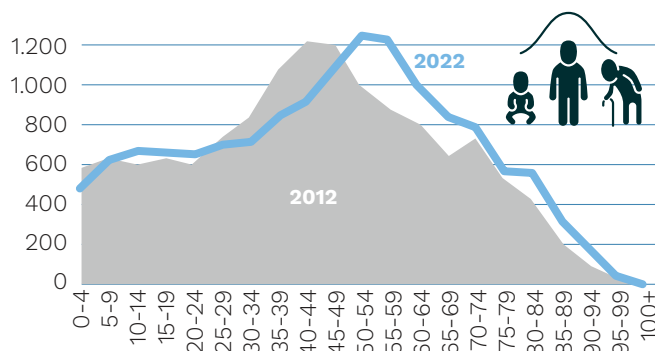
#### Comune di Canegrate - Proiezioni della popolazione residente al 2035



Si tratta di una componente migratoria giovane (il 60% ha meno di 40 anni e il 38% meno di 30), con una leggera prevalenza maschile (53%) e proveniente in gran parte dai paesi dell'Est Europa (Albania), dell'Africa Settentrionale (Marocco) e Asia (Pakistan).

L'analisi per età determina, in base alle diverse proporzioni tra le coorti, la struttura di una popolazione: progressiva, stazionaria o regressiva a seconda che la popolazione giovane sia maggiore, equivalente o minore di quella anziana. Lo studio di tali rapporti è importante per valutare alcuni impatti sul sistema sociale, ad esempio sul sistema lavorativo o su quello sociosanitario.

#### Canegrate: distribuzione della popolazione per classi di età 2012-2022



Fonte: Istat

Osservando la variazione della popolazione per classi di età nell'ultimo decennio, sembra emergere una perdita di attrattività del territorio per la popolazione dei "giovani adulti", ovvero quanti compongono una coorte potenzialmente in fase di stabilizzazione nel mercato del lavoro, con presenza di figli piccoli. Diminuisce, infatti la popolazione 0-9 anni e tutte le coorti tra i 25 e i 49 anni. D'altra parte, cresce la presenza di residenti più adulti e, presumibilmente, di nuclei familiari più strutturati, come si evidenzia nell'aumento della coorte 50-54 e 55-59 e dei ragazzi tra i 10 e i 19 anni.

Nonostante le infauste ricadute dell'emergenza pandemica, cresce negli ultimi anni, anche la presenza degli anziani e dei grandi anziani.

L'**indice di vecchiaia**, che rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione attraverso il rapporto percentuale tra il numero degli ultrasessantacinquenni ed il numero dei giovani fino ai

14 anni, passa, negli ultimi 10 anni da 144,1 a 185,3; nello stesso arco temporale l'**indice di natalità**, che indica il numero medio di nascite in un anno ogni mille abitanti, scende da 9,6 a 6 e l'**indice di struttura della popolazione attiva**, che è il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40-64 anni) e quella più giovane (15-39 anni), passa da 131 a 153.

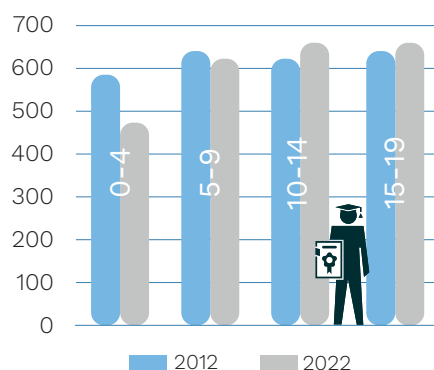
È dunque evidente che il territorio si trova in una situazione di progressivo invecchiamento della sua popolazione residente, con un'età media che sale da 43,7 a 46,4 anni, che neppure la componente immigrata (più giovane) è riuscita a rallentare. Sotto questo punto di vista, Canegrate si posiziona tra i comuni più "vecchi" del territorio di riferimento. Il tema pone sfide importanti al sistema dei servizi e della loro accessibilità, a quello sociosanitario e abitativo, ancor più in considerazione del recente evento pandemico che ha rappresentato un difficile banco di prova per la tenuta complessiva del sistema dei servizi comunali e di prossimità.

#### Età media - 2022

S. Giorgio su Legnano	46,8
Parabiago	45,7
San Vittore Olona	46,5
Legnano	46,1
Busto Garolfo	46,4
Canegrate	46,4

Un'analisi dettagliata della popolazione in età scolastico/formativa (0-19 anni), che conta oggi 2.419 soggetti, funzionale in primo luogo al dimensionamento dei servizi formativi ma non solo, evidenzia dinamiche che vedono anche qui la ricaduta della fase diffusa di declino demografico, mentre si rinforza la presenza di popolazione in età scolare del ciclo secondario di primo e secondo grado, cresciuta complessivamente di 77 soggetti.

#### Comune di Canegrate – Andamento popolazione scolastica 2012-2022 – valori assoluti



## 2.2 | Condizione occupazionale e reddito della popolazione residente

Oltre ai dati demografici, alcuni altri indicatori permettono di completare il quadro territoriale dal punto di vista della composizione sociale dei suoi residenti, e quindi di trarre utili indicazioni relative ai bisogni in termini di potenziale domanda abitativa, scolastica, di servizi, di spazi e luoghi di vita. È evidente che questo quadro, se poteva in qualche misura fornire una base affidabile per effettuare delle proiezioni di sviluppo nel breve e medio periodo, risulta oggi molto più fragile. È ancora difficile prevedere nei dettagli come sia cambiato il quadro di riferimento e come cambierà la vita a livello globale, ma anche nei contesti territoriali, dopo la pandemia COVID19.

Tuttavia, resta importante conoscere quanto più possibile su quali basi porre i progetti per una nuova partenza. Riguardo ai dati sulla condizione occupazionale dei cittadini residenti, Canegrate restituisce una quota di residenti occupata, di età compresa tra i 15 e i 64 anni, pari al 68,4%, dato che scende al 22,7% tra i giovani 15-24 anni e sale all'83,1% tra i residenti 25-49 anni. Critico il tasso di disoccupazione, in particolare per i giovani, che arriva al 25,3% a fronte di dato complessivo del 6,8%.

### Comune di Canegrate – Popolazione residente per condizione occupazionale

	15 -24 anni	25 -49 anni	50 -64 anni	65 anni e più	15 anni e più
<b>FORZE DI LAVORO</b>	371	3.297	2.211	119	5.998
Occupato	277	3.095	2.106	114	5.592
In cerca di occupazione	94	202	105	5	406
<b>NON FORZE DI LAVORO</b>	849	428	854	2.845	4.976
Percettore/rice di una o più pensioni per effetto lavorativa precedente o di redditi da capitale	2	25	391	2.434	2.852
Studente/ssa	767	54	1	0	822
Casalinga/o	21	229	306	218	774
In altra condizione	59	120	156	194	529
<b>TOTALE</b>	1.220	3.725	3.065	2.964	10.974

Fonte: Censimento permanente 2019

Rilevanti sono le informazioni relative agli spostamenti per motivi di studio e lavoro: a fronte di un numero di residenti che si sposta giornalmente pari a 7.097, il 78,6% effettua uno spostamento fuori dal comune di residenza, quota che sale all' 87,3% se si considerano solo quanti si muovono per motivi di lavoro, a testimonianza di una modesta capacità di auto contenimento dell'economia locale.

Il reddito medio nel 2021 a Canegrate è stato di 23.966 euro per 9.174 contribuenti; un quadro che restituisce la fotografia di un territorio non particolarmente ricco, anche rispetto ai comuni contermini, ma senza grandi squilibri sociali: la fascia più consistente per numero di contribuenti è quella compresa tra i 15 e 26mila euro (36,6%), ma una quota rilevante dichiara redditi inferiori ai 16mila euro (29,9%). Modesta la quota dei contribuenti con redditi superiori ai 55mila euro (5,6%).

#### Reddito medio per contribuente - 2021

S. Giorgio su Legnano	24.733
Parabiago	26.325
San Vittore Olona	24.852
Legnano	28.457
Busto Garolfo	24.371
Canegrate	23.966

Fonte: Agenzia delle Entrate

## 2.3 | Abitazioni e mercato immobiliare

Il dato relativo al totale di abitazioni a Canegrate al Censimento Permanente 2021 indica uno stock di 6.057 abitazioni, l'86,7% delle quali occupate (5.254). Di queste, l'82,2% risulta occupato a titolo di proprietà, il restante 17,8% in locazione o ad altro titolo. Nel Comune sono inoltre presenti 156 Unità Immobiliari di edilizia residenziale pubblica di proprietà ALER.

### Comune di Canegrate – Abitazioni occupate per titolo



Fonte: Censimento permanente Popolazione e Abitazioni 2021

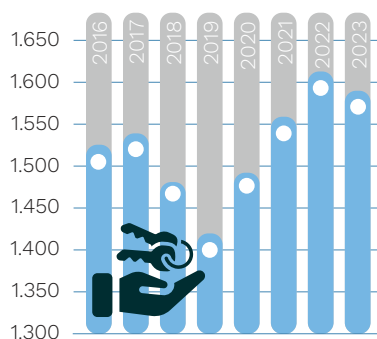
Per quanto riguarda il mercato immobiliare privato, il comune espone, per la tipologia residenziale, i valori più contenuti dopo San Giorgio su Legnano nel contesto complessivo che comprende i comuni contermini. Ciò nonostante, i valori attuali del mercato immobiliare di Canegrate appaiono in crescita, sia per quanto riguarda la vendita che la locazione, dal 2016.

	Vendita euro/mq	Affitto euro/mq/mese
S. Giorgio su Legnano	1.397	10,06
Parabiago	1.739	10,02
San Vittore Olona	1.641	8,91
Legnano	1.690	10,66
Busto Garolfo	1.454	9,99
Canegrate	1.590	8,52

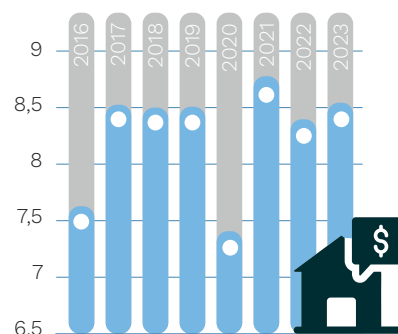


Fonte: OMI ottobre 2023

### Comune di Canegrate – Valori immobiliari vendita (euro/mq)



### Comune di Canegrate – Valori immobiliari locazione (euro/mq/mese)

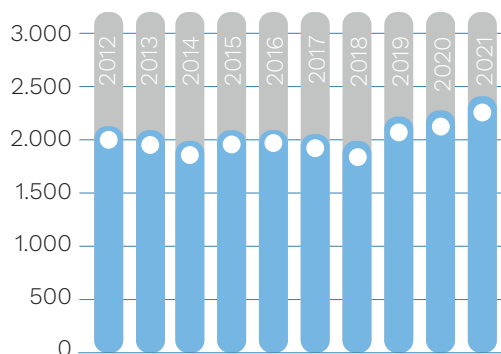




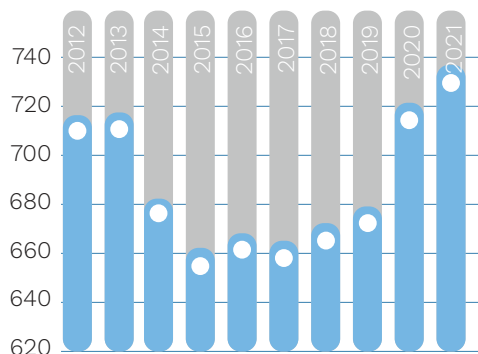
## 2.4 | La struttura economica

Il tessuto produttivo del comune di Canegrate conta 737 unità locali attive e 2.410 addetti nel settore privato (2021). Tra il 2012 e il 2021 è cresciuto sia il numero di unità locali (+3,2%) che di addetti (+13,4%), dopo una fase di calo significativo tra il 2013 e il 2015 che ha interessato in particolare le unità locali.

### Canegrate - Andamento addetti 2012-2021

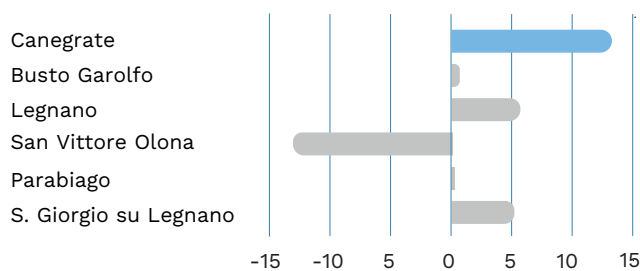


### Canegrate - Andamento Unità Locali 2012-2021

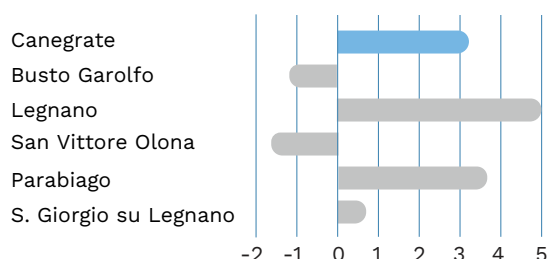


Rispetto ai comuni limitrofi, Canegrate ha registrato negli ultimi dieci anni la variazione più significativa del numero di addetti, mentre la variazione delle unità locali è stata più modesta, ma comunque di segno positivo, in un contesto in cui alcuni territori evidenziano dinamiche negative.

### Variazione % addetti 2012-2021



### Variazione % UL 2012-2021



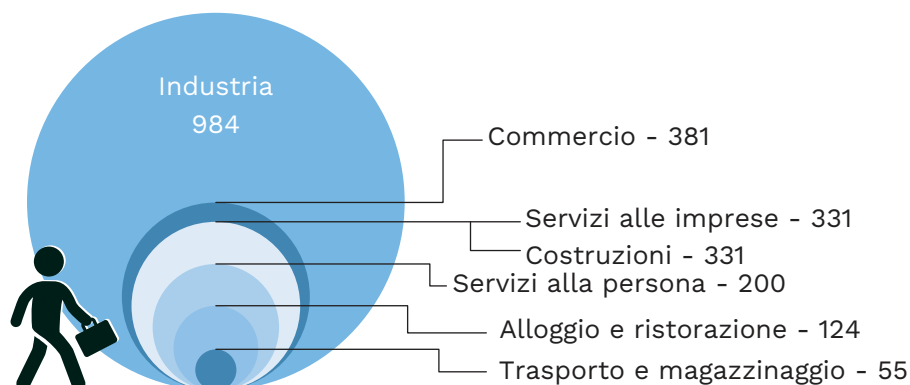
Rispetto alle realtà territoriali contermini possono essere delineati alcuni indicatori sintetici che caratterizzano i caratteri della struttura economica di Canegrate:

- la realtà comunale presenta, nel 2021, la densità di unità locali (5,9 ogni 100 abitanti) più bassa rispetto ai comuni limitrofi.
- le unità locali del comune hanno una dimensione media di 3,3 addetti, valore in linea con il dato medio complessivo dei comuni contermini (3,2).
- l'indice di industrializzazione, ovvero il peso degli addetti occupati nelle attività industriali sul totale, risulta il più elevato (40,9%) insieme a quello di San Giorgio su Legnano, e significativamente superiore al dato metropolitano (14,8%).

Oggi il settore industriale, e in particolare quello delle attività manifatturiere, gioca ancora un ruolo di grande rilievo nell'economia locale, ed è qui che è occupato il 41% degli addetti, quasi 1.000 lavoratori.

All'interno del settore terziario, il peso più rilevante è rappresentato dalle attività commerciali e da quelle dei servizi alle imprese.

### Canegrate - Addetti per settore 2021



# 3

## Lettura del sistema dei servizi esistenti

Il capitolo concentra l'attenzione sul quadro generale dell'**offerta dei servizi** per il quale viene illustrata la metodologia di archiviazione, di riconoscimento e di analisi conoscitiva dello stato di salute del sistema dei servizi.

L'obiettivo risulta essere una prima ricostruzione critica utile a comprendere l'assetto del Piano dei Servizi e individuare elementi di possibile pregio ed elementi di possibile criticità che verranno trattati in maniera più puntuale nella stesura del quadro programmatico. Ne consegue che le successive pagine costituiscono quindi il quadro conoscitivo relativo al Piano dei Servizi della presente Variante Generale al PGT.



### 3.1 | Articolazione dell'offerta di servizi e attrezzature di interesse pubblico

Il censimento dei servizi esistenti è finalizzato a valutare la dotazione attuale e le prestazioni offerte dalle attrezzature pubbliche e private localizzate ed operanti nel territorio comunale.

L'analisi integrata di aree ed edifici sedi di servizi pubblici e di pubblica utilità, consente una migliore valutazione del rapporto esistente tra spazio ed attività, e permette di prevedere, ove si renderà necessario, programmi di adeguamento e/o di miglioramento delle attrezzature esistenti.

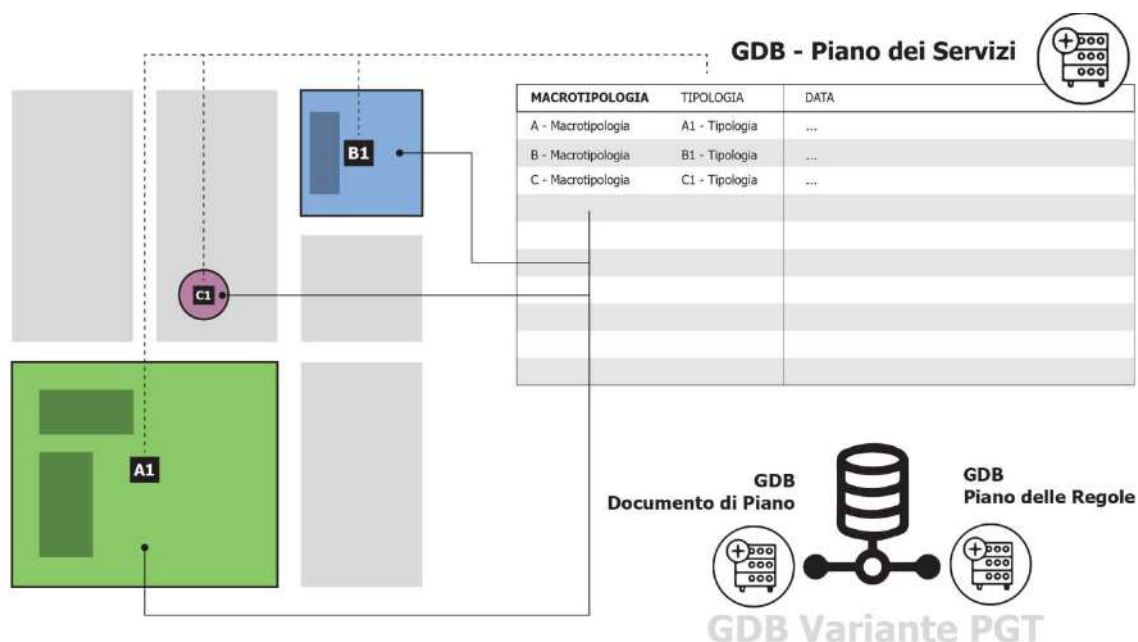
L'**analisi dello stato di fatto dei servizi esistenti** è stata sviluppata secondo:

- l'identificazione cartografica delle aree, edifici, opere ed infrastrutture esistenti;
- quantificazione della dimensione fisica dei servizi esistenti, sia in termini dimensionali che di capacità;
- stato di conservazione, ove disponibile e interventi programmati sugli edifici e strutture esistenti.

Coerentemente con la struttura informatica del PGT, il Piano dei Servizi è stato strutturato attraverso la **realizzazione di un geo-database spaziale in ambiente GIS**, con l'obiettivo di riuscire a restituire un quadro conoscitivo di riferimento in grado, da un lato di restituire una lettura il più possibile vicina alla realtà contingente, mentre dall'altro di garantire un elevato livello di aggiornabilità delle informazioni in esso contenute durante le fasi di monitoraggio previste dalla nuove Norme di attuazione del Piano stesso.

I dati sono stati censiti attraverso la georeferenziazione di:

- elementi areali a servizi: che comprendono gli edifici e le relative aree di pertinenza;
- elementi lineari a servizi: che comprendono i tracciati degli elementi lineari;
- elementi puntuali a servizi: che individuano i servizi ricadenti in tessuti urbanistici con altra destinazione d'uso prevalente.



La banca dati geospaziale così strutturata rappresenta uno strumento in grado di restituire il quadro esaustivo dello stato di fatto della dotazione e della qualità di tutti i servizi presenti nel territorio comunale.

Uno strumento informatico indispensabile per la redazione del PGT, che rappresenta, se implementato e aggiornato, il più preciso strumento per il monitoraggio dell'attuazione delle previsioni di Piano, per la valutazione del rapporto tra domanda e offerta, a supporto delle politiche di sviluppo del sistema dei servizi del Comune di Canegrate nel medio e lungo periodo.



I servizi individuati sono stati censiti a partire da una loro classificazione in gruppi tematici, denominate **macrotipologie**, al fine di consentirne una valutazione in termini di sistemi funzionali, coerente con le disposizioni di cui all'art. 9 della LR 12/2005 e ss.mm.ii. Ciascuna macrotipologia è stata ulteriormente suddivisa in tipologie di servizio, al fine di precisare puntualmente la natura del servizio considerato.

La tabella seguente illustra la struttura della **classificazione del Piano dei Servizi** e la sua articolazione:

<b>I</b> - Servizi per l'istruzione	I1 - Servizi per l'istruzione prescolastica
	I2 - Servizi per l'istruzione primaria
	I3 - Servizi per l'istruzione secondaria di primo grado
<b>C</b> - Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero	C1 - Cultura
	C2 - Sport e tempo libero
	C3 - Servizi aggregativi e ricreativi
<b>Is</b> - Servizi istituzionali	Is1 - Servizi amministrativi
	Is2 - Servizi per la sicurezza
<b>S</b> - Servizi sanitari e socio assistenziali	S1 - Servizi sanitari
	S2 - Servizi sociosanitari per anziani
	S3 - Asili nido e servizi per l'infanzia
<b>Re</b> - Servizi religiosi	Re1 - Edifici per il culto
	Re2 - Strutture per attività legate al culto e oratoriali
<b>Sg</b> - Servizi tecnologici e cimiteriali	Sg1 - Impianti tecnologici
	Sg2 - Servizi cimiteriali
<b>Rs</b> - Residenza sociale	Rs1 - Edilizia residenziale pubblica
	Rs2 - Edilizia convenzionata
<b>V</b> - Verde	V1 - Parco urbano
	V2 - Verde urbano e giardini pubblici
	V3 - Spazi aperti di valore ecologico e ambientale
	V4 - Verde di mitigazione alla viabilità
	V5 - Orti urbani
	V6 - Aree sgambatura cani
<b>P</b> - Mobilità	P1 - Parcheggi
	P2 - Percorsi ciclabili e pedonali
	P3 - Piazze e superfici pavimentate
	M - Mercato
	SP - Sottopassaggio
<b>T</b> - Infrastrutture per la mobilità	T1 - Stazione ferroviaria

La classificazione per macrotipologie del sistema dei servizi, esistenti e previsti, è stata ripresa sia nelle elaborazioni cartografiche che nelle Norme di attuazione del Piano dei Servizi, mentre nei successivi paragrafi viene proposta una loro lettura di dettaglio, quantitativa e qualitativa.

### 3.2 | Quadro generale dell'offerta dei servizi esistenti

Nel fornire un primo quadro della salute del sistema individuato dal Piano dei Servizi risulta necessario un confronto con la **Legge 1444/68 che all'Art.3** riporta i rapporti massimi tra gli spazi destinati agli insediamenti residenziali in modo tale da assicurare per ogni abitante la **dotazione minima e inderogabile, di 18 mq** per spazi pubblici o riservati alle attività collettive, a verde pubblico o a parcheggio, con esclusione degli spazi destinati alle sedi viarie. Tale riferimento legislativo, resosi necessario per **garantire uno sviluppo equilibrato** del sistema urbano in conseguenza delle importanti pressioni di edificatorie e demografiche degli anni '60 e '70, risulta da una parte attualmente superato e dall'altra parte unico riferimento normativo attualmente in vigore e utile al dimensionamento del Piano dei Servizi.

La tabella che segue sintetizza i risultati emersi in funzione delle categorie presenti nella L.1444/68 e relativa dotazione minima di servizi e fabbisogno attuale in considerazione di una popolazione, come riportato nel precedente capitolo relativo al quadro socio-economico pari a 12.491 abitanti. A questi vengono confrontate le medesime informazioni emerse dal censimento dei Servizi esistenti con relativo standard. Risulta utile anticipare che l'impostazione della legge determina una quantificazione univoca per qualsiasi Comune e che, oltre al presupposto precedentemente sottolineato, può non risultare esatta corrispondenza rispetto la valutazione delle effettive prestazioni del Sistema dei Servizi.

L. 1444/68 - Complessiva	Standard minimo (mq/ab)	Fabbisogno attuale (mq)	Servizi esistenti (mq)	Standard esistente (mq/ab)
Istruzione	4,5	56.210	21.850	1,75
Attrezzature di interesse comunale	2	24.982	384.695	30,80
Spazi pubblici attrezzati a parco gioco e sport	9	112.419	97.702	7,82
Parcheggi	2,5	31.228	67.005	5,36
<b>TOTALE</b>	<b>18</b>	<b>224.838</b>	<b>571.251</b>	<b>45,73</b>

Da una prima lettura superficiale emerge una sensibile discrepanza tra la superficie territoriale e fabbisogno rispetto i servizi relativi all'istruzione e servizi riconducibili a spazio pubblico attrezzato a gioco e sport. Nelle pagine seguenti la concentrazione tornerà sulle tipologie di servizi su cui il Piano dei Servizi si basa e anticipate nelle precedenti pagine per il quale verrà esplicitata in forma tabellare la relativa superficie e dotazione pro-capite. Nelle pagine che seguono si proverà a esplicitare le risultanti e comprendere il livello di salute del Piano dei Servizi.

#### I – Servizi per l'istruzione

Come brevemente anticipato, il sistema dell'istruzione soffre di un **sensibile sottodimensionamento** rispetto allo standard minimo richiesto dalla L. 1444/68. Allo scopo di comprendere al meglio il reale impatto del dato emerso è necessaria una contestualizzazione dello stesso all'interno del sistema urbano del Comune di Canegrate e del quadro sovralocale in cui è inserito, oltre che tenere in considerazione le dinamiche contemporanee. In conseguenza di tale presupposti è possibile interpretare il dato nel seguente modo:

- Il sistema dell'istruzione del Comune di Canegrate garantisce il presidio dei primi tre livelli di istruzione (scuola prescolastica/infanzia – scuola primaria – scuola secondaria di I grado) che determinano un'offerta del servizio capace di rispondere a una domanda di 390 alunni per la scuola primaria A. Moro e 287 alunni per la scuola secondaria di I grado A. Manzoni (fonte: MIUR);

- L'assenza delle economie di scala utili per insediare un istituto di scuola secondaria di II grado, utile a completare il principale quadro dell'istruzione, comporta la mancata attribuzione di possibili spazi che, se pur condivisi con altri istituti, avrebbero incrementato sensibilmente il dato generale. Pertanto, il dato emerso deve essere considerato in funzione dei gradi di istruzione definiti al punto precedente;
- All'interno della superficie attribuita al complesso scolastico A. Manzoni è presente la struttura dell'"ex Liceo Cavalleri". Se da una parte tale superficie risulta contabilizzata senza essere utilizzata, dall'altra parte diviene un'importante riserva che può essere rimessa in funzione per impellenze improvvise o ricondotta a istituto secondario di II grado nel caso si ripresentassero le necessarie condizioni;
- In ultimo e in particolar modo in considerazione delle scuole dell'obbligo, la necessaria presenza un responsabile in entrata e in uscita dell'alunno ha portato a una sensibile modifica dell'istituto in cui iscrivere il figlio. Se in tempi recenti continuava a sussistere una netta correlazione tra comune di residenza e iscrizione dell'alunno nel medesimo comune, oggi subentra valutazioni relative al percorso casa-lavoro del genitore o presenza di supporto parentale presente in un altro comune che può sopperire nelle situazioni in cui il genitore non è in grado di essere presente a causa del lavoro, come il momento di uscita a fine orario scolastico. Nel caso del Comune di Canegrate, la presenza di importanti centri urbani e luoghi del lavoro può aver influito nel contenimento nell'effettiva domanda di istruzione in relazione all'offerta.

In conclusione, l'attuale condizione dei servizi per l'istruzione, nonostante un dato sottodimensionato, non desta preoccupazione.

### **C - Servizi culturali, per lo sport e il tempo liberi**

I servizi individuati nella presente macrotipologia raccolgono l'insieme di prestazioni atte a rendere possibile lo svago e il passatempo, oltre a individuare gli spazi orientati ad attività più impegnate, come le necessità di studio e approfondimento o attività legate alla competizione in attività sportive. Il Comune di Canegrate mette a disposizione uno spazio adibito a **biblioteca** situato in via A. Manzoni e individuato sottoforma puntuale tra i servizi referenti alla categoria C1. Tra i servizi culturali è stata tenuta in considerazione anche l'"Ex Borletti" che, pur non offrendo attualmente quel tipo di prestazione, ne viene riconosciuta la potenzialità vista la vicinanza al Nucleo di Antica Formazione.

Tra i servizi individuati nella presente categoria, i servizi destinati alle **attività sportive** (C2) risultano ad avere una particolare incidenza: oltre all'effetto dimensionale che chiaramente ha particolare impatto, risulta particolarmente interessante la differenziazione dell'offerta che accosta l'importante struttura sportiva "Sandro Pertini" con pista di atletica e tribuna, con strutture in palestra anche in supporto dell'attività scolastica e campetti da calcio e tennis per le attività più ricreative. In quest'ottica l'intero range della possibile domanda troverebbe risposta all'interno del comune.

Invece, all'interno dei servizi aggregativi e ricreativi viene riconosciuta la funzione sociale svolta dalla **Contrada Baggina** che offre importante presidio attraverso le attività svolte al suo interno.

### **IS – Servizi amministrativi**

Con la seguente macrocategoria si intende riconoscere gli spazi dedicati alla pubblica funzione amministrativa (Is1), come può essere la sede comunale e spazi annessi, e quei servizi dedicati alla pubblica sicurezza (Is2). In quest'ultimo caso il Comune di Canegrate ospita una sede della Protezione Civile nei pressi del sistema di depurazione CAP.

### **Re – Servizi religiosi**

Nella seguente macrotipologia vengono riconosciuti e distinti i servizi espressamente orientati alla funzione del culto (Re1) dalle strutture annesse o separate rivolte alla funzione oratoriale (Re2). Sul territorio comunale di contano **cinque chiese** e un luogo dedicato ai Testimoni di Geova distribuiti in diverse parti del Comune con una normale polarizzazione verso il centro per i luoghi di culto maggiormente significativi. Dal punto di vista delle strutture oratoriali si registra solo l'**oratorio San Luigi**, collocato centralmente lungo via Fratelli Bandiera.

## Sg – Servizi tecnologici e cimiteriali

La macrotipologia raccoglie gli elementi tecnologici atti al funzionamento degli impianti collettivi (Sg1) e le strutture dedicate alla sepoltura (Sg2). In riferimento agli impianti collettivi risulta particolarmente significativa la presenza sul territorio comunale dell'**impianto di depurazione delle acque** gestito da CAP e gestito in maniera consortile con i comuni interessati dall'impianto. Per quanto riguarda la struttura cimiteriale, è presente un cimitero collocato nel quadrante nord-est e recentemente ampliato per accogliere nuova domanda.

## Rs – Residenza sociale

L'individuazione della macrotipologia intende individuare la presenza tramite punto, nel momento in cui venga constatata la presenza anche di un singolo alloggio, in riferimento ad alloggi in **edilizia residenziale pubblica** (Rs1) o sopposti a **edilizia convenzionata** (Rs2). Per la prima tipologia risultano presenti complessivamente **10 alloggi**, mentre per quanto riguarda l'edilizia convenzionata risultano interessati **629 alloggi**.

## V – Verde

La valutazione del sistema del verde risulta complessa. Come nel caso del sistema dell'istruzione il dato emergente può essere considerato inferiore alle aspettative in quanto la presenza di aree verdi strutturate a **parchi urbani** (V1) o a **giardini pubblici** (V2) risulta sostanzialmente limitata e poco incidente. Contrariamente risultano invece considerevoli gli **spazi aperti aventi una funzione ecologica e ambientale** (V3) che, essendo di proprietà pubblica e una volta attrezzati coerentemente, possono concorrere all'incremento del sistema del verde maggiormente qualificato. Inoltre, si segnalano la presenza di **orti urbani** (V5) e spazi destinati alla sgambatura dei cani (V6) che definisco, se pur in misura ridotta, spazi orientati a una funzione specifica che incrementano a loro modo lo spazio verde attrezzato.

Tra gli elementi che determinano una significativa fruizione degli spazi verdi sono senza dubbio il **PLIS del Roccolo e il PLIS dei Mulini**. Pur adempiendo a uno scopo fruitivo essi non possono essere conteggiati all'interno del Piano dei Servizi, ma resta privo di dubbio come generino uno sfogo positivo alla domanda di verde che compensa le possibili mancanze, a cui il Piano di Governo del Territorio dovrà dare risposta.

## P – Mobilità

La macrocategoria mobilità si sviluppa in maniera eterogenea comprendendo aspetti che riguardano settori diversi della mobilità e che comprende aspetti relativi la sosta a **parcheggio** (P1), le **piste ciclabili** valutate in maniera lineare (P2), gli **spazi pavimentati** che denotano una certa qualità (P3) oltre che gli spazi destinati alla fruizione di **mercato** (M) o di particolare importanza come i **sottopassaggi** (SP).

Il Piano dei Servizi, in relazione alla tipologia P1 – Parcheggi valuta la presenza di sosta dove risulta facilmente riscontrabile e quindi caratterizzata da insenature che ne definiscono lo spazio o da interi spazi destinati a parcheggio. Ulteriori approfondimenti sono reperibili tramite lo strumento del PGTU che si focalizza, appunto, sulla sosta e la mobilità.

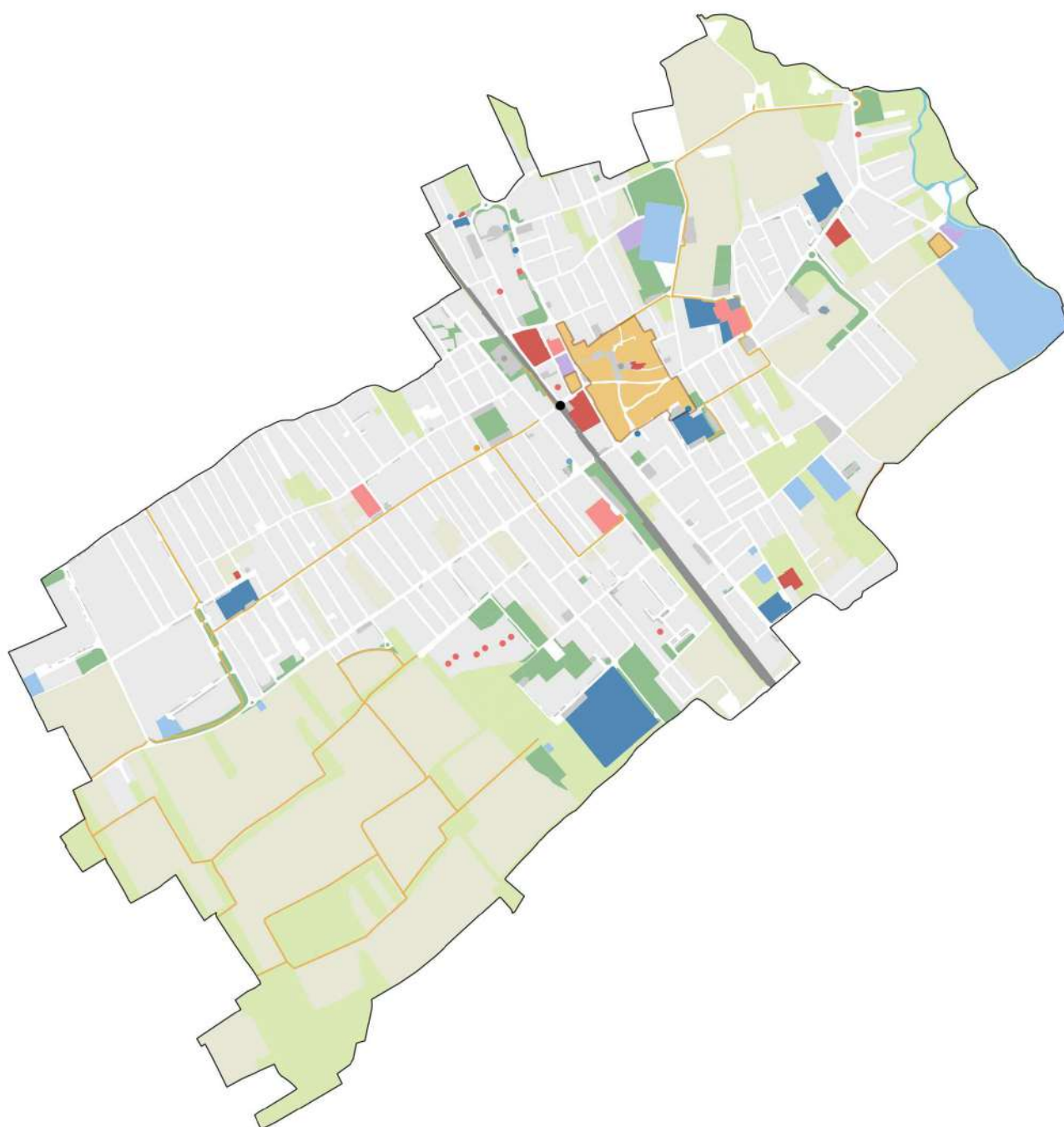
## T – Infrastrutture per la mobilità

La seguente macrocategoria riconosce la presenza della **stazione ferroviaria di Canegrate**.

In conclusione, sommariamente l'offerta di servizi presenti nel Comune di Canegrate risulta in linea rispetto la dimensione demografica e la tipologia urbana che il Comune rappresenta. La vicinanza di comuni aventi un bacino demografico maggiore, oltre che una differente forza gravitazionale per l'attrazione delle funzioni, favorisce un sistema dei servizi allargato e di rilevanza sovracomunale a cui la popolazione può attingere nel momento in cui il Comune di Canegrate non dispone delle potenzialità utili per generarlo.



### Classificazione dei servizi esistenti



#### Macrotipologie di servizi

- |   |  |
|---|--|
| •  Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero |  Servizi religiosi                        |
| •  Servizi per l'istruzione                          | •  Servizi sanitari e socio assistenziali |
|  Servizi amministrativi                              |  Servizi tecnologici e cimiteriali        |
| •  Mobilità  |  Verde                                    |
|  Percorsi ciclopeditoni esistenti                    | •  Residenza sociale                      |

Macrotipologia / Tipologia	%	ST (mq)	Standard esistente (mq/ab)	Servizi puntuali / lineari
<b>I - Servizi per l'istruzione</b>				
I1 - Servizi per l'istruzione prescolastica	1,25	7.124	0,57	
I2 - Servizi per l'istruzione primaria	1,23	7.031	0,56	
I3 - Servizi per l'istruzione secondaria di primo grado	1,35	7.695	0,62	
	<b>3,82</b>	<b>21.850</b>	<b>1,75</b>	
<b>C - Servizi culturali, per lo sport e il tempo libero</b>				
C1 - Cultura	1,51	8.635	0,69	2
C2 - Sport e tempo libero	13,35	76.253	6,1	
C3 - Servizi aggregativi e ricreativi	1,75	9.986	0,8	
	<b>16,61</b>	<b>94.874</b>	<b>7,6</b>	<b>3</b>
<b>Is - Servizi istituzionali</b>				
Is1 - Servizi amministrativi	1,49	8.518	0,68	1
Is1 - Servizi per la sicurezza	0,41	2.364	0,19	
	<b>1,91</b>	<b>10.883</b>	<b>0,87</b>	<b>1</b>
<b>S - Servizi sanitari e socio assistenziali</b>				
S1 - Servizi sanitari				2
S2 - Servizi sociosanitari per anziani				1
S3 - Asili nido e servizi per l'infanzia	0,38	2.197	0,18	
	<b>0,38</b>	<b>2.197</b>	<b>0,18</b>	<b>3</b>
<b>Re - Servizi religiosi</b>				
Re1 - Edifici per il culto	3,09	17.657	1,41	
Re2 - Strutture per attività legate al culto e oratoriali	1,36	7.766	0,62	
	<b>4,45</b>	<b>25.423</b>	<b>2,04</b>	
<b>Sg - Servizi tecnologici e cimiteriali</b>				
Sg1 - Impianti tecnologici	21,99	125.613	10,06	
Sg2 - Servizi cimiteriali	3,74	21.346	1,71	
	<b>25,73</b>	<b>146.959</b>	<b>11,77</b>	
<b>Rs - Residenza sociale</b>				
Rs1 - Edilizia residenziale pubblica				11
Rs2 - Edilizia convenzionata				
	<b>0,45</b>	<b>2.561</b>	<b>0,21</b>	<b>11</b>

Macrotipologia / Tipologia	%	ST (mq)	Standard esistente (mq/ab)	Servizi puntuali / lineari
<b>V - Verde</b>				
V1 - Parco urbano	4,71	26.883	2,15	
V2 - Verde urbano e giardini pubblici	1,36	7.742	0,62	
V3 - Spazi aperti di valore ecologico e ambientale	22,15	126.531	10,13	
V4 - Verde di mitigazione alla viabilità	3,75	21.396	1,71	
V5 - Orti urbani	0,39	2.253	0,18	
V6 - Aree sgambatura cani	0,62	3.558	0,28	
	<b>32,97</b>	<b>188.363</b>	<b>15,08</b>	
<b>P - Mobilità</b>				
P1 - Parcheggi	11,71	66.908	5,36	
P3 - Piazze e superfici pavimentate	1,9	10.837	0,87	
P2 - Percorsi ciclabili e pedonali				10.891 m
M - Mercato				2
SP - Sottopassaggio				4
	<b>13,61</b>	<b>77.744</b>	<b>6,22</b>	<b>6</b>
<b>T - Infrastrutture per la mobilità</b>				
T1 - Stazione ferroviaria	0,07	398	0,03	
	<b>0,07</b>	<b>398</b>	<b>0,03</b>	
<b>TOTALE</b>	<b>100</b>	<b>571.251</b>	<b>45,73</b>	<b>24</b>

### 3.3 | Il LUM - Il ruolo della stazione e delle politiche da attuare

La stazione di Canegrate, insieme ad altre stazioni ferroviarie presenti sul territorio della Città Metropolitana di Milano, risulta oggetto della **strategia dei Luoghi Urbani della Mobilità** introdotta con l'approvazione del Piano Territoriale Metropolitano. La strategia punta a definire un nuovo ruolo nello schema metropolitano di quei luoghi, come le stazioni ferroviarie, che godono di un elevato grado di accessibilità per il trasporto pubblico.

Alla stazione di Canegrate viene individuata come una **stazione di livello sovracomunale** in quanto serve “un bacino territoriale di riferimento esteso ad almeno tre comuni attraverso una o più delle seguenti modalità: linee del TPL a frequenza almeno oraria, rete ciclabile protetta, parcheggio adeguatamente proporzionato e viabilità intercomunale ad accesso diretto”. Tale interpretazione da parte di Città Metropolitana pone l'obiettivo generale di favorire e incentivare “la collocazione di servizi ai cittadini sinergici con la funzione di interscambio modale, in grado di amplificare le potenzialità del sistema di trasporto pubblico e di concorrere in termini effettivi al superamento di un modello ancora imperniato sulla mobilità privata con enormi costi ambientali”.

Di conseguenza, in compimento degli obiettivi di CMM, il PGT è chiamato a individuare prioritariamente le **funzioni e i servizi compatibili con la funzione di interscambio modale** e che contribuiscono a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area, da individuare tra le tipologie di seguito indicate:

- uffici pubblici e funzioni terziarie, con priorità per quelle dotate di sportelli aperti al pubblico e per le strutture sanitarie di presidio territoriale (ambulatori per medicina di base, analisi, ecc.)
- scuole secondarie, strutture universitarie, strutture sanitarie, poli culturali e per l'intrattenimento, strutture sportive ad elevato afflusso di utenti
- esercizi commerciali di vicinato o altre tipologie di strutture commerciali senza tuttavia interferire con i flussi pendolari
- medie strutture di vendita aventi, per la loro collocazione, rilevanza sovracomunale

**La Variante al PGT avrà il compito di interpretare il ruolo del LUM**, anche in funzione di collante tra le parti di città separate dalla ferrovia, e definire le modalità attraverso il quale gli obiettivi posti dal PTM trovano riscontro nella strategia della Variante al PGT.





### 3.4 | Servizi di rilevanza sovracomunale

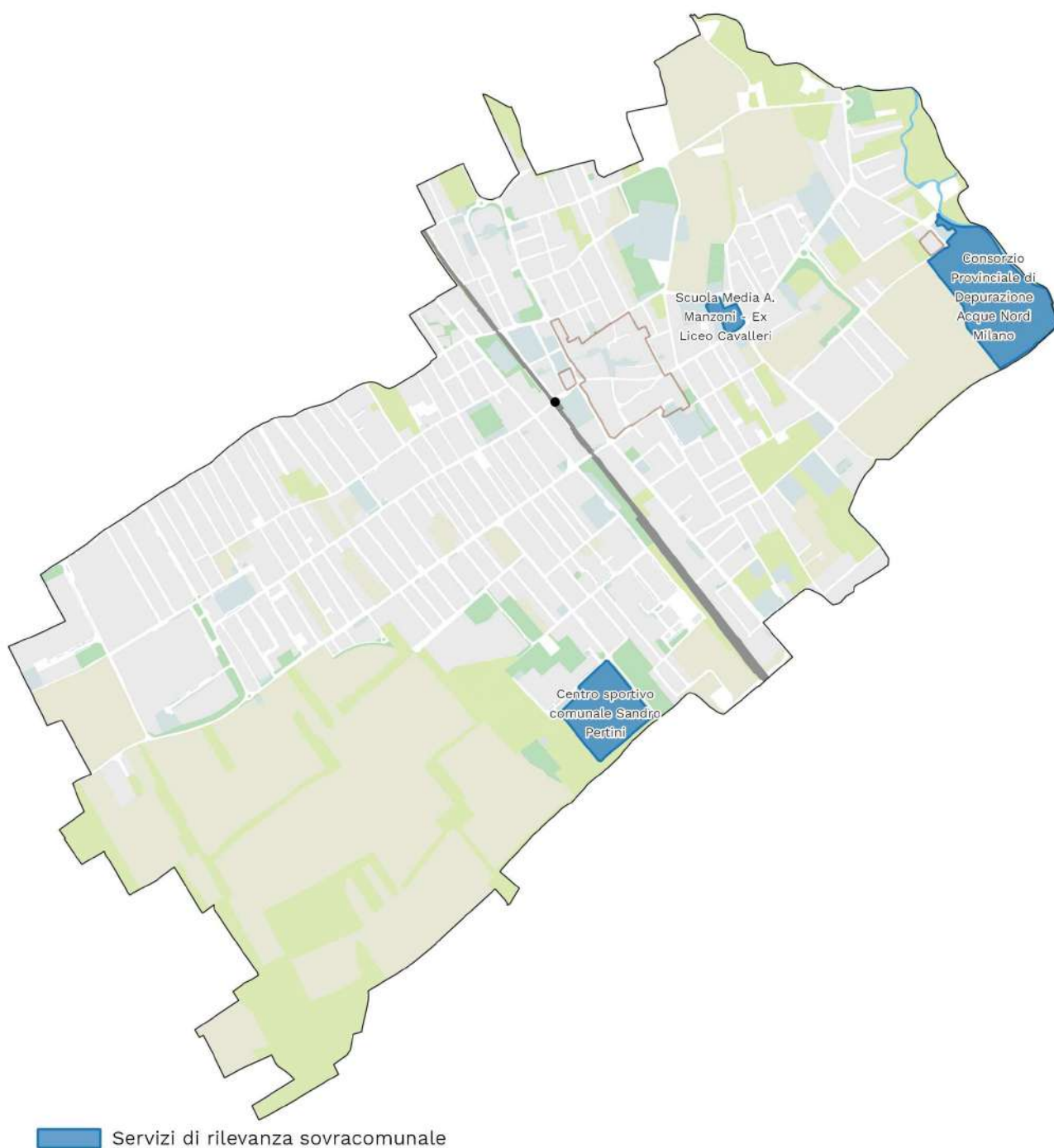
Pur non essendo il Comune di Canegrate tra quei comuni chiamati da Città Metropolitana di Milano, e dalla relativa Strategia Tematica-Territoriale, a partecipare e ad attuare la visione dei servizi sovracomunali e metropolitani, risulta comunque opportuno inquadrare brevemente la questione anche in riferimento a quanto esposto precedentemente a riguardo della stazione ferroviaria e la politica dei Luoghi Urbani della Mobilità.

La capacità dell'attuale sistema dei servizi di proporre servizi di rilevanza sovracomunale si riduce al seguente elenco:

DENOMINAZIONE	TIPOLOGIA	SUPERFICIE
Centro sportivo comunale Sandro Pertini	C2	49.811 mq
Scuola Media A. Manzoni - Ex Liceo Cavalleri	I3	7.695 mq
Consorzio Provinciale di Depurazione Acque Nord Milan	Sg1	99.468 mq

- Centro sportivo Sandro Pertini: il Centro sportivo Sandro Pertini è un centro sportivo polifunzionale principalmente orientato alle attività calcistiche. Infatti sono presenti tre campi regolamentari e altri tre di dimensioni ridotte. La struttura è fornita di tribuna e fornita di un anello regolamentare e ulteriori attrezzi e strutture utili alle diverse discipline che compongono l'atletica leggera. Sul margine verso via Firenze è anche presente una struttura di "tiro con l'arco". In generale, la struttura sportiva di presenta di elevata qualità e manutenzione.
- Scuola Media A. Manzoni e Ex Liceo Cavalleri: la struttura scolastica si compone di un polo parzialmente utilizzato in quanto risulta effettivamente utilizzata la porzione dedicata alla scuola secondaria di primo grado. Resta comunque chiaro il potenziale dell'Ex Liceo Cavalleri nell'accogliere nel futuro una struttura scolastica secondaria di secondo grado e nella possibilità di offrire corsi di studio superiore destinati a un territorio più ampio.
- Consorzio Provinciale di depurazione acque Nord Milano: il depurato, già a partire dalla sua denominazione, definisce un impianto tecnologico collocato nel Comune di Canegrate che è determinate per il corretto funzionamento del sistema di depurazione di un territorio più ampio.

## Servizi di rilevanza sovracomunale



# 4

## Lettura della pianificazione comunale

### 4.1 | PGT vigente e stato di attuazione

Il Comune di Canegrate è dotato di una Variante al Piano di Governo del Territorio approvata con DCC n. 18 del 27 marzo 2017, che ha acquisito efficacia con la pubblicazione sul BURL del 17 maggio 2017. La Variante al PGT è vigente dal 22 maggio 2017.

Questa Variante ha apportato modifiche del vecchio Piano delle Regole e del vecchio Piano dei Servizi, approvati con DCC n. 15 del 14 marzo 2012 ed entrati in vigore ai sensi della LR 12/2005 e ss.mm.ii. con la pubblicazione sul BURL del 27 aprile 2012.

Il PGT vigente prevede:

- nel **Documento di Piano 9 Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU)**, per una superficie complessiva di 232.875 mq, con la previsione di 120.240 mq di superficie lorda (SL). Di questi 29.500 mq sono destinati a funzioni residenziali, con la previsione di 356 abitanti insediabili teorici. Inoltre, all'interno di ogni Ambito di Progettazione Coordinata erano previste attrezzature e servizi pubblici per circa 30.000 mq;
- nel **Piano delle Regole vengono previsti 20 Ambiti di Progettazione Coordinata (APC)**, per una superficie complessiva di 157.330 mq, con la previsione di 54.985 mq per funzioni residenziali e la previsione di 1.679 abitanti insediabili teorici.

PGT VIGENTE	
DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE
<b>9 ATU</b> Ambiti di trasformazione urbanistica	<b>20 APC</b> Ambiti di progettazione coordinata
ST 232.875 mq	ST 157.330 mq
SL 120.240 mq	SL 54.985 mq
356 ab teorici	1.679 ab teorici

Complessivamente il PGT vigente prevede quindi 84.485 mq di nuova edificazione per funzioni residenziali, con una popolazione massima teorica di 2.035 abitanti. La superficie totale è oltre 620 mila mq.

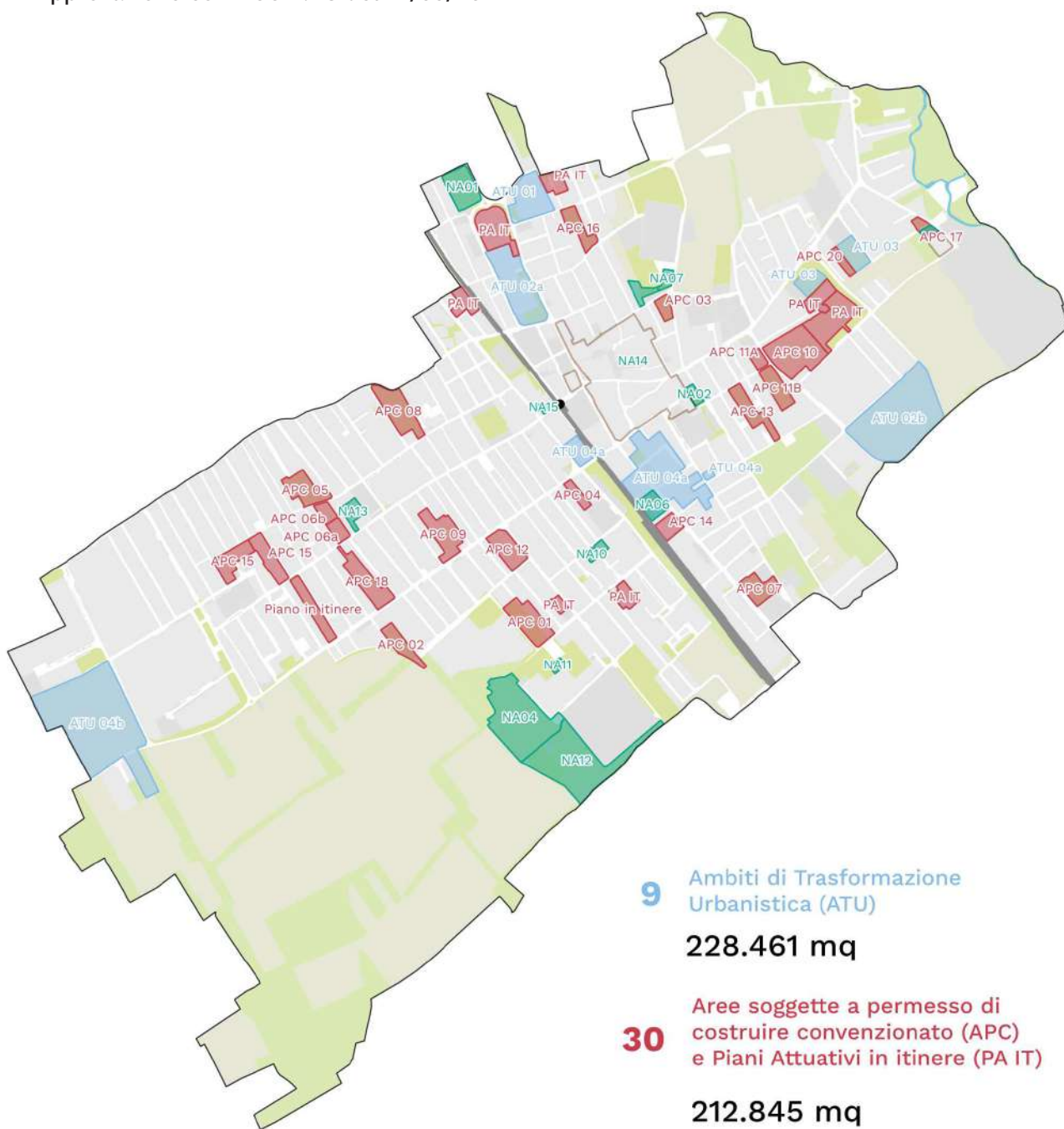
Trascorsi circa sette anni dall'approvazione del PGT Vigente, lo stato di attuazione delle aree di trasformazione urbanistica del Documento di Piano e dei comparti di espansione del Piano delle Regole evidenzia un residuo considerevole.

Delle previsioni insediate dal Documento di Piano, infatti, è stato attuato solamente un Ambito di Trasformazione Urbanistica (ATU 1) ed è stata stipulata una convenzione per solo un altro ambito (ATU 3, lotto A e lotto B).

Risultano attuati 6 Piani Attuativi in itinere e 1 Ambito di progettazione coordinata (APC 15), mentre risultano in fase di attuazione o convenzionati 2 Piani in itinere e 9 APC (2, 3, 4, 5, 6a, 6b, 7, 12, 14, 15). Per quanto riguarda il Piano dei Servizi, il PGT vigente prevede 15 Nuove Attrezzature (NA) per una superficie di 107.907 mq di nuove aree a servizio. Principalmente erano previste nuove aree a parcheggio e nuove aree a verde attrezzate. Nessuna di queste previsioni è stata attuata.

## PGT vigente

Approvazione con DCC n. 18 del 27/03/2017



ATU    APC e PA IT    Servizi programmati



## 4.2 | Assetto geologico e idrogeologico

Ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005, nel Documento di Piano del PGT deve essere definito l'assetto geologico, idrogeologico e sismico del territorio; ai sensi dell'art. 10 della stessa legge, nel Piano delle Regole deve essere contenuto **l'individuazione delle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica**, nonché le norme e prescrizioni a cui le medesime aree sono assoggettate.

Con una serie di DGR sono stati negli anni definiti e integrati i contenuti tecnici per gli studi geologici a supporto degli strumenti urbanistici generali dei Comuni secondo quanto stabilito dalla LR 12/2005. In modo particolare, criteri sopracitati sono stati ulteriormente aggiornati con la DGR IX/2616/2011 sul tema delle ripermetrazioni delle aree in dissesto, conseguenti alla realizzazione di opere di difesa del suolo e di studi di dettaglio, e sul tema dei vincoli derivanti dal Piano Territoriale Regionale. Tali normative modificano rispettivamente la sostanza dell'approccio alla tematica della difesa sismica e le relative modalità di applicazione.

In particolare, la definizione della **pericolosità sismica locale** si rende necessaria a seguito dell'entrata in vigore della classificazione sismica del territorio nazionale.

Inoltre la componente geologica del PGT verrà integrata con le disposizioni regionali in tema di invarianza idraulica, oltre a recepire l'aggiornamento del Regolamento di polizia idraulica, adeguato alle più recenti disposizioni in materia.

**Si rimanda allo studio geologico** inserito integralmente **nel Documento di Piano** della Variante generale al Piano di Governo del Territorio ai sensi dell'art. 8 comma 1, lettera c) della LR 12/2005 e **nel Piano delle Regole** (art. 10, comma 1, lettera d) per le parti relative alla carta di sintesi, carta dei vincoli, carta di fattibilità geologica, Norme geologiche di Piano.

## 4.3 | Vincoli e tutele alla scala comunale e sovracomunale

Uno dei compiti che la Variante generale al PGT si è prefissato, fin dalla redazione delle Linee di indirizzo propedeutiche all'avvio del procedimento di revisione del PGT vigente, è stato quello di **ricostruire il complesso sistema di vincoli e tutele vigenti** che interessano il territorio comunale.

Negli elaborati cartografici del PGT il complesso sistema di vincoli viene riportato nella tavola **DP8 – Lettura di vincoli e tutele di rilevanza sovraordinata** e nella tavola **PR4 – Vincoli e tutele**. Quest'ultimo elaborato cartografico, ha carattere conformativo nel Piano delle Regole e per garantisce un maggiore livello di accuratezza e dettaglio delle informazioni riportate riguardo il territorio di Canegrate.

Per i dettagli relativi ai vincoli e al contenuto delle tavole di analisi si rimanda agli elaborati cartografici del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

## 5

### Lettura della pianificazione sovraordinata

La legge urbanistica lombarda precisa all'art. 2 che "il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme costituiscono la pianificazione comunale del territorio stesso". La stessa legge stabilisce che il Documento di Piano (cit. Art. 8 comma 2 lett. a) "individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che abbiano valore strategico per la politica territoriale, indicando i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale". Inoltre il Documento di Piano (cit. Art. 8 comma 2 lett. f) "determina le modalità di recepimento delle previsioni prevalenti contenute nei piani di livello sovracomunale e la eventuale proposizione, a tali livelli, di obiettivi di interesse comunale".

Pertanto si ritiene opportuno considerare come le strategie del PGT ed i principali progetti in esso contenuti trovano **corrispondenza con gli obiettivi/indicazioni prescrittivi ed orientativi della pianificazione regionale e metropolitana**.

A tale proposito **si propone una lettura** che incrocia:

- PTR - Piano Territoriale Regionale
- PPR - Piano Paesaggistico Regionale
- RER - Rete Ecologica Regionale
- PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po
- PGRA\_Po - Piano di Gestione Rischio Alluvioni
- Il PLIS del Parco dei Mulini e il PLIS del Parco del Roccolo
- PIF - Nuovo Piano di Indirizzo Forestale della Città metropolitana di Milano
- PTM - Piano Territoriale Metropolitano della Città metropolitana di Milano

## 5.1 | PTR - Piano Territoriale Regionale

Il Piano Territoriale Regionale è stato approvato con Delibera di Consiglio regionale n. 951 nel 2010. In base agli articoli della legge urbanistica regionale (Artt. 19 a 22, e 76 – 77 per i contenuti di valenza paesaggistica), il PTR è aggiornato annualmente, o mediante il Programma Regionale di Sviluppo oppure attraverso il Documento di Economia e Finanza regionale (DEFR).

Solitamente l'aggiornamento riguarda modifiche e/o integrazioni conseguenti al coordinamento con procedure o atti della programmazione regionale (ma anche interregionali, statali o europei), ovvero per l'avanzamento e/o completamento di studi e progetti di varia natura. L'ultimo aggiornamento del PTR è stato approvato con D.c.r. n. 42 del 26 novembre 2023.

“Il PTR è lo strumento di indirizzo e orientamento per il territorio regionale che definisce in maniera integrata gli obiettivi generali di sviluppo attraverso indirizzi, orientamenti e prescrizioni, che hanno efficacia diretta su altri strumenti di pianificazione, ed è anche lo strumento che porta a sistema le politiche settoriali riconducendole ad obiettivi di sviluppo territoriale equilibrato. Il PTR si raccorda con una visione più generale di scala sovraregionale, promuovendo la collaborazione interistituzionale con i territori confinanti al fine di delineare strategie condivise e coordinare le progettualità. [...] La prima assunzione del piano è quindi la dichiarazione del sistema di obiettivi che vengono individuati per lo sviluppo del territorio della Lombardia” (cit. pag. 22 Documento di Piano del PTR – aggiornato 2023).

La L.r. 12/2005 individua quindi nel PTR l'atto fondamentale per delineare il quadro strategico territoriale, per indirizzare la programmazione di settore della Regione e per orientare la pianificazione dei comuni e delle province (e della Città Metropolitana di Milano).

**Il PTR ha inoltre natura ed effetti di piano territoriale paesaggistico** (Artt. 19, 76 e 77): con questa sua valenza, persegue gli obiettivi, contiene le prescrizioni e detta gli indirizzi di cui all'art. 143 del D. Lgs. 42/2004. **Le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio contenute nel PTR sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni**, delle città metropolitane, delle province e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente contenute negli strumenti di pianificazione (art. 76).

Per la propria **natura di piano territoriale paesaggistico**, il PTR ha assunto e aggiornato il Piano territoriale paesistico regionale (PTPR) vigente dal 2001, integrandone il quadro descrittivo dei paesaggi (con i documenti “Osservatorio paesaggi lombardi” e “Principali fenomeni regionali di degrado e compromissione del paesaggio e situazioni a rischio di degrado”), la cartografia e la sezione normativa.

**Il Piano Paesaggistico Regionale (PPR) diviene così sezione specifica del PTR**, disciplina paesaggistica dello stesso, mantenendo comunque una compiuta unitarietà e identità. **Le misure d'indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in stretta e reciproca relazione con le priorità del PTR**, al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti e i sistemi di maggiore rilevanza regionale (es. laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, centri e nuclei storici, percorsi e luoghi di valore panoramico e di fruizione del paesaggio ecc.).

Il PTR quale strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Regione si propone di rendere coerente la “visione strategica” della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale: ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità e opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali e, quindi, per l'intera regione.

Gli elaborati del PTR, sono:

- il Documento di Piano, l'elaborato attraverso cui il PTR descrive e aggiorna le proprie strategie, i propri obiettivi e contenuti;
- il Piano Paesaggistico;
- gli Strumenti Operativi;
- le Sezioni Tematiche.

Il Documento di Piano è l'elaborato di raccordo tra tutti gli elaborati del PTR poiché, in forte relazione con il dettato normativo della L.r. 12/05 (art. 19, comma 2), definisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale (poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale, infrastrutture prioritarie).

Il PTR individua **tre macro - obiettivi** tra loro complementari per conseguire il miglioramento della qualità della vita:

- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, dove per competitività si intende la capacità di una regione di migliorare la produttività rispetto ad altri territori, incrementando anche gli standard di qualità della vita dei cittadini;
- riequilibrare il territorio lombardo, cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale e favorire il superamento delle debolezze e mirando ad un “equilibrio” inteso quindi come sviluppo di un sistema policentrico;
- proteggere e valorizzare le risorse della regione, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d'impresa).

I tre macro-obiettivi sono **successivamente articolati in 24 obiettivi di Piano, secondo due logiche: dal punto di vista tematico e dal punto di vista territoriale.**

La declinazione territoriale è effettuata sulla base dell'individuazione di **sistemi territoriali** (Tav. 4) considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio: Sistema Metropolitano, Sistema della Montagna, Sistema Pedemontano, Sistema dei Laghi, Sistema della Pianura Irrigua, Sistema del Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

La carta delle Polarità Regionali (Tav. 1 del DDP) colloca Canegrate nella polarità storica dell' **“Asse del Sempione”**, che attraversa la polarità emergente della **“Sistema Fiera - Malpensa”**: il territorio comunale, dunque, si trova a cavallo tra polarità che hanno determinato l'attuale immagine della Lombardia e rimangono l'ossatura portante del sistema insediativo, e quelle che evidenziano elementi nuovi che fanno emergere modelli di accrescimento e sviluppo differenti. A livello macroregionale, inoltre, sono influenti le “direttrici di circolazione/comunicazione europea”, per Canegrate in particolare il “Corridoio V Lisbona – Kiev”, e il “Corridoio XXIV Genova – Rotterdam” sui quali si concentrano obiettivi di sviluppo infrastrutturale che, in prospettiva, potranno avere importanti riflessi (anche locali).

Dalla carta sui Sistemi Territoriali (Tav. 4 del DDP), si evince che **il Comune di Canegrate ricade all'interno del “Sistema territoriale metropolitano”** (porzione “ovest”, quella appartenente alla grande conurbazione tra la città di Milano e quelle di Como e Lecco). Per tale “Sistema” il PTR esplicita una serie di obiettivi, di seguito riportati, ciascuno dei quali è posto in relazione con quelli generali del PTR.

#### **Sistema territoriale metropolitano (ovest):**

- ST1.1. Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- ST1.2. Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- ST1.3. Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- ST1.4. Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;
- ST1.5. Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;
- ST1.6. Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;
- ST1.7. Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, perturbano infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- ST1.8. Riorganizzare il sistema del trasporto merci;
- ST1.9. Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- ST1.10. Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- ST1.11. POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio;



Il Documento di Piano del PTR enuclea anche gli obiettivi relativi all'uso del suolo per quanto riguarda il sistema territoriale:

- Limitare l'espansione urbana;
- Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- Evitare la dispersione urbana;
- Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti (indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico);
- Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.

## 5.2 | PPR - Piano Paesaggistico Regionale

Il PPR, approvato con DCR n. 951 del 19.01.2010, (ai sensi del DLgs n. 42/2004 e dell'art. 19 della LR n. 12/2005) rappresenta una sezione specifica del PTR, quale disciplina paesaggistica dello stesso, pur mantenendo una sua compiuta unitarietà ed identità, con la duplice natura di quadro di riferimento ed indirizzo e di strumento di disciplina paesaggistica. Esso è lo strumento attraverso il quale Regione Lombardia persegue gli obiettivi di tutela e valorizzazione del paesaggio in linea con la Convenzione europea del paesaggio, fornendo indirizzi e regole per la migliore gestione del paesaggio, che devono essere declinate e articolate su tutto il territorio lombardo attraverso i diversi strumenti di pianificazione territoriale.

Il vigente PPR suddivide la Regione in **“ambiti geografici”** che rappresentano territori organici, di riconosciuta identità geografica, spazialmente differenziati, dove si riscontrano componenti morfologiche e situazioni paesistiche peculiari. All'interno degli ambiti geografici, il territorio è ulteriormente modulato in **“unità tipologiche di paesaggio”** (che corrispondono ad aree caratterizzate da una omogeneità percettiva, fondata sulla ripetitività dei motivi, sull'organicità e unità dei contenuti e delle situazioni naturali e antropiche, ampiamente descritti nel volume 2 – “I Paesaggi di Lombardia” del PPR), per ciascuna delle quali vengono forniti indirizzi di tutela generali e specifici (esplicitati nel volume 6 – “Indirizzi di tutela” del PPR).

Viene, poi, indicata l'eventuale appartenenza dei territori comunali ad **ambiti di rilievo paesaggistico regionale** (Abaco volume 1 del PPR) e la presenza di elementi connotativi rilevanti di carattere paesistico-ambientale (Abaco volume 2 del PPR).

Inoltre, il PPR vigente affronta (all'art. 28 delle Norme e nella Parte IV del Volume 6 – “Indirizzi di tutela” del PPR) i temi della riqualificazione paesaggistica di aree ed ambiti degradati o compromessi (ove si registra la perdita/deturpazione di risorse naturali e di caratteri culturali, storici, visivi e morfologici testimoniali), individuando possibili azioni per il contenimento dei potenziali fenomeni di degrado.

Anche il PPR è oggetto di un processo di revisione, per adeguarlo e renderlo maggiormente coerente con le scelte di sviluppo territoriale e di governo urbano (derivanti dagli indirizzi del PTR) e con gli obiettivi di qualità del paesaggio e del suo migliore utilizzo.

Il “Documento preliminare di revisione” concepisce il PPR come uno strumento di gestione dei paesaggi esistenti e di progetto di paesaggi di qualità.

I **2 macro-obiettivi** in esso individuati concorrono al raggiungimento della vision del PTR per un Lombardia integrata, sostenibile e smart e sono finalizzati alla valorizzazione del territorio lombardo in termini di tutela e pianificazione sostenibile (paesaggi sostenibili) e di valorizzazione e promozione (paesaggi smart ed inclusivi).

Vengono, inoltre, ribaditi e rafforzati gli **obiettivi**, già presenti nel PPR attuale, di **fruizione e innovazione** (assegnando loro un ruolo trasversale, riferito a tutti gli ambiti di applicazione del

Piano), per il cui raggiungimento viene indicato un sistema di strumenti regolativi e di indirizzo di carattere, a seconda dei casi, prescrittivo o proattivo.

Sempre con caratteri di trasversalità, la revisione del PPR comprende anche due focus (più fortemente interrelati con il PTR), classificati nelle **2 macrocategorie**:

- **“Luoghi di valore”** (paesaggi e luoghi caratteristici e speciali non soggetti a vincoli e prescrizioni di livello nazionale o regionale, ma considerati di tale importanza nella percezione delle comunità lombarde da indicarli come oggetto di tutela e valorizzazione specifica);
- **“Aree in trasformazione”** (ambiti territoriali oggetto di particolare attenzione a livello regionale, per i quali si mettono in evidenza esigenze/istanze di tutela e valorizzazione paesaggistica).

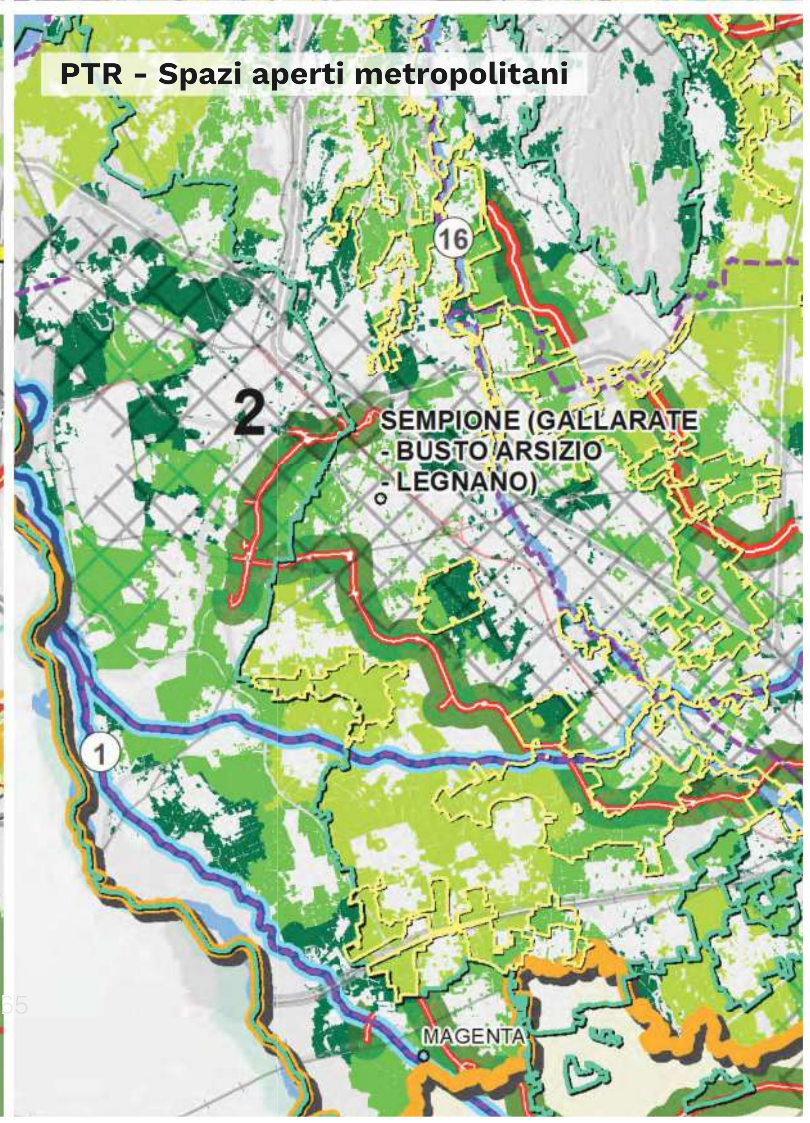
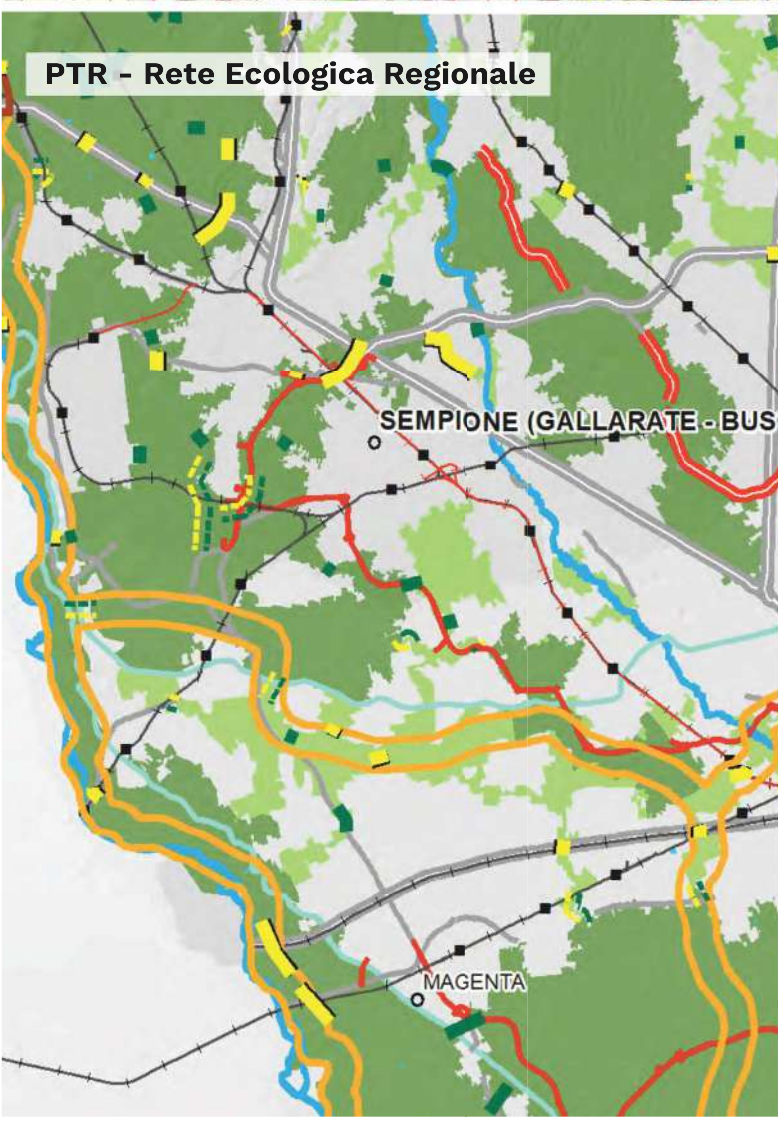
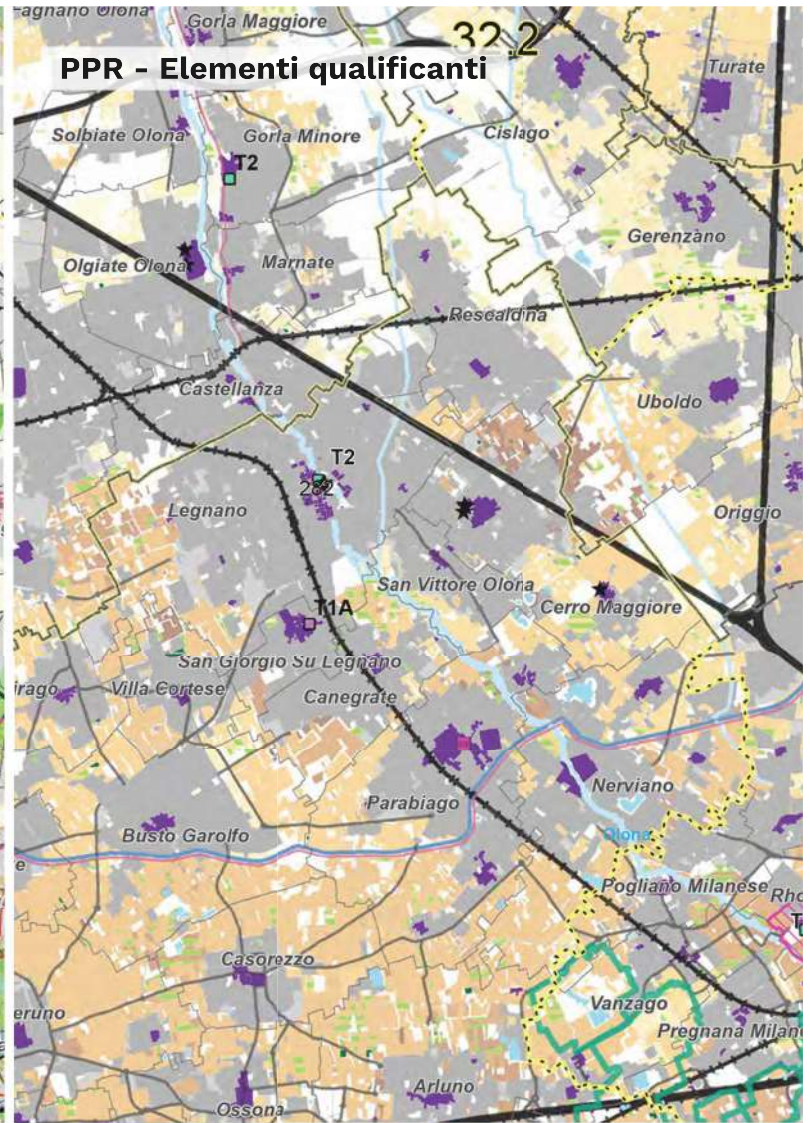
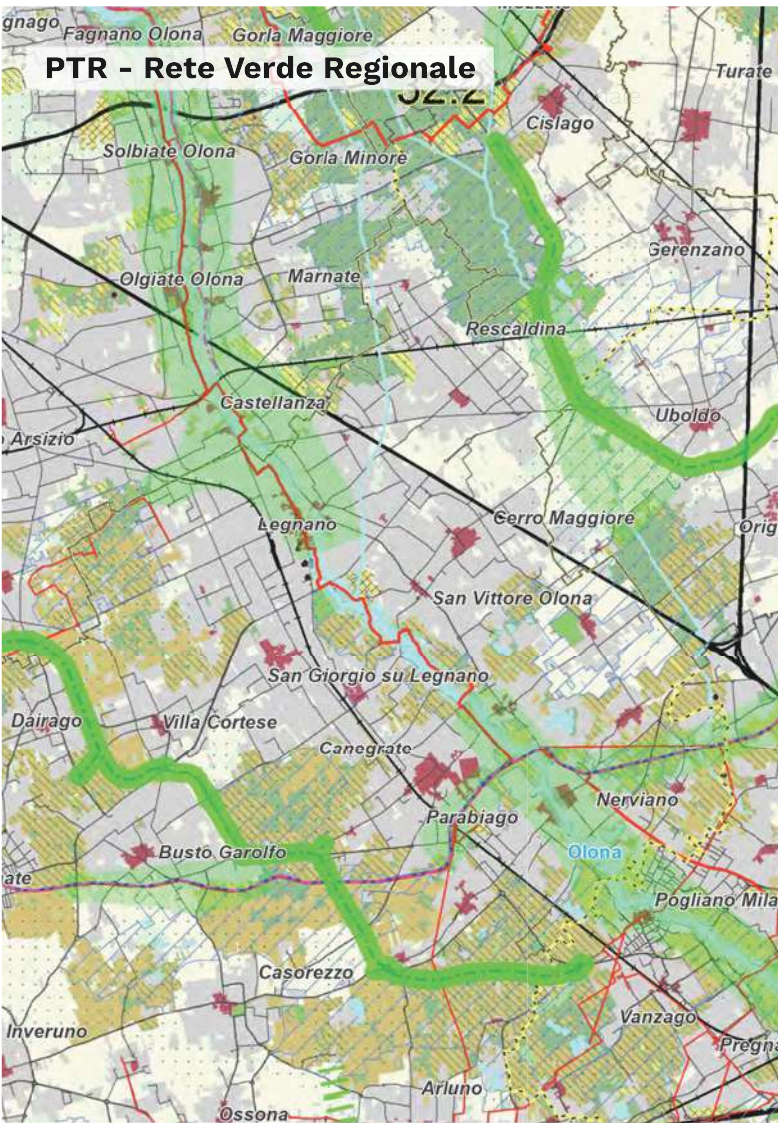
Con riferimento alla Tavola A, il Comune di Canegrate si inserisce nell'Unità tipologica di paesaggio denominata **“Fascia alta pianura – Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta”**.

Per tale tipologia di paesaggio vanno promosse azioni e programmi rivolte alla tutela delle residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti, oltre a riabilitare i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato, con particolare attenzione per aspetti particolare del paesaggio:

- Il suolo e le acque: L'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo.
- Gli insediamenti storici: Il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi.
- Le brughiere: Le brughiere rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva.

È auspicabile attivare forme di incentivazione e concertazione finalizzate alla tutela delle trame verdi territoriali, anche in occasione della ridefinizione del sistema comunale degli spazi pubblici e del verde in coerenza con l'art. 24 della Normativa del PPR.







### 5.3 | RER - Rete Ecologica Regionale

La **Rete Ecologica Regionale** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e si configura per questa ragione come **strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale**: i criteri per la sua implementazione forniscono il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale. La RER inoltre:

- aiuta il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per gli strumenti di pianificazione provinciali e comunali;
- individua le sensibilità prioritarie e fissa i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico.

La Rete Ecologica Regionale è identificata nel Documento di Piano del PTR, con riferimento ai contenuti degli artt. 19 e 20 della L.r. 12/2005, quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale: il Documento di Piano del PTR indica che “la traduzione sul territorio della RER avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la RER”.

Una conferma del ruolo importante attribuito alle reti ecologiche per le politiche della Regione Lombardia, oltre a quanto già ricordato per il PTR, viene da quanto previsto per l’attuazione del Programma Operativo Regionale 2007-2013, cofinanziato con il contributo del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale.

La legge regionale n. 12/2011 ha inoltre modificato la L.r. 86/1983 sulle aree protette, introducendo la Rete Ecologica Regionale (RER) come argomento inerente la protezione e la salvaguardia dell’ambiente, tra le altre cose demandando alle Province la responsabilità del controllo, in sede di verifica di compatibilità del PGT, del progetto di Rete Ecologica Comunale (REC).

Le reti ecologiche rispondono infatti agli obiettivi di conservazione della natura propri della L.r. 30 novembre 1983 n. 86: anche per il sistema dei parchi è ormai nozione corrente la necessità di una loro considerazione in termini di sistema interrelato. Un semplice insieme di aree protette isolate non è in grado di garantire i livelli di connettività ecologica necessari per la conservazione della biodiversità, una delle finalità primarie del sistema delle aree protette.

La REC è progettata con riferimento alla D.g.r. 26 novembre 2008, n. 8/8515 “Modalità per l’attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali”, aggiornate dalla D.g.r. n. 10962/2009. Nel caso la Provincia competente verificasse l’inadeguatezza delle previsioni di PGT per la Rete Ecologica Comunale nei confronti di quanto già stabilito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, potrà agire con prescrizioni vincolanti finalizzate alla migliore realizzazione del contesto locale di Rete Ecologica, in relazione al più ampio contesto di scala vasta.

**L’ottica delle reti ecologiche lombarde è perciò di tipo polivalente**, nel senso di articolarsi e integrarsi a differenti livelli di scala ma sempre considerandosi come occasione di riequilibrio dell’ecosistema complessivo, sia per il governo del territorio sia per molteplici politiche di settore che si pongano anche **obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale**. La D.g.r. n. 8/8515 del 2008 ha ripreso e sviluppato i presupposti già indicati nella D.g.r. del 27 dicembre 2007 n. 8/6415 “Criteri per l’interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale”. In essa vengono indicati i campi di governo prioritari che, al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di **sviluppo sostenibile**, possono produrre sinergie reciproche in un’ottica di rete ecologica polivalente:

- Rete Natura 2000;
- aree protette;
- agricoltura e foreste;
- fauna;
- acque e difesa del suolo;
- infrastrutture.



La polivalenza della RER si riflette, oltre che nell'obiettivo di tutela della biodiversità, in quello relativo alla garanzia per il territorio di svariati servizi ecosistemici, tra cui:

- produzione di stock per il trattenimento di carbonio, altrimenti concorrente ai gas-serra e ai rischi di cambiamenti climatici globali;
- produzione di biomasse come fonte di energia rinnovabile, all'interno di una ripartizione equilibrata dei prodotti degli agroecosistemi (alimenti, energia, valori ecopaesistici);
- intervento sui flussi di acque inquinate, comprese quelle alterate dalle stesse pratiche agricole, in modo da svolgere funzioni di fitodepurazione;
- difesa del suolo su versanti potenzialmente soggetti a rischi idrogeologici;
- intervento sui flussi di aria contaminata in ambito urbano o periurbano, quali quelli derivanti da strade trafficate o da sorgenti produttive, in modo da svolgere funzione di filtro sul particolato trasportato;
- contributo al paesaggio con nuclei ed elementi vegetali concorrenti ad assetti formali percepibili come positivi sul piano culturale o genericamente estetico.

### Gli elementi della rete ecologica

Obiettivo di una rete ecologica tradizionale è quello di offrire alle popolazioni di specie mobili (quindi soprattutto animali) che concorrono alla biodiversità la possibilità di scambiare individui e geni tra unità di habitat tra loro spazialmente distinte.

Di seguito uno schema semplificato definisce la rete ecologica con la concorrenza degli elementi principali sotto descritti in sintesi.

**Nodi:** aree che costituiscono habitat favorevole per determinate specie di interesse, immerse entro una matrice ambientale indifferente o ostile; in quest'ultimo caso diventa importante la presenza di fasce buffer con funzione tampone;

**Corridoi:** linee di connettività ambientale entro cui gli individui vaganti possono muoversi per passare da un habitat favorevole ad un altro ad un altro; possono essere costituiti da unità ambientali favorevoli a geometria lineare (es. fasce boschive), o da linee virtuali di permeabilità attraversanti matrici indifferenti (es. agroecosistemi), eventualmente interrotte da unità di habitat favorevole che possono svolgere funzione di appoggio (stepping stones).

L'ottica dello schema precedente è essenzialmente quello di proteggere popolazioni animali per le quali il restringimento dell'habitat provoca rischi di estinzione.

In pratica tale modello deve essere adeguato in modo da poter rendere conto dei seguenti aspetti:

- specie diverse hanno habitat diversi; in realtà ogni habitat, compresi gli agroecosistemi e gli ecosistemi urbani, può svolgere ruoli importanti per qualche specie di interesse;
- la funzionalità di ogni singola unità ambientale dipende strettamente dai flussi di materia ed energia con cui si relaziona alle unità ambientali circostanti;
- in contesti di media o alta antropizzazione occorre rendere più direttamente conto del rapporto con le attività umane, sia in quanto produttrici di impatti potenzialmente critici (in primis quelli legati ai processi di frammentazione), sia in quanto potenziali utilizzatrici di servizi che possono essere resi da un ecosistema ben equilibrato;
- occorre tener conto degli strumenti di tipo territoriale (a cominciare dai Parchi e dalle altre aree protette) che nel tempo sono stati messi a punto per produrre tutele per l'ambiente.

Dal concreto punto di vista progettuale, le intenzioni della Regione Lombardia sono quelle di rendere omogenei tra loro gli schemi di rete ecologica comunale, anche per integrare di volta in volta la RER e le REP (reti provinciali). Viene perciò richiesto, nella fornitura digitalizzata dei PGT, attraverso la consegna degli strati informativi della Tavola delle Previsioni di Piano ("schema fisico"), di strutturare la Rete Ecologica Comunale secondo questi elementi:

- **Nodi:** aree di particolare rilevanza per la Rete Ecologica.
- **Corridoi e connessioni ecologiche:** aree importanti per mantenere la connettività della Rete.
- **Zone di riqualificazione ecologica:** aree degradate da qualificare per la biodiversità e sede di progetti di rinaturalizzazione compensativa (progetti locali di rinaturazione, previsioni

agroambientali locali di interesse ecosistemico, aree di frangia urbana su cui attivare politiche polivalenti di riassetto ecologico e paesaggistico).

- **Aree di supporto:** aree agricole di valenza ambientale, integrative alla rete ecologica
- **Elementi di criticità ecologica:** aree che influenzano negativamente la disposizione della Rete (insediamenti sparsi e diffusi, produzioni umane pericolose, ecc.).
- **Varchi:** aree di particolare importanza ecologica da preservare, in particolare per la loro connotazione di “intermezzo” tra contesti urbanizzati altrimenti continuativi.

Il Comune di Canegrate è collocato nel settore 32 “Alto Milanese” e riconosciuto come settore fortemente urbanizzato nel quale si conoscono aree aventi un pregio naturalistico. Il Comune di Canegrate risulta infatti interessato dalla presenza del fiume Olona, del PLIS del Roccolo e del PLIS dei Mulini, oltre che dalla vicinanza del PLIS Alto Milanese e del bosco comunale di Legnano.

## 5.4 | PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico del Bacino del Fiume Po e PGRA\_Po - Piano di Gestione Rischio Alluvioni

Il **PAI – Piano di Assetto Idrogeologico** è uno strumento avente come finalità principale quella di ridurre il rischio idrogeologico entro valori compatibili con gli usi del suolo in atto, in modo tale da salvaguardare l'incolumità delle persone e ridurre al minimo i danni ai beni esposti.

Il Piano contiene la delimitazione delle fasce fluviali sui corsi d'acqua principali del bacino, la delimitazione e classificazione, in base alla pericolosità, delle aree in dissesto per frana, valanga, esondazione torrentizia e conoide che caratterizzano la parte montana del territorio regionale, la perimetrazione e la zonizzazione delle aree a rischio idrogeologico molto elevato in ambiente collinare e montano e sul reticolo idrografico principale e secondario nelle aree di pianura, oltre alle specifiche norme di attuazione.

Si segnala come, a seguito dell'**emanazione della L 267/98**, il PAI ha individuato le aree a rischio idrogeologico, mediante la verifica delle situazioni in dissesto.

Rispetto all'asse centrale del fiume Olona, il PAI identifica tre fasce di rispetto (denominate A, B e C), nelle quali l'edificazione ed ogni altro intervento sono regolamentati dalle relative NTA che stabiliscono, a seconda della gradazione di rischio di esondazione, un assoluto divieto di intervento oppure una moderata attività edilizia nella fascia più esterna.

La **Direttiva Europea 2007/60/CE (cosiddetta “Direttiva Alluvioni”)** ha dato avvio ad una **nuova fase della politica nazionale** per la gestione del rischio di alluvioni, che il Piano di gestione del rischio di alluvioni (PGRA), predisposto in attuazione del d.lgs. 49/2010 di recepimento della stessa, deve attuare nel modo più efficace. Il PGRA definisce gli obiettivi di sicurezza e le priorità di intervento a scala distrettuale, con la partecipazione dei portatori di interesse e del pubblico, per la gestione dei rischi di alluvione, con la finalità di ridurre le conseguenze negative per la salute umana, il territorio, i beni, l'ambiente, il patrimonio culturale e le attività economiche e sociali.

Il **PGRA-Po prevede 5 obiettivi prioritari** a livello distrettuale, ovvero:

- migliorare la conoscenza del rischio;
- migliorare la performance dei sistemi difensivi esistenti;
- ridurre l'esposizione al rischio;
- assicurare maggiore spazio ai fiumi;
- difesa delle città e delle aree metropolitane;

per il raggiungimento dei quali sono definite strategie che integrano la pianificazione e la programmazione relativa all'assetto idrogeologico e la pianificazione delle acque definita nel PdGPo – Piano di Gestione del distretto idrografico del fiume Po.

All'interno del distretto idrografico, il PGRA-Po individua le **aree potenzialmente esposte a pericolosità per alluvioni**, ossia le aree “allagabili”, raggruppando quelle che presentano condizioni

di rischio particolarmente elevate in **ARS – Aree a Rischio Significativo** (di scala distrettuale/ di bacino, regionale e locale), per le quali sono previste misure prioritarie dirette alla riduzione del rischio stesso. Le misure del PGRA-Po vigente sono da attuare nel ciclo di pianificazione corrispondente ai 6 anni dal 2016 al 2021, con verifica intermedia da parte dell'Unione Europea prevista nel 2018, a cui seguirà l'aggiornamento per il successivo ciclo di pianificazione.

Tali misure, finalizzate al raggiungimento di specifici obiettivi, si distinguono in base alla natura e all'ambito territoriale di applicazione, ed in base alla tipologia; per quest'ultimo aspetto, si evidenzia come questa corrisponda ad una delle 4 fasi di gestione del rischio alluvioni, ossia misure di prevenzione (M2), di protezione (M3), preparazione (M4) e ritorno alla normalità e analisi, ossia ricostruzione e valutazione post evento (M5).

Le aree allagabili sono identificate cartograficamente e **classificate in funzione della pericolosità, ossia della probabilità di essere interessate da eventi alluvionali**, secondo 3 scenari di probabilità crescente di alluvione (P1-raro, P2-poco frequente e P3-frequente), e del rischio, ossia delle potenziali conseguenze negative derivanti dell'evento alluvionale per gli elementi vulnerabili esposti in esse contenuti (raggruppati in categorie omogenee di danno potenziale, es. abitanti, attività economiche, aree protette), secondo 4 classi di rischio crescente (R1-moderato, R2-medio, R3- elevato e R4-molto elevato).

Il Comune di Canegrate viene toccato tangenzialmente sul perimetro est dal fiume Olona, che ne determina alcune criticità a fronte dell'adeguamento alla normativa regionale, i Comuni interessati da aree classificate a Rischio R4 molto elevato, sono tenuti ad effettuare una valutazione più dettagliata delle condizioni di pericolosità e rischio locali, secondo le metodologie riportate nell'allegato 4 alla DGR IX/2616 del 2011.

## 5.5 | Il PLIS del Parco dei Mulini e il PLIS del Parco del Roccolo

I **PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale** sono parchi che nascono per iniziativa dei singoli Comuni su cui ricadono, e rivestono un'importanza strategica nella politica di tutela e riqualificazione del territorio, inquadrandosi come elementi di connessione e integrazione tra il sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale. Permettono inoltre la tutela di aree a vocazione agricola, sia estese, sia residuali, unitamente al recupero di aree degradate urbane, la conservazione della biodiversità, la creazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio tradizionale.

Nella Città Metropolitana di Milano attualmente i PLIS riconosciuti sono 17 e interessano complessivamente un territorio di circa 9.224 ettari.

Sul territorio comunale di Canegrate sono presenti due PLIS, il Parco del Roccolo e il Parco dei Mulini.

### PLIS - Parco del Roccolo

Il Parco, riconosciuto dalla Regione Lombardia con D.G.R. n. 5/57357 del 27/09/1994, è situato nella zona nord-occidentale del territorio della Città Metropolitana, nei comuni di Canegrate, Arluno, Busto Garolfo, Casorezzo, Nerviano e Parabiago. A partire dal 1° gennaio 2019 il Comune di Canegrate è capofila ed Ente gestore del parco.

I 1.810 ettari del Parco del Roccolo definiscono un ruolo territoriale ed ambientale di notevole importanza in un comprensorio altamente urbanizzato come quello dell'Alto Milanese, rappresentando un fondamentale corridoio ecologico di collegamento fra il fiume Ticino e il fiume Olona. Il territorio del Parco occupa una superficie di circa 115 ettari all'interno del Comune di Canegrate e è composto in prevalenza da aree agricole, irrigate grazie ad un complesso sistema di rogge derivanti dal Canale Villoresi aree boschive impreziosite da un habitat che offre un ecosistema per diverse specie vegetali e faunistiche.

### PLIS - Parco dei Mulini

Il Parco dei Mulini è stato riconosciuto nel 2008 nel territorio dei Comuni di Canegrate, Legnano, Parabiago e San Vittore Olona, integrando e sostituendo il PLIS del "Bosco di Legnano", già istituito nel 1976. Attualmente ricomprende anche le aree del Comune di Nerviano, per una superficie complessiva di circa 470 ettari; sul territorio Canegrate il PLIS insiste per circa 65 ettari.

Il Parco è situato lungo il corso del fiume Olona, in una delle aree a più elevata urbanizzazione e industrializzazione della Città Metropolitana di Milano, dove si sono storicamente insediate l'industria tessile e l'attività molitoria.

L'area protetta garantisce la continuità del sistema ecologico est-ovest e nord-sud, ponendo in relazione, da un lato il territorio in Provincia di Varese con i parchi della città metropolitana milanese, dall'altro, si pone come un collegamento tra il Parco Ticino e il Parco delle Groane.

Il Parco dei Mulini è caratterizzato dalla presenza di prati irrigui, aree naturalistiche, mulini, edifici rurali, storici e religiosi e alcune aree pubbliche. Inoltre, il Parco ha come obiettivo primario la difesa e la riprogettazione paesistica di spazi aperti interstiziali e la tutela del corso dell'Olona. Le aree protette sono quasi totalmente adibite ad usi agricoli, mentre è rara la presenza di boschi.

È prevista la realizzazione all'interno del parco di alcune vasche di laminazione, destinate a trattenere le acque fluviali nel corso delle piene e scongiurare fenomeni di esondazione a valle.





CERRO MAGGIORE

PLIS ....

LEGNANO

SAN VITTORE OLONA

Parco dei Mulini

SAN GIORGIO SU LEGNANO

VILLA CORTESE

PARABIAGO

BUSTO GAROLFO

Parco del Roccolo



## 5.6 | PIF - Nuovo Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano

La Città metropolitana di Milano, con Deliberazione del Consiglio metropolitano n. 8 del 17 marzo 2016, ha approvato il Piano di Indirizzo Forestale (PIF), con validità 15 anni, in revisione del previgente strumento, scaduto nel 2014, e in adeguamento ai contenuti delle nuove disposizioni di redazione dei Piani di Indirizzo Provinciale dettati dalla DGR 24 luglio 2008 n. 8/7728.

Il PIF costituisce uno **strumento di analisi e di indirizzo per la gestione del territorio forestale** ad esso assoggettato, di raccordo tra la pianificazione forestale e quella territoriale, di supporto per la definizione delle priorità nell'erogazione di incentivi e contributi e per le attività silvicolture da svolgere. In relazione alle caratteristiche dei territori oggetto di pianificazione, delimita le aree in cui è possibile autorizzare le trasformazioni, definisce modalità e limiti per le autorizzazioni alle trasformazioni dei boschi e stabilisce tipologie, caratteristiche qualitative, quantitative e localizzative dei relativi interventi di natura compensativa.

L'ambito di applicazione del PIF è costituito dalla superficie forestale di competenza amministrativa della Città metropolitana di Milano.

Il PIF costituiva già specifico Piano di settore del PTCP e il suo aggiornamento comporta l'aggiornamento dei relativi contenuti informativi all'interno delle Tavole dello stesso Piano, ora PTM. È uno strumento di orientamento delle politiche di sviluppo e di gestione operativa, e rappresenta il censimento delle superfici boscate private e pubbliche in ambito provinciale. Contiene la ricognizione sistematica di tutti gli elementi boscati minori (macchie boscate, fasce boscate, formazioni longitudinali) e i boschi, individuandone le tipologie forestali, al fine di effettuare una analisi utile alla pianificazione.

Le aree boscate identificate dal PIF nel territorio comunale di Canegrate non sono numerose e si tratta prevalentemente di robinieti puri e misti, che si sviluppano a nord lungo i margini comunali, e querceti, in prossimità del confine con Rescaldina. La loro funzione risulta essere principalmente naturalistica multifunzionale e in alcuni casi naturalistica-produttiva.

Il PIF, inoltre, individua all'interno del territorio, la categoria dei "Nuovi boschi e sistemi verdi finanziati", costituiti da imboschimenti e rimboschimenti per almeno il 70% della superficie, definiti nell'art. 7 e tutelati dall'art. 30 del Piano stesso, e realizzate con contributi pubblici o frutto della contrattazione pubblico-privata.

## 5.7 | PTM - Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano

Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) è lo strumento di pianificazione territoriale generale e di coordinamento della Città metropolitana di Milano, coerente con gli indirizzi espressi dal Piano Territoriale Strategico. Il PTM definisce gli obiettivi e gli indirizzi di governo del territorio per gli aspetti di rilevanza metropolitana e sovracomunale, in relazione ai temi individuati dalle norme e dagli strumenti di programmazione nazionali e regionali. I contenuti del PTM assumono efficacia paesaggistico-ambientale, attuano le indicazioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR) e sono parte integrante del Piano del Paesaggio Lombardo.

In coerenza con il quadro definito dagli Accordi internazionali sull'ambiente, il PTM, **improntato al principio dell'uso sostenibile dei suoli e dell'equità territoriale**, ha tra i suoi obiettivi fondativi la tutela delle risorse non rinnovabili e il contrasto ai cambiamenti climatici e assegna grande rilievo strategico alla qualità del territorio, allo sviluppo insediativo sostenibile, alla rigenerazione urbana e territoriale.

Al PTM, approvato l'11 maggio 2021 con Delibera di Consiglio Metropolitano n. 16, si conformano le programmazioni settoriali e i piani di governo del territorio dei comuni compresi nella Città metropolitana.

Il PTM ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e Concorsi n.40, secondo quanto prescritto all'art.17, comma 10 della LR 12/2005 (nella stessa data è stata approvata la DCC di approvazione della Variante generale al PGT in oggetto e anche se le Norme del PTM non prevedono misure di salvaguardia, si è scelto in fase di approvazione di integrare la Variante generale con tutti i riferimenti, normativi e cartografici, per garantire la massima compatibilità con il PTM vigente).

Il PTM assicura la cura degli interessi di scala metropolitana e sovracomunale, in coerenza con i **principi** di seguito elencati:

- Principi per la tutela delle risorse non rinnovabili (suolo, acqua, aria, energia da fonti fossili);
- Principi di equità territoriale;
- Principi inerenti al patrimonio paesaggistico-ambientale;
- Principi per l'attuazione e la gestione del piano, inerenti la semplificazione delle procedure, la digitalizzazione degli elaborati, il supporto ai comuni e alle iniziative intercomunali.

In coerenza con i principi di cui sopra, il PTM assicura il perseguimento dei seguenti **obiettivi generali** da parte della Città metropolitana e degli altri enti aventi competenza nel governo del territorio:

- Obiettivo 1 – Coerenzare le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente;
- Obiettivo 2 – Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni;
- Obiettivo 3 – Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo;
- Obiettivo 4 – Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato;
- Obiettivo 5 – Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano;
- Obiettivo 6 – Potenziare la rete ecologica;
- Obiettivo 7 – Sviluppare la rete verde metropolitana;
- Obiettivo 8 – Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque;
- Obiettivo 9 – Tutelare e diversificare la produzione agricola;
- Obiettivo 10 – Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano.

Le novità introdotte dalle norme nazionali e regionali hanno portato ad affrontare nel PTM i seguenti aspetti inediti, non presenti o presenti marginalmente o con diversa impostazione nel previgente PTCP:

- La definizione di norme tese a disciplinare in via diretta il **tema delle emergenze ambientali e della vulnerabilità del territorio e dei sistemi urbani**, con introduzione di strumenti innovativi come il **principio di invarianza delle risorse ambientali non rinnovabili**, declinato per i consumi energetici, per l'idraulica e l'idrologia, per le emissioni in atmosfera e per i consumi idro-potabili.

- L'introduzione di **azioni di adattamento del territorio che puntano a incrementare la resilienza** più che a potenziare le mitigazioni in risposta agli effetti dei cambiamenti climatici, difficilmente prevedibili, specie in un territorio complesso e densamente urbanizzato come quello metropolitano. La normativa del PTM si muove in questa direzione riducendo i consumi energetici da fonti non rinnovabili, favorendo il passaggio a modalità e abitudini di spostamento più sostenibili, contenendo il consumo di risorsa idrica attraverso il riuso delle acque meteoriche, introducendo corridoi verdi di mitigazione dell'isola di calore, ampliando i bacini di ritenzione delle acque di piena piuttosto che alzando gli argini o canalizzando i corsi d'acqua, favorendo le potenzialità del suolo in termini di servizi ecosistemici.
- **L'articolazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo al 2020 e al 2025**, partendo dall'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e interpretandone le indicazioni alla luce delle caratteristiche proprie del territorio metropolitano.
- L'introduzione dei temi di **rigenerazione urbana e territoriale**.
- Il progetto della **rete verde metropolitana**, intesa non solo come estensione agli aspetti fruitivi e paesaggistici della rete ecologica, ma identificata quale progetto di lungo termine per garantire l'integrità e la continuità degli spazi non costruiti di fondamentale importanza in un territorio densamente urbanizzato come quello metropolitano. Il PTM considera la rete verde metropolitana quale struttura di supporto cui assegnare anche altre funzioni strategiche come il recupero delle aree aperte degradate e abbandonate, gli interventi per l'invarianza idraulica, gli interventi di mitigazione dell'isola di calore, il recupero della continuità del reticolo idrico minore, la reintroduzione di aree boscate anche al fine di contenere il contributo alle emissioni di CO<sub>2</sub>.
- La definizione di criteri e indirizzi per individuare gli **insediamenti di rilevanza sovracomunale** alla scala comunale, anche in collaborazione tra più comuni, e per inserirli nel territorio e nell'ambiente.
- Le iniziative tese al **potenziamento dei servizi di mobilità pubblica**, imperniate sullo sviluppo del sistema di linee S suburbane identificate quale asse portante della mobilità metropolitana integrato con la rete SFR, con le linee MM, tranviarie e con quelle del TPL.

A partire dal sopra individuato pacchetto di principi, obiettivi e novità introdotte, il PTM si struttura in tre tipologie di elaborati (affiancati da quelli inerenti il percorso di VAS):

- Elaborati dispositivi;
- Elaborati illustrativi;
- Elaborati ricognitivi.

Questi assumono diversi gradi di efficacia indicando rispettivamente contenuti con valore di orientamento, indirizzo, direttiva e prescrizione.

Qui di seguito, ci si propone l'obiettivo di una disamina degli elaborati sopra menzionati al fine di evidenziare i contenuti di maggiore interesse per l'implementazione del quadro ricognitivo-conoscitivo del territorio comunale di Canegrate nonché quelli più immediatamente "operativi" e cogenti del PTM nei confronti della presente Variante PGT, stante la competenza metropolitana nell'esprimere la propria "Valutazione di compatibilità" in sede di adozione del suddetto strumento urbanistico.

## 1) Infrastrutture e mobilità

Il PTM riprende la programmazione della rete primaria prevista dal PTCP 2014 e la aggiorna alla luce delle indicazioni contenute nel Programma Regionale della Mobilità e dei Trasporti (PRMT) di Regione Lombardia approvato nel settembre 2016. La programmazione viaria, unitamente a quella delle linee su ferro e principali direttrici del trasporto su gomma, è riportata nelle tavole 1-2 del PTM che rappresentano una visione unitaria delle reti di mobilità, esistenti e programmate. Rispetto alle previsioni infrastrutturali, le Tav. 1 e 2 indicano "senza efficacia localizzativa" all'interno del Comune di Canegrate:

- la previsione ferroviaria 15f definita come "Ipotesi allo studio prive di efficacia localizzativa proposte da Città Metropolitana o riportate dalla programmazione sovraordinata regionale"



- la previsione di 1 LUM – Luoghi Urbani della Mobilità di rilevanza sovracomunale in corrispondenza della stazione di Canegrate.

La Tavola 9 invece ricostruisce il quadro della mobilità ciclabile metropolitana formato da itinerari continui con andamento radiale rispetto a Milano, da percorsi di raccordo circolare e da percorsi cicloturistici nel verde (Ticino, Adda, Villoresi). Tale rete è costituita, non solo da itinerari “della Città metropolitana” (e dalle ciclovie turistiche nazionali e internazionali), ma anche da tratti delle reti ciclabili urbane comunali, esistenti, in programma o da programmare. La rete portante è quella che garantisce i collegamenti locali tra nuclei insediati limitrofi, l’accesso alle principali polarità urbane, ai nodi del trasporto pubblico ed ai grandi sistemi ambientali. Le connessioni essenziali fra la rete portante e i principali poli attrattori del territorio è garantita, inoltre, dalla rete di supporto. **Il territorio di Canegrate è, in particolare, attraversato percorsi ciclopeditoni di supporto in programma del sistema ciclopeditone MiBici oltre che dalla prossimità dei percorsi ciclabili PCIR n. 16 e 6.**

Allargando lo sguardo sul territorio circostante nei comuni circostanti il PTM indica, senza efficacia localizzativa, una serie di interventi rilevanti per tutta la zona omogenea del Nord Ovest:

- la previsione stradale “33s” che lambisce il Comune di Canegrate a Sud Ovest;
- la previsione di altri LUM – Luoghi Urbani della Mobilità in corrispondenza della stazione di Legnano e di Parabiago.

## 2) Ambiti, Sistemi ed Elementi di rilevanza paesaggistica

L’individuazione dei sistemi e degli elementi strutturali del paesaggio, rappresentata nella Tavola 3 del PTM, si configura come riconoscimento non solo del significato da attribuire alle testimonianze e alle stratificazioni che perdurano sul territorio, ma anche come riconoscimento del valore di vera e propria risorsa attribuibile al paesaggio. Per quanto attiene le tematiche relative al sistema paesistico-ambientale, adeguandosi agli obiettivi e alle misure generali di tutela paesaggistica dettati dal Piano Territoriale Regionale (PTR) e alle prescrizioni del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), il PTM ha effettuato una lettura del paesaggio finalizzata all’individuazione di ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica metropolitana di prevalente valore naturale, storico-culturale, simbolico-sociale, fruitivo e visivo-percettivo e di situazioni di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado. La promozione di una progettazione che tuteli i valori ambientali e paesistici del territorio della Città metropolitana di Milano trova inoltre riscontro nel “Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali”, già elaborato del PTCP 2014 e conservato quale elaborato del PTM, che propone un abaco di soluzioni finalizzate alla migliore integrazione ambientale, alla mitigazione degli impatti e alla compensazione paesistico-ambientale di opere infrastrutturali e urbanistiche. Si tratta di uno strumento finalizzato a supportare le scelte progettuali per l’individuazione delle misure e degli interventi necessari a contestualizzare la trasformazione urbanistica o l’infrastruttura considerando il rapporto con il paesaggio trasversale a tutte le fasi progettuali, in un’ottica di “progetto integrato”.

Il Repertorio fornisce un catalogo di requisiti minimi qualitativi delle opere infrastrutturali e delle opere di mitigazione e compensazione connesse, definiti con riferimento al rapporto tra classificazione della rete stradale e ambiti di inserimento, ai requisiti ottimali in termini di giacitura, alle fasce di mitigazione, alle opere di continuità ecologica e alle intersezioni delle diverse combinazioni riscontrabili.

La tavola 3 del PTM definisce la struttura paesistica del territorio metropolitano mediante le Unità tipologiche di paesaggio, che evidenziano le strutture paesistiche caratterizzanti il territorio (quali gli aspetti geomorfologici, geo-botanici, faunistici, idrologici e del sistema agrario, modalità di distribuzione, forma e dimensione dei diversi elementi del paesaggio), e fornisce gli elementi per la conoscenza e l’interpretazione del paesaggio, indispensabili per mettere in luce limiti e potenzialità del territorio stesso, evidenziare le specifiche esigenze di tutela e determinare il livello di compatibilità delle trasformazioni.

Dalla lettura del paesaggio risulta che la collina, l’alta pianura asciutta e la pianura irrigua sono le matrici fondanti dell’articolazione territoriale della Città metropolitana, sviluppata nelle 8 Unità

tipologiche di paesaggio per ciascuna delle quali le norme di attuazione del piano forniscono indirizzi, ponendoli in diretta connessione con i programmi di azione paesistica.

**Il Comune di Canegrate si colloca**, in particolare, a cavallo tra le unità tipologiche della **“Valle Fluviale dell’Olona”** e delle **“Aree dell’Alta pianura asciutta”**:

- della **Valle fluviale del fiume Olona**, nella porzione centrale del territorio comunale, percorso in senso longitudinale nord-sud e che rappresenta soluzione di continuità nella pianura sia dal punto di vista morfologico che dell’uso del suolo. In queste valli fluviali le tipologie di suolo sono molto variabili, legate alla dinamica e all’età di deposizione, nonché alla natura dei materiali trasportati. Qui il corso d’acqua risulta fortemente compromesso dall’urbanizzazione e dalle opere di regimazione dell’ingegneria idraulica, che hanno in gran parte fatto scomparire la dinamica naturale del fiume;
- delle **aree dell’Alta pianura asciutta**, ai margini della precedente, aree intensamente urbanizzate dove le caratteristiche morfologiche sono state pressoché cancellate da saldature urbane. Le superfici sono sostanzialmente pianeggianti, con leggere ondulazioni. Il paesaggio agricolo è attualmente caratterizzato da un’attività poco differenziata e frammentata, condotta in asciutto, con zone coltivate a seminativo e a prato, frammiste ad aree boscate sostanzialmente residuali.

### 3) REM - Rete Ecologica Metropolitana

Il PTM persegue l’obiettivo di ripristino delle funzioni ecosistemiche compromesse dalla profonda artificializzazione del territorio milanese, dovuta a elevati livelli di urbanizzazione e infrastrutturazione, e dal conseguente elevato livello di frammentazione e impoverimento ecologico mediante la progettazione di un sistema interconnesso di aree naturali in grado di mantenere livelli soddisfacenti di biodiversità. Il raggiungimento di tale obiettivo consente di mantenere e potenziare scambi ecologici tra le varie aree naturali o paraturali, impedendo che si trasformino in “isole” prive di ricambi genetici.

Per realizzare il sistema di interconnessione ecologica nel territorio della Città metropolitana di Milano, il PTM definisce, la Rete Ecologica Metropolitana (REM), costituita principalmente da un sistema di ambiti territoriali sufficientemente vasti e compatti che presentano ricchezza di elementi naturali (gangli), connessi tra loro mediante fasce territoriali dotate un buon equipaggiamento vegetazionale (corridoi ecologici).

**Elementi di rilievo della REM ricadenti sul territorio di Canegrate** (Tavola 4 del PTM) si denota la presenza di **corridoi ecologici fluviali principali e dei gangli primari**, oltre la presenza di Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

### 4) RVM - Rete Verde Metropolitana

Il PTCP 2014 individua il progetto di Rete Verde Metropolitana quale sistema integrato di boschi, spazi verdi e alberati finalizzato alla riqualificazione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, della tutela dei valori ecologici e naturali del territorio, del contenimento del consumo di suolo e della promozione di una migliore fruizione del paesaggio. Il PTM riprende questo progetto, ne riconosce il valore strategico per il territorio metropolitano e ne amplia considerevolmente le finalità, con particolare riferimento ai seguenti aspetti:

- La RVM diventa elemento portante per la qualificazione del territorio prevalentemente libero da insediamenti o non urbanizzato (sia esso naturale o rurale residuale), che in un territorio a elevata urbanizzazione come quello metropolitano ha importanza fondamentale al fine del riequilibrio ecosistemico e della rigenerazione ambientale dei tessuti urbanizzati e del territorio;
- Il PPR (articolo 24 delle Norme di attuazione) sottolinea il carattere multifunzionale del progetto di RVM che deve mettere in relazione i sistemi paesaggistici con la REM, per ricomporre paesaggisticamente il territorio non urbanizzato o prevalentemente libero da insediamenti aggregando, secondo una visione unitaria e organica, obiettivi di rinaturalizzazione e di fruizione paesaggistica e storico culturale del territorio rurale compatibilmente con le esigenze funzionali delle attività agricole;

- Il Piano Strategico triennale del territorio metropolitano prevede, tra i suoi 24 progetti operativi in tema di sostenibilità ambientale e parchi, il progetto “ForestaMi”, le cui finalità sono indirizzate a una visione strategica del ruolo del verde nell’area metropolitana e alla valorizzazione di tutti i principali sistemi verdi all’interno del suo perimetro, con l’obiettivo ultimo di migliorare la vivibilità, prevenire e mitigare gli effetti negativi dovuti ai monumenti naturali, luoghi della memoria storica, aree di cava e altre aree di degrado utilizzabili per servizi ecosistemici;
- corridoi verdi, costituiti da: corridoi ecologici primari e secondari, corsi d’acqua minori, reticolo idrico principale e minore, linee di connessione del verde, fascia di 500 di distanza dai Navigli;
- varchi, perimetrati e non perimetrati.

Gli elaborati dispositivi del PTM contengono tre tavole che accompagnano il progetto della RVM:

- Tavola 5.1 – Rete verde metropolitana – schemi direttori
- Tavola 5.2 – Rete verde metropolitana – quadro di insieme
- Tavola 5.3 – Rete verde metropolitana – priorità di pianificazione

La tavola 5.1 contiene gli schemi direttori per lo sviluppo dei seguenti temi del PTM, alla realizzazione dei quali la RVM contribuisce attraverso un approccio multifunzionale:

- I corridoi di ventilazione (**Canegrate è interessato dal Corridoio di Ventilazione di terzo livello** che collega il corridoio del Canale Villoresi al Parco degli Aironi)
- La rete fruitiva (Canegrate è interessato da elementi della rete fruitiva quali “rete ciclabile” e “itinerari di interesse paesaggistico”);
- La laminazione degli eventi meteorici (**Canegrate è interessato da un indice di superficie drenante tendente per gran parte del territorio al 75%, da Ambiti Geomorfologici ricadenti tra l’ “Alta pianura” e “Terrazzi fluviali e pianure alluvionali”**);
- L’isola di calore notturna (**Canegrate è interessato prevalentemente: a) da porzioni territoriali che presentano una rilevazione della temperatura a 2m dal suolo tra un minimo di 27,5°C ad un max di 33°C - b) dalla necessità di interventi diffusi per il miglioramento del microclima urbano** per l’adattamento ai cambiamenti climatici, miglior gestione delle acque urbane e degli spazi della natura urbana

La tavola 5.2 definisce lo scenario strategico complessivo del progetto di RVM a partire dai macroelementi che strutturano i paesaggi metropolitani: le valli fluviali, i caratteri dei paesaggi rurali e di quelli urbano tecnologici e vi sovrappone gli orientamenti progettuali per migliorare il paesaggio, e facilitare l’adattamento attraverso la riduzione delle vulnerabilità e l’aumento delle resilienze”. Il disegno della RVM, contenuto nella tavola 5.2, fonda sulle caratteristiche intrinseche dei diversi paesaggi metropolitani, sulla loro struttura e funzioni, e sulle esigenze emerse dalle analisi e dalle sintesi valutative, ponendosi come scenario strategico per l’attuazione degli orientamenti individuati nella tavola 5.3 “Rete verde metropolitana - Priorità di pianificazione”, articolate nelle Unità di Paesaggio Ambiente (UPA). La RVM prevede di migliorare il paesaggio e l’ambiente attraverso azioni da attuarsi mediante l’impiego di Nature Based Solutions (NBS) articolate e localizzate in modo opportuno al fine della realizzazione dell’infrastruttura verde metropolitana. Il disegno della RVM ha anche la funzione di territorializzare le priorità di pianificazione definite per ogni singola UPA. Le priorità sono rappresentate con una diversa campitura/segno grafico, sia nella tavola 5.2 che nella tavola 5.3, alla quale è associato un numero in colore rosso poi ripreso anche in legenda e nelle rappresentazioni schematiche delle priorità. I numeri in colore nero si riferiscono invece alle diverse UPA (**Canegrate ricade: a) in UPA n° 2a “Paesaggio Agroambientale”; b) nella priorità di pianificazione n° 12 “prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico” e 13 “costruire l’infrastruttura verde e blu urbana”**).

La tavola 5.3 contiene una sintesi grafica e descrittiva degli indirizzi prioritari di pianificazione. Gli schemi grafici riportano, per ogni priorità, due immagini che illustrano la situazione prima e dopo l’intervento per una più immediata comprensione delle descrizioni. In calce alle descrizioni sono indicate le UPA di riferimento in cui applicare le priorità individuate. Per la scelta delle soluzioni più adatte ad attuare le priorità di pianificazione il PTM mette a disposizione dei Comuni, tra gli elaborati di piano, l’“Abaco delle Nature Based Solutions (NBS)”. Le NBS sono soluzioni basate su elementi naturali e costituiscono la componente fondamentale della Strategia europea delle infrastrutture verdi. **L’Abaco delle Nature Based Solutions è stato concepito come strumento per orientarsi**

**nella scelta delle NBS più adatte alle esigenze specifiche delle Unità Paesistico Ambientali (UPA) individuate nell'intero territorio metropolitano.**

## **5) AAS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**

Per gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (ossia le parti di territorio che presentano contemporaneamente una particolare rilevanza dell'attività agricola, un'adeguata estensione e continuità territoriale nonché un'elevata produttività dei suoli, ai sensi della DGR n. VIII/8059 del 19.09.2008), il PTM stabilisce specifici indirizzi di valorizzazione, uso e tutela, aventi efficacia prevalente. Essi sono volti a rafforzare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, con particolare riguardo a funzioni di ricarica della falda, di sviluppo della rete ecologica e naturalistica e degli spazi aperti urbani di fruizione, di incentivazione dell'agricoltura biologica delle produzioni di qualità certificate, di produzioni con tecniche agricole integrate e di valorizzazione delle produzioni tipiche, di pregio, della tradizione locale e di nicchia. **All'interno del territorio comunale di Canegrate buona parte delle aree agricole presenti sono individuate, in Tavola 6, quali "Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico".**

## **6) Difesa del suolo e ciclo delle acque**

La tavola 7, e le norme di attuazione del PTM, recepiscono i contenuti della Direttiva 2007/60/CE «Direttiva alluvioni» (D.Lgs. n.49/2010) e in particolare le "mappe di pericolosità e di rischio di alluvioni" del Piano di gestione del rischio di alluvioni del distretto idrografico Padano, approvato con Decreto del Presidente del Consiglio dei Ministri il 27 ottobre 2016.

Sempre nella tavola 7 il PTM aggiorna e amplia la disciplina del PTCP 2014 relativa alla gestione della risorsa idrica degli acquiferi. Per orientare la pianificazione verso la determinazione di usi del suolo che siano più compatibili con un utilizzo più sostenibile della risorsa idrica si è fatto riferimento al Piano di Tutela Uso delle Acque della Regione Lombardia (2017) e agli Elementi istruttori del Piano Cave della Città metropolitana (2019). Sono stati individuati gli elementi di particolare fragilità e pregio, quali ad esempio le Zone di riserva del PTUA, distinte per acquifero, il confinamento degli acquiferi superficiali, utili per valutare lo stato di protezione degli stessi. La precedente partitura del PTCP 2014 è stata modificata e aggiornata introducendo alcuni aspetti di geomorfologia e idrogeologia con l'individuazione delle seguenti aree:

- Fascia a nord del Canale Villoresi;
- Fascia dell'alta pianura;
- Fascia dei fontanili;
- Fascia della pianura asciutta;
- Fascia delle aree alluvionabili e incisioni vallive del fiume Ticino;
- Fascia delle aree alluvionabili e incisioni vallive del fiume Adda.

Tali fasce sono ricavate dagli Elementi istruttori del Piano Cave della Città metropolitana e descrivono – in coerenza con le unità tipologiche del paesaggio – il territorio provinciale articolandolo in zone differenti in relazione ai rapporti tra acque superficiali e sotterranee. Per ogni fascia il PTM dà indicazioni alla pianificazione comunale e allo sviluppo di progetti di trasformazioni indicando particolari vulnerabilità ed evidenziando tipologie di soluzioni progettuali.

Con riferimento al Piano di Tutela e Uso delle Acque (PTUA), la Tavola 7 riporta anche le seguenti zone, destinate a evidenziare in particolare i rapporti con e tra i diversi corpi acquiferi sotterranei e quindi vulnerabilità ed eccellenze legate alla permeabilità del suolo.

Sono indicate:

- Zona di ricarica dell'Idrostruttura sotterranea intermedia (ISI);
- Zona di ricarica/scambio dell'Idrostruttura sotterranea intermedia (ISI);
- Zona di ricarica dell'Idrostruttura sotterranea superficiale (ISS);

Un ulteriore contributo ricavato dal PTUA sono le informazioni sulle zone di riserva in cui le indagini qualitative hanno evidenziato uno stato "buono" e che pertanto necessitano di tutela e protezione. Sono indicati:

- Comuni con stato qualitativo dell'ISI "buono" - Zona di riserva ISI;



- Comuni con stato qualitativo dell'ISS "buono" - Zona di riserva ISS.

In tavola 7 sono riportate, inoltre, le piezometrie aggiornate al 2017, utile supporto alla redazione degli strumenti di pianificazione anche alla scala comunale e a fornire un quadro più completo bilancio idrogeologico del territorio metropolitano.

La lettura di tutte queste informazioni rappresenta un aggiornato sistema informativo utile a supportare le scelte pianificatorie e a guidare la costruzione dei progetti tenendo conto delle peculiarità del complesso sistema idrogeologico del territorio della Città metropolitana.

Nel territorio di Canegrate si può distinguere, circa le Zone Idrogeologiche Omogenee, la specifica **"Zona I - fascia a nord del Canale Villoresi"** che interessa tutto il territorio comunale, cui si sovrappongono le **"Zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Intermedia (ISI)"** e le **"Zona di ricarica dell'Idrostruttura Sotterranea Superficiale (ISS)"**.

## 7) Cambiamenti climatici

La tavola 8 del PTM è la rappresentazione cartografica delle anomalie termiche notturne tra le aree urbane e la campagna circostante. Nell'ambito degli studi del progetto Life Metro Adapt è stata elaborata una situazione tipo relativa al periodo estivo, rappresentativa dell'isola di calore notturna. Sono a tale fine state utilizzate immagini termiche satellitari che hanno il vantaggio di misurare la temperatura del suolo in modo spaziale continuo su tutto il territorio, mentre le centraline meteorologiche ARPA installate a terra hanno fornito misure circoscritte a un numero limitato di punti. Sono state combinate le immagini del satellite Aqua della NASA e del satellite Landsat-8, rilevate durante le prolungate ondate di calore e nei giorni privi di nubi, per il periodo di osservazione 2015-2018. Da queste è stata prodotta una mappa delle anomalie termiche, individuando le aree in cui la temperatura rilevata è di diversi gradi superiore a quella delle zone rurali circostanti. L'immagine risultante dallo studio, come detto sopra, è riportata nella tavola 8 del PTM e individua l'anomalia termica espressa in gradi centigradi rispetto allo zero assunto dal modello. In altri termini il colore più intenso segnala uno scostamento più rilevante della temperatura delle zone urbane rispetto alle zone di campagna meno calde del territorio metropolitano e che costituiscono il livello di riferimento. La rappresentazione per sezioni censuarie ha permesso di correlare in modo più immediato il dato dell'anomalia termica con i dati di popolazione, in termini di numero di persone esposte, di densità abitativa, di presenza di soggetti maggiormente esposti alle ondate di calore. Lo scopo di tali elaborazioni è quello di supporto alla costruzione di specifiche mappe di rischio utili per definire, attraverso lo strumento urbanistico, le aree nelle quali concentrare le risorse per intervenire in via prioritaria.

A livello comunale, **Canegrate è interessato prevalentemente da porzioni territoriali con valori di anomalia termica notturna da +1.1°C a +2°C, con alcune porzioni di territorio che emergono con una anomalia termica notturna da +2.1°C a +3°C.**

## 8) Consumo di suolo

Rispetto al tema del consumo di suolo, l'art. 18 delle Norme di attuazione e la Relazione generale del PTM definiscono i criteri per la definizione delle soglie di riduzione di consumo di suolo alla scala comunale.

Nello specifico **viene prevista per il Comune di Canegrate una soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2020 del -14%** (tale soglia sarà valida fino a 12 mesi dall'approvazione del PTM). Questa soglia minima, definita come "obiettivo di riduzione complessivo" per il Comune, è stata verificata alla scala comunale attraverso l'applicazione dei criteri guida e differenziali definiti dall'art. 18 delle Norme di attuazione del PTM, insieme alla verifica rispetto ai criteri regionali del PTR.

Si rimanda al successivo capitolo 10 della presente relazione illustrativa, che illustra in modo dettagliato l'applicazione dei criteri metropolitani e il calcolo puntuale della soglia di riduzione di consumo di suolo comunale, oltre alla dimostrazione il risultato ottenuto dalle **previsioni della Variante generale al PGT.**

## 9) STTM - Strategie tematico-territoriali metropolitane

Le Strategie Tematico Territoriali (anche STTM da qui in avanti) codificate nell'art. 7bis delle NdA del PTM sono da intendersi come politiche e programmi di azione per tematiche metropolitane di rilevanza prioritaria relative ai principi e agli obiettivi generali del PTM con carattere aperto, incrementale, processuale e flessibile. Le STTM, così come gli ulteriori strumenti introdotti dal PTM, non si collocano unicamente in una **dimensione attuativa del piano approvato** ma consentono di disegnare le cornici di altrettante politiche permanenti di Città metropolitana. La loro struttura di fondo contiene sia una dimensione progettuale e normativa che prevede la formulazione di obiettivi e la ricerca di strumenti concertativi con l'obiettivo di assicurare piena effettività alle azioni individuate all'interno delle diverse strategie che si suddividono nelle seguenti tematiche:

- STTM 1: Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale
- STTM 2: Strategia per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani
- STTM 3: Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.

La STTM 1 ha l'obiettivo di guidare e monitorare, attraverso indicatori di sostenibilità e parametri che orientano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie a scala locale/sovracomunale, l'attuazione del Piano Territoriale Metropolitan (PTM) in materia di tutela delle risorse non rinnovabili (suolo, acqua, energia, qualità dell'aria), e di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici. La strategia individua nella rigenerazione territoriale il principale strumento per la **riqualificazione dei paesaggi degradati e verifica le effettive ricadute sul territorio metropolitano delle trasformazioni urbanistiche** ed edilizie individuandone le adeguate mitigazioni e compensazioni. Tale ruolo la pone essenzialmente come strumento per compensare i possibili effetti negativi su larga scala delle attività ricadenti nelle successive STTM.

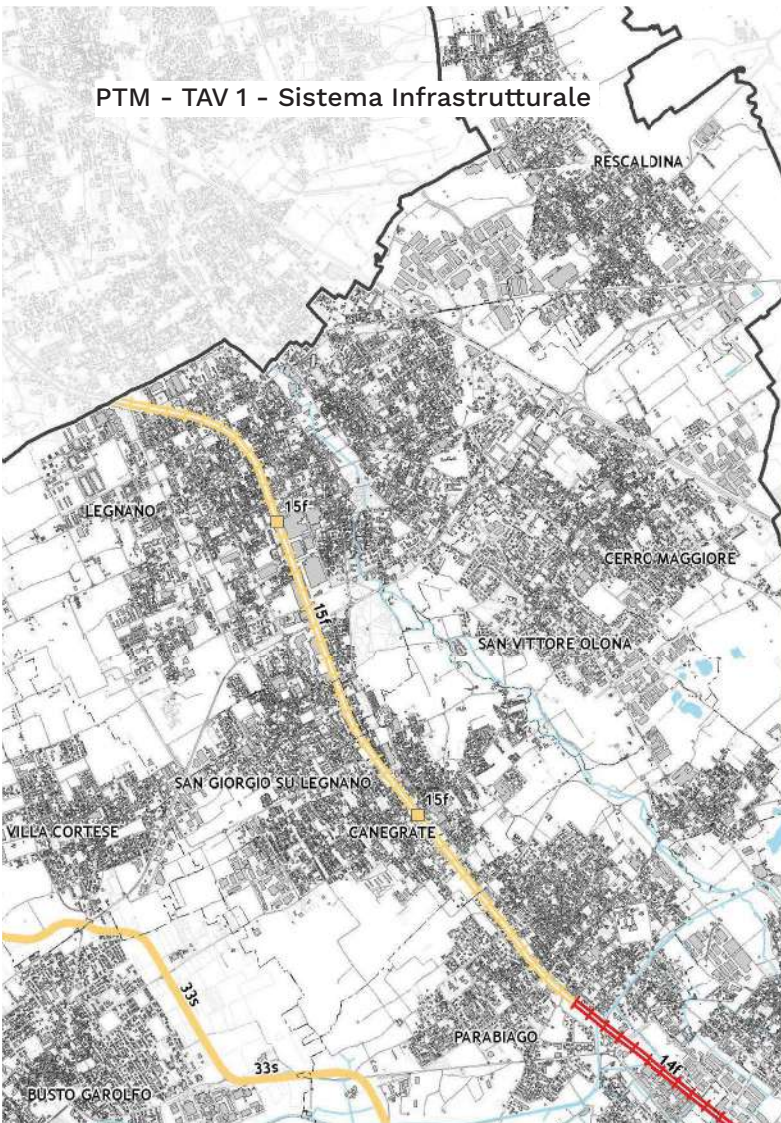
La STTM 2 ha invece la finalità di individuare degli orientamenti pianificatori utili a indirizzare le scelte di programmazione dei servizi alla scala locale e sovracomunale, integrandosi con i contenuti conoscitivi e previsionali delle altre STTM. Tra i principali obiettivi della STTM 2 vi è infatti quello di individuare le logiche localizzative di alcuni servizi, in termini di potenziale bacino di utenza, orario di utilizzo e grado di accessibilità rispetto al sistema degli spostamenti metropolitani, analizzandone le esternalità positive o negative e interrogandosi sulle capacità di tali servizi di diventare promotori di nuove economie e promotori di processi di rigenerazione e valorizzazione di aree oggi depresse o percepite come tali, anche attraverso l'individuazione di casi concreti. In particolare, si occupa dell'orientamento per i Piani dei Servizi comunali in un'ottica di **ripensamento Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM)**, elemento presente nel Comune di Canegrate.

La STTM 3 analizza e si pone l'obiettivo di governare il complesso delle più recenti dinamiche che sottendono alle funzioni produttive, alle innovazioni dei **processi e alla riqualificazione degli spazi della produzione** e dei servizi a essi dedicati. La STTM 3 indirizza, tenendo conto dei requisiti localizzativi degli insediamenti produttivi e logistici espressi dagli operatori, le scelte localizzative dei nuovi insediamenti di logistica, comprensivi delle attività di magazzino, deposito, stoccaggio e movimentazione di merci e prodotti, orientati alla massima innovazione tecnologica nella gestione delle merci e integrati nel paesaggio, in coerenza con le indicazioni del Piano Territoriale Regionale e con le norme e i criteri del PTM. In merito agli spazi della produzione e dei servizi relativi nonché ai nuovi insediamenti di logistica, la STTM 3 inoltre prefigura strumenti di valutazione, identifica dispositivi incentivi e ogni misura preordinata a elevare il grado di compatibilità ambientale e territoriale degli insediamenti, esistenti e di nuova previsione. In particolare la Strategia indica i presupposti, le condizioni e gli incentivi per la localizzazione, prioritariamente in ambiti della rigenerazione, di poli sovracomunali dei servizi e della distribuzione, in forme integrate e sostenibili. Promuove altresì l'innalzamento qualitativo, l'integrazione funzionale e la sostenibilità delle strutture esistenti destinate all'offerta di servizi e di beni entro le superfici riservate dai Piani di Governo del Territorio alle funzioni terziarie e commerciali.

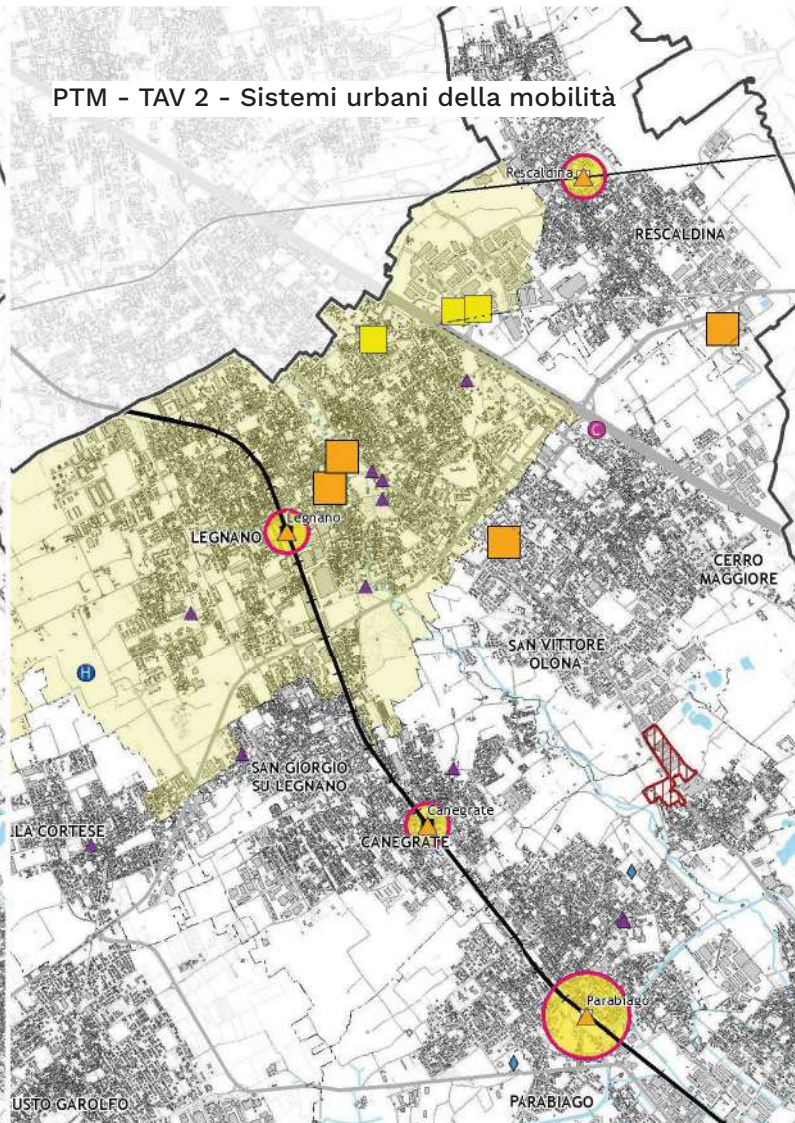
Nella attuale fase di svolgimento della presente Variante al PGT, le STTM risultano adottate e in attesa di prossima approvazione. Lo strumento urbanistico prende atto della loro presenza in attesa della loro piena efficacia.



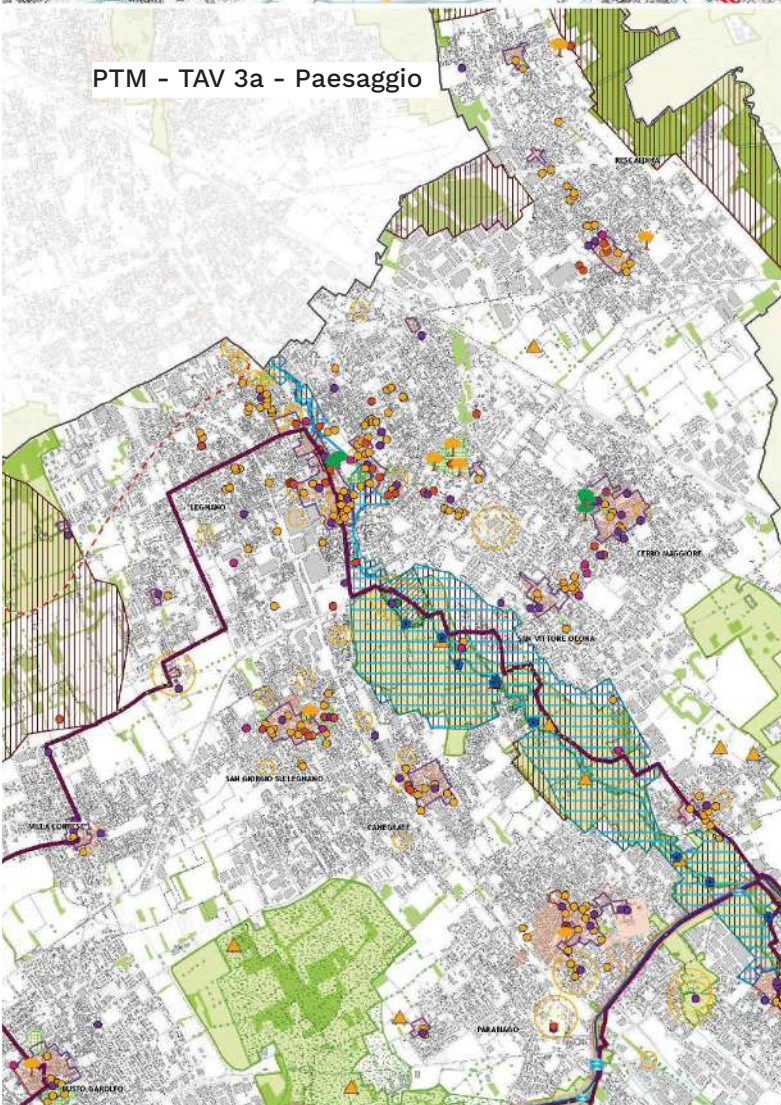
PTM - TAV 1 - Sistema Infrastrutturale



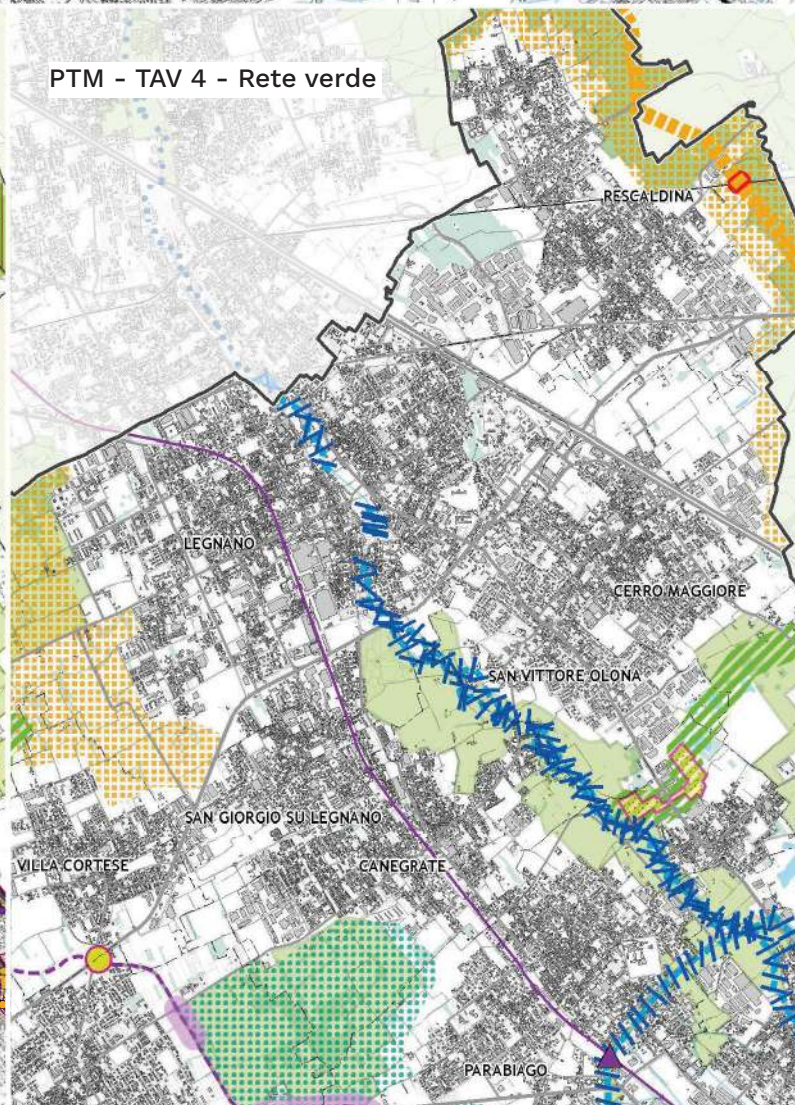
PTM - TAV 2 - Sistemi urbani della mobilità



PTM - TAV 3a - Paesaggio

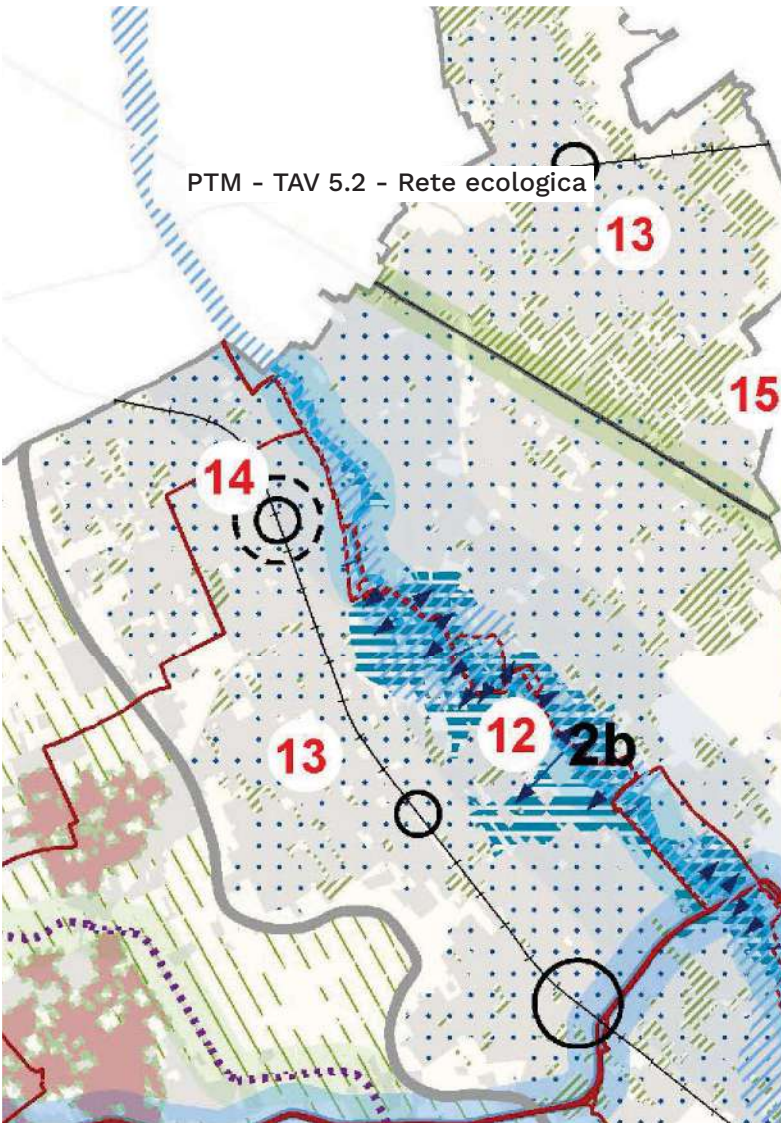


PTM - TAV 4 - Rete verde

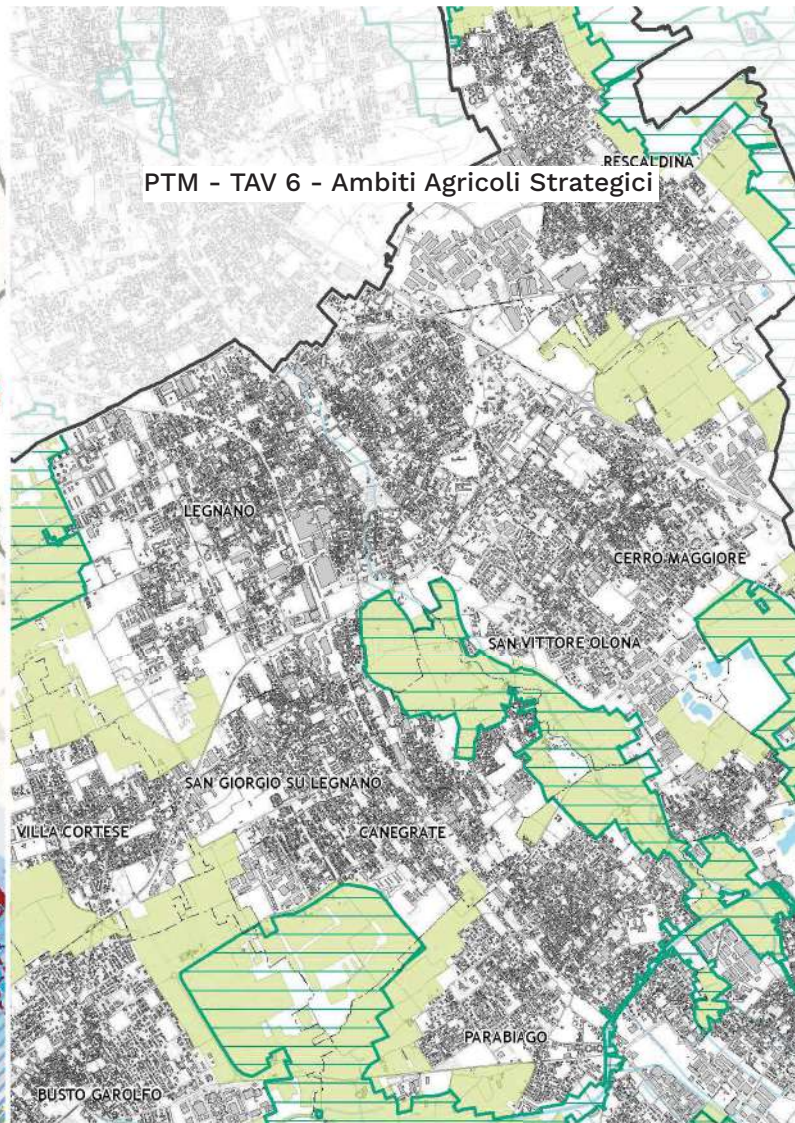




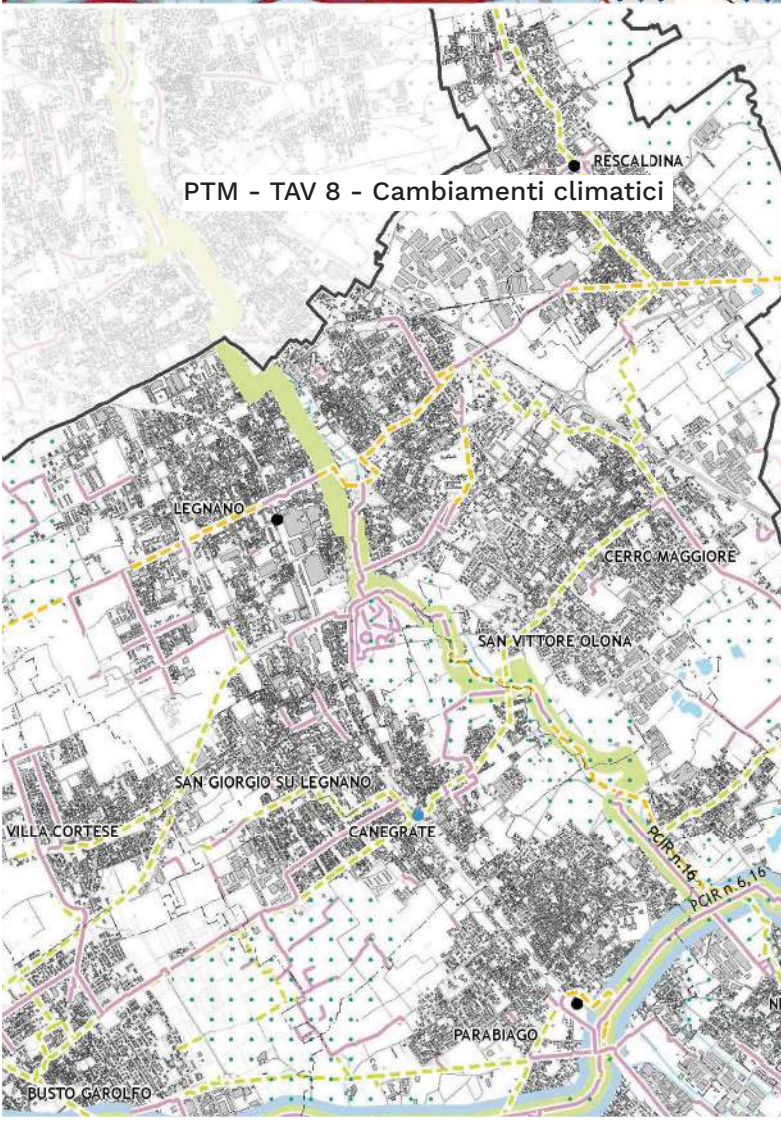
PTM - TAV 5.2 - Rete ecologica



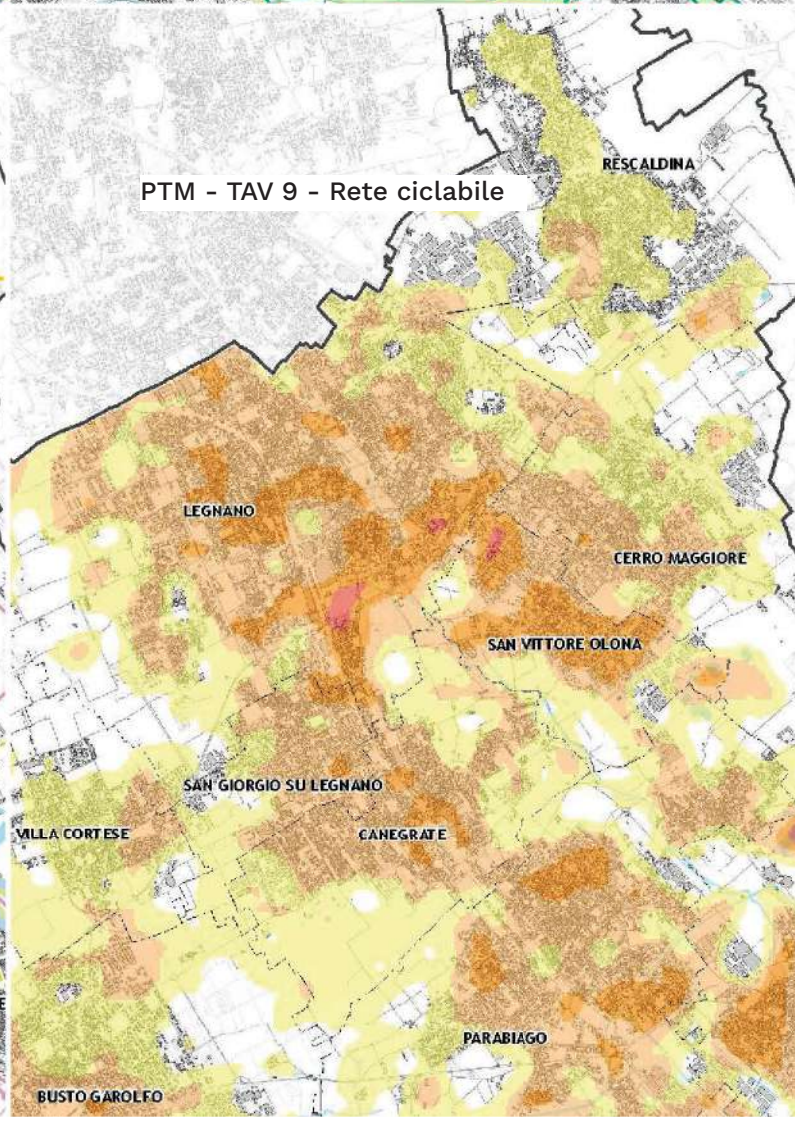
PTM - TAV 6 - Ambiti Agricoli Strategici



PTM - TAV 8 - Cambiamenti climatici

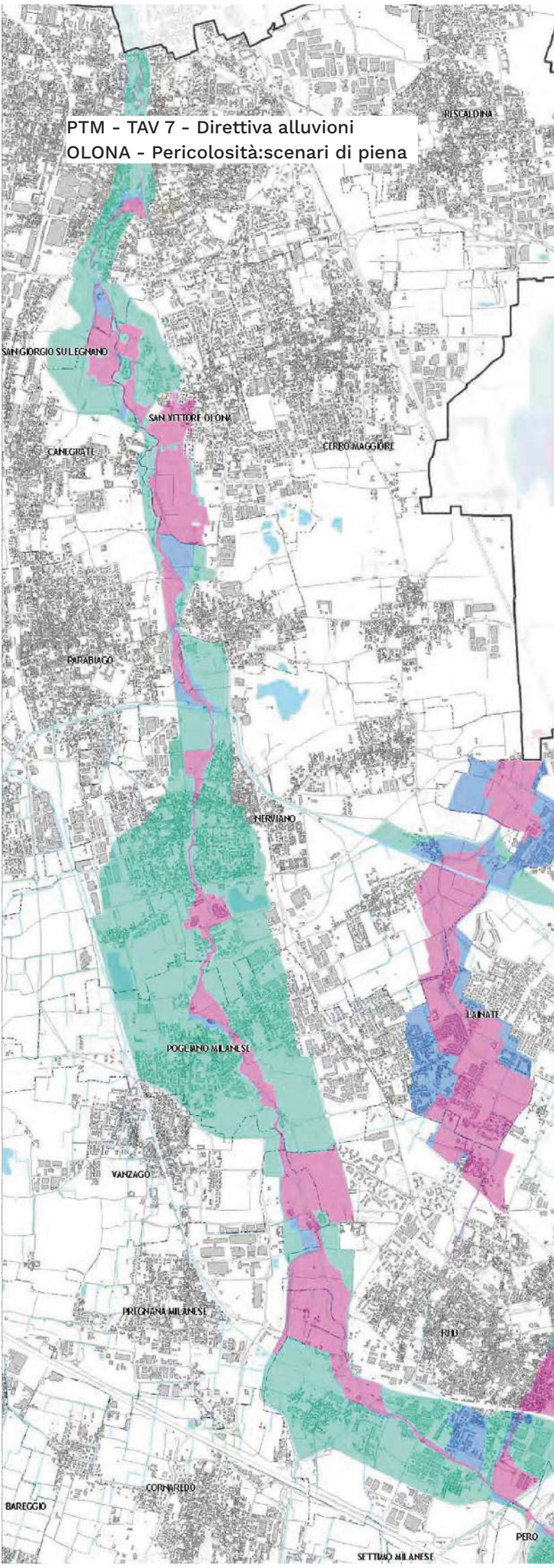


PTM - TAV 9 - Rete ciclabile

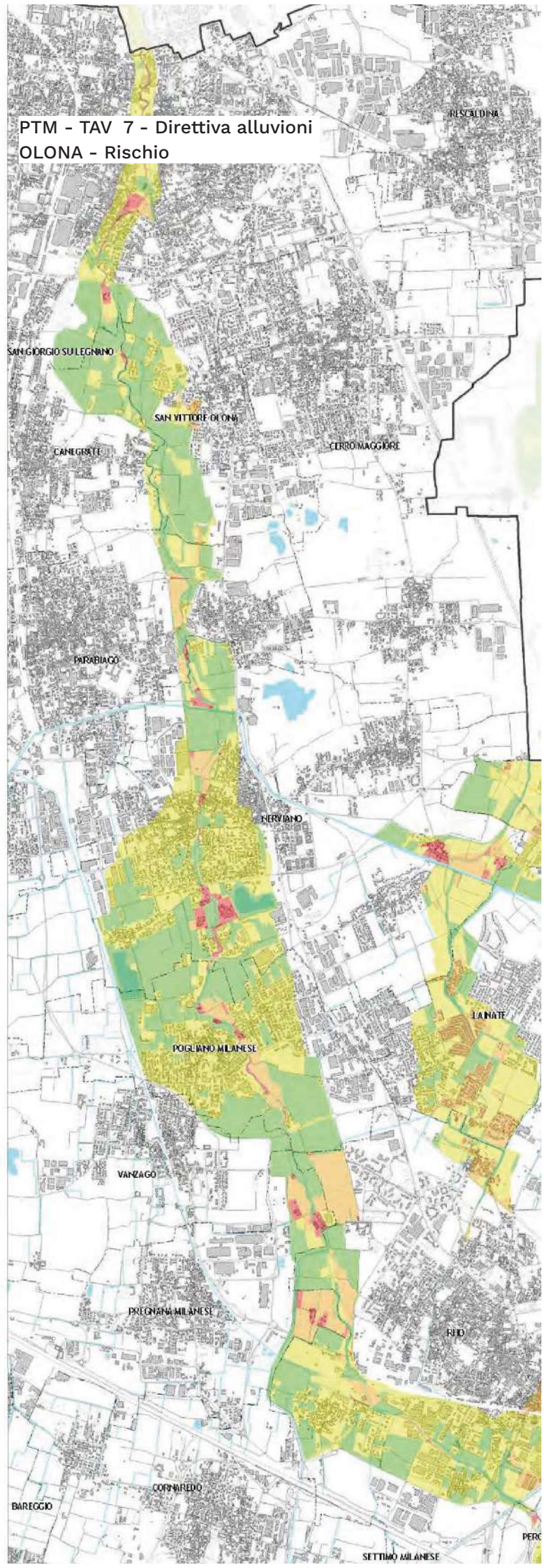




PTM - TAV 7 - Direttiva alluvioni  
OLONA - Pericolosità:scenari di piena



PTM - TAV 7 - Direttiva alluvioni  
OLONA - Rischio





# 6

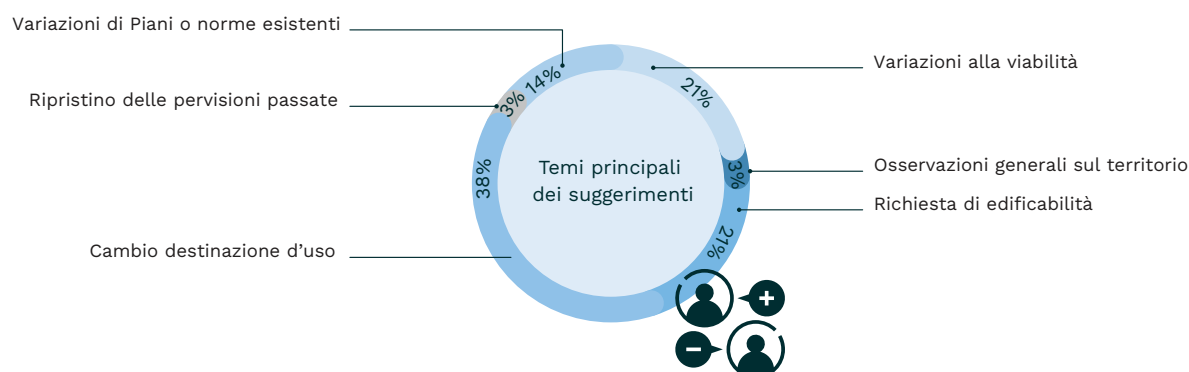
## Partecipazione al processo di Piano

### 6.1 | Suggerimenti pervenuti

La Giunta Comunale del Comune di Canegrate, con Deliberazione n. 196 del 23 novembre 2022, ha dato **avvio al procedimento per la redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) e relativa Valutazione Ambientale Strategica (VAS)**.

Fino alla data del 10 marzo 2023 è stato possibile per i cittadini interessati inviare all'Amministrazione Comunale **suggerimenti e proposte** per l'integrazione della Variante.

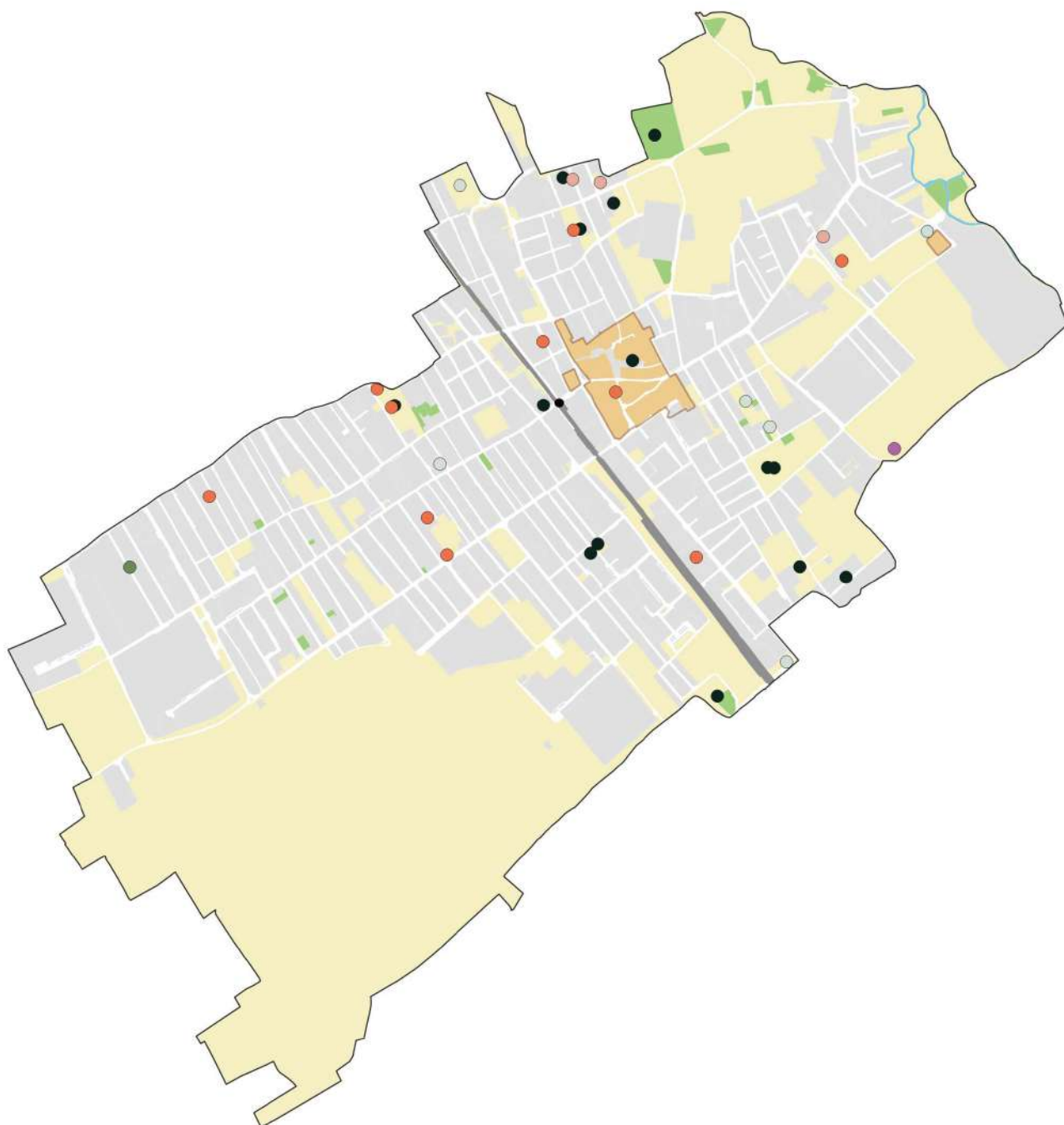
Sono pervenuti un totale di **38 suggerimenti** (di cui 20 entro il termine e 18 fuori termine), sia da privati che da aziende, con richieste prevalentemente riguardanti il cambio destinazione d'uso all'interno del tessuto esistente o di ripristino di previsioni passate; sono stati considerati anche tutti i suggerimenti pervenuti dopo il termine dell'avviso.



Nello specifico, la maggior parte dei cambi di destinazione d'uso richiede il passaggio da destinazioni di tipo vario (lotti attualmente destinati a servizi, agricolo) a uso residenziale; molto richiesta anche la possibilità di edificare su terreni. Molte richieste anche di modifiche o variazioni alla viabilità come l'aggiunta di passaggi pedonali o riqualificazione di strade.

Vi è anche qualche caso di richiesta di revisione di norme per quanto concerne altezze massime o vincoli.

## LOCALIZZAZIONE SUGGERIMENTI



### Temi principali dei suggerimenti

- Cambio destinazione d'uso
- Conferma previsione
- Richiesta di edificabilità
- Variazione piani o norme esistenti
- Variazioni viabilità
- Vincoli



## 6.2 | Incontri partecipativi e forum

La partecipazione dei cittadini ai processi decisionali e alla pianificazione del territorio assume un ruolo fondamentale nel migliorare la qualità della vita degli abitanti, produrre inclusione sociale, favorire la trasparenza, oltre a garantire l'efficacia delle strategie e delle politiche che si intende attuare.

Pertanto, coinvolgerli attivamente nei processi decisionali rappresenta un modo per garantire che le politiche pubbliche rispondano meglio alle loro esigenze e ai loro bisogni. Attraverso un processo partecipativo, infatti, gli abitanti possono esprimere il loro punto di vista, fornire suggerimenti e proporre soluzioni innovative ai problemi che insistono sul territorio che abitano. Inoltre, la partecipazione pubblica può favorire un'approfondita conoscenza delle esigenze e delle aspettative dei cittadini, rendendo così più efficace la definizione delle politiche pubbliche.

La partecipazione può assumere diverse forme, ad esempio attraverso tavoli di lavoro, consultazioni pubbliche, gruppi di discussione e assemblee pubbliche. In ogni caso, l'obiettivo è sempre quello di coinvolgere attivamente i cittadini nella definizione delle scelte strategiche e delle priorità di sviluppo del territorio.

Questo percorso, nel Comune di Canegrate si struttura di diverse metodologie che promuovono e facilitano il dialogo, proponendo, con tempi differenti, le seguenti modalità:

- Un **Sito web** dedicato **pgtcanegrate.altervista.org**, che costituisce la piattaforma partecipativa principale del percorso di Variante Generale al Piano di Governo del Territorio. Sul sito sono stati pubblicati i programmi e i calendari degli eventi partecipativi realizzati, tutti i documenti, atti e delibere prodotti durante il processo. Sul sito è inoltre disponibile una sezione dedicata all'archivio Piani, in cui sono consultabili tutti i procedimenti di PGT del Comune di Canegrate;
- **Questionario online**, reso disponibili sul sito web, dalla struttura semplificata e di facile compilazione, finalizzato a raccogliere suggerimenti e segnalazioni da parte di tutti i cittadini.
- **2 tavoli partecipativi**, ovvero due incontri in presenza sul territorio uno finalizzato alla partecipazione dei cittadini, mentre un secondo più tecnico dedicato ai professionisti locali per raccogliere suggerimenti sull'impianto normativo del futuro PGT.
- un **workshop con i professionisti locali**, finalizzato ad individuare le criticità del Piano Vigente e trovare i temi da approfondire nelle successive fasi programmatiche del PGT
- Inoltre sono stati svolti **altri incontri sul territorio** precedenti ai fini di avviare e presentare alla cittadinanza il percorso partecipato per il Nuovo PGT, il **PEBA** (Piano di Eliminazione delle Barriere Architettoniche) e il **PGTU** (Piano Generale del Traffico Urbano) che si è svolto in data 26 giugno 2023.

Immagini satellitari, mappe cartacee e digitali hanno permesso ai cittadini di localizzare tramite post-it problematiche, questioni e temi al centro delle discussioni.

Gli strumenti partecipativi combinati (tavoli per quartiere e questionario online in particolare) sono stati utili per fornire un quadro generale delle criticità ma anche di desideri, visioni e obiettivi della popolazione. Sono stati messi in evidenza non solamente temi ordinari, ma anche contributi che hanno aiutato a far emergere una chiara visione delle esigenze e delle questioni storicamente insolite che caratterizzano Canegrate.









**Variante Generale al PGT**

---

## **QUADRO PROGETTUALE**

# 7

## Strategie e azioni del Documento di Piano

La presente Variante generale PGT parte da un'impostazione metodologica e normativa basata su una parte strutturale suddivisa per sistemi (insediativo e servizi, ambientale, infrastrutturale), un meccanismo di attuazione perequativo, un'attenzione alle problematiche di salvaguardia e valorizzazione territoriale, nonché di incentivazione della rigenerazione urbana e di attuazione delle politiche sovraordinate.

La natura strutturale del piano - che comporta l'individuazione di sistemi costitutivi, urbani e territoriali a cui riferire le opzioni, gli obiettivi, le scelte urbanistiche e ambientali - viene assunta dal DP - Documento di Piano, che si configura come un documento di programmazione urbanistica generale (strutturale e strategica).

Il processo di pianificazione viene completato affidando la natura operativa al PR - Piano delle Regole e al PS - Piano dei Servizi, che si occupano degli interventi diretti per la funzionalità del patrimonio edilizio esistente (Piano delle Regole) e delle politiche e previsioni urbanistiche della città pubblica (Piano dei Servizi).

Pertanto, nell'impostazione generale del Nuovo PGT proposto, il DP - Documento di Piano svolge un ruolo di regia della politica complessiva sul territorio e di incentivazione di politiche di rigenerazione urbana e territoriale, il PR - Piano delle Regole si occupa degli aspetti regolamentativi e degli elementi di qualità della città costruita e da costruire, il PS - Piano dei Servizi ha il compito di armonizzare gli insediamenti (esistenti e programmati) con la città pubblica.

Il DP - Documento di Piano non ha valore cogente e conformativo del regime giuridico dei suoli, ma solo di quadro generale delle scelte necessarie per il corretto sviluppo della città e del territorio; non genera, di conseguenza, automatici vantaggi o svantaggi immediati per le proprietà coinvolte, ma delinea schematicamente prospettive (sia di trasformazione che di riqualificazione e rigenerazione territoriale), in sinergia con le fasi attuative del PR - Piano delle Regole e del PS - Piano dei Servizi. L'articolazione del territorio in sistemi (insediativo e servizi, ambientale, infrastrutturale) permette di adottare punti di vista elastici, privilegiando gli aspetti più generali e stabilendo come prima condizione di appartenenza non già il riconoscimento del limite cartografico, ma la rispondenza alle caratteristiche di volta in volta individuate nel processo di pianificazione.

Il DP - Documento di Piano rimanda al PR - Piano delle Regole la disciplina, in forma prescrittiva, dell'esistente e dei diritti acquisiti per la città da costruire. Tale disciplina è stata formulata per tessuti urbani, proponendosi quindi di superare la semplice zonizzazione funzionale e l'analisi dei tipi edilizi legata alle caratteristiche architettoniche e distributive del singolo manufatto, per esprimere al contrario la tipologia urbanistica e quindi la struttura vera e propria dello spazio urbano; evidenziando in particolare il rapporto tra suolo scoperto e suolo costruito, pubblico e privato, collettivo e individuale.

L'identificazione dei tessuti urbani ha consentito così di leggere le condizioni strutturali degli insediamenti, oltre che la logica di occupazione del suolo: ogni tessuto si differenzia per caratteri di formazione storica, per sistemi insediativi (rapporto tra tipi edilizi e struttura urbana) e per funzioni prevalenti. Si è trattato pertanto di individuare politiche differenziate per ciascun tessuto e discipline urbanistico-edilizie specifiche volte a favorire il recupero e il pieno utilizzo del patrimonio edificato anche come incentivo ad una generale operazione di manutenzione della città e rigenerazione di ampie porzioni di territorio.

I nuovi caratteri che il Nuovo PGT assume sono stati finalizzati all'elaborazione di contenuti programmatici che aiutano a separare il momento strutturale da quello operativo, all'adeguamento della disciplina urbanistica ai condizionamenti ambientali e infrastrutturali quali fondamenti del piano e al consolidamento dei meccanismi operativi del piano.

Ciò ha configurato un piano di regole certe e chiare, caratterizzato da caratteri di flessibilità e sostenibilità, necessari per accompagnare e accelerare le trasformazioni e al contempo per guidare i processi di riqualificazione del Comune.

## 7.1 | Visione e obiettivi del Nuovo PGT

L'Amministrazione Comunale, in coerenza con le proprie linee di mandato e con contenuti delle Linee di indirizzo per la Variante generale al PGT, approvate con DGC n. 28 del 28 febbraio 2024, ha avviato il percorso di rinnovamento dello strumento urbanistico comunale vigente, il PGT - Piano di Governo del Territorio, con l'intento di dotarsi di uno strumento aggiornato capace di **adattarsi ai cambiamenti sociali ed economici**, fornire alla cittadinanza nuove leve per **innalzare la qualità del proprio territorio**, dei propri servizi e, in definitiva, della vita; tutto ciò nel rispetto dell'ambiente e del paesaggio.

Il momento scelto per avviare questo percorso è in sintonia con gli aggiornamenti alla LR 12/2005 Legge regionale di "Governo del Territorio", al PTR - Piano Territoriale Regionale e al nuovo PTM - Piano Territoriale Metropolitano, che definiscono nuovi criteri e temi entro i quali tutti i Comuni lombardi sono chiamati ad attenersi per adeguare i propri Piano di Governo del Territorio.

A partire dai criteri legati al concetto della **riduzione del consumo di suolo**, tutti i Comuni devono evitare di intervenire con nuove edificazioni su aree verdi, oggi libere da costruzioni ossia non antropizzate, e **privilegiare gli interventi di riqualificazione di aree già edificate**, ma che versano in condizioni di degrado, sottoutilizzate o addirittura dismesse: in quest'ottica è in vigore la LR 18/2019 che ha introdotto nella legge di governo del territorio regionale nuovi dispositivi finalizzati a incentivare i processi di rigenerazione urbana e territoriale.

Essi introducono alcune linee di indirizzo, anche di tipo metodologico, che – tradotte nel progetto di adeguamento del PGT del Comune di Canegrate – consentono di affinare e rendere facilmente leggibili le linee di indirizzo dell'A.C., attenta ad un percorso di valorizzazione del territorio non appoggiato a previsioni espansive per **puntare fortemente sulla rigenerazione dei tessuti urbani esistenti, dismessi o degradati e alla riduzione delle previgenti previsioni non efficaci**.

Questi principi sono quindi pienamente affini alla visione dell'A.C. e alle Linee di indirizzi approvate e hanno formato i cardini per modellare il nuovo strumento urbanistico comunale.

A partire dagli elementi di sfondo e dai mutati scenari di riferimento, la visione futura che la presente Variante generale al PGT intende delineare parte dai principali elementi di valore già presenti e da sviluppare in questo territorio. In particolare, le opportunità per attivare le trasformazioni sono rappresentate dal migliore utilizzo delle parti già edificate, dal **considerare il tessuto storico e il territorio agricolo come un valore da tutelare** e dalla riqualificazione delle aree dismesse o sottoutilizzate evitando, in questo modo, il consumo di nuovo suolo.

Il quadro all'interno del quale è concretamente possibile delineare il futuro assetto urbanistico del Comune di Canegrate è, dunque, determinato dal temperamento dei diversi obiettivi ormai largamente condivisi alla scala sovra locale – la salvaguardia dei valori ambientali evitando il consumo di nuovo suolo, la rigenerazione del costruito – e da quelli locali finalizzati a soddisfare le istanze di sviluppo e i fabbisogni, in termini di servizi e attrezzature, espressi dalla popolazione e dal tessuto produttivo, sia esistenti che insorgenti, oltre all'analisi del sistema dei **servizi sovracomunali esistenti** e all'attuazione delle politiche metropolitane in tema di **LUM e intermodalità dei trasporti**.

A partire dai contenuti delle Linee di indirizzo approvate dalla GC, sono state individuate **4 Macro Strategie**, a cui sono stati ricondotti gli obiettivi, le azioni e i temi puntuali che la presente Variante generale al PGT ha inteso attuare attraverso il proprio quadro previsionale e le disposizioni normative proposte:

- **MS1** | Per una Canegrate valorizzata e funzionale
- **MS2** | Per una Canegrate che si rigenera
- **MS3** | Per una Canegrate che guarda al territorio metropolitano
- **MS4** | Per una Canegrate sostenibile ed ecologica



### MS1 | Per una Canegrate valorizzata e funzionale

Le azioni e i temi progettuali della Variante generale PGT inerenti la presente Macro Strategia si muovono nella direzione di voler attuare i seguenti obiettivi:

- **O1.1** – Rafforzare il sistema urbano del Comune puntando alla **valorizzazione dei suoi elementi di pregio e migliorando la funzionalità dei servizi offerti**
- **O1.2** – Definire politiche e strategia volte alla **tutela, salvaguardia e rivitalizzazione del NAF – Nucleo di Antica Formazione**
- **O1.3** – Tutela e mantenimento delle **attività commerciali di vicinato**, e definizione di **politiche incentivanti** per l'insediamento di nuove attività economiche nel TUC e nel NAF
- **O1.4** – Miglioramento della **qualità urbana degli spazi pubblici esistenti**, riportando tali spazi ad un uso maggiormente coerente con la loro natura
- **O1.5** – **Valorizzazione della stazione ferroviaria**, rafforzandone l'accessibilità e l'accoglienza, qualificandone gli spazi di contesto al fine di renderla un luogo fruibile

### MS2 | Per una Canegrate che si rigenera

Le azioni e i temi progettuali della Variante generale PGT inerenti la presente Macro Strategia si muovono nella direzione di voler attuare i seguenti obiettivi:

- **O2.1** – Ridefinire alcune trasformazioni previste e contenimento delle trasformazioni su suolo agricolo
- **O2.2** – Approfondire gli AR – Ambiti della Rigenerazione e definire soluzioni per gli ambiti di abbandono e sottoutilizzo
- **O2.3** – Definire strategie per riqualificare il TUC e valorizzare il NAF
- **O2.4** – Rigenerazione e rafforzamento del sistema urbano esistente
- **O2.5** – Attuare politiche per incrementare la qualità dell'edificato e incentivare la riqualificazione dell'esistente
- **O2.6** – Valorizzazione della Città storica e delle attività in essa presenti

### MS3 | Per una Canegrate che guarda al territorio metropolitano

Le azioni e i temi progettuali della Variante generale PGT inerenti la presente Macro Strategia si muovono nella direzione di voler attuare i seguenti obiettivi:

- **O3.1** – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di LUM – Luogo Urbano per la Mobilità
- **O3.2** – Rafforzare il ruolo di interscambio della Stazione e rigenerazione e valorizzazione dell'ambito e del suo intorno
- **O3.3** – Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, PLIS del Roccolo e PLIS dei Mulini, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona, ormai antropizzati;
- **O3.4** – Rafforzare il sistema della mobilità ciclabile, definendo una rete integrata ed estesa a tutto il territorio comunale ed anche verso il territorio extraurbano

### MS4 | Per una Canegrate sostenibile ed ecologica

Le azioni e i temi progettuali della Variante generale PGT inerenti la presente Macro Strategia si muovono nella direzione di voler attuare i seguenti obiettivi:

- **O4.1** – Riconoscere e valorizzare gli ambiti destinati a usi agricoli o naturali, preservandone i caratteri paesaggistici e naturalistici
- **O4.2** – Definire un sistema integrato di connessioni ecologiche e costruzione della REC – Rete Ecologica Comunale, integrato da una maglia di percorsi ciclopedonali di interconnessione tra paesaggio agricolo e naturale
- **O4.3** – Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future, facendo riferimento alla NBS – Nature Based Solutions, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali
- **O4.4** – Potenziare le risorse verdi esistenti e incrementare la naturalità della città
- **O4.5** – Incrementare la fruizione delle aree verdi naturali

- **O4.6** - Mitigazione degli impatti climatici e delle isole di calore

L'attuazione di questo complesso sistema di strategie e obiettivi trova attuazione nelle previsioni contenute nei 3 atti (Documento di Piano, Piano delle Regole e Piano dei Servizi) che costituiscono il PGT comunale, attraverso un **insieme fortemente integrato di previsioni e dispositivi normativi**, con l'obiettivo di **attuare, concretizzandola, la strategia territoriale complessiva** proposta dal Nuovo PGT del Comune di Canegrate.

Al contempo queste strategie e obiettivi attuano alla scala comunale le politiche e gli obiettivi contenuti nei piani sovraordinati a cui si è chiamati a rendicontare, come illustrato nelle successive pagine.





# STRATEGIE PER IL TERRITORIO

## 4 MACRO STRATEGIE PER RIDEFINIRE LA CITTÀ

**MS1** | Per una Canegrate **valorizzata e funzionale**

**MS2** | Per una Canegrate **che si rigenera**

**MS3** | Per una Canegrate **che guarda al territorio metropolitano**

**MS4** | Per una Canegrate **valorizzata e funzionale**

### MS1 Per una Canegrate valorizzata e funzionale

#### OBIETTIVI

**O1.1** – Rafforzare il sistema urbano del Comune puntando alla **valorizzazione dei suoi elementi di pregio e migliorando la funzionalità dei servizi offerti**

**O1.2** – Definire politiche e strategie volte alla **tutela, salvaguardia e rivitalizzazione del NAF – Nucleo di Antica Formazione**

**O1.3** – Tutela e mantenimento delle **attività commerciali di vicinato**, e definizione di politiche incentivanti per l'insediamento di nuove attività economiche nel TUC e nel NAF

**O1.4** – Miglioramento della **qualità urbana degli spazi pubblici esistenti**, riportando tali spazi ad un uso maggiormente coerente con la loro natura

**O1.5** – **Valorizzazione della stazione ferroviaria**, rafforzandone l'accessibilità e l'accoglienza, qualificandone gli spazi di contesto al fine di renderla un luogo fruibile

### MS2 Per una Canegrate che si rigenera

#### OBIETTIVI

**O2.1** – Ridefinire alcune trasformazioni previste e **contenimento delle trasformazioni su suolo agricolo**

**O2.2** – Approfondire gli **AR – Ambiti della Rigenerazione** e definire soluzioni per gli ambiti di abbandono e sottoutilizzo

**O2.3** – Definire strategie per **riqualificare il TUC e valorizzare il NAF**

**O2.4** – Rigenerazione e **rafforzamento del sistema urbano** esistente

**O2.5** – Attuare politiche per **incrementare la qualità dell'edificato** e incentivare la riqualificazione dell'esistente

**O2.6** – **Valorizzazione della Città storica** e delle attività in essa presenti

### MS3 Per una Canegrate che guarda al territorio metropolitano

#### OBIETTIVI

**O3.1** – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di **LUM – Luogo Urbano per la Mobilità**

**O3.2** – Rafforzare il ruolo di interscambio della Stazione e **rigenerazione e valorizzazione dell'ambito e del suo intorno**

**O3.3** – **Valorizzazione dei PLIS** interessanti il territorio comunale, PLIS del Roccolo e PLIS dei Mulini, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una **ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olonza**, ormai antropizzati

**O3.4** – Rafforzare il sistema della **mobilità ciclabile**, definendo una rete integrata ed estesa a tutto il territorio comunale ed anche verso il territorio extraurbano

### MS4 Per una Canegrate sostenibile ed ecologica

#### OBIETTIVI

**O4.1** – Riconoscere e **valorizzare gli ambiti destinati a usi agricoli o naturali**, preservandone i caratteri paesaggistici e naturalistici

**O4.2** – Definire un sistema integrato di connessioni ecologiche e costruzione della **REC – Rete Ecologica Comunale**, integrato da una maglia di percorsi ciclopedonali di interconnessione tra paesaggio agricolo e naturale

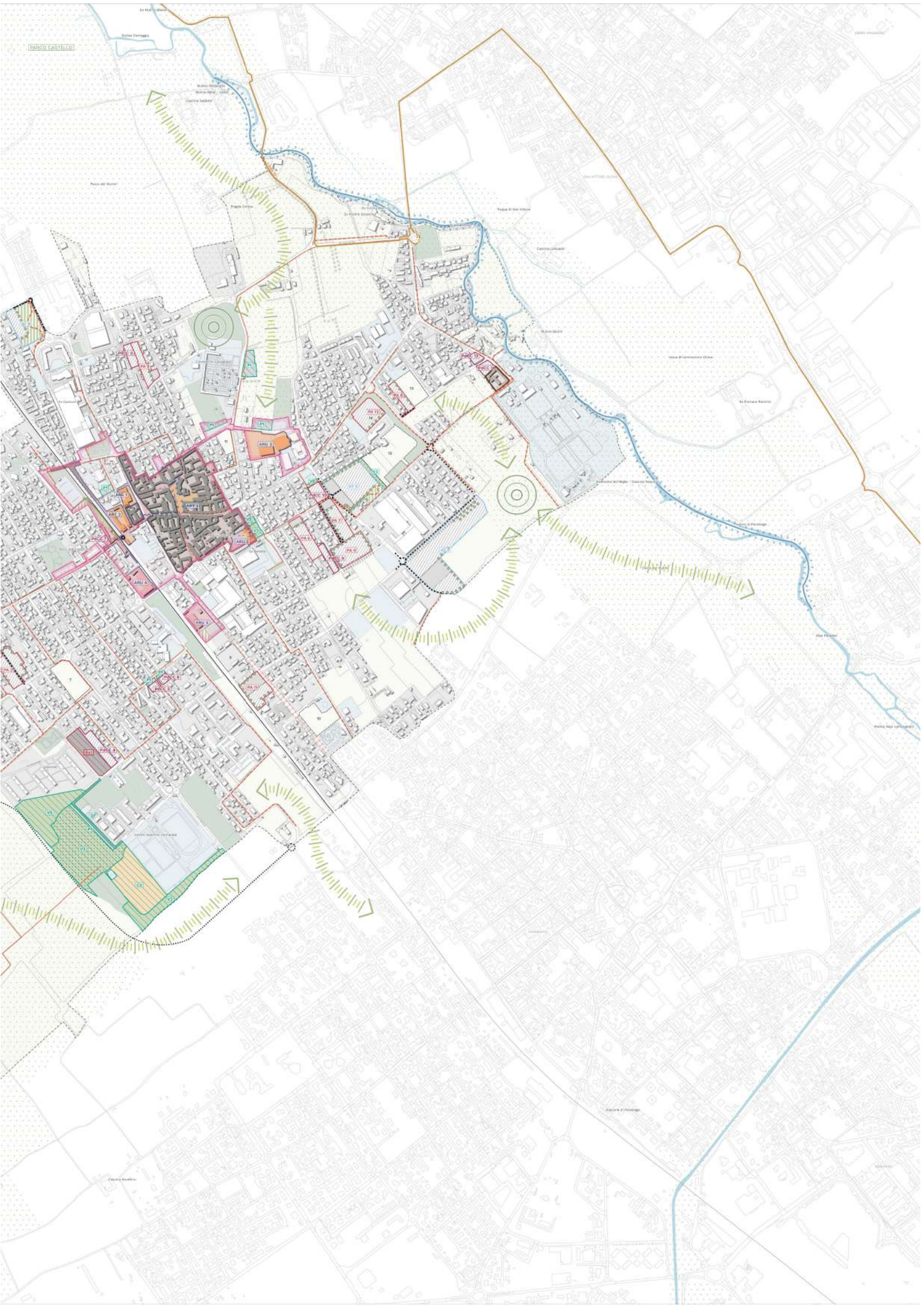
**O4.3** – Prevedere **azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali** attuali e future, facendo riferimento alla **NBS – Nature Based Solutions**, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali

**O4.4** – Potenziare le risorse verdi esistenti e **incrementare la naturalità della città**

**O4.5** – Incrementare la **fruizione delle aree verdi naturali**

**O4.6** – **Mitigazione degli impatti climatici** e delle isole di calore







## 7.2 | Confronto con gli obiettivi e indirizzi della pianificazione sovraordinata

Rispetto alla rassegna degli strumenti pianificatori sovraordinati con i quali la Variante si deve rapportare, i cui principali contenuti sono ripresi nel quadro conoscitivo, si ritiene opportuno considerare come le strategie della Variante ed i principali progetti in essa contenuti trovano corrispondenza con gli obiettivi e le indicazioni prescrittive ed orientative della pianificazione regionale e provinciale.

A tale proposito si propone una lettura che incrocia, tra gli altri, gli obiettivi del PTR – Piano Territoriale Regionale e del PTM – Piano Territoriale Metropolitano della Città Metropolitana di Milano, evidenziandone in particolare gli elementi di coerenza.

### La coerenza delle azioni del PGT con gli obiettivi del PTR

Il PTR – Piano Territoriale Regionale è lo strumento di supporto all'attività di governance territoriale della Lombardia. Si propone di rendere coerente la “visione strategica” della programmazione generale e di settore con il contesto fisico, ambientale, economico e sociale; ne analizza i punti di forza e di debolezza, evidenzia potenzialità ed opportunità per le realtà locali e per i sistemi territoriali.

Il PTR è stato approvato dal Consiglio regionale nella seduta del 19 gennaio 2010, n. 8/951, acquistando efficacia con la pubblicazione dell'avviso di approvazione sul BURL S.I. n. 7 del 17 febbraio 2010. Il testo integrato degli elaborati di piano approvati è stato pubblicato sul BURL n. 13, Supplemento n. 1, del 30 marzo 2010. Il PTR viene aggiornato annualmente.

I PGT, e relative varianti, devono risultare coerenti con i criteri e gli indirizzi individuati dal PTR, in particolare (dal 2019, a seguito dell'integrazione del PTR alla LR 31/2014) anche per contenere il consumo di suolo.

Il PTR (nella versione antecedente l'integrazione alla LR 31/2014) individua tre macro – obiettivi, tra loro complementari, per conseguire il miglioramento della qualità della vita:

- a. rafforzare la competitività dei territori della Lombardia, dove per competitività si intende la capacità di una regione di migliorare la produttività rispetto ad altri territori, incrementando anche gli standard di qualità della vita dei cittadini;
- b. riequilibrare il territorio lombardo, cercando di valorizzare i punti di forza di ogni sistema territoriale e favorire il superamento delle debolezze e mirando ad un “equilibrio” inteso quindi come sviluppo di un sistema policentrico;
- c. proteggere e valorizzare le risorse della regione, siano esse risorse primarie (naturali, ambientali, capitale umano) o prodotte dalle trasformazioni avvenute nel tempo (paesaggistiche, culturali, d'impresa).

I tre macro-obiettivi sono successivamente articolati in 24 obiettivi di Piano, che costituiscono, per tutti i soggetti coinvolti a vario livello nel governo del territorio, un riferimento centrale da condividere per la predisposizione dei propri strumenti programmatori e operativi. I menzionati 24 obiettivi, che costituiscono la declinazione dei 3 macro-obiettivi, vengono messi a punto in stretto legame con l'analisi SWOT<sup>1</sup>

La declinazione degli obiettivi è effettuata sia dal punto di vista tematico, in relazione a temi individuati dallo stesso PTR (ambiente, assetto territoriale, assetto economico-produttivo, paesaggio e patrimonio culturale, assetto sociale) sia dal punto di vista territoriale, sulla base di 6 sistemi territoriali considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile

<sup>1</sup> L'analisi SWOT, definita anche come Matrice TOWS, è uno strumento di pianificazione strategica usato per valutare i punti di forza (Strengths), debolezza (Weaknesses), le opportunità (Opportunities) e le minacce (Threats) di un progetto o in un'impresa o in ogni altra situazione in cui un'organizzazione o un individuo deve prendere una decisione per raggiungere un obiettivo. L'analisi può riguardare l'ambiente interno o esterno di un'organizzazione. La tecnica è attribuita a Albert Humphrey, che ha guidato un progetto di ricerca alla Università di Stanford fra gli anni Sessanta e Settanta, consistente nella **valutazione dei punti di forza, dei punti di debolezza, delle opportunità e delle minacce**, utilizzata per descrivere il quadro di riferimento e le dinamiche in atto nel territorio lombardo.

ed integrata riconosciuti sul territorio (Sistema territoriale Metropolitano, Sistema territoriale della Montagna, Sistema territoriale Pedemontano, Sistema territoriale dei Laghi, Sistema territoriale della Pianura Irrigua, Sistema territoriale del Po e dei Grandi Fiumi).

Innanzitutto, dall'esame della Tavola 1 "Polarità e poli di sviluppo regionale" si evince come Canegrate si collochi all'interno della "Polarità storica" dell'"Asse del Sempione" e nella "Polarità emergente" del "Sistema Fiera - Malpensa" di fatto, non lontano dal "Polo di sviluppo regionale" costituito dalla Città di Milano.

Al livello di **scala macro-territoriale**, il Comune di Canegrate si trova in posizione baricentrica rispetto a due delle "diretrici di circolazione/comunicazione europea", ovvero il "Corridoio XXIV Genova – Rotterdam" e il "Corridoio Lisbona – Kiev", sui quali si concentrano obiettivi di sviluppo infrastrutturale che, in prospettiva, potranno anche avere importanti riflessi anche alla scala comunale.

Dalla tavola 4 "I sistemi territoriali del PTR" si rileva che il Comune di Canegrate ricade all'interno del "Sistema territoriale metropolitano" (def.: "Settore ovest", ossia quello posto ad ovest dell'Adda e corrispondente all'area metropolitana storica, incentrata sullo storico Asse del Sempione, convergente sul capoluogo regionale, e caratterizzata da elevatissime densità insediative).

Per tale "Sistema territoriale", il PTR esplicita una **serie di obiettivi di governo del territorio**, di seguito riportati, ciascuno dei quali è posto in relazione con quelli generali dal Piano stesso:

- **ST1.1.** Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- **ST1.2.** Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- **ST1.3.** Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- **ST1.4.** Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;
- **ST1.5.** Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;
- **ST1.6.** Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;
- **ST1.7.** Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- **ST1.8.** Riorganizzare il sistema del trasporto merci;
- **ST1.9.** Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- **ST1.10.** Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- **ST1.11.** POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

Il Documento di Piano del PTR, per quanto riguarda detto settore territoriale, esplicita anche gli **obiettivi relativi all'uso del suolo**:

- **Ob1** Limitare l'espansione urbana;
- **Ob2** Favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- **Ob3** Limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- **Ob4** Conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- **Ob5** Evitare la dispersione urbana;
- **Ob6** Mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- **Ob7** Nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti (indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico);
- **Ob8** Favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi ed edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli.

Al fine della valutazione della corrispondenza e coerenza con gli obiettivi del PTR delle politiche di pianificazione comunale previste dal presente strumento urbanistico, si riporta la seguente tabella di confronto (le sigle degli obiettivi sono quelle sopra riportate):



Principi fondamentali della Variante al PGT – Strategie, obiettivi/azioni del Piano	Macro obiettivi PTR	Obiettivi del Sistema Territoriale	Obiettivi uso del suolo
<b>MS1 - Per una Canegrate valorizzata e funzionale</b>			
<b>O1.1</b> – Rafforzare il sistema urbano del Comune puntando alla <b>valorizzazione dei suoi elementi di pregio e migliorando la funzionalità dei servizi offerti</b>	c)	ST.1.4 ST.1.10	Ob2
<b>O1.2</b> – Definire politiche e strategia volte alla <b>tutela, salvaguardia e rivitalizzazione del NAF – Nucleo di Antica Formazione</b>	b) c)	ST.1.4 ST.1.10	Ob5
<b>O1.3</b> – Tutela e mantenimento delle <b>attività commerciali di vicinato</b> , e definizione di politiche incentivanti per l'insediamento di nuove attività economiche nel TUC e nel NAF	a)	ST.1.4	-
<b>O1.4</b> – Miglioramento della <b>qualità urbana degli spazi pubblici esistenti</b> , riportando tali spazi ad un uso maggiormente coerente con la loro natura	b) c)	ST.1.10	Ob2
<b>O1.5</b> – <b>Valorizzazione della stazione ferroviaria</b> , rafforzandone l'accessibilità e l'accoglienza, qualificandone gli spazi di contesto al fine di renderla un luogo fruibile	b)	ST.1.4 ST.1.7	Ob2
<b>MS2 - Per una Canegrate che si rigenera</b>			
<b>O2.1</b> – Ridefinire alcune trasformazioni previste e <b>contenimento delle trasformazioni su suolo agricolo</b>	b)	ST.1.2	Ob1 Ob3
<b>O2.2</b> – Approfondire gli <b>AR – Ambiti della Rigenerazione</b> e definire soluzioni per gli ambiti di abbandono e sottoutilizzo	b)	ST.1.10	Ob8
<b>O2.3</b> – Definire strategie per <b>riqualificare il TUC e valorizzare il NAF</b>	b)	ST.1.10	Ob2
<b>O2.4</b> – Rigenerazione e <b>rafforzamento del sistema urbano</b> esistente	b)	ST.1.7 ST.1.10	Ob2 Ob7 Ob8
<b>O2.5</b> – Attuare politiche per <b>incrementare la qualità dell'edificato</b> e incentivare la riqualificazione dell'esistente	c)	ST.1.10	Ob2 Ob5
<b>O2.6</b> – <b>Valorizzazione della Città storica</b> e delle attività in essa presenti	c)	ST.1.7	Ob2 Ob5
<b>MS3 - Per una Canegrate che guarda al territorio metropolitano</b>			
<b>O3.1</b> – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di <b>LUM - Luogo Urbano per la Mobilità</b>	b)	ST.1.4 ST.1.6 ST.1.7	Ob8
<b>O3.2</b> – Rafforzare il ruolo di interscambio della Stazione e <b>rigenerazione e valorizzazione dell'ambito e del suo intorno</b>	b) c)	ST.1.5 ST.1.6	Ob8
<b>O3.3</b> – <b>Valorizzazione dei PLIS</b> interessanti il territorio comunale, PLIS del Roccolo e PLIS dei Mulini, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una <b>ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olna</b> , ormai antropizzati	c)	ST.1.10	Ob3 Ob4

<b>O3.4</b> – Rafforzare il sistema della <b>mobilità ciclabile</b> , definendo una rete integrata ed estesa a tutto il territorio comunale ed anche verso il territorio extraurbano	b)	ST1.2 ST1.6	-
<b>MS4 - Per una Canegrate sostenibile ed ecologica</b>			
<b>O4.1</b> – Riconoscere e <b>valorizzare gli ambiti destinati a usi agricoli o naturali</b> , preservandone i caratteri paesaggistici e naturalistici	c)	ST1.2 ST1.10	Ob3 Ob4
<b>O4.2</b> – Definire un sistema integrato di connessioni ecologiche e costruzione della <b>REC – Rete Ecologica Comunale</b> , integrato da una maglia di percorsi ciclopedonali di interconnessione tra paesaggio agricolo e naturale	b)	ST1.2	Ob4
<b>O4.3</b> – Prevedere <b>azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali</b> attuali e future, facendo riferimento alla <b>NBS – Nature Based Solutions</b> , inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali	c)	ST1.2	Ob1 Ob2 Ob3 Ob4
<b>O4.4</b> – Potenziare le risorse verdi esistenti e <b>incrementare la naturalità della città</b>	a)	ST1.2	Ob1 Ob3 Ob4
<b>O4.5</b> – Incrementare la fruizione delle <b>aree verdi naturali</b>	a)	ST1.2 ST1.7	Ob1 Ob3
<b>O4.6</b> – Mitigazione degli impatti climatici e delle isole di calore	c)	ST1.2	Ob1 Ob3 Ob5

#### **La coerenza delle azioni del PGT con gli obiettivi del PTR integrato ai sensi della LR. 31/2014 sul consumo di suolo**

Già si è anticipato che l'integrazione del PTR alla LR 31/2014 (approvata con DCR 411 del 19 dicembre 2018, pubblicata sul BURL n. 11, Serie Avvisi e Concorsi del 13 marzo 2019), pur inserendosi all'interno del più ampio procedimento di revisione complessiva del PTR, ha sviluppato prioritariamente i contenuti attinenti il perseguimento di politiche territoriali tese al contenimento del consumo di suolo e, contestualmente, alla rigenerazione urbana.

Il legislatore regionale, attraverso la legge 31/2014, ha indicato un obiettivo chiaro per il governo del territorio della Lombardia: ridurre, attraverso l'adeguamento della pianificazione urbanistica vigente, **il consumo di suolo libero in quanto "risorsa non rinnovabile e bene comune di fondamentale importanza per l'equilibrio ambientale ..."**, attivando nel contempo la rigenerazione del suolo attualmente occupato da edificazioni.

Il Documento di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/14 risulta essere strutturato in cinque "quadri":

1. La misura delle grandezze in campo e le soglie di riduzione del consumo di suolo;
2. La definizione degli Ambiti territoriali omogenei - ATO
3. La qualità dei suoli come criterio per la pianificazione
4. I territori della rigenerazione
5. Il monitoraggio

Al PTR viene così affidato il compito di **individuare i criteri per l'azzeramento del consumo di suolo**, declinati con riferimento a ciascuna aggregazione di Comuni afferente ai cosiddetti **ATO – Ambiti territoriali omogenei**, individuati sulla base delle peculiarità geografiche, territoriali, socio-economiche, urbanistiche, paesaggistiche ed infrastrutturali. Canegrate risulta ricompreso all'interno dell'ATO "Sempione e Ovest Milanese".

Tali criteri devono poi essere recepiti dagli strumenti di pianificazione della Città metropolitana di Milano e delle Province e, infine, dai PGT comunali attraverso il Piano delle Regole e la Carta del Consumo di suolo, prevista dalla LR 31/2014, in quanto avente carattere vincolante per la realizzazione di interventi edificatori comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

Il PTR individua, inoltre, 21 “**Areali di programmazione della rigenerazione territoriale**” (rif.: tavola 05.D4), ossia ambiti in cui i caratteri strategici e le potenzialità della rigenerazione assumono una rilevanza di scala regionale e in cui è opportuna una visione d’insieme delle aree della rigenerazione, affinché le strategie di sviluppo e riqualificazione, così come gli interventi, si inquadrino in un programma organico e sinergico di sviluppo e riorganizzazione territoriale; per i suddetti areali vengono indicati obiettivi “territoriali” ed obiettivi “socio economici”.

#### **Obiettivi territoriali:**

- **Ot 1** la riduzione del consumo di suolo attraverso la risposta ai fabbisogni, con il recupero delle grandi aree dismesse e il riuso di quartieri obsoleti con particolare riferimento a quelli pubblici compresi nel territorio;
- **Ot 2** l’ottimizzazione del rapporto tra mobilità e assetti urbanistici rigenerati (aree della rigenerazione e quartieri);
- **Ot 3** la rigenerazione della componente naturale di scala territoriale attraverso la rinaturalizzazione di grandi aree urbane interstiziali, la ricomposizione del paesaggio dell’agricoltura periurbana, la rinaturalizzazione del reticolo idrografico, lungo le direttrici territoriali continue e connesse ai parchi regionali e ai PLIS, ove esistenti;
- **Ot 4** la riqualificazione delle reti tecnologiche di scala sovracomunale, in particolare connesse alle grandi aree della rigenerazione e ai quartieri da rigenerare;
- **Ot 5** la riqualificazione di zone urbane con carattere di periferia marginale, con possibile attivazione di politiche e strumenti di rigenerazione intercomunale per le situazioni di confine o comunque incidenti in modo sensibile sull’assetto di più comuni.

#### **Obiettivi socio-economici:**

- **Ose1** il sostegno ai caratteri competitivi e innovativi espressi o esprimibili dal territorio regionale;
- **Ose2** il sostegno ai distretti produttivi locali, alla formazione di nuove imprese e alla crescita dell’occupazione qualificata;
- **Ose3** l’individuazione e il soddisfacimento di specifici fabbisogni esogeni rispetto ai Comuni (ad esempio, fabbisogno residenziale di edilizia pubblica o sociale, fabbisogno di aree e servizi per le attività produttive e del fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico di scala sovra comunale ritenuti essenziali per lo specifico territorio);
- **Ose4** l’individuazione di specifiche condizioni di spreco energetico e di particolari opportunità di contenimento del consumo energetico a scala territoriale.

Il Comune di Canegrate, come già detto, è collocato nell’ATO del “**Sempione e Ovest Milanese**” della Città metropolitana di Milano, il cui indice di urbanizzazione territoriale (36,0%) risulta leggermente inferiore rispetto all’indice della Città metropolitana (pari al 38,8%).

La distribuzione dell’indice di urbanizzazione comunale non è però omogenea. La conurbazione del Sempione, da Canegrate sino al Nord Milanese, è connotata da livelli di consumo di suolo più elevati di quelli presenti ad ovest, dove gli insediamenti sono ancora distinti e il sistema rurale e ambientale mantengono sufficienti livelli di strutturazione.

Nella porzione attestata sul Sempione, il suolo libero è più raro e spesso frammentato. Il sistema rurale assume, di frequente, i caratteri periurbani e il valore del suolo, generalmente di valore medio, assume uno specifico significato in rapporto alla rarità delle aree libere compatte, al ruolo delle aree periurbane nella regolazione dei sistemi insediativi e per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale (qui connotato anche dalla residua presenza di boschi).

Le previsioni di consumo di suolo della conurbazione, di natura sia residenziale sia produttiva, sono poste sui margini urbani, e tendenzialmente non occludono e non interferiscono con le



residue direttrici di connessione ambientale presenti.

Le potenzialità di rigenerazione e recupero sono diffuse in tutto l'ATO, ma la direttrice del Sempione, di antica industrializzazione, assume una rilevanza strategica di scala regionale, per popolazione, capacità produttiva e grado di infrastrutturazione. Per tale motivo, visti gli obiettivi territoriali sopra esposti, le previsioni urbanistiche devono prioritariamente orientarsi alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo, necessari peraltro solo al soddisfacimento di fabbisogni reali e dimostrati.

Il PTR, integrato ai sensi della LR nr. 31/2014, prevedendo il recupero urbano e la rigenerazione quali obiettivi strategici di scala regionale, postula la necessità che sia approfondita l'entità dell'effettiva domanda espressa dai fabbisogni abitativi e dalle attività economiche, al fine della previsione di nuovi insediamenti di natura espansiva.

Relativamente alle soglie regionali di riduzione del consumo di suolo, previste dal PTR in rapporto all'indice di urbanizzazione e alle potenzialità di rigenerazione dei singoli territori, indicata in termini di Ambiti di trasformazione previsti su superficie urbanizzata, la soglia regionale di riduzione del consumo di suolo riferita alle "funzioni prevalentemente residenziali" è suddivisa per definire le soglie di riduzione provinciali tra il 20% e il 30%: alle Province di Bergamo, Brescia, Como, Cremona, Lecco, Lodi, Mantova, Pavia, e Sondrio (che presentano indici di urbanizzazione rispettivamente del 15,2%, 11,9%, 17,4%, 9,6%, 16,2%, 12,1%, 10,9%, 9,2%, 3,4%) viene assegnata una soglia compresa tra il 20 e il 25%, mentre alle Province di Monza e della Brianza, Varese e alla Città Metropolitana di Milano (che presentano indici di urbanizzazione rispettivamente del 50,7%, 28,1% e 38,8%) viene assegnata una soglia compresa tra valori maggiori di 25 e il 30%.

Il progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 propone, per la Città Metropolitana di Milano, una soglia regionale di consumo di suolo, per il 2030, pari al 45% della superficie complessiva degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025, e, per il 2025, pari al 20% degli Ambiti di trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR, soglie tendenziali, tutti i territori lombardi sono chiamati a concorrere al loro raggiungimento, in quanto la riduzione del consumo di suolo costituisce obiettivo prioritario di Regione Lombardia.

Tabella di confronto (le sigle degli obiettivi sono quelle sopra riportate):

Principi fondamentali della Variante al PGT – Strategie, obiettivi/azioni del Piano	Obiettivo generale PTR Int.	Obiettivi territoriali PTR Int.	Obiettivi socio-econ. PTR Int.
<b>MS1 - Per una Canegrate valorizzata e funzionale</b>			
<b>O1.1</b> – Rafforzare il sistema urbano del Comune puntando alla <b>valorizzazione dei suoi elementi di pregio e migliorando la funzionalità dei servizi offerti</b>	-	-	Ose1 Ose2
<b>O1.2</b> – Definire politiche e strategia volte alla <b>tutela, salvaguardia e rivitalizzazione del NAF – Nucleo di Antica Formazione</b>	-	-	Ose3
<b>O1.3</b> – Tutela e mantenimento delle <b>attività commerciali di vicinato</b> , e definizione di politiche incentivanti per l'insediamento di nuove attività economiche nel TUC e nel NAF	-	-	Ose1 Ose2
<b>O1.4</b> – Miglioramento della <b>qualità urbana degli spazi pubblici esistenti</b> , riportando tali spazi ad un uso maggiormente coerente con la loro natura	Rigenerazione	Ot1	Ose3
<b>O1.5</b> – <b>Valorizzazione della stazione ferroviaria</b> , rafforzandone l'accessibilità e l'accoglienza, qualificandone gli spazi di contesto al fine di renderla un luogo fruibile	Rigenerazione	Ot2	Ose3

<b>MS2 - Per una Canegrate che si rigenera</b>			
<b>O2.1</b> – Ridefinire alcune trasformazioni previste e <b>contenimento delle trasformazioni su suolo agricolo</b>	Rigenerazione Rid. consumo di suolo libero	Ot1	-
<b>O2.2</b> – Approfondire gli <b>AR – Ambiti della Rigenerazione</b> e definire soluzioni per gli ambiti di abbandono e sottoutilizzo	Rigenerazione	Ot1	-
<b>O2.3</b> – Definire strategie per <b>riqualificare il TUC e valorizzare il NAF</b>	Rigenerazione	-	-
<b>O2.4</b> – Rigenerazione e <b>rafforzamento del sistema urbano</b> esistente	Rigenerazione	-	Ose3
<b>O2.5</b> – Attuare politiche per <b>incrementare la qualità dell'edificato</b> e incentivare la riqualificazione dell'esistente	Rigenerazione	Ot1	-
<b>O2.6</b> – <b>Valorizzazione della Città storica</b> e delle attività in essa presenti	-	-	-
<b>MS3 - Per una Canegrate che guarda al territorio metropolitano</b>			
<b>O3.1</b> – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di <b>LUM - Luogo Urbano per la Mobilità</b>	-	Ot2	Ose1 Ose3
<b>O3.2</b> – Rafforzare il ruolo di interscambio della Stazione e <b>rigenerazione e valorizzazione dell'ambito e del suo intorno</b>	-	Ot2	Ose3
<b>O3.3</b> – <b>Valorizzazione dei PLIS</b> interessanti il territorio comunale, PLIS del Roccolo e PLIS dei Mulini, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una <b>ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona</b> , ormai antropizzati	-	Ot3	-
<b>O3.4</b> – Rafforzare il sistema della <b>mobilità ciclabile</b> , definendo una rete integrata ed estesa a tutto il territorio comunale ed anche verso il territorio extraurbano	-	Ot2	Ose1
<b>MS4 - Per una Canegrate sostenibile ed ecologica</b>			
<b>O4.1</b> – Riconoscere e <b>valorizzare gli ambiti destinati a usi agricoli o naturali</b> , preservandone i caratteri paesaggistici e naturalistici	-	Ot3	-
<b>O4.2</b> – Definire un sistema integrato di connessioni ecologiche e costruzione della <b>REC – Rete Ecologica Comunale</b> , integrato da una maglia di percorsi ciclopeditoni di interconnessione tra paesaggio agricolo e naturale	-	Ot3	-
<b>O4.3</b> – Prevedere <b>azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali</b> attuali e future, facendo riferimento alla <b>NBS – Nature Based Solutions</b> , inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali	Rigenerazione	Ot1 Ot3	Ose1

<b>O4.4</b> – Potenziare le risorse verdi esistenti e <b>incrementare la naturalità della città</b>	Rigenerazione Rid. consumo di suolo libero	Ot3	-
<b>O4.5</b> – Incrementare la <b>fruizione delle aree verdi naturali</b>	Rigenerazione	Ot3	-
<b>O4.6</b> – <b>Mitigazione degli impatti climatici</b> e delle isole di calore	Rigenerazione Rid. consumo di suolo libero	-	Ose4

### La coerenza delle azioni del PGT con gli obiettivi del PTM

La Città metropolitana di Milano ha avviato nel luglio 2017 la predisposizione del **PTM - Piano Territoriale Metropolitano**, tenendo conto dell'avvio dell'iter d'integrazione del PTR alla LR 31/2014.

Il PTM della CMM è stato approvato dal Consiglio Metropolitano nella seduta dell'11 maggio 2021, con Deliberazione n.16/2021; ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - Serie Avvisi e concorsi n. 40, secondo quanto prescritto all'art. 17, comma della LR 12/2005.

Le novità introdotte dalle normative europee, nazionali e regionali hanno portato nel PTM a una diversa impostazione e articolazione delle tematiche del PTCP pre-vigente e soprattutto alla **definizione di contenuti nuovi ed approcci innovativi nelle modalità di attuazione e gestione del piano**.

Rientrano tra i temi caratterizzanti del PTM:

- la tutela delle risorse non rinnovabili e gli aspetti inerenti le emergenze ambientali e i cambiamenti climatici connessi con sostenibilità;
- l'articolazione delle soglie di riduzione del consumo di suolo in attuazione della normativa regionale;
- la rigenerazione urbana e territoriale;
- la definizione di nuove regole per gli insediamenti di rilevanza sovracomunale;
- il progetto della RVM - Rete Verde Metropolitana che integra gli aspetti fruitivi e paesaggistici della rete ecologica metropolitana alla strategia di adattamento ai cambiamenti climatici;
- il potenziamento dei servizi di mobilità pubblica e la riqualificazione dei centri di interscambio modale quali veri e propri luoghi urbani.

Il PTM prevede, per la Città metropolitana di Milano, i seguenti **obiettivi generali**, che devono essere adottati anche dagli altri enti locali, aventi competenza per il governo del territorio:

1. Rendere coerenti le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente.
2. Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni.
3. Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo.
4. Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato
5. Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano.
6. Potenziare la rete ecologica.
7. Sviluppare la rete verde metropolitana.
8. Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque.
9. Tutelare e diversificare la produzione agricola.
10. Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano



## Tutela delle risorse naturali non rinnovabili

Il PTM, al fine di promuovere uno sviluppo sostenibile e di rafforzare la resilienza del territorio, **tutela le risorse naturali non rinnovabili e più in generale le matrici ambientali produttive di servizi eco-sistemici** e in relazione alle caratteristiche del territorio metropolitano milanese, **ne regola** - in particolare - **i consumi energetici da fonti non rinnovabili, il consumo idro-potabile, il consumo di suolo e le emissioni inquinanti in atmosfera**. Rientrano tra le risorse tutelate dal PTM anche il paesaggio e gli ecosistemi naturali e seminaturali.

## Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione territoriale e urbana

Al fine dell'attuazione degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo del PTR, il PTM **articola le soglie di riduzione mediante la specificazione, alla scala di maggiore dettaglio** (cioè quella di ogni singolo comune), **degli obiettivi e dei criteri inerenti la rigenerazione territoriale e il consumo di suolo**.

Il PTR assegna al PTM della Città metropolitana una **soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2025**, sul complesso del territorio della Città Metropolitana, compresa nell'intervallo tra -25% -30% per la funzione residenziale e del -20% per le altre funzioni, con riferimento alle previsioni insediative non attuate dei PGT alla data di pubblicazione della LR 31/2014 (2 dicembre 2014). Assegna inoltre una **soglia minima di riduzione al 2030 del 45% per la funzione residenziale**.

Il PTM articola tali soglie per singoli comuni, secondo le risultanze di mancata attuazione delle precedenti previsioni insediative (intese come ambiti di trasformazione del Documento di Piano):

- comuni con previsioni insediative residue molto contenute, rispetto al valore medio metropolitano (esonerati dal rispetto della soglia di riduzione);
- tutti gli altri comuni della Città metropolitana (partono da una riduzione base, computata in termini di superficie territoriale, del -20% per tutte le funzioni).

Il valore della riduzione di base di cui al punto precedente viene differenziato, in incremento o sottrazione, per ciascun comune sulla base di criteri analitici secondo la situazione locale, criteri specificatamente definiti nelle Norme di attuazione (art. 18, comma 3), elevati ai sensi del comma 4 del medesimo articolo in quanto oramai trascorsi 12 mesi dalla data di approvazione del PTM stesso.

Ai fini del raggiungimento delle soglie minime di riduzione definite, un comune può trasferire, in tutto o in parte, la quota prevista per la funzione residenziale alle altre funzioni, o viceversa. A tale fine le soglie di riduzione, espresse in termini di superficie territoriale, sono indifferenti alla funzione insediata.

Nella Relazione Generale del PTM è riportata una **tabella che contiene per ciascun comune i valori indicativi della soglia minima di riduzione del consumo di suolo**, e i criteri utilizzati a tale fine, sulla base dei dati ricavati dalle banche dati regionali, in alcuni casi integrati con le informazioni a disposizione della Città metropolitana.

In detta Relazione si legge che nei calcoli è stato tenuto conto del **valore di residuo** (rapporto tra superficie degli ambiti di trasformazione non attuati e superficie urbanizzata) al 2 dicembre 2014, data di entrata in vigore della LR 31/2014, per quanto risultava dalle banche dati regionali aggiornate con le informazioni fornite dai comuni stessi.

Per quanto riguarda il Comune di Canegrate, essendo già trascorsi 12 mesi dalla data di approvazione del PTM, si calcola un Obiettivo di riduzione complessivo di -60%.

La LR 31/2014 ha legato in modo stretto il tema del consumo di suolo con quello della rigenerazione, imponendo come prioritaria la localizzazione delle funzioni in aree dismesse, abbandonate o degradate. Le trasformazioni urbane, in un'ottica di progressivo annullamento del consumo di suolo, dovranno essere sempre più caratterizzate da modalità di riuso, riciclo e rinnovamento della

città esistente, che non può essere basato solo sui grandi interventi, ma deve diffondersi anche alla piccola e media scala, al recupero delle molte aree dismesse di dimensioni medie e piccole, puntando a integrare capillarmente gli interventi nel più ampio tessuto urbano.

La rigenerazione rientra tra i contenuti prevalenti del PTM al fine di innescare processi di riqualificazione di spazi sottoutilizzati o abbandonati attraverso progetti che rispondano alla domanda abitativa di fasce deboli della popolazione e, al contempo, alla necessità di luoghi per attività culturali, aggregative, anche a valenza economico produttiva, volte a sostenere l'inclusione sociale oltre che a promuovere un sistema di mobilità sostenibile che metta in rete tali spazi. Le norme di attuazione del PTM definiscono (all'articolo 19) i casi nei quali le proposte di rigenerazione vanno oltre la dimensione urbana, propria del PGT, e assumono valenza territoriale, e in cui interviene la competenza della Città metropolitana stessa.

Principi fondamentali della Variante al PGT – Strategie, obiettivi/azioni del Piano	Obiettivi generali PTM	Misure per la tutela delle risorse naturali non rinnovabili	Misure per il consumo di suolo e rigenerazione territoriale ed urbana
Il simbolo "X" indica la corrispondenza del Principio con l'obiettivo sopra riportato			
<b>MS1 - Per una Canegrate valorizzata e funzionale</b>			
<b>O1.1</b> – Rafforzare il sistema urbano del Comune puntando alla <b>valorizzazione dei suoi elementi di pregio e migliorando la funzionalità dei servizi offerti</b>	3	-	-
<b>O1.2</b> – Definire politiche e strategia volte alla <b>tutela, salvaguardia e rivitalizzazione del NAF – Nucleo di Antica Formazione</b>	3	-	-
<b>O1.3</b> – Tutela e mantenimento delle <b>attività commerciali di vicinato</b> , e definizione di politiche incentivanti per l'insediamento di nuove attività economiche nel TUC e nel NAF	3 4	-	-
<b>O1.4</b> – Miglioramento della <b>qualità urbana degli spazi pubblici esistenti</b> , riportando tali spazi ad un uso maggiormente coerente con la loro natura	2 3	-	X
<b>O1.5</b> – <b>Valorizzazione della stazione ferroviaria</b> , rafforzandone l'accessibilità e l'accoglienza, qualificandone gli spazi di contesto al fine di renderla un luogo fruibile	4	-	X
<b>MS2 - Per una Canegrate che si rigenera</b>			
<b>O2.1</b> – Ridefinire alcune trasformazioni previste e <b>contenimento delle trasformazioni su suolo agricolo</b>	1 2 4	X	X
<b>O2.2</b> – Approfondire gli <b>AR – Ambiti della Rigenerazione</b> e definire soluzioni per gli ambiti di abbandono e sottoutilizzo	1 2 4	-	X
<b>O2.3</b> – Definire strategie per <b>riqualificare il TUC e valorizzare il NAF</b>	3 4	-	X
<b>O2.4</b> – Rigenerazione e <b>rafforzamento del sistema urbano</b> esistente	4	-	X
<b>O2.5</b> – Attuare politiche per <b>incrementare la qualità dell'edificato</b> e incentivare la riqualificazione dell'esistente	4	-	-

<b>O2.6 – Valorizzazione della Città storica e delle attività in essa presenti</b>	4	-	X
<b>MS3 – Per una Canegrate che guarda al territorio metropolitano</b>			
<b>O3.1 – Ridefinire il ruolo della stazione ferroviaria, di intesa con i contenuti del PTM, sviluppando nel PGT il concetto di LUM - Luogo Urbano per la Mobilità</b>	1	X	-
<b>O3.2 – Rafforzare il ruolo di interscambio della Stazione e rigenerazione e valorizzazione dell'ambito e del suo intorno</b>	1 5	-	X
<b>O3.3 – Valorizzazione dei PLIS interessanti il territorio comunale, PLIS del Roccolo e PLIS dei Mulini, in quanto rappresentano elementi ecologici nel quadro di una ricucitura fra gli ambiti della valle del Ticino e la valle dell'Olona, ormai antropizzati</b>	1 6 7 9	X	-
<b>O3.4 – Rafforzare il sistema della mobilità ciclabile, definendo una rete integrata ed estesa a tutto il territorio comunale ed anche verso il territorio extraurbano</b>	1 3	X	X
<b>MS4 – Per una Canegrate sostenibile ed ecologica</b>			
<b>O4.1 – Riconoscere e valorizzare gli ambiti destinati a usi agricoli o naturali, preservandone i caratteri paesaggistici e naturalistici</b>	1 6 7 9	X	X
<b>O4.2 – Definire un sistema integrato di connessioni ecologiche e costruzione della REC – Rete Ecologica Comunale, integrato da una maglia di percorsi ciclopedonali di interconnessione tra paesaggio agricolo e naturale</b>	1 6 7	X	-
<b>O4.3 – Prevedere azioni che rispondano agli impatti e alle vulnerabilità locali attuali e future, facendo riferimento alla NBS – Nature Based Solutions, inserendo in ambito urbano e periurbano aree permeabili e vegetate, naturali e seminaturali</b>	1 2 6 7	X	-



### 7.2.1 | STTM - Strategie Tematico Territoriali Metropolitane

Le **STTM - Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane** sono state introdotte dall'art. 7bis delle NTA del PTM - Piano Territoriale Metropolitano, e con Decreto del Sindaco metropolitano n.77/2022 del 14 aprile 2022 è stato avviato il procedimento di redazione delle prime tre STTM previste dal PTM, e precisamente:

**STTM 1:** ha l'obiettivo di guidare e monitorare, attraverso indicatori di sostenibilità e parametri che orientano le trasformazioni urbanistiche ed edilizie a scala locale/ sovracomunale, l'attuazione del PTM - Piano Territoriale Metropolitano in materia di tutela delle risorse non rinnovabili (suolo, acqua, energia, qualità dell'aria), e di adattamento e mitigazione ai cambiamenti climatici;

**STTM 2:** ha la finalità di individuare degli orientamenti pianificatori utili a indirizzare le scelte di programmazione dei servizi alla scala locale e sovracomunale, integrandosi con i contenuti conoscitivi e previsionali delle altre STTM. Tra i principali obiettivi della STTM 2 vi è infatti quello di individuare le logiche localizzative di alcuni servizi, in termini di potenziale bacino di utenza, orario di utilizzo e grado di accessibilità rispetto al sistema degli spostamenti metropolitani, analizzandone le esternalità positive o negative e interrogandosi sulle capacità di tali servizi di diventare promotori di nuove economie e promotori di processi di rigenerazione e valorizzazione di aree oggi depresse o percepite come tali, anche attraverso l'individuazione di casi concreti.

**STTM 3:** analizza e si pone l'obiettivo di governare il complesso delle più recenti dinamiche che sottendono alle funzioni produttive, alle innovazioni dei processi e alla riqualificazione degli spazi della produzione e dei servizi a essi dedicati.

Le STTM, pubblicate con DCM n. 5 del 28 febbraio 2024, sono vigenti a far data dal 14 marzo 2024. Le STTM sono **strumenti di approfondimento e di attuazione del PTM che prefigurano linee di gestione del territorio in ambiti specifici fortemente integrati**, su temi di rilevanza sovracomunale e metropolitana prioritari secondo i principi e gli obiettivi generali del PTM.

Tramite le STTM, Città metropolitana persegue un'**attività di pianificazione circolare e flessibile** basata sulla conoscenza, sull'analisi dei problemi e sulla ricerca di soluzioni "iterative", da sottoporre a sistematica verifica secondo un approccio aperto e incrementale. Le STTM sono attuate con valorizzazione del principio di miglior definizione e sono sottoposte a monitoraggio continuo e verifica periodica dei risultati ottenuti.

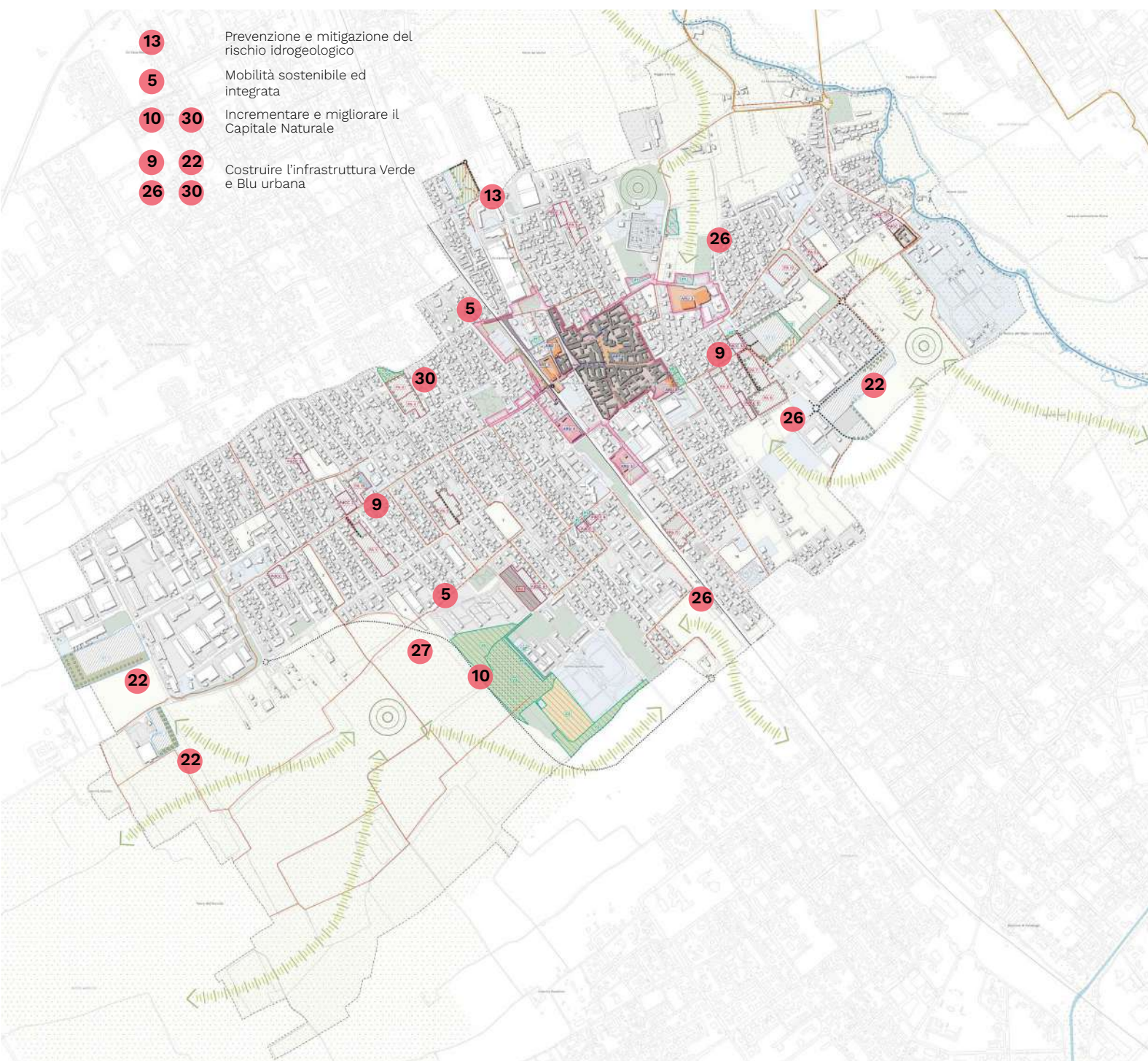
Nel comune di Canegrate la STTM 2, al fine di garantire un'equa accessibilità ai servizi a scala metropolitana rafforzando le condizioni affinché sia soddisfatto il principio del PTM di equità territoriale, **segnala la presenza di un LUM – Luogo Urbano della Mobilità di rilevanza sovracomunale**, il cui ruolo viene **confermato e rafforzato nella presente Variante al PGT** mediante la previsione di funzioni e servizi compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità, prevedendo altresì un'adeguata articolazione delle funzioni insediate.

## 7.2.2 | Attuazione della Rete Verde Metropolitana

Rispetto alle priorità di pianificazione della RVM - Rete Verde Metropolitana del PTM vigente, il presente strumento urbanistico le declina attraverso il suo quadro programmatico e normativo e le attua attraverso la previsione di una serie di progetti e azioni prioritarie che dovranno essere rispettate in fase di attuazione delle previsioni. Nell'immagine seguente vengono localizzate le sovracitate priorità di pianificazione sul territorio comunale, che trovano però una maggior diffusività all'interno dei singoli AT del DP, degli AR del DP, dei PA del PR, nei PdCC del PR e nei Servizi Programmati del PS.

Questo complesso sistema di previsioni dovrà garantire l'attuazione di interventi improntati sulle NBS del PTM, quale riferimento per una buona progettazione ecologicamente sostenibile.

### Rete Verde Metropolitana - priorità di pianificazione



### 7.2.3 | Contenuti minimi e indicatori di monitoraggio del PTM: elementi di conoscenza a scala comunale

Rispetto ai **contenuti minimi richiesti dal comma 8, art. 9** delle NTA del PTM, è stato predisposto il successivo paragrafo esplicativo, che contiene anche gli indicatori sintetici di monitoraggio richiesti dal comma 7, art. 12 delle stesse NTA.

#### Art. 9, Comma 8 lettera A - Contenuti minimi del PGT sugli aspetti sovracomunali

a. Elementi di conoscenza alla scala comunale		DATI/SHP		NOTA
a1. Valori degli indicatori di monitoraggio di cui all'art. 12, comma 7	a. Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie territoriale comunale	55,4%	della Superficie territoriale comunale	Nel calcolo è considerata la Superficie urbanizzata della Carta del consumo di suolo comunale
	b. Rapporto tra superficie urbanizzabile e superficie urbanizzata	7,04%	della Superficie urbanizzata	Nel calcolo è considerata solo la Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale degli AT del DP del Nuovo PGT
	c. Rapporto tra perimetro della superficie urbanizzata e superficie urbanizzata	0,01	m/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie urbanizzata della Carta del consumo di suolo comunale
	d. Rapporto tra superficie permeabile e superficie urbanizzata	0,81	mq/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie agricola o naturale della Carta del consumo di suolo comunale
	e. Rapporto tra superficie aree dismesse e superficie urbanizzata	0,001	della Superficie urbanizzata	Cfr. Tavola DP5
	f. Rapporto tra superficie aree naturali e superficie urbanizzata	0,81	mq/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie agricola o naturale della Carta del consumo di suolo comunale
	g. Consumo idrico potabile giornaliero pro-capite per funzione residenziale	188	l/giorno	Fonte: CAP, 2017
	h. Rapporto tra consumi energetici	-	-	Non disponibile



	residenziali da fonti rinnovabili e consumi energetici residenziali totali			
	i. Rapporto tra aree agricole e superficie urbanizzata	0,81	mq/mq	Nel calcolo è considerata la Superficie agricola o naturale della Carta del consumo di suolo comunale

#### 7.2.4 | Contenuti minimi e indicatori di monitoraggio del PTM: verifiche ed approfondimenti a scala di maggiore dettaglio comunale degli elementi del PTM

Di seguito viene riportata una tabella riassuntiva dei contenuti recepiti dal PTM, specificando nel campo “dati/shp” come il dato viene condiviso con la Città Metropolitana di Milano e nel campo “note” in quali elaborati del Piano è stato riportato il dato, unitamente a una descrizione rispetto ai luoghi che il dato individua sul territorio comunale.

#### Art. 9, Comma 8 lettera A - Contenuti minimi del PGT sugli aspetti sovracomunali

<b>B. Verifiche e approfondimenti a scala di maggiore dettaglio comunale degli elementi del PTM</b>		<b>DATI/SHP</b>	<b>NOTA</b>
B1. Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica, Art.42	Ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica	b1_ambiti_agricoli_rilevanza_paesaggistica.shp	Cfr. Tavola DP8
B2. Ambiti di rilevanza naturalistica, Art. 48	Ambiti di rilevanza naturalistica	B2_ambiti_rilevanza_naturalistica.shp	Cfr. Tavola DP8
B3. Fasce di rilevanza paesistico-fluviale, Art. 49	Fasce di rilevanza Paesistico-fluviale	b3_fasce_rilevanza_paesistico_fluviale.shp	Cfr. Tavola PR4
B4. Ambiti di rilevanza paesistica, Art. 52	Ambiti di rilevanza paesistica	b4_ambiti_rilevanza_paesistica.shp	Cfr. Tavola DP8
B5. Fontanili, Art 55	Fontanili e fasce di rispetto	-	Non presenti
B6. Elementi storici e architettonici, Art.57	Beni e aree vincolate (ex DLgs 42/2004) - Beni e aree meritevoli di tutela (individuati dal PGT)	b6_beni_vincolati_edifici.shp b6_beni_vincolati_aree.shp b6_beni_meritevoli_edifici.shp b6_beni_meritevoli_aree.shp	Cfr. Tavola PR4

B7. Elementi che contribuiscono alla rete ecologica metropolitana, Art. del Capo IV della Parte III	Elementi strutturanti della REC che contribuiscono alla REM	b7_aree_boscate_esistenti.shp b7_filari_esistenti.shp b7_filari_previsti.shp b7_nodi_rec.shp b7_conessioni_rec.shp	Cfr. Tavola DP4, DP5, DP7, DP11 e Relazione illustrativa capitolo 9.1 e Schede AT, Schede PA, Schede AR, Schede PdCC.
B8. Articolazione della rete verde metropolitana, Art. 69	Articolazione della RVM	<p>Nelle Schede degli AT, dei PA, AR e dei PdCC, gli interventi dovranno garantire adeguate misure di integrazione e mitigazione rimandando al Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico-ambientali del PTM vigente.</p> <p>Nella Relazione illustrativa nel paragrafo 7.2.4 viene esplicita alla scala comunale le priorità di pianificazione della RVM con allegata una mappa.</p>	Cfr. Relazione illustrativa paragrafo 7.2.2, Schede AT, Schede PA, Schede AR, Schede PdCC.
B9. Alberi di interesse monumentale, Art.71	Alberi monumentali	-	Non presenti
B10. Ambiti e aree di degrado, Art. 76	Ambiti di degrado e critici dal punto di vista ambientale e paesaggistico	b10_ambiti_degrado.shp	Cfr. Tavola DP5, per quanto riguarda gli elementi di degrado. Sono Edifici dismessi, Siti contaminati e Barriere infrastrutturali.

ELEMENTI DI DEGRADO	Aree di concentrazione e azioni di mitigazione del Piano
Aree degradate e/o compromesse a causa di eventi alluvionali	<p>Lungo il corso del Fiume Olona si sovrappongono tre tipologie di aree interessate da eventi alluvionali per gli scenari di piena:</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Aree di esondazione [PGRA] H - alta probabilità: alluvioni frequenti con TR = 20 - 50 anni;</li> <li>• Aree di esondazione [PGRA] M - media probabilità alluvioni frequenti con TR = 100 - 200 anni;</li> <li>• Aree di esondazione [PGRA] L - bassa probabilità: alluvioni rare con TR = 500 anni.</li> </ul> <p>(fonte: Direttiva alluvioni, da geoportale RL)</p>

Vincolo idrogeologico	Lungo il corso del Fiume Olona di sovrappongono le fasce del PAI: Limite tra Fascia A e Fascia B, Limite tra Fascia B e Fascia C, Limite e progetto tra Fascia B e Fascia C (fonte: Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PAI, da geoportale RL)
Aree con potenziale dissesto	Non presenti
Piano Assetto Idrogeologico	Lungo il corso del Fiume Olona di sovrappongono le fasce del PAI: Fascia A, Fascia B, Fascia B di progetto e Fascia C (fonte: Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico – PAI, da geoportale RL)
Aree industriali	Cfr. Tavola PR1, PR2. I comparti industriali di dimensioni maggiori sono connessi alle principali infrastrutture di trasporto, causa di motivi logistico/funzionali. La restata parte si colloca a nord.
Ambiti estrattivi in attività	Non presenti (fonte: Piano Cave della Città Metropolitana di Milano adottato con DCM 11/2019).
Impianti di smaltimento e recupero rifiuti	E' presente la piattaforma pubblica, in esercizio, localizzata in Via Cavalese ovest del territorio comunale. (Fonte: Impianti autorizzazioni Città Metropolitana di Milano, 2020).
Aree contaminate	Non presenti
Siti bonificati e contaminati	Sono presenti 4 siti bonificati (Fonte: AGISCO, 2024)
Altri siti contaminati	
Aree di cantiere di grandi opere	Non presenti
SIN - Siti contaminati di Interesse Nazionale	Non presenti
Elettrodotti	È presente una linea di elettrodotto dell'alta tensione che interessa la porzione inferiore del comune.
Termovalorizzatori	Non presenti
Impianti di depurazione	È presente un impianto di depurazione posto a sud del territorio comunale, a ridosso del Fiume Olona - Consorzio Provinciale di Depurazione Acque Nord Milano.
Complessi industriali a rischio incidente rilevante	Non presenti
ERIR	
Aree a colture intensive su piccola scala (serre, colture orticole, vivai industriali)	Non presenti
Aree con forte presenza di allevamenti zootecnici intensivi	Non presenti
Cave abbandonate/cessate	Non presenti
Aree agricole dismesse	Si registrano circa 57.943 mq di aree agricole incolte, abbandonate o a riposo (Fonte: SIARL, 2015)



Aree soggette a più elevato inquinamento atmosferico	<p>Secondo la zonizzazione del territorio regionale per la valutazione della qualità dell'aria ambiente, prevista dal DLgs n.155/2010 e definita con DGR n. 2605/2011, il Comune di Canegrate è inserito nell'Agglomerato di Milano: "area caratterizzata da elevata densità di emissioni di PM10 e NO e COV; situazione meteorologica avversa per la dispersione degli inquinanti (velocità del vento limitata, frequenti casi di inversione termica, lunghi periodi di stabilità atmosferica caratterizzata da alta pressione); alta densità abitativa, di attività industriali e di traffico".</p> <p>Una delle principali fonti di informazione per la qualità dell'aria è la banca dati regionale INEMAR, aggiornata all'anno 2021, che rileva come i maggiori responsabili delle emissioni di gas serra a Canegrate, siano, in primo luogo, il trasporto su strada (67%) e la combustione non industriale (28%), mentre in percentuali contenute la combustione nell'industria (3%).</p> <p>(Fonte: Rapporto ambientale della VAS)</p>
Isole di calore	<p>Le isole di calore individuate sul territorio comunale presentano limitate variazioni di temperatura che generano una Parziale Vulnerabilità all'isola di calore urbana. Il Piano prevede, per gli interventi sul territorio comunale, una serie di misure atte a garantire la tutela del suolo libero, la piantumazione di specie arbustive e arboree su suolo libero e con la creazione di filari alberati.</p> <p>(Fonte: Rapporto ambientale della VAS)</p>
Corsi e specchi d'acqua fortemente inquinati - LIMECO	<p>Dal punto di vista dello Stato Ecologico dei corsi d'acqua, si registrano valori di qualità SCARSE (anno di aggiornamento 2021) nelle stazioni di monitoraggio localizzate sul Fiume Olona, più vicine al territorio di Canegrate. I risultati delle analisi qualitative effettuate da Arpa Lombardia per l'anno 2021 rilevano che, nelle stazioni prossime a Canegrate, la qualità delle acque dei corsi d'acqua risulta decisamente scarsa.</p>
	<p>Anche i dati 2021 relativi allo Stato chimico confermano una situazione di criticità, si registra uno stato chimico "NON BUONO".</p> <p>(Fonte: LIMECO, Rapporto ambientale della VAS)</p>

### 7.3 | Previsioni del Documento di Piano

In questa parte del documento sono illustrate le previsioni del PGT riguardanti i sistemi insediativo, ambientale, dei servizi ed infrastrutturale con l'evidenziazione dei principali elementi caratterizzanti della strategia territoriale che è alla base della definizione delle previsioni in esso contenute.

Dato il suo carattere strategico, il **Documento di Piano** recepisce i contenuti progettuali del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi, integrandoli in una visione complessa per il Comune di Canegrate, definendo le strategie finalizzate alla valorizzazione della città esistente e alla salvaguardia delle peculiarità naturalistiche e ambientali del territorio.

Le previsioni del Piano sono così improntate a corrispondere ad un **progetto di città** che sappia mantenere inalterato il proprio profilo di polarità per l'ATO - Ambito Territoriale Omogeneo Alto Milanese e quindi alla necessità di soddisfare le esigenze che tale ruolo impone, in particolare per gli aspetti riguardanti la promozione per lo sviluppo del sistema economico, senza dimenticare la tutela della rete verde.

A partire da questa visione è stato possibile definire le **previsioni per gli Ambiti di trasformazione previsti dal Documento di Piano**:

- l'attenzione al tema del lavoro attraverso la previsione di interventi volti a permettere la **continuazione di attività produttive**;
- **il recupero delle aree dismesse** degradate e sottoutilizzate, attraverso la definizione di particolari dispositivi normativi finalizzati ad incentivarne la trasformazione urbanistica e funzionale;
- l'inclusione all'interno di alcuni Ambiti di Trasformazione di alcuni vuoti urbani, risultato della non attuazione di vecchie previsioni del PGT previgente, con l'obiettivo di garantire il **recupero di alcune porzioni del tessuto urbano consolidato** nel rispetto dei caratteri tipo-morfologici del sistema insediativo;
- il potenziamento del sistema dei servizi locali con l'obiettivo di rafforzare l'offerta esistente e garantire uno sviluppo insediativo equilibrato rispetto alla domanda emergente e generata dalle trasformazioni previste;

Le previsioni del presente documento sono esito di una rimodulazione di quelle presenti dal PGT Vigente, che ha deciso di ridurre non solo le dimensioni territoriale e le volumetrie insediabili, **riducendo così il consumo di suolo**. Così facendo si prevede un **abbassamento del carico insediativo, privilegiando la qualità dell'abitare** rispetto alla quantità.

Nella nuova visione per la Città di Canegrate, le previsioni che conseguono ad ottenere gli obiettivi e le strategie precedentemente illustrate deriveranno dagli **AT – Ambiti di Trasformazione** e **AR – Ambiti della Rigenerazione**. Le trasformazioni del Documento di Piano, insieme a quelle del Piano delle Regole derivanti dai **PA – Piani attuativi** e **PdCC – Permessi di Costruire Convenzionati** insieme a quelle del Piano dei Servizi con il **LUM – Luogo Urbano della Mobilità**, giocano un ruolo fondamentale per il perseguimento di tutti gli obiettivi della presente Variante.

### 7.3.1 | AT - Ambiti di Trasformazione

Il DP - Documento di Piano, come già detto precedentemente, è lo strumento che permette di programmare una visione per lo sviluppo futuro di Canegrate e di costruirla componendo strategie, interventi e progetti sul territorio. La nuova visione per il territorio si compone quindi degli AT - Ambiti di Trasformazione, degli AR - Ambiti della Rigenerazione Urbana e Territoriale, e dello schema di REC - Rete Ecologica Comunale; progetti guidati da strategie di rigenerazione del territorio, di miglioramento delle connessioni verdi esistenti e dalla creazione di nuovi spazi non solo per i cittadini.

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della LR 12/2005 individua gli **AT - Ambiti di Trasformazione**, che comprendono aree, allo stato attuale urbanizzate e non, sulle quali il PGT prevede la realizzazione di nuovi interventi edilizi o di recupero e valorizzazione urbanistica. Alcuni di questi ambiti derivano dalla riconferma di alcune previsioni espansionistiche già contenute nel Vigente PGT.

I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle “**Schede AT - Ambiti di Trasformazione**”, che sono parte integrante ed essenziale delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano della Variante al PGT. Le schede, di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso i Piani Attuativi, declinano gli obiettivi proposti per ogni Ambito di Trasformazione attraverso una serie di elementi costituenti, quali: l'inquadramento dell'area e la definizione dei caratteri fisici e dimensionali dell'ambito, le strategie per l'ambito poste in relazione agli obiettivi del Documento di Piano, lo schema progettuale per illustrare i criteri dispositivi dei nuovi edifici e delle aree in cessione, destinazioni d'uso ammesse, indici e parametri urbanistici che dovranno essere rispettati in sede di definizione della proposta di Piano Attuativo.

Gli AT - Ambiti di Trasformazione prevedono **non solo la realizzazione di opere all'interno del proprio perimetro di attuazione, ma anche all'esterno e concorreranno al disegno complessivo di città pubblica** del Comune di Canegrate. Attraverso questa strategia il progetto di città futura potrà essere attuato non solo attraverso il metodo di pianificazione tradizionale e quindi dal Piano dei Servizi, ma anche e soprattutto grazie all'attuazione delle trasformazioni del Documento di Piano e dal Piano delle Regole.

Temi cardine e fondamentali durante la pianificazione di questo strumento sono stati dunque anche quelli legati al miglioramento della qualità dell'urbanizzato e quindi della vita, della tutela dei beni e dei centri storici anche tramite la salvaguardia e valorizzazione del vasto patrimonio architettonico, sia storico che contemporaneo, oltre che alla tutela delle memorie industriali, al bilanciamento delle previsioni calibrato che riduca al minimo indispensabile il nuovo consumo di suolo naturale e consideri invece come **prioritari gli interventi di recupero delle aree dismesse**, ristrutturazione e riuso di tutti gli immobili dismessi, in disuso o in stato di abbandono e fatiscenza.

Rispetto al Piano vigente si è scelto di **ridurre le loro dimensioni territoriali** e le **volumetrie insediabili**, così da poter ottenere **una riduzione del consumo di suolo all'interno degli stessi**. Così facendo si prevede un abbassamento del carico insediativo, che consentirà di privilegiare la qualità dell'abitare rispetto alla quantità. Si prevedono inoltre azioni volte alla de-impermeabilizzazione del suolo negli ambiti densamente urbanizzati. Questo in ragione del fatto che i progetti in previsione sugli AT - Ambiti di Trasformazione dovranno non solo rispettare, anche se in modo non totalmente vincolante, alcuni accorgimenti nella costruzione dei complessi e dei terreni permeabili.

Questo risultato si è ottenuto prevedendo maggiori aree verdi a cessione all'interno del perimetro degli ambiti, oltre a numerose piantumazioni e alberature. Queste prospettive si inseriscono su una duplice strategia: da una parte **influiscono positivamente sul bilancio ecologico** e dall'altra **contribuiscono alla costruzione della REC - Rete Ecologica Comunale**.

Gli AT - Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano sono i seguenti:

- AT 1 - Via Forlì;



- AT 2 – Via Magenta;
- AT 3 – Via Adige;
- AT 4 – Santa Colomba;
- AT 5 – Via Tasso;

I **5 Ambiti di Trasformazione** individuati interessano in alcuni casi porzioni di Tessuto Urbano Consolidato che presentano un sottoutilizzo delle aree, per i quali si prevede l'attuazione di progetti di riqualificazione, in alcuni casi aree produttive da potenziare, oltre a aree libere e agricole, localizzate ai margini del territorio di Canegrate.

La seguente tabella riassume i principali dati dimensionali e funzionali previsti per ogni Ambito di Trasformazione individuato, rimandando alle singole Schede AT - Ambiti di Trasformazione allegate alle Disposizioni Attuative del Documento di Piano per un'analisi di dettaglio delle previsioni per ogni ambito.

Gli AT 1, AT 2 e AT 3 ricadono all'interno degli Elementi di primo e secondo livello della RER.

Con l'obiettivo di garantire le prescrizioni previste dal PTR per gli Elementi di primo livello della RER, nelle Schede d'ambito dell'AT 1 e dell'AT 2 è stata indicata la "fascia di tutela ambientale" in modo da garantire adeguati livelli di permeabilità del suolo trasformato, nonché di continuità del sistema ambientale circostante.

Tali misure troveranno adeguate valutazioni nel Rapporto ambientale della VAS e nello Screening VINCA, in modo da assicurare la compatibilità delle previsioni avanzate dal presente strumento urbanistico con la RER e il PTR.

**Ambiti di Trasformazione**  
previsti dal nuovo DP



AT - Ambiti di Trasformazione

AT 1 Via Forlì

AT 2 Via Magenta

AT 3 Via Adige

AT 4 Santa Colomba

AT 5 Via Tasso

### 7.3.2 | AR - Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale

La presente Variante al PGT applica i concetti e gli incentivi per il recupero e la rigenerazione degli ambiti degradati urbani introdotti nella LR. 12/2005 della LR. 18/2019, in particolare dell'Art. 8bis. Rispetto a quanto introdotto con la DCC n. 88 del 15 dicembre 2020, con la quale il Comune di Canegrate ha adempito alle disposizioni della LR. 18/2019, con la presente Variante viene approfondito il tema distinguendo gli Ambiti della Rigenerazione in base alla loro estensione territoriale e complessità delle trasformazioni rigenerative che si è deciso di applicare, specificando quindi gli **ART - Ambiti della Rigenerazione Territoriale** e gli **ARU - Ambiti della Rigenerazione Urbana**.

La Regione Lombardia, con l'emanazione della LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", ha introdotto una serie di effetti, sia di indirizzo, sia di controllo, sugli strumenti di pianificazione territoriale, ed in particolar modo sui PGT comunali.

Obiettivo prioritario di tale legge è la **riduzione del consumo di suolo agricolo non ancora edificato**, da perseguire **incentivando interventi** edilizi **su aree già urbanizzate e trasformate**, siano esse degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare; per tali ragioni, introduce diverse modifiche alla legge urbanistica regionale (LR 12/2005), attribuendo specifici compiti ai diversi enti coinvolti (Regione, Province, Città Metropolitana, Comuni).

Un ulteriore impulso a tali obiettivi è stato dato con l'emanazione della LR 18/2019 "Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente", con la quale Regione Lombardia ha reso prioritarie quelle azioni volte a migliorare la qualità funzionale, ambientale e paesaggistica dei territori e degli insediamenti, mediante processi di rigenerazione urbana e territoriale, così definiti:

- **Rigenerazione urbana:** l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che possono includere la sostituzione, il riuso, la riqualificazione dell'ambiente costruito e la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso il recupero delle aree degradate, sottoutilizzate o anche dismesse, nonché attraverso la realizzazione e gestione di attrezzature, infrastrutture, spazi verdi e servizi e il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, in un'ottica di sostenibilità e di resilienza ambientale e sociale, di innovazione tecnologica e di incremento della biodiversità dell'ambiente urbano. Da questo concetto nascono gli **ARU – Ambiti della Rigenerazione Urbana**;
- **Rigenerazione territoriale:** l'insieme coordinato di azioni, generalmente con ricadute sovrالocali, finalizzate alla risoluzione di situazioni di degrado urbanistico, infrastrutturale, ambientale, paesaggistico o sociale che mira in particolare a salvaguardare e ripristinare il suolo e le sue funzioni ecosistemiche e a migliorare la qualità paesaggistica ed ecologica del territorio, nonché dei manufatti agrari rurali tradizionali, per prevenire conseguenze negative per la salute umana, gli ecosistemi e le risorse naturali. Da questo concetto nascono gli **ART – Ambiti della Rigenerazione Territoriale**.

I contenuti e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle "**Schede AR - Ambiti della Rigenerazione**", che sono parte integrante ed essenziale delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano della Variante al PGT, a cui si rimanda per una lettura approfondita. Le schede, di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso i Piani attuativi, declinano gli obiettivi proposti per ogni Ambito della Rigenerazione attraverso una serie di elementi costituenti e contengono: i dati dello stato di fatto, l'inquadramento dell'area le strategie e lo schema progettuale. Per una lettura approfondita del singolo ambito comprensivo delle previsioni si rimanda sempre all'allegato delle Disposizioni Attuative del Documento di Piano.

All'interno di tali ambiti, la suddetta normativa prevede la possibilità di applicazione di una serie di incentivi volti alla riqualificazione dell'ambiente costruito o di riorganizzazione dell'assetto urbano. Partendo da tali dispositivi normativi, le NdA del DP li declinano all'interno della presente Variante al PGT, specificandoli come ben riepilogato al successivo paragrafo.



### Rigenerazione e valorizzazione del tessuto storico

Oggi, la presente Variante al PGT assume tra i propri obiettivi prioritari il tema della rigenerazione urbana e territoriale quale elemento cardine per una generalizzata riqualificazione del territorio comunale.

Il tema della rigenerazione urbana rappresenta infatti una strategia unitaria e integrata all'interno dei tre atti costituenti la Variante, attraverso la promozione di interventi di recupero e rivitalizzazione del sistema urbano consolidato: le trasformazioni su suolo non antropizzato risultano marginali rispetto al recupero delle aree già urbanizzate, sia che esse rientrino tra le degradate o dismesse, sia che rappresentino progetti incompiuti ereditati dai precedenti strumenti di pianificazione comunale.

Le NdA del DP, in ottemperanza ai dispositivi normativi sopra richiamati, assumono i seguenti criteri per l'attuazione degli ambiti della rigenerazione urbana e territoriale:

**a.** Semplificazione e accelerazione dei procedimenti amministrativi di competenza, riduzione dei costi finalizzati al supporto tecnico amministrativo:

- **a.1** Possibilità di presentazione dei progetti per stralci funzionali, preventivamente determinati, nel rispetto di un disegno unitario d'ambito e che ne definisca la tipologia di intervento (art. 12 comma 1 – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).
- **a.2** Utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo (art. 14, comma 1bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).
- **a.3** utilizzo dello strumento del Permesso di Costruire convenzionato quale alternativa al Piano Attuativo (art. 14 comma 1bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).

**b.** Incentivazione per elevata qualità ambientale, prevedendo, la valorizzazione e lo sviluppo di infrastrutture verdi multifunzionali, con particolare riferimento alla rete verde e alla REC - Rete Ecologica Comunale, in connessione con il sistema urbano e ambientale esistente:

- **b.1** Negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, il contributo di costruzione è ridotto del 50% (art. 43, comma 2 quater – LR 12/2005 e ss.mm.ii.), esclusivamente per l'ART 1 tale riduzione è del 80%, di cui al successivo punto b8 del presente articolo.
- **b.2** Negli Ambiti della Rigenerazione, in cui vengono previsti interventi di ristrutturazione edilizia, nonché per quelli di demolizione e ricostruzione, anche con diversa sagoma, o anche per quelli di ampliamento coerenti con le disposizioni pianificatorie, gli oneri di urbanizzazione sono quelli stabiliti per gli interventi di nuova costruzione ridotti del 60% (art. 44 comma 8 – LR 12/2005 e ss.mm.ii.).
- **b.3** Negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica con una ST minima dell'unità di intervento superiore a 800 mq, individuata in concerto con l'Amministrazione Comunale, il contributo di costruzione è ridotto di un ulteriore 10% rispetto al precedente punto b.1), fermo restando il conseguimento degli obiettivi previsti dallo stesso.
  - all'interno del "Tessuto incentivato a destinazione residenziale" è ammessa indifferenza funzionale, compresa la destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR;
  - all'interno del "Tessuto storico con incentivazione multifunzionale" è ammessa indifferenza funzionale, compresa la destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR, nel rispetto delle modalità di intervento per gli edifici nei NAF; negli Ambiti della Rigenerazione, in caso di interventi di ristrutturazione urbanistica, è previsto un incremento del 20% della SL esistente alla data di adozione del presente strumento urbanistico;
  - all'interno del "Tessuto incentivato con destinazioni strategiche" è ammessa indifferenza funzionale in deroga alle destinazioni d'uso ammesse nei corrispondenti tessuti del PR, a esclusione della destinazione d'uso Dst.R - Residenziale, orientata in via prioritaria all'attuazione delle politiche sovraordinate in tema di LUM e di STTM.

**c.** Prevedere usi temporanei, consentiti prima e durante il processo di rigenerazione degli ambiti individuati:

- **c.1** allo scopo di attivare processi di recupero e valorizzazione di aree ed edifici dismessi,

inutilizzati o sottoutilizzati, mediante la realizzazione di iniziative economiche, sociali e culturali, il Comune può consentire, previa stipula di apposita convenzione, l'utilizzazione temporanea di tali aree, edifici, o parti di essi, anche per usi, comunque previsti dalla normativa statale, in deroga al vigente strumento urbanistico (art. 51-bis – LR 12/2005 e ss.mm.ii.). L'uso temporaneo può riguardare sia edifici pubblici, concessi in comodato per la realizzazione di iniziative di rilevante interesse pubblico, sia immobili privati

- **c.2** l'uso temporaneo è consentito, previo rispetto dei requisiti igienico sanitari, ambientali e di sicurezza, che può sempre essere assicurato sia con opere edilizie, sia mediante l'installazione di impianti e attrezzature tecnologiche, e purché non comprometta le finalità perseguite dalle destinazioni funzionali previste dal PGT, per una sola volta e per un periodo di tempo non superiore a tre anni, prorogabili di altri due. Qualora connesso a opere edilizie, le stesse sono assentite mediante titolo abilitativo edilizio rilasciato nel rispetto delle norme e dello strumento urbanistico vigente, salvo il diverso uso
  - **c.3** l'uso temporaneo non comporta la corresponsione da parte del richiedente di aree per servizi, non comporta il mutamento di destinazione d'uso delle unità immobiliari e non è soggetto alle disposizioni di cui all'articolo 51 della LR 12/2005 e ss.mm.ii.. Il Comune nella convenzione può comunque definire le eventuali opere di urbanizzazioni minime necessarie e indispensabili all'uso temporaneo proposto. Nell'ipotesi in cui le opere, di cui al precedente periodo, siano anche funzionali al successivo intervento di sviluppo di rigenerazione dell'area, il costo di tali opere può essere scomputato dagli oneri di urbanizzazione dovuti per lo stesso intervento;
  - **c.4** è in ogni caso esclusa l'utilizzazione temporanea di area ed edifici, o parti di essi, come attrezzature religiose e sale giochi, sale scommesse e sale bingo
  - **c.5** sono fatte salve le ulteriori indicazioni di legge ai sensi dell'art. 51-bis della LR 12/2005 e ss.mm.ii.;
- d.** Prevedere lo sviluppo della redazione di studi di fattibilità urbanistica ed economica-finanziaria:
- **d.1** nei casi di convenzionamento, come stabilito dall'art. 43, comma 2-quater della LR 12/2005 e ss.mm.ii., il Comune può sempre rimodulare in riduzione (rispetto a quanto riportato al precedente punto b) il contributo di costruzione sulla base di una valutazione economica-finanziaria a supporto della quantificazione del valore economico delle trasformazioni urbanistiche e degli interventi a esse collegati.

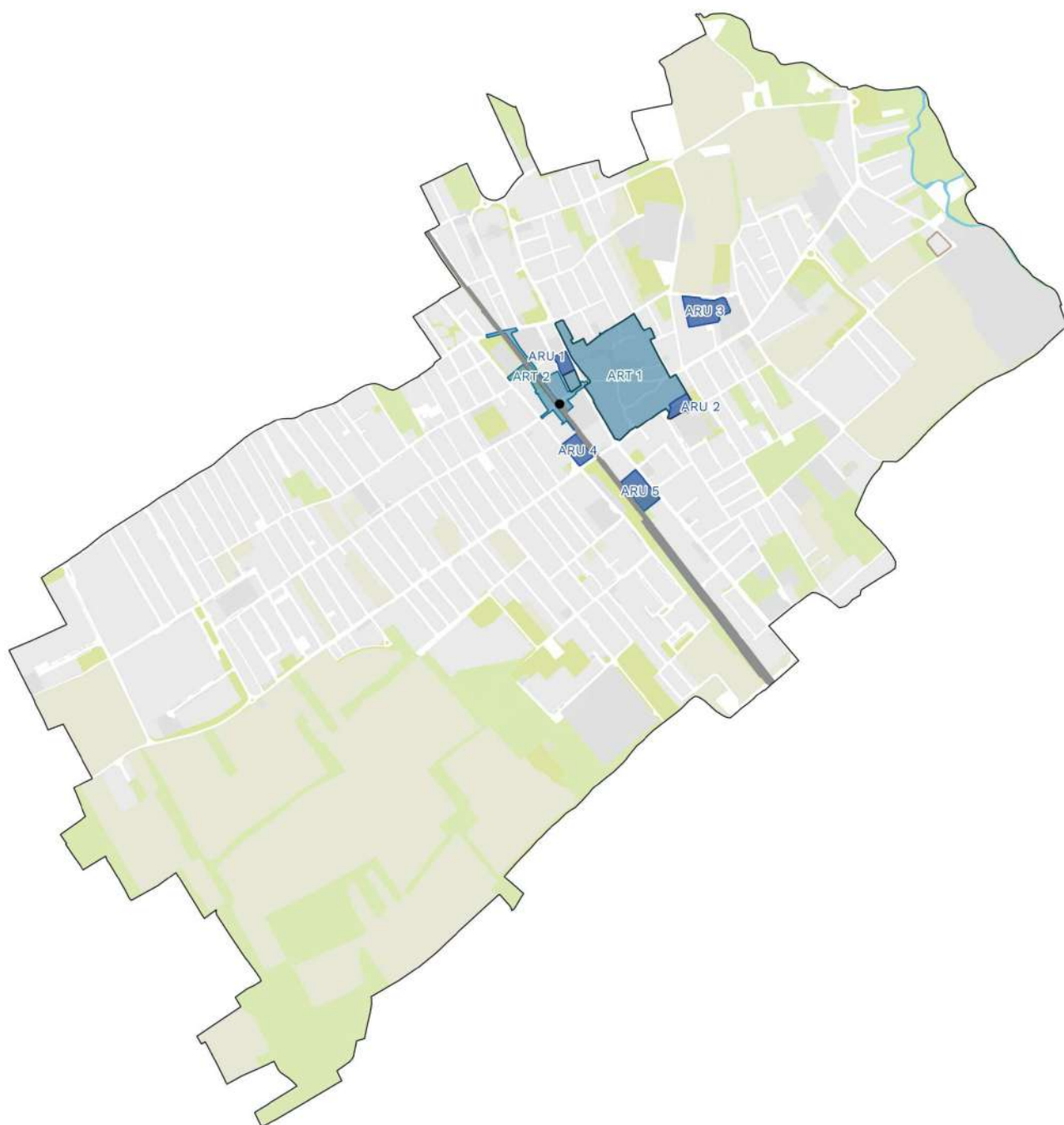
In sede attuativa gli interventi dovranno assicurare l'adozione dei criteri di cui alle NBS – Nature Based Solutions del PTM – Piano Territoriale Metropolitano.

Gli **AR – Ambiti della Rigenerazione** previsti dal Documento di Piano sono i seguenti:

- **Ambiti della Rigenerazione Urbana:**
  - ARU 1 – Municipio
  - ARU 2 – Palazzo Visconti-Castelli
  - ARU 3 – Ex Liceo Cavalleri
  - ARU 4 – Ex Manifattura Canegrate
  - ARU 5 – Raimondi
- **Ambiti della Rigenerazione Territoriale:**
  - ART 1 – NAF
  - ART 2 – Stazione

### Ambiti della Rigenerazione

previsti dal nuovo DP



 ARU - Ambiti della Rigenerazione Urbana

 ART - Ambiti della Rigenerazione Territoriale

ARU 1 - Municipio

ARU 2 - Palazzo Visconti - Castelli

ARU 3 - Ex Liceo Cavallieri

ARU 4 - Ex Manifattura Canegrate

ARU 5 - Raimondi

ART 1 - NAF

ART 2 - Stazione



## INTEGRAZIONE DEI PROCESSI DI RIGENERAZIONE PREVISTI DAL NUOVO PGT

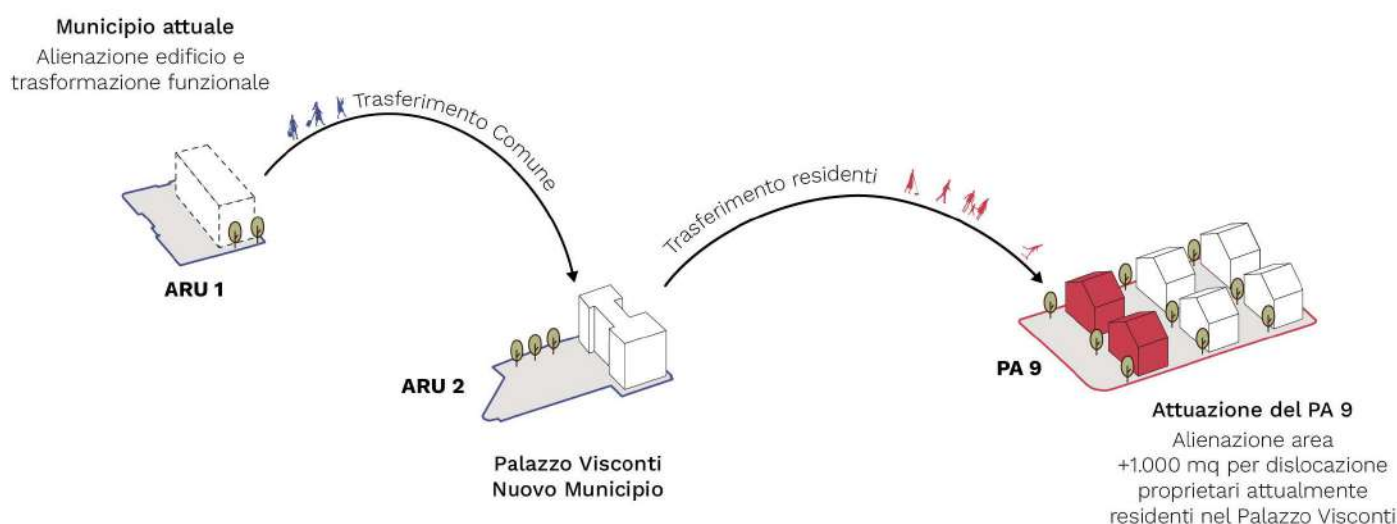
Il Nuovo PGT intende attuare, attraverso una forte **integrazione delle previsioni** in esso contenute, interventi di rigenerazione urbana e ridefinizione funzionale di intere porzioni di TUC e valorizzazione di edifici importanti dal punto di vista storico documentale.

Come definito nelle relative schede d'ambito, gli Ambiti di Rigenerazione Urbana ARU1 e ARU2 definiscono una strategia di rigenerazione finalizzata alla riqualificazione del Palazzo Visconti e dell'Ex Liceo Cavalieri, a fronte dell'alienazione dell'attuale Municipio.

In sintesi questa strategia prevede:

- nell'**ARU1** l'alienazione del Municipio e la sua **trasformazione funzionale in altre destinazioni** d'uso, anche residenziali, incentrare ad attuare le politiche del vicino LUM e la riqualificazione dell'intero fronte urbano;
- nell'**ARU2** invece **verrà trasferito il Municipio** e i residenti presenti all'interno dell'edificio storico verranno trasferiti nel vicino PA9, oltre alla riqualificazione della piazza antistante al palazzo storico;
- nel **PA9**, ambito anch'esso di proprietà pubblica, è prevista una **quota di SL residenziale** (1.000 mq) finalizzata al **trasferimento dei residenti del Palazzo Visconti** che cederanno al Comune la loro proprietà nell'edificio storico in permuta di una nuova abitazione con relativo spazio verde pertinenziale all'interno di questo nuovo ambito di espansione residenziale.

Inoltre, nell'**ARU3** l'edificio dell'Ex Liceo, opportunamente ristrutturato, **ospiterà alcune sezioni del Liceo Cavalieri** del vicino Comune di Parabiago (a tal fine è in corso di definizione un protocollo di intesa con Città metropolitana di Milano), oltre all'espansione del centro sportivo comunale e della tensostruttura esistente, con l'obiettivo di dotare il Comune di un polo dell'istruzione e un centro sportivo moderno e di rilevanza anche sovracomunale.



### 7.3.3 | LUM - Luogo Urbano della Mobilità

L'iniziativa della Città metropolitana di Milano volta a ridefinire sotto una nuova luce i principali Luoghi Urbani della Mobilità identificati dal Piano Territoriale Metropolitano, coincide con la riconfigurazione dell'ambito della Stazione.

Nel Comune di Canegrate, il PTM individua la presenza di un **LUM – Luogo Urbano della Mobilità** che **coincide con la Stazione ferroviaria** del Servizio Ferroviario Suburbano.

Obiettivo di CMM risulta essere quello di **favorire e incentivare “la collocazione di servizi ai cittadini sinergici con la funzione di interscambio modale**, in grado di amplificare le potenzialità del sistema di trasporto pubblico e di concorrere in termini effettivi al superamento di un modello ancora imperniato sulla mobilità privata con enormi costi ambientali”.

Il LUM di Canegrate è riconosciuto nello stato di fatto/esistente (con un raggio di 200 m dalla stazione) di **scala sovracomunale** in quanto serve “un bacino territoriale di riferimento esteso ad almeno tre comuni attraverso una o più delle seguenti modalità: linee del TPL a frequenza almeno oraria, rete ciclabile protetta, parcheggio adeguatamente proporzionato e viabilità intercomunale ad accesso diretto”.

In compimento degli obiettivi di CMM, **il PGT è chiamato a individuare prioritariamente le funzioni e i servizi compatibili con la funzione di interscambio modale** e che contribuiscono a migliorare la sicurezza e la vivibilità dell'area, da individuare tra le tipologie di seguito indicate:

- **Uffici pubblici e funzioni terziarie**, con priorità per quelle dotate di sportelli aperti al pubblico e per le strutture sanitarie di presidio territoriale (ambulatori per medicina di base, analisi, ecc.);
- **Scuole secondarie, strutture universitarie**, strutture sanitarie, poli culturali e per l'intrattenimento, strutture sportive ad elevato afflusso di utenti;
- **Esercizi commerciali di vicinato** o altre tipologie di strutture commerciali senza tuttavia interferire con i flussi pendolari;
- **Medie Strutture di Vendita** aventi, per la loro collocazione, rilevanza sovracomunale.

A partire dalle indicazioni del PTM, che **individua il LUM nello stato previsionale come “sovracomunale”** con un raggio di 200 m a partire dal centroide rappresentato dalla stazione, si è provveduto alla sua ripermimetrazione ad una scala di maggior dettaglio. All'interno del riperimetro proposto dalla Variante generale al PGT vengono così ricomprese intere porzioni di TUC, il NAF centrale nella sua interezza, oltre al sistema dei servizi principali dell'area centrale (la chiesa parrocchiale di Santa Maria Assunta, la parrocchia e l'oratorio, oltre alle scuole e agli edifici pubblici annessi) nonché l'ART1, l'ART2 e l'ARU1, l'ARU2, l'ARU3, l'ARU4, l'ARU5 e il PdCC7.

Sarà la convenzione che sottende il Permesso di Costruire Convenzionato o la pianificazione attuativa a disciplinare la soluzione più idonea verso gli obiettivi definiti dal LUM, in modo particolare all'interno dei “tessuti con incentivazione per destinazioni strategiche” all'interno dell'ART2, nonché negli ARU e nei PdCC in esso ricadenti.







# 8

## Criteri del Piano delle Regole

Il Piano delle Regole è lo strumento che graficamente più assomiglia alle vecchie zonizzazioni e, quindi, al vecchio PRG - Piano Regolatore Generale; ma mentre la suddivisione delle zone del vecchio PRG era fatta esclusivamente sulla base delle densità esistenti, nonché delle funzioni insediate/insediabili prevalentemente monofunzionali (zone residenziali, zone industriali, zone commerciali, zone terziarie, ecc.), nel Piano delle Regole l'individuazione degli ambiti 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.

**Il Piano delle Regole** di Canegrate, attuando ed interpretando la Legge regionale 12/2005, **propone un'organizzazione del territorio comunale per Sistemi, Ambiti e Tessuti.**

Vengono individuati due macrosistemi principali:

- il **TUC - Tessuto Urbano Consolidato**: inteso come insieme integrato di tessuti urbanistici, individuati e articolati sulla base delle analisi del quadro conoscitivo, classificati in base a una lettura tipo-morfologica, sulla base di caratteri di omogeneità dal punto di vista della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazi pubblici e spazi privati, del rapporto tra tipologie edilizie e lotto di riferimento, con la prevalenza di una o più funzioni urbanistiche principali. All'interno dei tessuti urbani, il Piano delle Regole persegue obiettivi di riqualificazione dell'esistente, di incremento della qualità degli insediamenti, di articolazione delle funzioni compatibili, di miglioramento delle dotazioni territoriali. Fanno parte del Tessuto Urbano Consolidato il sistema dei servizi esistente disciplinato dal PS - Piano dei Servizi e le trasformazioni previste dal DP - Documento di Piano, alle cui disposizioni attuative il PR - Piano delle Regole rinvia;
- il **Sistema ambientale e agricolo**: rappresentato dagli ambiti agricoli, dagli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico disciplinati dalle norme di attuazione del PTM, dalle aree all'interno dei PLIS Parco dei Mulini e Parco del Roccolo.

**A questi si sovrappongono il complesso sistema dei vincoli e delle tutele** che caratterizzano il territorio comunale, dei quali il Piano delle Regole ne ricostruisce il quadro complessivo:

- vincoli ambientali;
- vincoli idrologici, geologici e sismici;
- vincoli infrastrutturali;
- vincoli di tutela del vasto patrimonio ambientale e storico-artistico;
- vincoli e tutele derivanti dalla pianificazione sovraordinata vigente.

Dal punto di vista delle disposizioni attuative, **le Norme di Attuazione** del Piano delle Regole sono state definite a partire dalle norme di attuazione del previgente strumento urbanistico, eredità di regole e disposizioni normative prodotte da differenti strumenti (sia piani che regolamenti), che hanno determinato l'assetto dell'attuale tessuto urbano consolidato, il suo rapporto con il territorio rurale e ambientale.

Le Norme di attuazione sono state **impostate a partire da:**

- **la classificazione per tessuti urbanistici del TUC - Tessuto Urbano Consolidato**, per i quali vengono definiti e specificati i caratteri, gli indici e i parametri urbanistici per l'attuazione degli interventi edilizi, le destinazioni d'uso ammesse, nonché eventuali prescrizioni specifiche;
- **la definizione delle modalità di intervento per gli edifici ricadenti all'interno dei NAF -**

**Nuclei di Antica Formazione** e degli edifici esterni ai NAF, con l'obiettivo di preservare il carattere storico di alcuni edifici, la valorizzazione del sistema insediativo originario e la definizione degli interventi attuabili, anche sostitutivi, garantendone l'integrazione architettonica;

- **l'aggiornamento delle disposizioni normative** relativamente al recepimento dello schema tipo del Regolamento edilizio e le Definizioni tecniche uniformi, ai sensi della DGR 24 ottobre 2018 - n. XI/695;
- **la ricostruzione del quadro dei vincoli e tutele** per la valorizzazione del sistema agricolo, ambientale e paesaggistico alla scala comunale e il recepimento delle disposizioni normative della pianificazione sovraordinata e di settore;

Vengono allegati alle Norme di Attuazione del PR:

- le **Schede dei PA - Piani Attuativi** all'interno delle quali vengono definiti gli interventi di recupero e trasformazione ammessi all'interno di tali ambiti di riqualificazione urbana;
- le **Schede dei PdCC – Permessi di Costruire Convenzionati** all'interno delle quali vengono definiti gli interventi di recupero e trasformazione ammessi all'interno di tali ambiti di riqualificazione urbana;

Per arrivare alla definizione di un apparato normativo in grado di rispondere alle caratteristiche e alle esigenze del Comune di Canegrate, sono stati effettuati una serie di approfondimenti analitici ed interpretativi sui principali macrosistemi oggetto del Piano delle Regole.

Per quanto riguarda il **TUC - Tessuto Urbano Consolidato**, le analisi sono state rivolte all'approfondimento delle tematiche relative all'**individuazione puntuale degli usi prevalenti**, all'interpretazione delle tipologie edilizie insediate, alla definizione delle **volumetrie realizzate**, all'analisi del periodo di costruzione e dello **stato conservativo** degli edifici esistenti. Nel caso delle porzioni storiche del Tessuto Urbano Consolidato è stato effettuato un accurato rilievo urbanistico e edilizio, in modo da ricostruire un quadro conoscitivo dettagliato e fondamentale per la definizione di modalità di intervento puntuali sui singoli edifici in esse presenti.

Per il **Sistema ambientale e agricolo** sono state analizzate le caratteristiche, in termini di conduzione dei fondi, degli ambiti agricoli esterni al Tessuto Urbano Consolidato, analisi del territorio naturale attraverso la lettura dei Piani sovraordinati, oltre all'individuazione degli elementi paesistici e naturali da preservare e valorizzare, anche attraverso la definizione puntuale alla scala comunale delle prescrizioni prevalenti del PTM.

La conoscenza del territorio comunale è nata da un'attenta analisi, che ne ha valutato 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 Canegrate, 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.

## 8.1 | Classificazione del territorio comunale

In coerenza con quanto prescritto dall'art.10 della **LR. 12/2005**, il Piano delle Regole è chiamato a definire uno strumento di controllo e regolazione della qualità urbana e territoriale all'interno di un quadro coerente di pianificazione dell'assetto insediativo, tipologico e morfologico della città.

La classificazione del territorio attraverso una lettura e interpretazione delle sue parti diviene dunque un esercizio particolarmente sensibile e determinante per il futuro sviluppo territoriale comunale. Questa analisi non funge solo da lettura interpretativa volta a comprendere il territorio, ma costruisce una denominazione attraverso cui il territorio viene riconosciuto e da cui discendono direttamente le regole, opportunità e possibili incentivi che definiscono parte del quadro progettuale e normativo del Piano di Governo del Territorio. Tale duplice ed integrato compito comporta un'attenzione e responsabilità: una classificazione omogenea rischia di non cogliere le peculiarità del territorio, e viceversa, una classificazione eccessivamente eterogenea porterebbe a una regolazione eccessiva e frammentata dello stesso.

Di conseguenza, la necessità di definire una classificazione deve trovare un equilibrio capace di distinguere e separare solo nel momento in cui gli effetti progettuali determinano un'esigenza effettiva in quanto le indicazioni contenute nel Piano delle Regole costituiscano un effetto vincolante avente ripercussioni sul regime giuridico dei suoli.

Pertanto il Piano delle Regole è chiamato a definire:

- i **Nuclei di Antica Formazione (NAF)**, ovvero parti del Tessuto Urbano Consolidato costituite dall'insieme di elementi aventi valore storico, culturale e artistico che risultano vincolanti o meritevoli di tutela per i caratteri che manifestano e rappresentano. Ad essi vengono equiparati, ove non compresi, gli elementi oggetto di tutela ai sensi del D.lgs. 42/2004;
- il **Tessuto Urbano Consolidato (TUC)**, come porzione di territorio costituito da ambiti su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprese le aree libere intercluse o di completamento, classificato sulla base di una lettura tipo-morfologica dei caratteri di omogeneità della trasformazione storica, del rapporto formale e dimensionale tra spazio pubblico e privato e in rapporto con le tipologie edilizie e il lotto di riferimento;
- a completamento del TUC si identifica il **territorio agricolo**, ovvero la porzione di territorio destinata ad attività agricole o a cui viene riconosciuto un valore ecologico e ambientale volto a tutelare porzioni di territorio (anche in coerenza con la disciplina del PTM e il ruolo dei PLIS);
- è da considerarsi parte rilevante, la rappresentazione in forma aggregativa del **Piano dei Servizi**, a cui si rimanda alla relativa documentazione.

In questa sede, preme concentrarsi sui tessuti costituenti la città costruita, illustrando e approfondendo le ragioni che sottendono tale scelta pianificatoria.

La Classificazione del Tessuto Urbano Consolidato si distingue in 5 ambiti distinti in base al loro valore storico, alle destinazioni funzionali delle attività insediate, ai differenti caratteri tipo-morfologici dell'edificato e ai diversi principi insediativi che li hanno originati:

- **Città Storica**
  - NAF – Nuclei di Antica Formazione
- **Città dell'Abitare**
  - R – Tessuto residenziale
  - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario
- **Città delle Attività Economiche**
  - P1 – Tessuto per attività produttive
  - P1a - Tessuto per attività produttive in territorio agricolo
  - P1r - Tessuto per attività produttive in aree residenziali
  - P1c - Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali
  - P2 - Tessuto per attività commerciali
  - P3 – Deposito a cielo aperto



- **Città della Mobilità**
  - IF – Impianti ferroviari
  - ID – Impianti per la distribuzione
  - ST – Sistema Stradale
- **Città in Trasformazione**
- **Città dei Servizi**

A questi ambiti si aggiunge:

- **Sistema Ambientale e Agricolo**
  - A1 – Aree agricole
  - A2 – Aree boschive di valore ecologico e ambientale
  - ANF – Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole
  - AE – Aree agricole per eventi all'aperto

## **Città Storica**

L'ambito della Città Storica è caratterizzato da un **perimetro preciso e vincolante**, composto da una complessità di spazi, una realtà non omogenea contenente identità diverse. Di maggiore rilevanza sono gli **edifici depositari della memoria storica di lungo termine**, punti focali che maggiormente necessitano di attenzione e che sono infatti tutelati quali beni di interesse storico-architettonico. La Città Storica è tale per la grana fine del tessuto edificato, per l'impianto nel quale si dispongono edifici importanti non tanto di per sé, ma proprio per l'effetto d'insieme che ne costituiscono.

Al suo interno è quindi possibile distinguere una tipologia di tessuti, per la quale si rimanda per una descrizione più approfondita alla specifica sezione del presente documento:



### **NAF – Nuclei di Antica Formazione:**

Porzioni di terreno urbano identificate da un insieme di isolati che costituiscono e rappresentano i caratteri storico-artistici e di pregio della città. Il comune presenta un unico grande NAF che si colloca in una posizione centrale all'urbanizzato;

## **Città dell'Abitare**

All'interno della Città dell'Abitare viene riconosciuta la parte di tessuto in cui la residenza risulta la destinazione principale. Tale insieme di tessuti vede una ridotta eterogeneità di tipologie di tessuto residenziale. Il TUC, infatti, riconosce solo due differenti tipologie che si distinguono sia per morfologia che per valore storico e ambientale:



### **R – Tessuto residenziale:**

Il tessuto urbano in questione è caratterizzato da comparti edilizi 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, nella maggior parte dei casi, risulta discreta, garantendo una buona permeabilità dei suoli;



#### **RU - Tessuto residenziale morfologicamente unitario:**

Il tessuto urbano in questione è caratterizzato da isolati distinti, o porzioni di esso, aventi una matrice morfologica chiara a prescindere dal periodo di costruzione. Nella seguente categoria possono essere ricompresi anche singoli edifici che costituiscono rilevanza sia dal punto di vista dimensionale che per il disegno e impronta al suolo che ne definiscono.

### **Città delle Attività Economiche**

All'interno della Città delle Attività Economiche vengono distinte funzionalmente l'insieme delle attività produttive ed economiche in relazione al macrosettore di appartenenza, i tessuti che manifestano un grado di vulnerabilità oltre al sistema infrastrutturale.



**P1 – Tessuto per attività produttive:** In tale tessuto sono presenti attività industriali e artigianali, svolte all'interno di capannoni di differenti dimensioni, tali da definire un complesso produttivo riconoscibile (anche se dismesso). I complessi 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;



#### **P1a – Tessuto per attività produttive in territorio agricolo:**

In tale tessuto sono presenti attività industriali e artigianali, svolte all'interno di capannoni di differenti dimensioni, tali da definire un complesso produttivo riconoscibile (anche se dismesso). Queste attività però si localizzano all'interno di un contesto prevalentemente agricolo.



#### **P1r – Tessuto per attività produttive in aree residenziali:**

In tale tessuto sono presenti attività industriali e artigianali, svolte all'interno di capannoni di differenti dimensioni, tali da definire un complesso produttivo riconoscibile (anche se dismesso). Queste attività però si localizzano all'interno di un contesto prevalentemente residenziale.



#### **P1c – Tessuto per attività produttive in aree cimiteriali:**

In tale tessuto sono presenti attività industriali e artigianali, svolte all'interno di capannoni di differenti dimensioni, tali da definire un complesso produttivo riconoscibile (anche se dismesso). Queste attività però si localizzano in prossimità di aree cimiteriali.



#### **P2 – Tessuto per attività commerciali:**

In tale tessuto sono ricondotte le attività prettamente commerciali orientate alla distribuzione di beni alimentari, non alimentari o di servizi alla persona non riconducibili al Piano dei Servizi che si costituiscono come elemento riconoscibile e individuale rispetto al tessuto circostante. In questi spazi sono presenti edifici di grandi dimensioni, con ampi spazi destinati a parcheggi di pertinenza che non garantiscono una buona permeabilità al terreno;



### **P3 – Deposito a cielo aperto:**

In tale tessuto vengono ricondotte le porzioni di territorio utilizzate, propriamente o impropriamente, con il fine di accatastare materiali e mezzi. Sono escluse dalla seguente categoria le porzioni di territorio utilizzate con il medesimo fine per il quale è riconducibile e contenuto in un tessuto produttivo di appartenenza.

## **Città della mobilità**



### **IF – Impianti ferroviari:**

In tale tessuto sono ricondotti il sedime ferroviario e le relative aree di pertinenza che caratterizzano l'infrastruttura ferroviaria;



### **ID – Impianti per la distribuzione:**

In tale tessuto sono ricondotti gli impianti rivolti alla distribuzione di carburante o energia elettrica per il rifornimento di autoveicoli, ivi compresi gli impianti di autolavaggio;



### **ST – Sistema stradale:**

In tale tessuto sono collocati il sedime della rete stradale sia locale e di quartiere, che i grandi assi sovralocali (SP231 e SP198);

## **Città in Trasformazione**

Gli elaborati cartografici del Piano delle Regole individuano i perimetri di una serie di ambiti per i quali vengono definite delle prescrizioni puntuali, derivanti da un'analisi dettagliata dei luoghi, con l'obiettivo il recupero e la riqualificazione di queste aree degradate o incoerenti con l'intorno urbano all'interno del quale si inseriscono. All'interno del Tessuto Urbano Consolidato vengono individuati alcuni ambiti di recupero denominati PA - Piani Attuativi, per i quali le Norme di Attuazione del Piano delle Regole e le relative Schede allegate ne definiscono i criteri generali e gli obiettivi di intervento, i parametri e le indicazioni specifiche che dovranno guidare la pianificazione attuativa nella definizione degli interventi di recupero e riconfigurazione urbanistica e ambientale da attuare. In aggiunta vengono individuate alcune aree attuate con PdCC - Permesso di Costruire Convenzionato, anch'esse regolate dalle Norme di Attuazione del Piano delle Regole e dalle relative Schede allegate che ne definiscono i parametri e le indicazioni specifiche. Inoltre, in coerenza con i contenuti progettuali del Documento di Piano, vengono riportati anche i perimetri degli AT - Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti della Rigenerazione, distinti in ART - Ambiti della Rigenerazione Territoriale e in ARU - Ambiti della Rigenerazione Urbana, rimandando alle Disposizioni attuative e alle relative Schede per l'analisi delle trasformazioni previste.



## Città dei Servizi

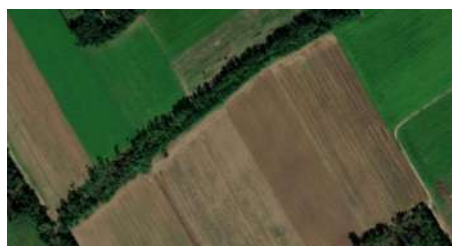
In coerenza con i contenuti del Piano dei Servizi, la classificazione del territorio comunale proposta dal Piano delle Regole individua, in forma aggregata, il complesso sistema di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale esistenti. La Città dei Servizi è costituita da un insieme di aree e edifici distribuiti in modo diffuso sul territorio comunale, integrati con gli altri tessuti del Tessuto Urbano Consolidato, ne determina la qualità dal punto di vista del vivere urbano. Dal punto di vista delle disposizioni, le Norme di Attuazione del Piano delle Regole rimandano alle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi. Per una lettura esaustiva del sistema dei servizi esistenti, dei caratteri qualitativi e dimensionali delle singole componenti, si rinvia alla sezione del documento riferita al Piano dei servizi.

### Sistema ambientale e agricolo

In completamento al Tessuto Urbano Consolidato viene riconosciuto il Sistema Ambientale e Agricolo all'interno di una logica di valorizzazione e preservazione del sistema ambientale, anche nella volontà di conservarlo, ove possibile, dalle pressanti logiche di urbanizzazione del suolo. La classificazione per tipologie interpreta il Sistema Ambientale e Agricolo secondo elementi caratterizzanti dalle attuali condizioni in cui il territorio si presenta.

Le Norme di Attuazione del Piano delle Regole definiscono le modalità di intervento, utilizzo e salvaguardia negli ambiti agricoli, oltre a individuare gli eventuali edifici non più utilizzati per attività agricole e disciplinarne il riuso. Il Piano delle Regole, e più in generale il PGT, riconosce all'agricoltura anche il ruolo di matrice del paesaggio e ne individua gli elementi e i manufatti antropici da preservare e valorizzare verso una loro maggiore fruibilità.

Pertanto, vengono riconosciute le seguenti tipologie di Sistema Ambientale e Agricolo:



#### **A1 – Aree agricole:**

Porzioni di territorio nelle quali è percepibile la presenza di processi agricoli attivi;

#### **A2 – Aree boschive di valore ecologico e ambientale:**

Porzioni di territorio caratterizzate dalla presenza di aree boscate;



#### **ANF – Edifici ubicati in zone agricole non funzionali alle attività agricole:**

In tale tessuto si collocano gli edifici, con funzione non agricola, che si collocano all'interno di aree agricole;



#### **AE – Aree agricole per eventi all'aperto:**

Porzioni di aree agricole caratterizzate da attività prettamente legate ad eventi all'aperto.

## 8.2 | Vincoli e tutele

Uno dei compiti che il Nuovo PGT si è prefissato è stato quello di **ricostruire il sistema di vincoli e tutele vigenti** che interessano il territorio comunale.

È stata così avviata una attività di **verifica e implementazione** del geodatabase a supporto della redazione della Variante generale al PGT con tutti gli strati informativi e le relative disposizioni attuative derivanti dalla normativa nazionale e dai piani sovracomunali vigenti, oltre che dagli studi di settore a supporto della Variante e dalla normativa di settore rispetto ad alcuni elementi antropici che interessano il territorio di analisi.

Gli elaborati cartografici della Variante generale al PGT, in modo particolare le tavole DP8 - Lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata e PR4 - Vincoli e tutele, riportano questo complesso sistema di vincoli restituendo con opportune simbologie:

- i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale sottoposti a vincolo ex D.lgs 42/2004 e ss.mm.ii.;
- i Beni e le Aree di interesse storico, architettonico e culturale meritevoli di tutela, individuati dal presente strumento urbanistico;
- l'individuazione delle aree ricadenti all'interno dei PLIS - Parchi Locali di Interesse Sovracomunale del Parco del Roccio e Parco dei Mulini;
- il sistema di vincoli e tutele disciplinate dalle Norme di Attuazione del PTM della Città metropolitana di Milano. Nello specifico sono stati riportati tutti gli elementi cartografici, ricadenti all'interno del territorio comunale quali:
  - AAS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (Art. 41 - NdA PTM);
  - Fascia di rilevanza paesistico fluviale (Art. 49)
  - Aree boscate (Art. 67)
  - Gangli della REM - primario (Art. 62)
  - Ambiti di rilevanza naturalistica (Art. 48) e paesistica (Art. 52)
  - Corsi d'acqua di rilevanza paesistica (Art. 50)
  - Area rischio archeologico (Art. 56)
  - Mulino da grano o pila da riso (Art. 60)
  - Insediamenti rurali di rilevanza paesistica (Art. 57)
  - Percorsi di interesse storico e paesaggistico (Art. 59)
- il sistema degli aggregati boschivi tutelati dal PIF vigente della Città metropolitana di Milano e dei Boschi vincolati;
- i NAF - Nuclei di Antica Formazione;
- le fasce di rispetto stradali ai sensi del Codice della Strada e del relativo regolamento d'attuazione DPR n. 495/1992;
- le fasce di rispetto cimiteriali ai sensi del RD n. 1265/1934 "T.U.L.S." e ss.mm.ii., della L.166/2002 e ss.mm.ii., della LR n. 33/2009 e ss.mm.ii. e dal Regolamento Regionale n. 6/2004 e ss.mm.ii.;
- la localizzazione puntuale e le fasce di rispetto dei pozzi ad uso idropotabile, ai sensi del Dlgs n. 152/2006 e ss.mm.ii. e della DGR n. VII/12693 del 10/04/2003 e coerentemente con la componente geologica, idrogeologica e sismica a supporto del Piano;
- le linee e le fasce di rispetto degli elettrodotti con dpa indicativa ai sensi della L. n. 36/2001 e ss.mm.ii. e del DPCM del 08/07/2003 e ss.mm.ii.;
- le fasce di rispetto ferroviario ai sensi del DPR n. 753/1980;
- le fasce di salvaguardia della ferrovia, ai sensi del PTR della Regione Lombardia;
- la fascia di rispetto del depuratore ai sensi della L. 319/1976 e della Deliberazione del Comitato dei ministri per la tutela delle acque dall'inquinamento del 04/02/1977;
- le fasce di rispetto del PAI - Piano per l'Assetto Idrogeologico del fiume Po lungo il corso del Fiume Olona;
- le aree di pericolosità e rischio del PGRA - Piano di Gestione del Rischio Alluvioni di cui alla Direttiva Alluvioni 2007/60/ CE;
- le aree golenali;
- il Reticolo Idrico Principale e Minore con le relative fasce di rispetto;
- la fascia di 150 m lungo il Fiume Olona, ai sensi della L. 431/85;
- la Vasca di laminazione del Fiume Olona;
- i principali elementi di salvaguardia e tutela relativi al PTR e PPR della Regione Lombardia.

Per impostazione generale, le Norme di attuazione del Piano delle Regole **rimandano alle disposizioni attuative di piani sovraordinati, alla normativa sovraordinata o ai piani e studi di settore** a supporto della Variante generale al PGT, nell'ottica di **evitare discordanze**.

### 8.3 | Rigenerazione urbana diffusa e valorizzazione del tessuto storico

Il Piano delle Regole, attraverso il suo articolato normativo, definisce una serie di indirizzi progettuali finalizzati alla riqualificazione edilizia e la valorizzazione funzionale di alcune porzioni del sistema insediativo.

Le Norme di Attuazione in questo modo possono essere **viste come un insieme di misure e riferimenti** che mirano a guidare i processi di trasformazione della città consolidata.

In applicazione delle disposizioni contenute alla lettera h) del comma 3 dell'art. 10 della LR 12/2005, in forza delle quali il Piano delle Regole deve individuare i requisiti qualitativi degli interventi, nonché i requisiti di efficienza energetica dei fabbricati, la Variante enuncia quale primario obiettivo qualitativo l'assunzione dei principi di contenuto energetico e sostenibilità ambientale nella progettazione e nell'esecuzione degli interventi, sia di nuova costruzione che relativi al patrimonio edilizio esistente.

Tale requisito deve essere tenuto indispensabilmente in considerazione dalle future progettazioni unitamente alla qualità architettonica ed all'applicazione dei principi di bioarchitettura, al fine di qualificare l'intervento e **contribuire al miglioramento della qualità ambientale, urbana ed architettonica** della città.

L'obiettivo a cui tende la Variante così strutturata e 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, degli impianti, con particolare riguardo agli interventi che verranno effettuati nei tessuti della città storica.

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.

Inoltre tutte le trasformazioni della città, sia negli AT che negli AR, nei PA e nei PdCC, dovranno contribuire al miglioramento della componente ecologica, attraverso l'applicazione delle misure di compensazione e mitigazione delle trasformazioni e l'applicazione delle NBS del PTM vigente, con l'obiettivo di migliorare la qualità dei progetti e la loro sostenibilità ecologica, oltre a garantire il rispetto dei concetti dell'invarianza idraulica, garantendo l'attuazione di interventi ecologici e conformi alle più recenti disposizioni in tema di **opere di invarianza idraulica e idrogeologica**, oltre al miglioramento in termini climatici attraverso la **riduzione dell'effetto isola di calore** all'interno del TUC.

In coerenza con l'art. 3 della LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", **la Variante promuove il recupero del patrimonio edilizio dismesso e/o sottoutilizzato** attraverso la definizione di dispositivi normativi e progettuali con l'obiettivo di **garantire un processo di rigenerazione urbana diffuso** del Tessuto Urbano Consolidato. In quest'ottica il tema della **rigenerazione urbana rappresenta una strategia unitaria e integrata** nei tre atti che costituiscono la Variante, attraverso la promozione di interventi di recupero e rivitalizzazione del sistema urbano consolidato, subordinando le trasformazioni su suolo non antropizzato previste dal Documento di Piano al preventivo recupero di aree già urbanizzate, degradate o dismesse, che possono contribuire a rigenerare e a rivitalizzare intere porzioni di territorio già costruito: con questa visione il Documento di Piano ha individuato gli Ambiti della Rigenerazione Urbana (ARU) e Territoriale (ART).



Infine, in ottemperanza alle recenti modifiche della LR 12/2005 in tema di destinazioni d'uso, le nuove Norme di attuazione del Piano delle Regole applicano in modo diffuso il concetto dell'**indifferenza funzionale**, in modo da garantire un più ampio ventaglio di destinazioni d'uso ammesse all'interno dei differenti tessuti individuati.

### 8.3.1 | Modalità di intervento per il recupero del tessuto storico e del TUC

I più recenti orientamenti della cultura urbanistica da tempo indirizzano alla trasformazione della città privilegiando, rispetto all'espansione ed alla crescita degli scorsi decenni, il recupero ed il miglior utilizzo del patrimonio edilizio esistente, ed in particolare il riuso dei manufatti di interesse storico-tipologico. **Il concetto di conservazione**, un tempo legato all'aspetto edilizio-architettonico dei singoli edifici dei Nuclei di Antica Formazione **viene oggi esteso a tutto il territorio comunale**, considerando meritevoli di attenzione non solo gli edifici di particolare interesse storico-monumentale, ma tutti i manufatti riutilizzabili, riconoscendo un valore culturale all'intero complesso storico, composto da edifici e da aree scoperte (pubbliche e private) nonché del rapporto fra queste intercorrente. Una corretta pianificazione urbanistica deve porsi obiettivi progettuali perseguibili e realistici: la necessità di conservare i valori storico-culturali, architettonici e ambientali dei nuclei storici deve essere sapientemente dosata e fatta convivere con la necessità di incentivare il recupero e il riuso degli edifici.

Il sistema dei tessuti storici è stato così organizzato individuando un insieme di tessuti i cui edifici in essi ricompresi presentano caratteri eterogeni dal punto di vista dell'epoca di costruzione, delle tipologie edilizie, dello stato di conservazione, dei materiali e delle tecniche costruttive. È stato così possibile individuare **2 NAF** - Nucleo di antica formazione, corrispondenti con il Nucleo Centrale e il Nucleo di Cascinette.

**Un sistema complesso** che ha richiesto la definizione di norme puntuali, per categorie e non per tessuti, in modo da sottolineare ogni singola emergenza e valorizzare gli elementi ritenuti di maggior pregio. Propedeutico all'attività di elaborazione della Variante, e nello specifico del Piano delle Regole, è stato un rilievo urbanistico del territorio comunale. Questa operazione ha permesso di individuare le incongruenze esistenti nel DBT - DataBase Topografico comunale, permettendone la correzione di errori di restituzione cartografica, unitamente agli aggiornamenti di manufatti edilizi o infrastrutture per la mobilità realizzate successivamente alla data di restituzione della nuova base cartografica utilizzata per la redazione della Variante. Il rilievo ha previsto la raccolta di differenti informazioni per ogni singolo edificio presente nei NAF: destinazione d'uso prevalente, tipologia edilizia, stato di conservazione. Le informazioni raccolte durante le fasi di rilievo sono state organizzate nel geodatabase a supporto della redazione della Variante, costituendo così non solo un supporto alla realizzazione e alla predisposizione del Piano delle Regole, ma anche un **valido strumento ricognitivo** utile alla rappresentazione e conoscenza dei fenomeni urbani e territoriali.

A partire da queste analisi e considerazioni, all'interno dei NAF, gli edifici esistenti sono stati classificati, con riferimento alle situazioni insediative, alle tipologie e alle caratteristiche architettoniche e urbanistiche, **definendo per tutti gli edifici presenti puntuali modalità di intervento** secondo le seguenti classi:

- A - Monumenti e altri edifici di particolare interesse;
- B - Edifici tradizionali di pregio;
- C - Edifici tradizionali;
- D - Edifici che non necessitano di particolare protezione.

All'attribuzione delle modalità di intervento si è arrivati considerando le caratteristiche tipologiche e di consistenza dei manufatti, massimizzando le possibilità di ristrutturazione edilizia, naturalmente nel rispetto dei valori architettonici eventualmente presenti. Le modalità di intervento e la relativa normativa si configurano quindi come **guida per gli interventi edilizi ed urbanistici**, dettando regole sulla modalità di attuazione degli interventi, sui materiali utilizzabili, sulle caratteristiche tipologiche e sulle modalità di esecuzione.

L'elaborato cartografico "PR3 – Modalità di intervento per gli edifici nel NAF" restituisce graficamente questa classificazione, integrandola con i principali vincoli ex D.Lgs 42/2004 e relativi ai piani sovraordinati.

Per ciascuna classe, le Norme di attuazione del Piano delle Regole specificano gli interventi edilizi ammessi con l'obiettivo da un lato di tutelare e valorizzare i caratteri storico-documentali, mentre dall'altro di ridefinire il ruolo urbano e territoriale dei tessuti della Città storica.

Dunque la Variante, nel confermare l'impianto storico individuato dal precedente Piano, introduce **misure finalizzate alla rigenerazione urbana favorendo l'insediamento di un maggior numero di destinazioni d'uso**: il Nuovo PGT ammette all'interno dei NAF l'insediamento di attività commerciali di vicinato, per la somministrazione di cibi e bevande, nonché dei servizi e delle destinazioni terziarie e ricettive: viene riconosciuto a tale destinazioni d'uso la valenza di **funzioni urbane da preservare e in grado di innescare processi di riqualificazione urbana e rivitalizzazione funzionale** del tessuto storico.

### 8.3.2 | PA - Piani Attuativi e PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati

Il Piano delle Regole individua all'interno del Tessuto Urbano Consolidato gli ambiti sottoposti a pianificazione attuativa denominati PA – Piani Attuativi, per i quali le Norme di attuazione definiscono particolari disposizioni normative finalizzate all'incentivazione del recupero di queste porzioni di città consolidata.

Le Schede dei Piani Attuativi, che sono parte integrante ed essenziale delle Norme di attuazione del Piano delle Regole, ne definiscono gli obiettivi e i criteri generali di intervento, oltre a definire i principali indici e parametri urbanistici, che dovranno essere soddisfatti dai singoli progetti di recupero in fase attuativa.

I comparti urbanistici individuati come PA interessano sia porzioni di completamento del Tessuto Urbano Consolidato che situazioni per le quali si prevede l'attuazione di progetti di recupero edilizio e riqualificazione urbanistica, in grado di innescare, data la localizzazione e la dimensione di alcuni di essi, processi di rigenerazione urbana.

All'interno del Piano delle Regole sono anche stati tenuti in considerazione i cosiddetti “**Piani in Itinere**”, ovvero previsioni ereditate dal precedente PGT. In particolare un Ambito di Trasformazione derivante dalle previsioni del Documento di Piano dotato di convenzione, ma che sono in attesa di trasformazione e non risultano momentaneamente cantierizzati. In questa categoria troviamo anche diversi PA che derivano dalle previsioni del Piano delle Regole del PGT precedente, anch'essi dotati di convenzione che però attualmente non ha ancora trovato una sua realizzazione. Di seguito l'elenco dei Piani in Itinere:

1. Via Cremona, Via Fratelli Rosselli
2. Via S. Ambrogio
3. Via Vesuvio
4. Via Fratelli Rosselli
5. Via Rosselli, Via Garibaldi
6. Via Este
7. Via Firenze
8. Via Magenta
9. Via F.lli Bandiera
10. Via F.lli Bandiera, Via Adda
11. Via D.Chiesa
12. Via Toti, Via Bellini
13. Via Vivaldi
14. Via Toti



**Piani in Itinere**  
previsti dal PR



 Piani in itinere

- 1 Via Cremona Via Fratelli Rosselli
- 2 Via S. Ambrogio
- 3 Via Vesuvio
- 4 Via Fratelli Rosselli
- 5 Via Rosselli Via Garibaldi
- 6 Via Este
- 7 Via Firenze
- 8 Via Magenta
- 9 Via F.lli Bandiera
- 10 Via F.lli Bandiera Via Adda
- 11 Via D. Chiesa
- 12 Via Toti Via Bellini
- 13 Via Vivaldi
- 14 Via Toti

Sempre all'interno del Piano delle Regole sono stati tenuti in considerazione i cosiddetti **"PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati"**, che interessano piccole porzioni di lotti liberi interclusi all'interno del TUC - Tessuto Urbano Consolidato per i quali vengono previsti interventi di completamento dell'urbanizzato e del disegno urbano coordinati rispetto agli assetti progettuali dei Piani Attuativi di previsione o in fase di attuazione.

I PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati previsti dal Piano delle Regole sono i seguenti:

- PdCC 1 - Via Marmolada - Via Etna
- PdCC 2 - Via Pisa
- PdCC 3 - Via Garibaldi
- PdCC 4 - Via Ferrara
- PdCC 5 - Via Morbegno est
- PdCC 6 - Via Morbegno ovest
- PdCC 7 - Via Volontari della Libertà
- PdCC 8 - Via Fermi
- PdCC 9 - Via Parini
- PdCC 10 - Via Ariosto
- PdCC 11 - Via Cascinette sud
- PdCC 12 - Via Cascinette nord

I contenuti dettagliati delle previsioni e le caratteristiche di ogni ambito sono riportate nelle **"Schede PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati"**, che sono parte integrante ed essenziale delle Norme di Attuazione del Piano della Regole della Variante al PGT, a cui si rimanda per una lettura approfondita.

Inoltre il Piano delle Regole prevede una serie di **"PA - Piani Attuativi"**, che interessano porzioni di lotti liberi interclusi all'interno del TUC - Tessuto Urbano Consolidato, per i quali si prevedono interventi di completamento dell'urbanizzato e del sistema stradale interno, oltre alla creazione di una serie di parcheggi pubblici e aree verdi, in modo integrato e coordinato rispetto agli interventi in corso di attuazione e agli altri ambiti di progetto previsti dallo strumento urbanistico.

I PA - Piani Attuativi previsti dal Piano delle Regole sono i seguenti:

- PA 1 - Via Garibaldi, Via Magenta
- PA 2 - Via Gran Sasso
- PA 3 - Via Merano
- PA 4 - Via Fratelli Rosselli
- PA 5 - Via Fermi, Via Filzi
- PA 6 - Via Ariosto, Via Parini
- PA 7 - Via Ariosto
- PA 8 - Via Puccini
- PA 9 - Via San Giovanni Bosco
- PA 10 - Via Garibaldi
- PA 11 - LIDL
- PA 12 - Via Toti

I contenuti dettagliati delle previsioni e le caratteristiche di ogni ambito sono riportati nelle **"Schede PA - Piani Attuativi"**, che sono parte integrante ed essenziale delle Norme di Attuazione del Piano della Regole della Variante al PGT, a cui si rimanda per una lettura approfondita.

Rispetto al Piano vigente, sia per i PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati che per i PA - Piani Attuativi previsti dal presente strumento urbanistico, si è operato attraverso un loro ridisegno rispetto all'assetto proprietario, anche attraverso una riduzione delle dimensioni territoriali di ogni singolo ambito e a una proporzionale ridistribuzione delle volumetrie insediabili, così da poter ottenere una miglior qualità urbana e vivibilità, oltre che a garantire una maggior attuazione degli

stessi.

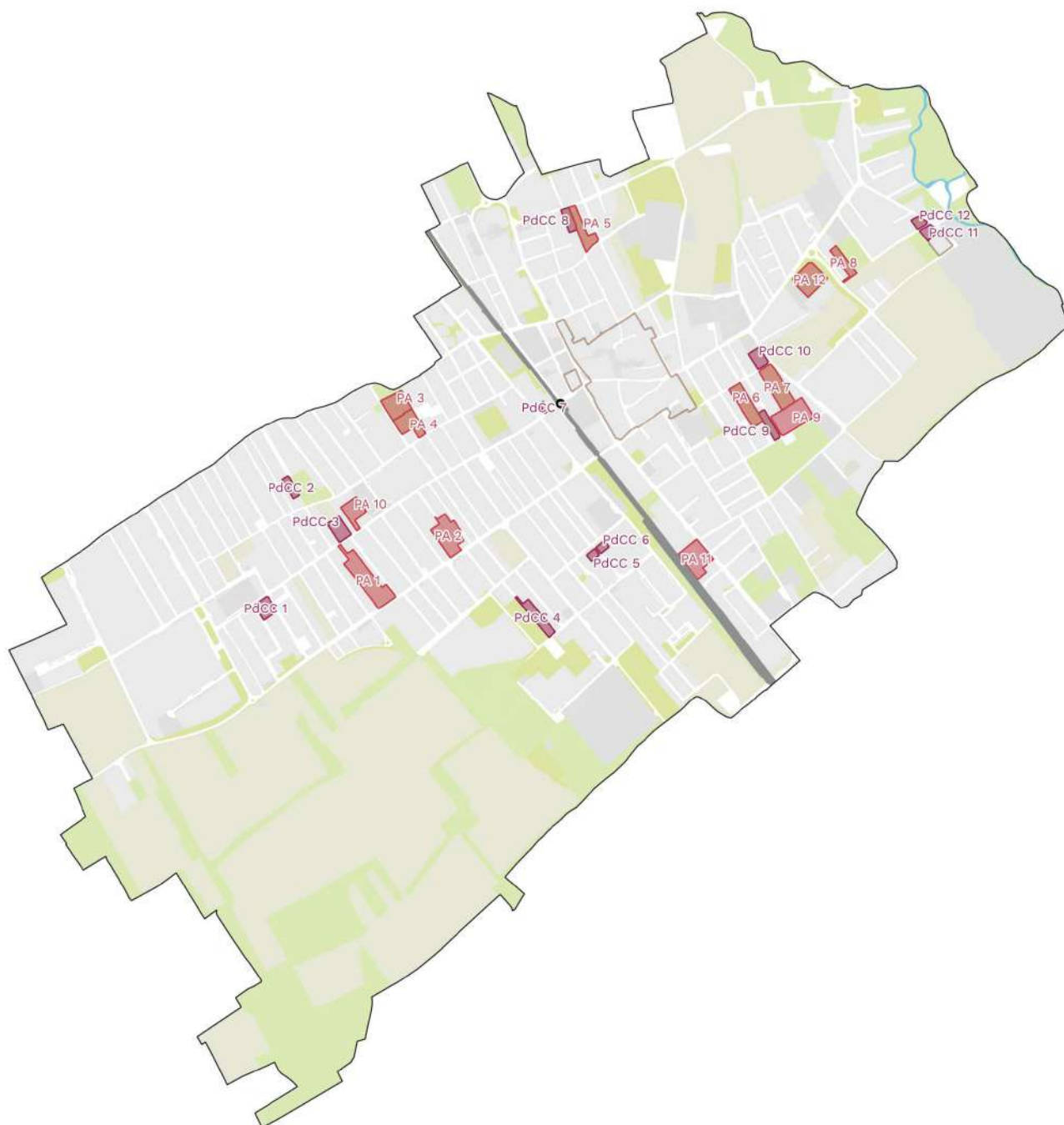
All'interno delle schede e degli schemi progettuali si prevede un aumento di utilità pubbliche e maggiori aree in cessione a verde, oltre che nuove alberature e piantumazioni al fine di creare un vero e proprio progetto di Città che non si limiti solo al perimetro delle aree stesse.

Le schede, di orientamento per la progettazione degli interventi che verranno realizzati attraverso i piani attuativi, declinando gli obiettivi proposti per ogni Piano Attuativo attraverso una serie di elementi costituenti e contengono: i dati dello stato di fatto, l'inquadramento dell'area le strategie, lo schema progettuale, parametri urbanistici che esprimono i limiti dimensionali, la SL massima, insieme ad una descrizione dei vincoli.

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

Per una lettura approfondita delle previsioni per singolo ambito, comprensivo delle previsioni edificatorie, si rimanda alle specifiche Schede dei PA – Piani Attuativi e alle Schede dei PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati, allegate alle NTA – Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole.

## Piani Attuativi e Permessi di Costruire Convenzionati previsti dal PR



### PA - Piani Attuativi

- PA 1 Via Garibaldi, via Magenta
- PA 2 Via Gran Sasso
- PA 3 Via Merano
- PA 4 Via Fratelli Rosselli
- PA 5 Via Fermi Via Filzi
- PA 6 Via Ariosto Via Parini
- PA 7 Via Ariosto
- PA 8 Via G. Puccini
- PA 9 Via San Giovanni Bosco
- PA 10 Via Garibaldi
- PA 11 LIDL
- PA 12 Via Toti

### PdCC - Permessi di Costruire Convenzionati

- PdCC 1 Via Marmolada Via Etna
- PdCC 2 Via Pisa
- PdCC 3 Via Garibaldi
- PdCC 4 Via Ferrara
- PdCC 5 Via Morbegno est
- PdCC 6 Via Morbegno ovest
- PdCC 7 Via Volontari della Libertà
- PdCC 8 Via Fermi
- PdCC 9 Via Parini
- PdCC 10 Via Ariosto
- PdCC 11 Via Cascinette sud
- PdCC 12 Via Cascinette nord



### 8.3.3 | Rigenerazione diffusa del Tessuto Urbano Consolidato

La riscrittura delle Norme di Piano ha permesso l'introduzione all'interno di esse di nuovi criteri e innovazioni che derivano in parte dal recepimento di nuovi dispositivi regionali o dalla volontà di voler garantire maggior flessibilità e adattamento delle trasformazioni ammesse all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in modo da innescare processi di rigenerazione urbana in determinate zone del comune.

Sia all'interno delle varie zone del TUC - Tessuto Urbano Consolidato che all'interno degli ambiti attuativi, sono consentiti vari usi: sarebbe sbagliato differenziare al loro interno le attività direttamente residenziali da quelle produttiva (artigianale), da quelle terziaria di servizio (direzionale) o anche di commercializzazione e somministrazione. Conformemente a un indirizzo ormai ricorrente nella pianificazione urbanistica e alle recenti modifiche alla Legge regionale 12/2005, il Nuovo PGT privilegia una certa flessibilità previsionale all'interno di queste zone, lasciando alla gestione urbanistica l'attuazione degli indirizzi e delle finalità indicati dalla Variante.

In linea generale, le nuove Norme Tecniche di Attuazione della Variante generale al PGT applicano il concetto dell'**indifferenza funzionale** attribuendo a determinate destinazioni d'uso un ruolo cardine e di traino della rigenerazione della città consolidata: **l'insediamento di esercizi di vicinato**, anche attraverso il recupero degli spazi commerciali sottoutilizzati e dismessi esistenti, degli **esercizi per la somministrazione di cibi e bevande** e delle **attrezzature e dei servizi pubblici** vengono **sempre ammessi all'interno di tutti i tessuti del TUC - Tessuto Urbano Consolidato**, compresi i NAF, fino a estendere tale possibilità anche al territori agricolo, in quanto tali destinazioni d'uso vengono concepite come qualificanti e in grado di ridefinire la percezione dello spazio urbano, oltre a garantirne la sua rivitalizzazione in termini attrattività e offerta funzioni insediate.

Allo stesso modo, sia per gli interventi previsti all'interno dei PA – Piani Attuativi e dei PdCC – Permessi di Costruire Convenzionati del Piano delle Regole, che per le trasformazioni previste all'interno degli AT – Ambiti di Trasformazione e gli interventi di rigenerazione all'interno degli Ambiti della Rigenerazione Urbana (ARU) e Territoriale (ART) del Documento di Piano, è stato applicato il concetto dell'indifferenza funzionale: le destinazioni d'uso ammesse di tali ambiti garantiscono una migliore flessibilità in fase attuativa degli interventi previsti, oltre a garantire un adeguato mix funzionale.

All'interno degli ART – Ambiti di rigenerazione territoriale e ARU – Ambiti di rigenerazione urbana tale concetto viene applicato nella sua totalità, ammettendo anche il cambio di destinazione d'uso per tutte le destinazioni d'uso ammesse dalle Norme di Piano (negli ART tale possibilità viene in realtà limitata a determinati tessuti del TUC individuati nelle relative Schede d'ambito), oltre alla previsioni di incentivi sia in termini di SL insediabile che di riduzione del contributo di costruzione da corrispondere al Comune. Tali previsioni devono essere viste come recepimento alla scala urbana della LR 18/2019 sulla rigenerazione urbana e il recupero del patrimonio dismesso e sottoutilizzato e la sua applicazione nel contesto urbano di Canegrate, **posizionando al centro delle politiche urbanistiche** proposte dal Nuovo PGT **la rigenerazione urbana e la sua incentivazione su ampie porzioni di Città consolidata**, in modo da favorire il recupero del TUC e la limitazione delle previsioni su suolo non antropizzato.

Un nuovo quadro normativo che cerca di applicare le più recenti disposizioni regionali in tema di rigenerazione all'interno del Nuovo PGT del Comune di Canegrate.

### 8.3.4 | Aree agricole e valorizzazione delle connessioni ambientali e paesaggistiche

Il paesaggio è spesso inteso, nell'immaginario comune, come un elemento fisso e statico, quando è invece **un elemento mutevole proprio perché naturale e soggetto a cambiamenti legati agli interventi dell'uomo**. Per questa ragione è necessario pensare alla sua tutela in modo adeguato alle sue caratteristiche evolutive e, per questa ragione, tale tutela non può limitarsi a misure vincolistiche e di limitazione, ma **deve svolgere un ruolo attivo** in riferimento alle necessarie azioni di conservazione, potenziamento, riqualificazione e gestione delle componenti riproducibili, molte delle quali appunto strettamente dipendenti dalla presenza umana.

Le strategie di carattere ambientale del Nuovo Documento di Piano e delle Varianti al Piano dei Servizi e Piano delle Regole sono pertanto declinate in **azioni di salvaguardia e valorizzazione ambientale**, finalizzate alla tutela degli ambienti naturali, al riequipaggiamento delle aree agricole e periurbane, alla **riconnessione funzionale dei diversi ecosistemi che compongono l'insieme paesaggio**, nonché all'integrazione delle esigenze dell'ambiente naturale con le richieste delle attività produttive, urbanistiche e infrastrutturali.

I **PLIS Parco del Roccolo e Parco dei Mulini** in questo senso rappresentano indubbiamente due sistemi ambientali, naturalistici e paesaggistici tra i più rilevanti presenti in questo quadrante metropolitano, in grado di creare nuove relazioni tra i Comuni che ne fanno parte, basate sulla mobilità dolce, sulla conservazione, protezione e rigenerazione delle risorse naturali, sul potenziamento e la valorizzazione del sistema agricolo e del patrimonio storico, architettonico, agronomico ed ecologico, nonché di connessione con il Parco Regionale del Ticino più a ovest.

Gli elementi compositivi dei PLIS quali le aree agricole e naturalistiche, gli elementi rurali di interesse come le cascine e i mulini, ma anche i filari alberati ed il reticolo idrografico, **consentono la creazione di nuovi corridoi ecologici** in grado di connettere il verde urbano al verde esterno all'urbanizzato. **Il prolungamento dei percorsi ciclo-pedonali all'interno dell'urbanizzato**, ad esempio, potrà essere realizzato sia utilizzando percorsi interpoderali o all'interno delle aree boschive già esistenti, che creandone di nuovi, anche attraverso la creazione di nuove aree verdi all'interno degli AT e AR del Documento di Piano o all'interno dei PA e PdCC del Piano delle Regole, ma soprattutto all'interno delle Aree della Compensazione del PS.

Il **potenziamento del verde urbano e la riqualificazione del verde agricolo** sono ulteriori occasioni per la realizzazione di un sistema di cinture verdi di protezione del tessuto edificato e di infiltrazione del sistema verde all'interno del Tessuto Urbanizzato Consolidato, ove possibile cercando di **garantire la continuità delle aree così da creare dei corridoi** ibridi utili al passaggio e alla conservazione della biodiversità.

In riferimento alle **aree destinate all'agricoltura**, la Variante al Piano delle Regole assicura un coerente disegno pianificatorio, anche sotto l'aspetto della sostenibilità complessiva della programmazione territoriale comunale. L'individuazione degli ambiti agricoli è infatti orientata a:

- preservare i suoli a più elevato valore agroforestale;
- favorire la continuità dei sistemi agroforestali anche a livello intercomunale, intesa come ampliamento, mantenimento o costituzione di corridoi ecologici in modo da evitare le saldature tra urbanizzati esistenti;
- evitare di frammentare e scomporre ulteriormente lo spazio rurale, prestando la massima attenzione alla previsione e al disegno delle nuove previsioni infrastrutturali;
- compattare i sistemi urbani, combattendo la dispersione delle superfici urbanizzate dislocate rispetto ai nuclei esistenti e condensando i margini dell'urbanizzato esistente in modo netto e definito.

Le Norme di Attuazione del Piano delle Regole definiscono le modalità di intervento, utilizzo e salvaguardia all'interno degli ambiti agricoli, oltre a individuare gli eventuali edifici esistenti non più utilizzati per attività agricole e disciplinarne il riuso.

Il Piano delle Regole, e più in generale il Nuovo Documento di Piano e la Variante al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, **riconosce all'agricoltura anche il ruolo di matrice definitrice del paesaggio** e ne individua gli elementi e i manufatti antropici da preservare e valorizzare per garantire una loro maggiore fruibilità. Agli ambiti agricoli viene dunque attribuita l'importante

funzione di mantenimento degli spazi liberi dagli sviluppi urbanizzativi attraverso una limitazione dell'occupazione edilizia e infrastrutturale dei suoli. Per raggiungere tale obiettivo si è agito prioritariamente incentivando il recupero dei nuclei esistenti e del rapporto visivo con gli elementi storici e paesaggistici già presenti sul territorio comunale. Queste aree svolgono un ruolo importante di salvaguardia ambientale e di miglioramento del paesaggio, con funzioni di contenimento dell'insediamento diffuso. Attraverso l'utilizzo di politiche agricole di tipo comunitario si rende più concreta l'ipotesi del recupero dei valori ambientali e della promozione di un approccio più estensivo all'attività agricola non più considerata quale entità economica a sé stante, bensì come strumento di sviluppo territoriale: in particolare, potranno essere attivate iniziative di fruizione pubblica ricreativa, culturale e didattica.

**Gli ambiti agricoli concorrono 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. All'ambito paesaggistico 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, il fiume e il reticolo idrografico), 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.

Inoltre, partendo dalla consapevolezza che le indicazioni dei commi 4 e 5 dell'art. 15 delle LR 12/2005 (successivamente modificati dalla LR 4/2008) hanno costituito uno dei maggiori elementi di novità della riforma urbanistica regionale, attraverso l'introduzione del tema della valorizzazione e tutela dei suoli agricoli all'interno della pianificazione urbanistica, sia locale che di area vasta, la Variante al Piano delle Regole riconosce la valenza del tema, sia dal punto di vista ambientale che economico, e lo recepisce all'interno del proprio apparato cartografico e normativo. Nello specifico, **vengono individuati e definiti gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico**, analizzando le caratteristiche, le risorse naturali e le funzioni, e vengono stabilite specifiche norme di valorizzazione, di uso e di tutela, in rapporto con gli strumenti di pianificazione (PTM) e programmazione regionali esistenti (PTR).

Infine, il Piano delle Regole disciplina le porzioni di territorio ricomprese nei 2 PLIS sovra richiamati, recependo nelle sue Norme di Attuazione i contenuti e le disposizioni della Programmazione pluriennale dei Parchi Locali di Interesse Sovracomunale.

# 9

## Previsioni del Piano dei Servizi

Nel dare conto dei contenuti del progetto del Piano dei Servizi, è opportuno sottolineare il carattere processuale del piano stesso. Strumento non immutabile, ma di raccordo e di coordinamento delle politiche dei differenti settori in cui si articola la struttura amministrativa.

In questo quadro assume rilievo, da un lato, il percorso della conoscenza sul tipo di equipaggiamento presente nella città, capace di garantire la qualità della vita sociale dei cittadini e della popolazione che trova riferimento nella città stessa, da un altro lato, il monitoraggio dell'offerta dei servizi da porre in relazione sia al grado di attuazione degli interventi proposti dal Documento di Piano, sia alle modifiche che interessano il tessuto sociale.

La flessibilità/processualità dello strumento va comunque vista con riferimento ad una serie di obiettivi generali quali la promozione delle qualità paesaggistiche-ambientali o il potenziamento della dotazione attuale dei servizi locali, oltre ad altri obiettivi generali, che trovano traduzione operativa in alcune proposte progettuali contenute negli atti del PGT, richiamate all'interno del Piano dei Servizi e di seguito descritte.

### 9.1 | Costruzione della REC - Rete Ecologica Comunale

La ridotta dimensione del territorio comunale, in relazione ad una significativa percentuale di territorio urbanizzato, e più precisamente descritta nel capitolo relativo al Consumo di Suolo, rendono il riconoscimento della **REC - Rete Ecologica Comunale** e la progettazione particolarmente sensibile e importante.

Il sistema della Rete Ecologica Comunale di Canegrate si definisce in due parti del territorio:

- una parte ad est, nelle vicinanze del Fiume Olona, definendosi sia come Sistema del Fiume che come vero e proprio corridoio verde. Si evidenzia la presenza di un nodo in prossimità del cimitero e un altro nella parte sud est del comune, all'interno del Parco dei Mulini, entrambi volti a preservare il paesaggio agricolo.
- l'altra parte si sviluppa a sud ovest del Comune, definendo un nodo nel Parco del Roccolo ed estendendosi fino a collegarsi ai comuni limitrofi. Questa sua natura agricola e naturale andrà preservata e valorizzata ambientalmente.



## Schema della REC - Rete Ecologica Comunale



Nodi



Corridoi



Sistema del Fiume Olona



Nuove aree verdi previste



Aree verdi della compensazione



Aree a verde in cessione o private  
previste dallo strumento urbanistico

## 9.2 | Quadro programmatico per il potenziamento dei servizi locali

Il Piano dei Servizi, non avendo una scadenza predefinita della LR 12/2005, si stabilizza inevitabilmente su un orizzonte temporale superiore ai canonici 5 anni previsti per la scadenza del Documento di Piano, mantenendo una stretta dipendenza dagli altri strumenti pianificatori (Documento di Piano e Piano delle Regole) e programmatori (Piano Triennale delle Opere Pubbliche).

Di conseguenza, all'interno di una logica di integrazione e coordinamento tra gli strumenti pianificatori e programmatori precedentemente citati, **spetta al Piano dei Servizi l'individuazione dei servizi ritenuti necessari a declinare le politiche comunali della Pubblica Amministrazione.**

L'obiettivo generale che sottendono le previsioni del Piano dei Servizi è quello, da una parte di "puntellare" la disponibilità di servizi, anche di limitata dimensione, per rafforzare e rispondere a determinate domande emergenti in aree densamente abitate. Dall'altra parte, l'obiettivo risulta invece consolidare, incrementare, migliorarne e tutelare il valore di determinati servizi.

In quest'ottica, le Previsioni del Piano dei Servizi vengono distinte in funzione dell'operatività dello strumento e dell'oggetto in questione seguendo la seguente logica:

1. Previsioni del Piano dei Servizi: Aree sottoposte alla diretta acquisizione e realizzazione del servizio da parte della pubblica amministrazione
2. Aree di Compensazione: Aree indirettamente acquisite dall'amministrazione pubblica tramite possibilità di trasferimento dei diritti volumetrici secondo le modalità meglio precisate nelle Norme di Attuazione del Piano dei Servizi.
3. Previsioni di tracciati stradali: Aree destinate alla realizzazione esclusiva di assi stradali
4. Previsioni di tracciati per la mobilità dolce: Individuazione dei tracciati di mobilità dolce privi di efficacia localizzativa.

Si ricorda, come verrà ribadito e illustrato nel capitolo successivo relativo al dimensionamento, che all'incremento della disponibilità di servizi e aree pubbliche contribuiscono anche il Documento di Piano, con le aree in cessione previste nelle schede AT, ART e ARU, e il Piano delle Regole, con le aree in cessione previste nelle schede PA e PdCC. Pertanto, le informazioni che seguiranno si focalizzano esclusivamente su quanto previsto dal Piano dei Servizi.

La successiva tabella riassume le consistenze delle previsioni in coerenza con quanto precedentemente spiegato:

	N	SUPERFICIE TERRITORIALE
Previsione del Piano dei Servizi	8	38.782 mq
Aree di Compensazione	9	67.157 mq
Previsione di tracciato stradale	1	2.045 mq
		LUNGHEZZA
Previsione di tracciati per la mobilità dolce		11.056 m

Per quanto concerne invece l'individuazione puntuale, emerge con particolare importanza le previsioni intorno al centro sportivo "Sandro Pertini". A partire dalla stessa volontà di ampliamento dello stesso impianto sportivo, intorno ad esso si concentrano importanti iniziative finalizzate al consolidamento e valorizzazione a verde (sia a orto urbano che boschive) delle aree limitrofe al PLIS Parco del Roccolo, la riqualificazione e definizione del collegamento tra via Terni e via Ancona e rafforzamento della disponibilità di edilizia pubblica. Le restanti previsioni vedono il rafforzamento della disponibilità di parcheggi e di aree verdi. In termini generali, le previsioni di piano di possono quantificare nel seguente modo:

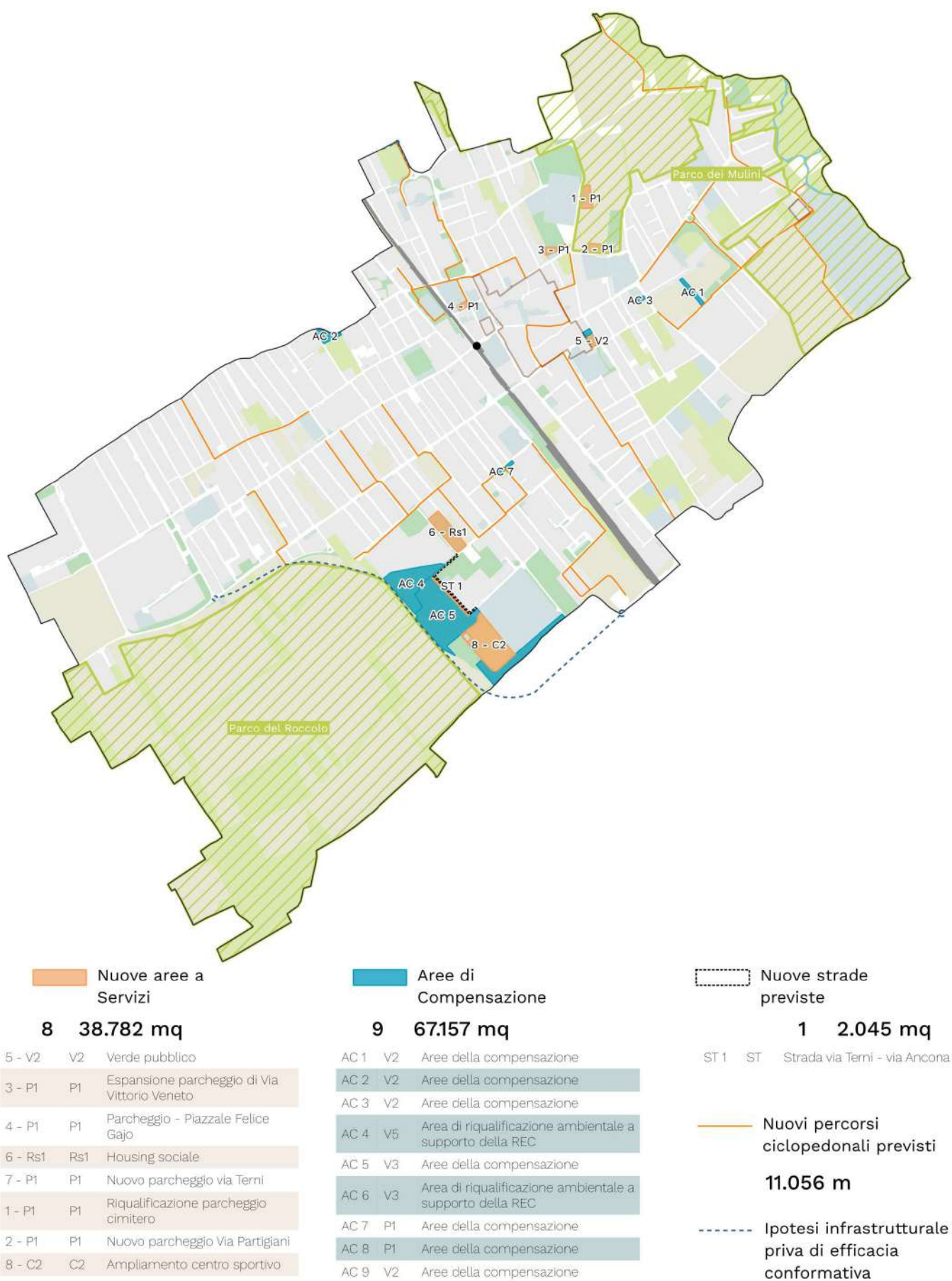
<b>SISTEMA</b>	<b>N</b>	<b>TIPOLOGIA DI SERVIZIO</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>
Servizi	1	C2 - Sport e tempo libero	19.934 mq
Servizi	7	P1 - Parcheggi	10.373 mq
Servizi	1	Rs1 - Edilizia residenziale pubblica	7.856 mq
Tracciato stradale	1	ST - Tracciato stradale	2.045 mq
Aree verdi	5	V2 - Verde urbano e giardini pubblici	6.276 mq
Aree verdi	2	V3 - Spazi aperti di valore ecologico e ambientale	44.450 mq
	<b>18</b>		<b>107.984 mq</b>

<b>LABEL</b>	<b>STRUMENTO</b>	<b>TIPOLOGIA DI SERVIZIO</b>	<b>DENOMINAZIONE</b>	<b>SUPERFICIE TERRITORIALE</b>
1 - P1	Previsione di Servizi	P1 - Parcheggi	Riqualificazione parcheggio cimitero	3.340 mq
2 - P1	Previsione di Servizi	P1 - Parcheggi	Nuovo parcheggio Via Partigiani	2.223 mq
3 - P1	Previsione di Servizi	P1 - Parcheggi	Espansione parcheggio di Via Vittorio Veneto	1.628 mq
4 - P1	Previsione di Servizi	P1 - Parcheggi	Parcheggio - Piazzale Felice Gajo	892 mq
5 - V2	Previsione di Servizi	V2 - Verde urbano e giardini pubblici	Verde pubblico	1.348 mq
6 - Rs1	Previsione di Servizi	Rs1 - Edilizia residenziale pubblica	Housing sociale	7.856 mq
7 - P1	Previsione di Servizi	P1 - Parcheggi	Nuovo parcheggio via Terni	1.559 mq
8 - C2	Previsione di Servizi	C2 - Sport e tempo libero	Ampliamento centro sportivo	19.934 mq
AC 1	Aree di Compensazione	V2 - Verde urbano e giardini pubblici	Aree della compensazione	1.586 mq
AC 2	Aree di Compensazione	V2 - Verde urbano e giardini pubblici	Aree della compensazione	2.318 mq
AC 3	Aree di Compensazione	V2 - Verde urbano e giardini pubblici	Aree della compensazione	453 mq
AC 4	Aree di Compensazione	V5 - Orti urbani	Area di riqualificazione ambientale a supporto della REC	17.049 mq
AC 5	Aree di Compensazione	V3 - Spazi aperti di valore ecologico e ambientale	Aree della compensazione	33.695 mq
AC 6	Aree di Compensazione	V3 - Spazi aperti di valore ecologico e ambientale	Area di riqualificazione ambientale a supporto della REC	10.755 mq
AC 7	Aree di Compensazione	P1 - Parcheggi	Aree della compensazione	377 mq
AC 8	Aree di Compensazione	P1 - Parcheggi	Aree della compensazione	353 mq
AC 9	Aree di Compensazione	V2 - Verde urbano e giardini pubblici	Aree della compensazione	571 mq
ST 1	Previsioni stradali	ST - Tracciato stradale	Strada via Terni - via Ancona	2.045 mq
				<b>107.984 mq</b>



## Previsioni del Piano dei Servizi





## 9.3 | Bilancio economico del Piano dei Servizi

All'interno dell'Art. 9 della LR 12/2005, dedicato al Piano dei Servizi, viene individuata la necessità di esplicitare la sostenibilità dei costi derivanti dalle previsioni definite dallo strumento urbanistico.

Tale esercizio risulta, e deve essere fatto, in forte relazione con il **Programma Triennale delle Opere Pubbliche** che può già prevedere la presenza di tali opere in quanto ereditate dallo stesso strumento, oppure dovrà adeguarsi con i tempi e i modi che competono allo strumento, allo scopo di consentire di individuare le risorse territoriali, tecniche ed economiche da attivare per l'attuazione delle scelte previste nello strumento urbanistico.

Pertanto, nel definire un bilancio economico verranno riprese in prima istanza le indicazioni già presenti nel Programma Pluriennale delle Opere Pubbliche ove presenti e in seconda istanza verrà proposta una quantificazione di massima indicativa dell'ipotetico costo di attuazione della previsione definita.

Vien di conseguenza che nel seguente paragrafo verranno considerati esclusivamente i servizi per cui l'Amministrazione Comunale è chiamata direttamente alla possibile realizzazione, con risorse proprie o tramite altri finanziamenti pubblici, e che non saranno presenti le aree di compensazione o le aree a cessione definite dalle schede degli Ambiti di Trasformazione del DP, degli Ambiti della Rigenerazione del DP e dei Piani Attuativi del PR, sia sottoforma di costo a carico del privato che come introito indiretto (sottoforma di opere di urbanizzazione, di cessione di aree, realizzazione di servizi o monetizzazione, ed ecc.) verso l'Amministrazione Comunale.

La seguente tabella riassume le **spese ipotizzate** per l'attuazione del Piano dei Servizi:

LABEL	TIPOLOG	DENOMINAZIONE	SUPERFICIE TERRITORIALE	COSTO UNITARIO	COSTO
1 - P1	P1 - Parcheggi	Riqualificazione parcheggio cimitero	3.340 mq	59 €/mq	197.077 €
2 - P1	P1 - Parcheggi	Nuovo parcheggio Via Partigiani	2.223 mq	59 €/mq	131.141 €
3 - P1	P1 - Parcheggi	Espansione parcheggio di Via Vittorio Veneto	1.628 mq	59 €/mq	96.075 €
4 - P1	P1 - Parcheggi	Parcheggio - Piazzale Felice Gajo	892 mq	59 €/mq	52.626 €
5 - V2	V2 - Verde urbano e giardini pubblici	Verde pubblico	1.348 mq	41 €/mq	55.284 €
6 - Rs1	Rs1 - Edilizia residenziale pubblica	Housing sociale	7.856 mq	0 €/mq	A carico del gestore
7 - P1	P1 - Parcheggi	Nuovo parcheggio via Terni	1.559 mq	59 €/mq	92.003 €
8 - C2	C2 - Sport e tempo libero	Ampliamento centro sportivo	19.934 mq	72 €/mq	1.435.253 €
ST 1	ST - Tracciato stradale	Strada via Terni - via Ancona	2.045 mq	116 €/mq	237.225 €
			<b>107.984 mq</b>	<b>56,25 €/mq</b>	<b>2.296.684 €</b>
				<b>COSTO UNITARIO MEDIO</b>	<b>COSTO TOTALE</b>

A queste previsioni, *non contabilizzate nel bilancio del Piano dei Servizi*, si aggiungono le **ipotesi infrastrutturali prive di efficacia conformativa**:

- il tracciato della **Tangenziale a sud ovest del comune**;
- il tracciato della **riqualificazione della Via per Canegrate** e dell'intersezione in corrispondenza della via Bernini (compresa la realizzazione della pista ciclabile). Per tale previsione già ricompresa nelle previsioni a carico del soggetto attuatore previste nella scheda dell'AT 4 - Santa Colomba del DP, in caso di non attuazione delle previsioni d'ambito, il Comune potrà intervenire in modo diretto, previa acquisizione delle aree, all'attuazione del progetto di riqualificazione della Via per Canegrate e della realizzazione della pista ciclopeditone, per le porzioni ritenute necessarie all'attuazione della previsione pubblica che verranno definite in fase di progettazione esecutiva dell'opera pubblica.

# 10

## Dimensionamento del PGT

Come capitolo conclusivo della relazione illustrativa della Variante Generale al PGT risulta necessario un riepilogo esplicativo del risultato auspicato che emerge dalla elaborazione del Piano di Governo del Territorio e delle strategie introdotte. In tal senso il Dimensionamento del PGT prende un senso allargato: l'usuale dimensionamento rivolto a determinare una presenza opportuna di servizi per la popolazione attualmente presente e in considerazione di quella futura, e stimata come abitante teorico previsto in un arco temporale, si arricchisce di un dimensionamento orientato alla stima del Consumo di Suolo.

In particolare, in prima istanza verrà dato particolare spazio alle modalità di attuazione della politica di riduzione del Consumo di Suolo, strumento innovativo che per la prima volta trova applicazione nel contesto del Comune di Canegrate. Tale strategia determina la necessità di stimare il fabbisogno e di ottemperare alla riduzione del Consumo di Suolo. In seconda istanza viene presentato il bilancio urbanistico e dimensionamento del Piano, che per necessità risultano inevitabilmente influenzate dalle scelte determinate in prima istanza.

### 10.1 | Costruzione della Carta del Consumo di Suolo

La definizione di una Carta del Consumo di Suolo è una delle novità principali introdotte da Regione Lombardia e che ha preso forma con l'integrazione e aggiornamento della LR 12/2005 tramite LR 31/2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato". La legge si pone l'esplicito obiettivo della **riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato**, incentivando interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse, sottoutilizzate da riqualificare o rigenerare, al fine di arrivare entro il 2050, come previsto dalla Commissione europea, ad una occupazione netta di terreno pari a zero.

La norma ha attribuito specifici compiti ai diversi Enti coinvolti (Regione, Province, Città Metropolitana, Comuni), e conseguentemente prodotto importanti effetti di indirizzo e di controllo sugli strumenti di pianificazione territoriale vasta (PTR, PTCP/PTM) e sui PGT comunali.

Emerge infatti una stretta gerarchia che vede l'individuazione, da parte del PTR, di una soglia complessiva di riduzione del consumo di suolo a livello regionale, precisando le modalità di determinazione e quantificazione degli indici che misurano il consumo di suolo stesso e stabilendo una soglia di riferimento per gli Enti provinciali e metropolitani. A loro volta, questi ultimi, con riferimento ai relativi strumenti di pianificazione (PTCP/PTM), hanno facoltà di ridefinire ulteriormente la strategia, declinando a scala di maggior dettaglio le modalità di applicazione che avranno poi riscontro a livello comunale. In ultima istanza, sarà il PGT ad applicare la soglia attribuita in relazione allo stato di fatto delle trasformazioni presenti sul relativo territorio comunale.

Pertanto, l'iniziativa introdotta dal legislatore regionale ha come finalità l'indirizzo di tutti i livelli della pianificazione urbanistica verso la riduzione del consumo di suolo agricolo, intendendo **il consumo di suolo come la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale**, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. C della LR 31/2014).

Nello specifico, il documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di

suolo”, approvato con DCR XI/411 del 19/12/2018 (efficace con pubblicazione sul BURL del 13 marzo 2019) costituisce il documento cartografico e operativo rivolto a Province, Città Metropolitana e Comuni nel quale vengono fissate, alla scala regionale, due soglie temporali di riduzione del consumo di suolo:

- per il **2030** pari al -45% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale e vigenti al 2 dicembre 2014, ridotta al 20-25% al 2025;
- per il **2025**, pari al -20% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente per altre funzioni urbane e vigenti al 2 dicembre 2014.

Definita la soglia regionale di riduzione, il PTR va a rimodularla in rapporto alle specificità insediative e previsionali delle singole Province e della Città metropolitana di Milano, ossia in considerazione dell'indice di urbanizzazione territoriale, del rapporto tra ambiti di trasformazione previsti su suolo urbanizzato e fabbisogno, e delle potenzialità della rigenerazione. Per la Città metropolitana di Milano l'articolazione che ne deriva è la seguente:

- tra il -25% e il -30% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazione prevalentemente residenziale;
- del -20% della superficie complessiva degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero a destinazioni per altre funzioni urbane.

Pur essendo le soglie indicate dal PTR soglie tendenziali, tutti i comuni lombardi sono chiamati a concorrere al raggiungimento di tali risultati, in sede di redazione delle varianti o dei nuovi PGT comunali, in quanto la riduzione del consumo di suolo rappresenta obiettivo prioritario di Regione Lombardia, sancito dalla sopracitata legge regionale.

Successivamente, con l'approvazione del PTM della Città metropolitana di Milano, avvenuta con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 16 dell'11 maggio 2021, pubblicato il 06 ottobre 2021 e variato con Decreto del Sindaco metropolitano n.291 del 30 ottobre 2023, vengono ulteriormente precisati i criteri per la definizione delle soglie di riduzione di consumo di suolo alla scala comunale (art. 18 delle Norme di Attuazione e la Relazione illustrativa del PTM).

Città Metropolitana di Milano definisce la soglia di riduzione del consumo di suolo secondo l'applicazione di “criteri guida” e di “criteri differenziali”, al fine di articolare tale soglia in modo dettagliato per ogni Comune appartenente alla sua area geografica: in fase di approvazione del documento viene prevista per il Comune di Canegrate una **soglia minima di riduzione del consumo di suolo al 2025 del -14%**, assunta come punto di partenza per definire la soglia comunale. Tale soglia di riduzione deve essere sia verificata dalle elaborazioni emergenti dal Piano di Governo del Territorio che ridefinite in conseguenza del subentrare dello scenario del PTM, una volta trascorsi 12 mesi dalla entrata in vigore del PTM, che ne rimodula determinati parametri.

Alla luce di tutto quanto esposto, si evince che la possibilità di previsione di nuove trasformazioni territoriali inseribili all'interno dei PGT, ed in particolare dei Documenti di Piano, viene inevitabilmente ridimensionata rispetto a quanto possibile alla data di redazione del PGT previgente.

Pertanto, le nuove previsioni devono essere lette, in prima istanza, alla luce del tema di riduzione del consumo di suolo e, successivamente, rispetto al tema della rigenerazione urbana. L'obiettivo della presente Variante generale del PGT diviene la capacità di influenzare le trasformazioni verso le porzioni di territorio urbanizzato che risultano degradate, sottoutilizzate, dismesse o da bonificare, allo scopo di raggiungere l'indirizzo prioritario della riduzione del consumo di suolo e, al contempo, soddisfare i fabbisogni insediativi sul territorio già urbanizzato.

In un simile scenario, la Variante generale al PGT del Comune di Canegrate riscontra le inevitabili difficoltà dovute alla concreta applicazione dei criteri previsti dalla LR 31/2014 come declinati ed approfonditi dal PTM della Città metropolitana di Milano (il PGT 2.0 si confrontava solamente con i primi criteri regionali) e quindi ne sperimenta per la prima volta la loro applicazione alla scala

comunale integrandoli nel proprio strumento urbanistico comunale.

Infatti, le disposizioni normative di cui all'art. 2, comma 1 della LR 12/2005, ulteriormente innovate dall'art. 3, comma 1, lett. b della LR 18/2019, delineano le principali funzioni a cui i comuni devono far riferimento per la redazione (ex-novo o in aggiornamento) dei propri strumenti urbanistici. È utile a tal proposito ricordare brevemente i contenuti innovatori che caratterizzano l'attuale stagione della pianificazione urbanistica lombarda:

- integrazione dei contenuti del DP mediante:
  - la ricognizione (nella definizione degli obiettivi quantitativi) del patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato da riutilizzare e migliorare;
  - la quantificazione del grado di consumo di suolo (con riferimento a criteri e parametri stabiliti dal PTR) e definizione della soglia comunale di consumo di suolo;
- l'individuazione di ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, attraverso specifiche modalità di intervento e incentivazione:
  - Integrazione dei contenuti del PR,
  - la realizzazione della Carta del Consumo di suolo che individui graficamente la superficie agricola (compresi utilizzi, peculiarità pedologiche naturalistiche e paesaggistiche), le aree dismesse (da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate), i lotti liberi e le superfici interessate da progetti di recupero/rigenerazione urbana.

Nelle pagine che seguono viene illustrato il metodo utilizzato per la costruzione della Carta del consumo di suolo del Comune di Canegrate, i calcoli effettuati per determinare la soglia di riduzione del consumo di suolo comunale, oltre alla dimostrazione della riduzione del consumo di suolo rispetto al previgente PGT, attraverso mappe e infografiche utili ai fini della lettura dei dati riportati, alle quali si rimanda.

I calcoli relativi alla riduzione del consumo di suolo vengono restituiti sia rispetto ai criteri regionali delineati dal PTR, sia rispetto ai più dettagliati criteri metropolitani introdotti dal recente PTM, anche attraverso l'utilizzo di dati territoriali ed economici più aggiornati, nonché coerenti per fonti con il Quadro Conoscitivo del presente strumento urbanistico.

Analizzando nel dettaglio il Progetto di integrazione del PTR, ai sensi dell'art. 3, comma 1, lett. k della LR 31/2014, allo scopo di preservare la risorsa limitata quale è il suolo, si evince come nel documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" siano riportate le disposizioni utili alla redazione, a livello comunale, della Carta del Consumo di Suolo, documento fondamentale che diviene parte integrante di ogni Variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo, e strumento indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica in atto a livello regionale.

A tal proposito, nel riconoscere il suolo come risorsa, viene richiesta all'interno dell'aggiornamento del PGT la previsione di due diversi elaborati cartografici volti a valutare quantitativamente e qualitativamente lo stato di fatto del suolo agricolo e naturale, e precisamente:

- lo **stato di fatto e di diritto** dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale;
- la sintesi degli elementi relativi al **grado di utilizzo dei suoli agricoli** e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

Inoltre, la politica relativa alla Carta del Consumo di Suolo deve essere corredata da altre specifiche analisi che guideranno le scelte pianificatorie, e riguarderanno:

- la **stima dei fabbisogni** insediativi locali prevalentemente residenziali e per altre funzioni urbane;
- il **calcolo della riduzione del consumo di suolo** risultante dal confronto tra gli AT - Ambiti di Trasformazione su suolo agricolo o naturale del DP del PGT vigente alla data di entrata in vigore



della LR 31/2014 (2 dicembre 2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto, e quello risultante dal DP del PGT in adeguamento alla LR 31/2014: nel caso specifico **il calcolo è stato effettuato** dal confronto **tra gli AT su suolo agricolo e naturale del DP vigente** al 2 dicembre 2014 e **gli AT su suolo agricolo e naturale del DP della presente Variante generale al PGT**;

- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi dell'art. 2, comma 1, lett. c della LR 31/2014 e dell'art. 8, comma 2, lett. b-ter della LR 12/2005, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dall'art. 5, comma 1 della LR 12/2005 (Osservatorio permanente della programmazione territoriale);
- la **verifica del bilancio ecologico del suolo** di cui all'art. 2, comma 1, lettera d della LR 31/2014, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

Nello specifico, la presente Variante generale al PGT, ai sensi dell'art. 10, comma 1, lett. e-bis della LR 12/2005, modificato a seguito dell'approvazione della LR 31/2014, integra il PR del Comune di Canegrate con tre nuovi elaborati cartografici:

- PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - Soglia di riduzione;
- PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - BES;
- PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli.

Redatti alla stessa scala cartografica di riferimento, essi **costituiscono nel loro insieme** la Carta del **Consumo di Suolo comunale**, con l'obiettivo di individuare e quantificare lo stato di attuazione del PGT vigente, l'analisi delle caratteristiche della superficie agricola e naturale, l'individuazione delle aree dismesse e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana, oltre a fornire uno strumento per il monitoraggio del fenomeno alla scala comunale.

### 10.1.1 | Stima dei fabbisogni

La stima del fabbisogno e il dimensionamento del Piano (che verrà trattato nelle pagine successive) sono valutazioni strettamente connesse: le Previsioni di Piano devono essere coerenti rispetto alla valutazione del fabbisogno ipotizzabile in un arco temporale di 10 anni, ben superiore alla durata dello stesso documento di Piano.

L'individuazione della stima del fabbisogno è un esercizio complesso che non può essere soddisfatto esclusivamente da un semplice calcolo quantitativo (nuovi nuclei famigliare in relazione alle abitazioni disponibili).

Infatti, la odierna complessità sociale, economica e demografica rende particolarmente complessa la stessa individuazione delle tendenze in atto che possono modificarsi, anche profondamente, in un lasso temporale ristretto.

A livello teorico una stima del fabbisogno deve tener conto delle tendenze derivanti da:

- Tendenza demografica
- Nuovi nuclei famigliari
- Domanda abitativa inevasa
- Turnover abitativo

Ai precedenti elementi quantitativi si aggiungono tendenze qualitative derivanti da scelte individuali che influiscono notevolmente la stima del fabbisogno, rendendolo sostanzialmente imprevedibile. Tra le principali emerge:

- Una proliferazione di nuclei famigliari singoli
- L'incremento della longevità e la presenza di anziani soli
- Restrizione delle capacità economiche generali anche in conseguenza della flessibilità e fragilità del mondo del lavoro

Tali tendenze, pur citandone solamente le maggiori, determinano un incremento esponenziale della domanda della tipologia di alloggio, ognuna con parametri propri, che determina, da una parte una obsolescenza di determinate tipologie di alloggio, che nel migliore dei casi trova soddisfacimento a una risposta temporanea in attesa di miglior sistemazione, dall'altra la necessità di riadattamento da parte del mercato immobiliare alle emergenti tendenze in atto. Quest'ultimo presupposto, in conseguenza della scarsa elasticità del mercato immobiliare di adattare l'offerta alla domanda, richiede tempi di sedimentazione lunghi.

Una stima del fabbisogno in un simile contesto generale richiede un approccio che esuli da una definizione quantitativa, basata su un puro esercizio aritmetico che determini esattamente il numero di alloggi (o vani) necessari per gestire la crescita demografica (o più semplicemente opportuna a raggiungere obiettivi politici).

La strategia più opportuna per una stima del fabbisogno è lasciare margine sostanzialmente più ampio del necessario per lasciare effettiva possibilità di adattamento all'interno di un mercato competitivo e concorrenziale e, di conseguenza, evitando di predisporre previsioni ristrette che avrebbero determinato situazioni "oligopolio delle trasformazioni possibili" con possibile conseguenza sull'incremento dei valori immobiliari e una minor capacità di adattamento alle molteplici sfaccettature della domanda abitativa.

Per quanto riguarda la stima del fabbisogno delle attività economiche, le previsioni in merito riguardano richieste pervenute, tramite i suggerimenti antecedenti alla definizione del Piano o interlocuzione con gli uffici della Pubblica Amministrazione. Pertanto, le previsioni trovano già una prima corrispondenza con le necessità dei diretti interessati.

In tale ottica, le previsioni di Piano, che verranno successivamente dimensionate in chiusura della relazione illustrativa, sono state predisposte mettendo in tensione quanto detto precedentemente:

Si ricorda già in questa sede che le previsioni di SL, che ne definiscono successivamente l'“abitante teorico” in caso di destinazione residenziale, sono massime e possono non essere attuate o trovare un'attuazione parziale.

In linea generale, il contesto del Comune di Canegrate si presta alle sovraesposte dinamiche. In particolare sono previste trasformazioni di completamento del tessuto urbano consolidato, tendenzialmente orientate alla tipologia edilizia del contesto in cui sono collocate, e insediamenti più intensivi posti al margine del tessuto urbanizzato. Inoltre, la Variante al PGT prevede un ambito di rigenerazione territoriale che si sovrappone al Nucleo di Antica Formazione principale e rivolto ad agevolare e rivitalizzare il centro storico sia dal punto di vista dell'offerta abitativa e dei servizi e commercio di vicinato.

Nei capitoli successivi verrà discussa l'attuazione della politica del consumo di suolo.

### 10.1.2 Carta del Consumo di Suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto

L'elaborato cartografico **PR5a - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto – Soglia di riduzione**, assumendo come termine di riferimento il 02 dicembre 2014, data di entrata in vigore della LR 31/2014, fotografa la situazione di partenza del previgente strumento urbanistico riportandone le scelte pianificatorie previste e definendone l'effettivo stato di attuazione. Lo strumento urbanistico previgente considerato ai fini del calcolo della riduzione del consumo di suolo applicato dalla presente Variante generale al PGT. Il PGT approvato con DDC 1 del 19/01/2012 e con pubblicazione su BURL 11 del 14/02/2012 risulta lo strumento urbanistico vigente alla data di entrata in vigore della sovra citata legge regionale (la LR 31/2014 “Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato” è entrata in vigore il 2 dicembre 2014).

Seguendo pedissequamente i Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, approvati con DCR 411/2018 e ss.mm.ii., viene classificato il territorio secondo alcune macro-voci: Superficie urbanizzata, Superficie agricola o naturale, Superficie urbanizzabile (articolata a sua volta in Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale, Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale) e superficie urbanizzabile ricadente in superficie urbanizzata ridestinata ad agricola o naturale.

Torna utile a questo punto definire compiutamente tali concetti:

**Superficie urbanizzata:** comprende le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico, e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Nello specifico, sono state incluse all'interno di questa macro-voce:

- le superfici edificate classificate dal PR in relazione agli usi nello stato di fatto (residenziale, produttivo, commerciale, terziario, etc.);
- i lotti interclusi edificabili;
- gli isolati inclusi nei NAF – Nuclei di Antica Formazione;
- le superfici a servizio edificate per attrezzature pubbliche o private di livello comunale o sovracomunale, comprese aree a parcheggio, cimiteri con le relative fasce di rispetto, servizi tecnologici e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con superficie inferiore ai 5.000 mq;
- le infrastrutture di modalità (aree stradale da DBT), comprese le porzioni di aree libere adiacenti le superfici urbanizzate ricadenti nelle fasce di rispetto.

**Superficie agricola o naturale:** comprende le aree naturali, le aree agricole e non antropizzate o comunque non classificabili come superficie urbanizzata, indipendentemente dall'uso che le caratterizza. Nello specifico, sono state incluse all'interno di questa macro-voce:

- le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con una superficie superiore ai 5.000 mq;
- le aree agricole o naturali non urbanizzate;
- il reticolo idrografico superficiale;

- le altre aree che strutturano il sistema ambientale e rurale.

**Superficie urbanizzabile:** comprende le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione, alle due soglie di riferimento, che per semplicità di lettura e interpretazione dei dati sono state suddivise a loro volta in tre categorie distinte:

Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale:

- gli Ambiti di Trasformazione che interessano suolo agricolo o naturale previsti dal DP, suddivisi per destinazione funzionale prevalente (residenziale o per altre funzioni urbane), escluse le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore ai 5.000 mq;
- le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal PR, che interessano suolo agricolo o naturale con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, di superficie superiore ai 5.000 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo. Sono esclusi da questa categoria i PA approvati alla data di adozione della Variante di PGT, nonché le porzioni destinate a parco urbano o territoriale o comunque con destinazione a verde pubblico di superficie superiore ai 5.000 mq;
- le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PR, che interessano suolo agricolo o naturale con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata di superficie superiore ai 5.000 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo;
- le aree per nuovi servizi previsti dal PS con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione su suolo agricolo o naturale, quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;
- le aree per nuovi servizi previsti dal PS con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione su suolo agricolo o naturale, quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore ai 5.000 mq;
- le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale su suolo agricolo o naturale.

Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale: gli AT previsti dal DP che interessano suolo urbanizzato, suddivisi per destinazione funzionale prevalente (residenziale o per altre funzioni urbane);

- le aree soggette a pianificazione attuativa e le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal PR che interessano suolo urbanizzato;
- le aree per nuovi servizi previsti dal PS che interessano suolo urbanizzato;
- le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale su suolo urbanizzato.

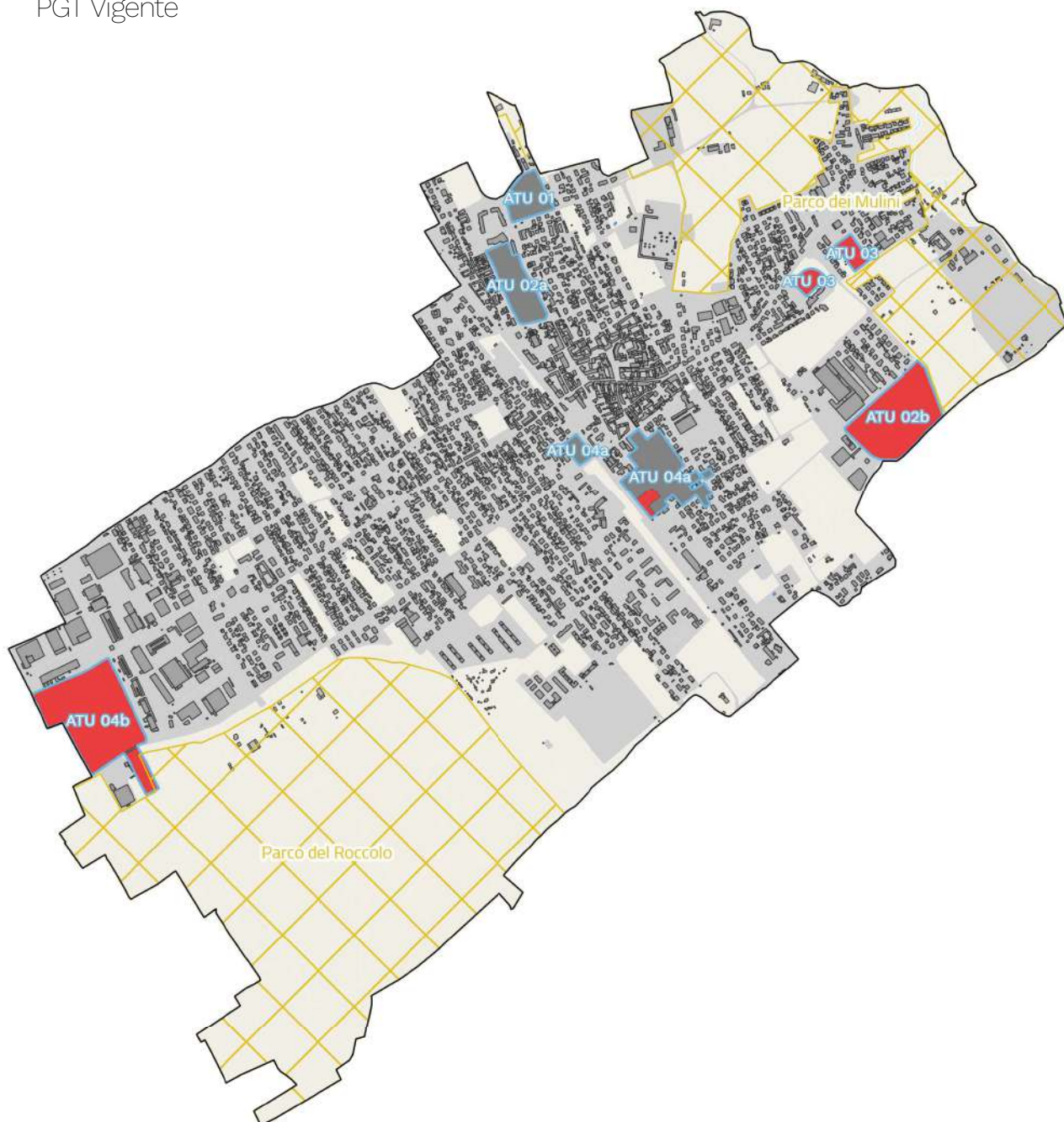
Superficie urbanizzabile ricadente in superficie urbanizzata ridestinata ad agricola o naturale:

- all'interno di questa categoria sono state incluse le porzioni di superficie urbanizzata ricadenti all'interno degli AT - Ambiti di Trasformazione previsti dal Documento di Piano e dei PA - Piani Attuativi previsti dal Piano delle Regole che vengono destinati a parchi e aree verdi pubbliche fruibili > 5.000 mq



## Soglia di riduzione del consumo di suolo

PGT Vigente



### SUPERFICIE URBANIZZABILE E INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO

- Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale

### PREVISIONI DI PIANO

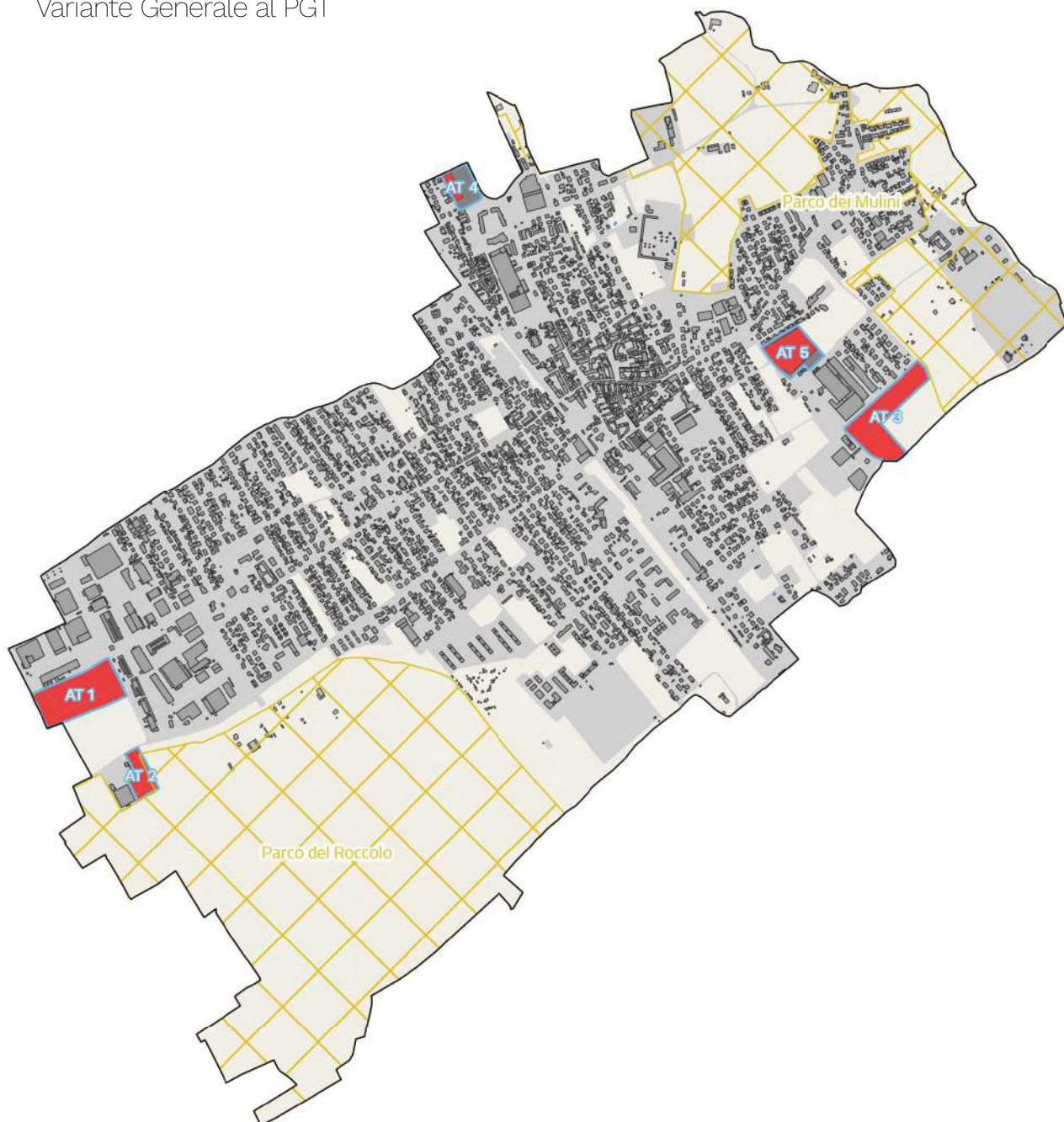
- Ambiti di Trasformazione

### STATO DI FATTO E DI DIRITTO

- Superficie urbanizzata
- Territorio agricolo o naturale (comprensivo di verde pubblico > 5.000 mq)
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale

## Soglia di riduzione del consumo di suolo

Variente Generale al PGT



### SUPERFICIE URBANIZZABILE E INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO

- Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale

### PREVISIONI DI PIANO

- Ambiti di Trasformazione

### STATO DI FATTO E DI DIRITTO

- Superficie urbanizzata
- Territorio agricolo o naturale (comprensivo di verde pubblico > 5.000 mq)
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale

### 10.1.3 | Carta del Consumo di Suolo: BES - Bilancio Ecologico del Suolo

La legge regionale e i criteri applicativi sovra menzionati definiscono il Consumo di suolo come la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali (ex art.2, comma 1, lett. c), LR 31/2014).

Restano comunque non soggette alla verifica del Bilancio Ecologico del Suolo:

- la realizzazione di piste ciclabili o percorsi per la mobilità dolce, ovunque collocate;
- l'adeguamento della sede stradale esistente per la realizzazione, in sede o in affiancamento, di piste ciclabili o comunque per i percorsi della mobilità dolce;
- l'adeguamento funzionale per la sicurezza circolare di aste viarie di scala comunale, se tese al raggiungimento delle dimensioni previste dalla legislazione corrente in tema di circolazione stradale;
- l'adeguamento funzionale di intersezioni viarie (ad esempio per la realizzazione di rotatorie in sostituzione di altre intersezioni a raso), se contenute entro la superficie massima del nuovo ingombro di 1.000 mq;
- la realizzazione di servizi essenziali non derogabili, quali ad esempio l'ampliamento di Cimiteri esistenti o la realizzazione di nuovi Cimiteri sulla base di previsioni del Piano Regolatore Cimiteriale, anche se approvato dopo l'entrata in vigore della LR 31/2014.

La medesima legge introduce lo strumento del Bilancio Ecologico del Suolo, definito come la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola.

La presente Variante generale al PGT prevedendo rimodulazioni alle previsioni del PGT vigente nel rispetto dei criteri di riduzione del consumo di suolo definiti dal legislatore regionale e **attuando interventi di de-impermeabilizzazione all'interno del territorio urbanizzato** (corrispondente con la Superficie urbanizzabile ricadente in superficie urbanizzata ridestinata ad agricola o naturale), **riuscendo a garantire un BES complessivamente positivo e rivolto a compensare le ridotte trasformazioni introdotte nel Documento di Piano.**

Si registra quindi un saldo del BES molto positivo che restituisce una quota importante di superficie urbanizzabile a una destinazione agricola o naturale, in linea con il criterio definito dalla LR 31/2014.

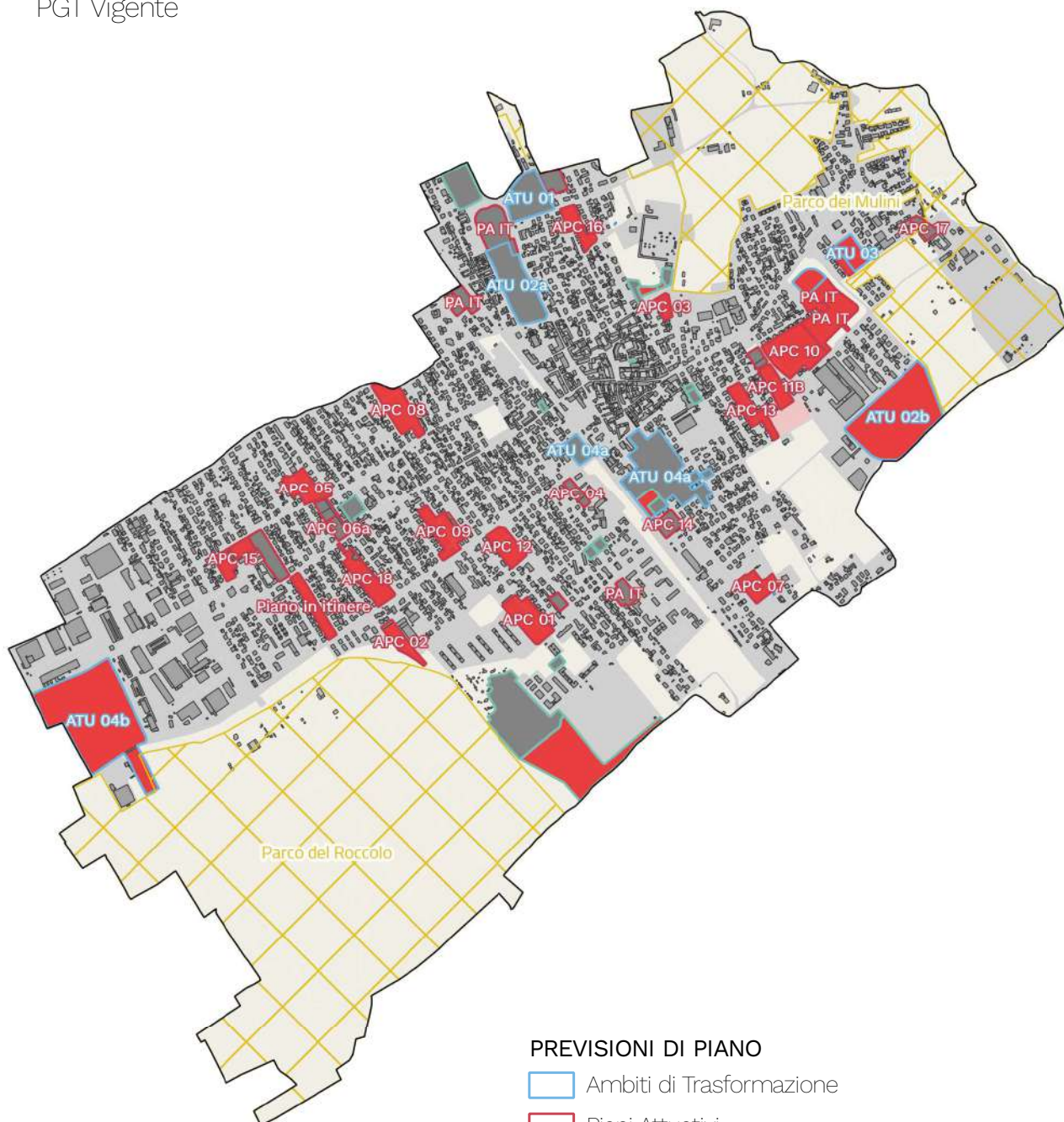
Di seguito si riportano le infografiche che illustrano le variazioni delle previsioni tra il PGT vigente alla data di entrata in vigore della LR 31/2014 e la presente Variante generale al PGT, in termini di superficie urbanizzabile.

L'elaborato cartografico **PR5b - Carta del consumo di suolo: elementi dello stato di fatto e di diritto - BES**, restituisce graficamente le aree considerate, alle due soglie di riferimento, per il calcolo del BES.



## Bilancio Ecologico del Suolo

PGT Vigente



### SUPERFICIE URBANIZZABILE E INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO

- Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale

### PREVISIONI DI PIANO

- Ambiti di Trasformazione
- Piani Attuativi
- Nuovi servizi

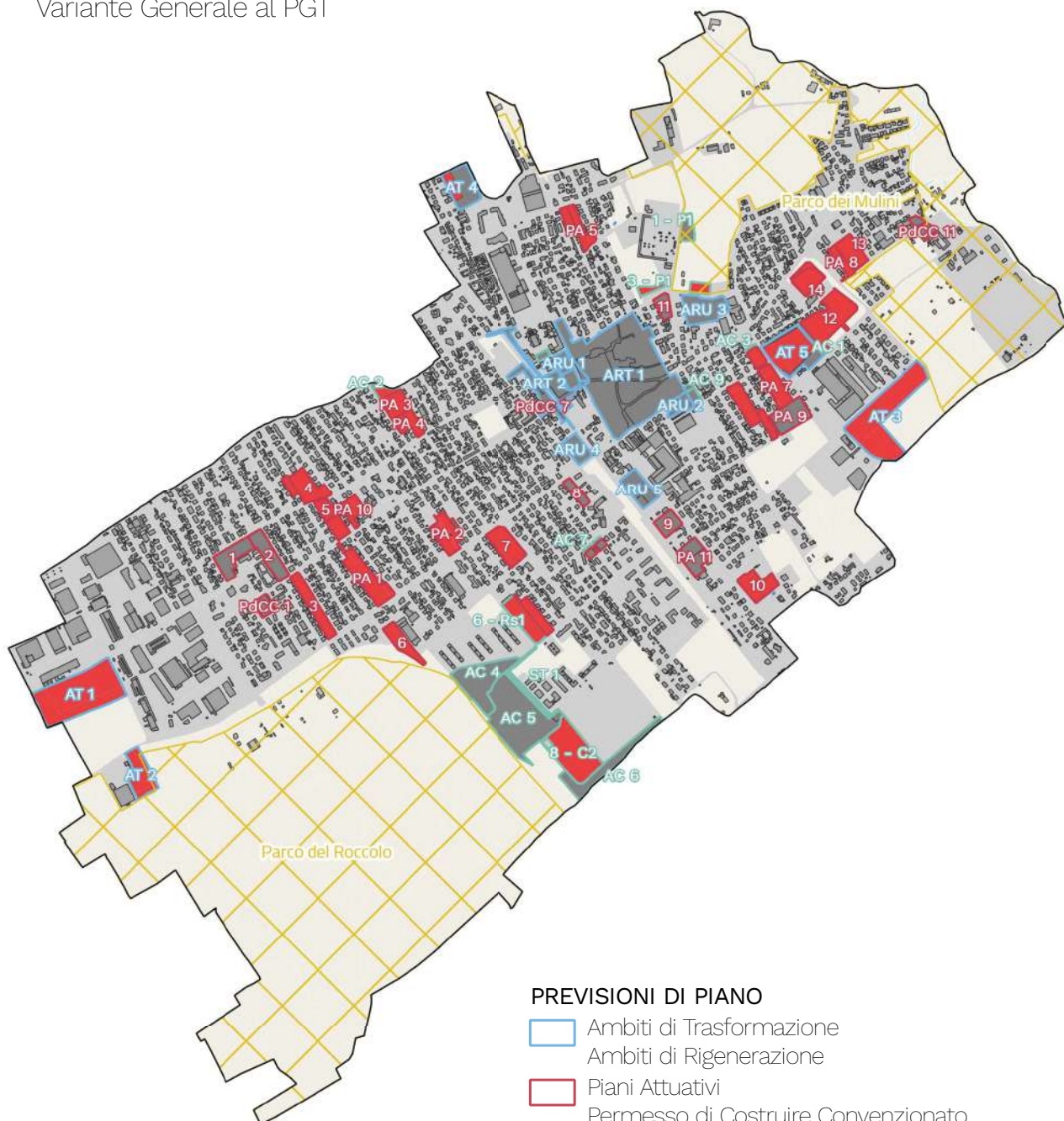
### STATO DI FATTO E DI DIRITTO

- Superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile all'interno del TUC e PS (lotti liberi)
- Territorio agricolo o naturale (comprensivo di verde pubblico > 5.000 mq)
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale



## Bilancio Ecologico del Suolo

Variente Generale al PGT



### SUPERFICIE URBANIZZABILE E INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO

- Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente su suolo agricolo o naturale
- Superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale

### PREVISIONI DI PIANO

- Ambiti di Trasformazione
- Ambiti di Rigenerazione
- Piani Attuativi
- Permesso di Costruire Convenzionato
- Interventi in itinere
- Nuovi servizi

### STATO DI FATTO E DI DIRITTO

- Superficie urbanizzata
- Superficie urbanizzabile all'interno del TUC e PS (lotti liberi)
- Territorio agricolo o naturale (comprensivo di verde pubblico > 5.000 mq)
- Parco Locale di Interesse Sovracomunale

#### 10.1.4 | Carta del Consumo di Suolo: elementi della qualità dei suoli liberi

Le qualità delle superfici agricole e naturali individuate nella Carta del consumo di suolo comunale, nello specifico nell'elaborato cartografico **PR5c - Carta del consumo di suolo: elementi della qualità dei suoli**, possono essere analizzate sia da un punto di vista del grado di utilizzo agricolo che di qualità ambientale e valore paesaggistico.

Il territorio di Canegrate è inserito nell'ambito geografico definito come **"Fascia dell'alta pianura"** storicamente caratterizzata da processi evolutivi e urbanistici del territorio più urbanizzato della Regione Lombardia.

La presenza dei due PLIS, ai due estremi territoriali, rispettivamente a ovest il PLIS - Parco del Roccolo e a est il PLIS - Parco dei Mulini, che hanno rappresentato un importante contenimento dell'espansione dell'urbanizzato lasciando ampi spazi agricoli tra un centro urbano e l'altro. Nel caso di Canegrate, la presenza dei boschi e del paesaggio del Fiume Olona determina una relativa buona qualità del territorio agricolo: l'elemento che definisce una maggior qualità del territorio non antropizzato è la presenza del Fiume Olona che nei tratti non urbanizzati definisce nicchie di elevata qualità del suolo.

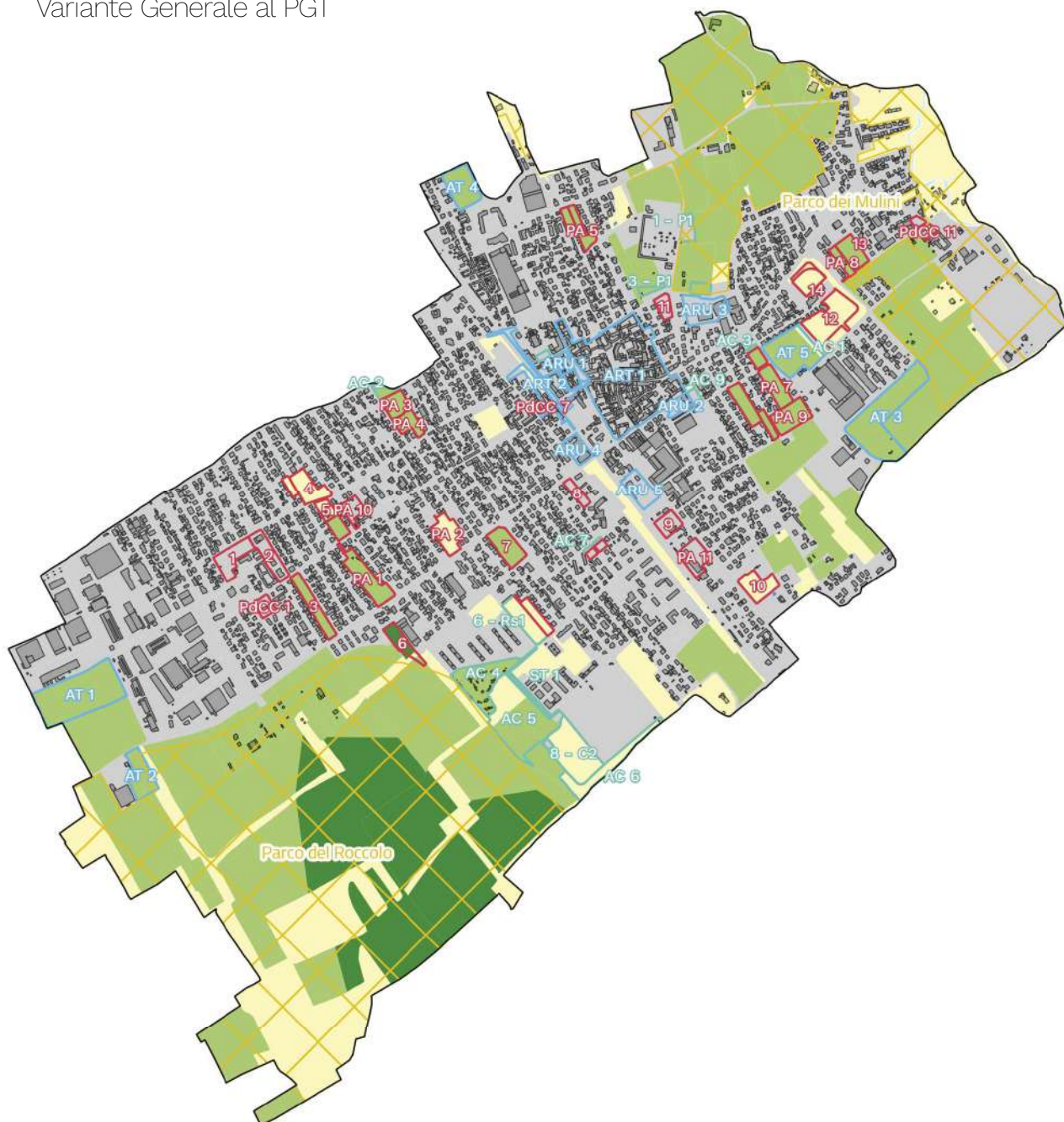
A partire dalla consultazione degli elaborati cartografici allegati al Progetto di integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e dalla lettura integrata con altri database disponibili sul geoportale regionale, è stato possibile analizzare i caratteri qualitativi delle superfici non antropizzate risultanti dalla Carta del consumo di suolo comunale.

La carta regionale del "Valore agricolo dei suoli" (ottenuta dall'applicazione del modello Metland, su dati di uso del suolo al 2008 e della Land Capability) classifica il territorio agricolo a ovest del tessuto urbano consolidato come aree di valore agricolo alto, mentre le restanti parti non urbanizzate sono invece classificate principalmente come aree di valore agricolo moderato e solo in parte come aree di valore basso.







Sulla base di questi dati è stato possibile costruire l'elaborato cartografico PR5c dove, a partire dalle superfici agricole o naturali della tavola PR5a, il modello Metland della tavola 03.B3 del PTR è stato ridigitalizzato sul DBT comunale, oltre ad essere integrato con i dati del SIARL 2015 digitalizzato su base catastale.

## Carta della Qualità dei Suoli Agricoli



### Variante Generale al PGT



## PREVISIONI DI PIANO

-  Ambiti di Trasformazione
-  Ambiti di Rigenerazione
-  Piani Attuativi
-  Permisso di Costruire Convenzionato
-  Interventi in itinere
-  Nuovi servizi

## QUALITÀ DEI SUOLI AGRICOLI

-  Valore agricolo alto
-  Valore agricolo basso
-  Valore agricolo moderato
-  Superficie urbanizzata
-  Parco Locale di Interesse Sovracomunale



## 10.2 | Verifica delle previsioni della Variante generale al PGT con la LR 31/2014 e il PTM

Con l'obiettivo di voler dimostrare che il Nuovo Documento di Piano e le Varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole si adeguano anche all'art. 18 delle Norme di attuazione e alla Relazione illustrativa del PTM della Città metropolitana di Milano, di seguito viene illustrata l'applicazione dei criteri metropolitani per la definizione delle soglie di riduzione di consumo di suolo alla scala comunale. Il sistema di calcolo introdotto dall'art. 18 si struttura su tre livelli consequenziali coincidenti con obiettivi diversi:

**A1 - Criterio Guida** (art. 18, comma 2, lettera a): determina la possibile esclusione dall'applicazione della soglia di riduzione del consumo di suolo mediante la presenza di un residuo molto basso degli Ambiti di Trasformazione incidenti su suolo agricolo o naturale;

**A2 - Criterio Guida** (art. 18, comma 3, lettera a): una volta appurata l'impossibilità dell'esclusione si procede valutando l'ipotesi dell'applicazione di una riduzione maggiore con la presenza di un alto indice di urbanizzazione oppure con la presenza di un suolo utile netto ridotto;

**B - Criteri differenziali** (art. 18, comma 3, lettera b): esclusa la possibilità della non applicazione delle relative soglie ed esclusa la possibilità di una riduzione maggiore, si procede alla valutazione di criteri differenziali rivolti a conferire un incremento o una riduzione rispetto alla soglia base fissata al -20%; Tali criteri differenziali riguardano:

**b1:** superficie territoriale inclusa in Parchi regionali o PLIS superiore al 60% della superficie territoriale comunale;

**b2:** comune avente sia funzione di polarità urbana che di interscambio per la mobilità;

**b3:** tasso annuale di crescita del numero di imprese superiore all'1%;

**b4:** indice di urbanizzazione superiore di 10 punti percentuali rispetto al valore medio metropolitano;

**b5:** rapporto tra previsioni insediative residue (Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano) e superficie urbanizzata superiore di 4 punti percentuali rispetto al valore medio metropolitano;

**C - Criterio guida finale di controllo** (art. 18, comma 3, lettera c): tale criterio ha lo scopo di mantenere le previsioni degli Ambiti di Trasformazione incidenti su suolo agricolo o naturale entro il 10% della superficie urbanizzata comunale. Tale risultato deve essere ottenuto prescindendo dal grado di riduzione dei criteri differenziali che, agendo sulla variazione percentuale sugli Ambiti di Trasformazione su suolo urbanizzabile, devono complessivamente attenersi entro il 10% della superficie urbanizzata.

Nell'infografica vengono riportati i calcoli relativi alle variabili preliminari definite nel paragrafo 3.2.2 della Relazione illustrativa del PTM approvato, e successivamente l'applicazione dei criteri guida richiesti per identificare la soglia di riduzione del consumo di suolo. Tutte le elaborazioni sono calcolate sulla base delle analisi cartografiche redatte su DBT comunale aggiornato al 2024 e integrate con analisi socioeconomiche, come riportate nel Quadro conoscitivo della presente relazione.

Entrando nel merito di quanto sarà riportato nelle successive pagine, applicando i criteri differenziali di cui all'Art. 18 delle NdA del PTM, viene confermato quanto riportato nella tabella esplicativa di Città Metropolitana che all'interno del Piano Territoriale Metropolitano individua una riduzione del 30%, per il Comune di Canegrate. Dal confronto alle due soglie di riferimento è stato possibile calcolare una **riduzione effettiva del Consumo di Suolo pari al -37%** della superficie urbanizzabile su suolo agricolo o naturale all'interno degli AT previsti dal Nuovo Documento di Piano: ne risulta un **incremento della riduzione superiore di 7 punti percentuale** rispetto a



quella definita dal PTM.

Le successive grafiche riportano a titolo informativo il procedimento completo e le analisi svolte a supporto del procedimento stesso. In una prima fase viene individuata la soglia di riduzione del consumo di suolo volta a determinare quanto il Comune di Canegrate è chiamato a ridurre e che ha portato al risultato precedentemente esplicitato.

Successivamente, vengono presentate infografiche riassuntive volte a esplicitare le differenze tra le due soglie temporali (PGT vigente al 2014 e Variante generale al PGT al 2025) sia attraverso informazioni di sintesi che attraverso informazioni più di dettaglio. Tale passaggio risulta fondamentale far emergere con trasparenza il procedimento contabile che determina il contributo della Variante al PGT alla riduzione del consumo di suolo e la coerenza e adeguatezza rispetto a quanto prescritto dal PTM.

## SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTM

Art. 18 delle Norme di attuazione del PTM [Approvato con DCM 16/2021 / Pubblicato sul BURL 40/2021]

### Variabili preliminari

INDICE DI URBANIZZAZIONE: 54,87%

INDICE DI SUOLO UTILE NETTO: 41.39%

RESIDUO: 5,00%

RAPPORTO TRA LA ST IN PARCO REGIONALE O PLIS E LA ST COMUNALE: 33.82% in PLIS

COMUNE CON FUNZIONE DI POLARITA' PER SERVIZI: NO

COMUNE CON FUNZIONE INTERMODALE PER IL TRASPORTO PUBBLICO: SI

TASSO ANNUALE DI VARIAZIONE DELLE ATTIVITA' PRODUTTIVE - ASIA Unità Locali 2012/2020: +3,2%

### 1 - Criteri guida

#### CRITERIO GUIDA 1 - Esonero (art. 18, comma 2, lettera a)

RESIDUO: 5,00% > 3.9% (residuo medio metropolitano)

#### CRITERIO GUIDA 2 - Maggiore riduzione (art. 18, comma 3, lettera a)

INDICE DI URBANIZZAZIONE: 54,87% < 60%

INDICE DI SUOLO UTILE NETTO: 41.39% > 30%

### 2 - Criteri differenziali (art. 18, comma 3, lettera b)

SOGLIA BASE DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO - 20% (per tutte le funzioni): -29.115,26 mq

b1) RAPPORTO TRA LA ST IN PARCO REGIONALE O PLIS E LA ST COMUNALE: 33.82% in PLIS < 60%  
→ NO RIDUZIONE DEL 30% DELLA SOGLIA BASE

b2) COMUNE CON FUNZIONE DI POLARITA' PER SERVIZI → NO RIDUZIONE DEL 30% DELLA SOGLIA BASE

b3) TASSO INCREMENTO ANNUO IMPRESE ATTIVE: 3.2 > 1 → NO RIDUZIONE DEL 30% DELLA SOGLIA BASE

b4) INDICE DI URBANIZZAZIONE: 54,87% > 38% (indice medio metropolitano) → SI INCREMENTO DEL 50%  
DELLA SOGLIA BASE: +14557.63 mq

b5) RESIDUO: 4,96% > 3.9% (residuo medio metropolitano) → NO INCREMENTO DEL 50% DELLA SOGLIA BASE

### 3 - Criterio guida finale di controllo (art. 18, comma 3, lettera c)

c) SUPERFICIE URBANIZZABILE SU AGRICOLO O NATURALE DEL DP DELLA VARIANTE AL PGT / SUPERFICIE URBANIZZATA: 3.11% < 10%

### RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO FINALE AL 2025

**SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO: -30 %**

COMUNE DI CANEGRATE - OBIETTIVO RIDUZIONE COMPLESSIVO (Tabella pagina 55 Relazione del PTM) -30% (per tutte le funzioni): -43.672,89 mq

## SOGLIA DI RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO DEL PTR

Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo - APPROVATO con DCR XI/411 del 19/12/2018 (aggiornamento 2021)

### RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO AL 2030

- 45% (per le destinazioni prevalentemente residenziali): -1.449,40 mq

- 20% (per tutte le altre funzioni urbane): -28.471,08 mq

## CARTA DEL CONSUMO DI SUOLO

### DATI GENERALI E DI SINTESI

<b>Territorio Comunale</b>	<b>Territorio all'interno dei PLIS</b>
<b>5.304.895 mq</b> (5,3 kmq)	<b>1.793.945 mq</b> (33,82% del territorio comunale)

### STATO DI FATTO E DI DIRITTO

(Tessuto urbano consolidato, territorio agricolo e naturale, Piano dei Servizi)

	SUPERFICIE URBANIZZATA	SUPERFICIE URBANIZZABILE NEL TUC E PS	SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE
<b>PGT vigente al 2014</b>	<b>2.910.956 mq</b> 54,9% della ST Comunale	<b>8.504 mq</b> 0,2% della ST Comunale	<b>2.385.431 mq</b> 45,0% della ST Comunale
<b>Variente generale al PGT</b>	<b>2.937.001 mq</b> 55,4% della ST Comunale	<b>8.504 mq</b> 0,2% della ST Comunale	<b>2.367.890 mq</b> 44,6% della ST Comunale

## INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO

### PGT VIGENTE / SUPERFICIE URBANIZZABILE

DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI	TOTALE
ST degli AT previsti 228.460,61 mq	ST dei PA previsti 212.832,89 mq	ST previsioni a servizi 108.474,16 mq	
Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente			
<b>82.884,33 mq</b> (36,3% della ST tot degli AT)	<b>56.378,11 mq</b> (26,5% della ST tot dei PA)	<b>67.799,23 mq</b> (62,5% della ST tot nuovi servizi)	<b>207.061,67 mq</b>
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale			
<b>145.576,29 mq</b> (63,7% della ST tot degli AT)	<b>156.454,78 mq</b> (73,5% della ST tot dei PA)	<b>40.674,92 mq</b> (37,5% della ST tot nuovi servizi)	<b>342.705,98 mq</b>
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale ATTUATA			
<b>0,00 mq</b> (0% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>12.119,53 mq</b> (7,7% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>0,00 mq</b> (0% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>12.119,53 mq</b>
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale NON ATTUATA			
<b>145.576,29 mq</b> (100% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>144.335,25 mq</b> (92,3% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>40.674,92 mq</b> (0% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>330.586,46 mq</b>
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale PREVISTA NEL TUC E PS*			
	<b>8.504,23 mq</b>	<b>0,00 mq</b>	<b>8.504,23 mq</b>
* Azzonamenti del Tessuto Urbano Consolidato e del Piano dei Servizi su suolo agricolo o naturale che per estensione sono da considerare nel calcolo della superficie urbanizzabile su agricolo o naturale			
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale RIDUCIBILE			
<b>145.576,29 mq</b> (100% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>152.839,48 mq</b> (92,3% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>40.674,92 mq</b> (0% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>339.090,68 mq</b>



## INCIDENZA SUL CONSUMO DI SUOLO

**VARIANTE AL PGT / SUPERFICIE URBANIZZABILE**

DOCUMENTO DI PIANO	PIANO DELLE REGOLE	PIANO DEI SERVIZI	TOTALE
ST degli AT previsti	ST dei PA/PCC previsti e Piani in Itinere	ST previsioni a servizi	
103.317,99 mq	189.100,19 mq	107.983,73 mq	
Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente			
<b>11.834,08 mq</b> (11.5% della ST tot degli AT)	<b>50.372,86 mq</b> (26.6% della ST tot dei PA,PCC e Piani in Itinere)	<b>72.948,69 mq</b> (67.6% della ST tot nuovi servizi)	<b>135.155,63 mq</b>
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale prevista			
<b>91.483,91 mq</b> (88.5% della ST tot degli AT)	<b>133.364,76 mq</b> (70.5% della ST tot PA,PCC e Piani in Itinere)	<b>35.035,04 mq</b> (32.4% della ST tot nuovi servizi)	<b>259.883,71 mq</b>
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale PREVISTA NEL TUC E PS*			
	<b>8.504,23 mq</b> (5.4% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>0,00 mq</b> (100% dell'urbanizzabile su agricolo)	<b>8.504,23 mq</b>
* Azzonamenti del Tessuto Urbano Consolidato e del Piano dei Servizi su suolo agricolo o naturale che per estensione sono da considerare nel calcolo della superficie urbanizzabile su agricolo o naturale			
ST degli AR previsti	Non presenti	Non presenti	
129.673,14 mq			
Superficie urbanizzabile su urbanizzato o non incidente			
<b>130.558,04 mq</b> (100.7% della ST tot degli AR)			<b>130.558,04 mq</b>
Superficie urbanizzabile su agricolo o naturale prevista			
<b>0,00 mq</b> (0% della ST tot degli AR)			<b>0,00 mq</b>

## RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO COMUNALE

	PGT vigente	Variante Generale al PGT	RIDUZIONE/INCREMENTO
Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano	<b>145.576,29 mq</b>	<b>91.483,91 mq</b>	<b>-54.092,38 mq</b>
Ambiti di Rigenerazione del Documento di Piano	<b>Non presenti</b>	<b>0,00 mq</b>	<b>0,00 mq</b>
Piani Attuativi, PCC, Piani in itinere e TUC del Piano delle Regole	<b>152.839,48 mq</b>	<b>141.868,99 mq</b>	<b>-10.970,49 mq</b>
Nuovi servizi del Piano dei Servizi	<b>40.674,92 mq</b>	<b>35.035,04 mq</b>	<b>-5.639,88 mq</b>
<b>SUPERFICIE URBANIZZABILE SU AGRICOLO O NATURALE</b>	<b>339.090,68 mq</b>	<b>268.387,93 mq</b>	<b>-70.702,75 mq</b>
Suolo urbanizzato ricondotto ad agricolo o naturale (AT, AR, PA, PS)	<b>0,00 mq</b>	<b>0,00 mq</b>	<b>0,00 mq</b>
<b>INCIDENZA SU CONSUMO DI SUOLO DEL TOTALE DELLE PREVISIONI DEL PGT ALLE DUE SOGLIE</b>	<b>339.090,68 mq</b>	<b>268.387,93 mq</b>	<b>-70.702,75 mq</b>
			(Superficie Urbanizzabile su suolo agricolo o naturale ridestinata ad agricolo o naturale e superficie urbanizzabile su urbanizzato ridestinata ad agricolo o naturale dalla Variante al PGT)

## RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO

(Riduzione percentuale della superficie urbanizzabile su agricolo o naturale degli AT del Documento di Piano alle due soglie)

**-37,16%**

## BES - BILANCIO ECOLOGICO DEL SUOLO

(Variazione percentuale della Superficie Urbanizzabile su suolo agricolo o naturale o su urbanizzato restituita a superficie agricola o naturale del TOTALE DELLE PREVISIONI alle due soglie)

**20,85%**

## RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO PER DESTINAZIONE PREVALENTE

	PGT vigente	Variante Generale al PGT	RIDUZIONE/INCREMENTO
Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano			
Destinazione prevalentemente residenziale	<b>3.220,89 mq</b>	<b>16.738,70 mq</b>	<b>419.69 %</b>
Altre destinazioni	<b>142.355,39 mq</b>	<b>74.745,21 mq</b>	<b>-47.49 %</b>

### 10.3 | Bilancio urbanistico e dimensionamento complessivo della Variante generale al PGT

L'operazione di dimensionamento del Piano è un esercizio utile a mettere in tensione l'insieme delle previsioni messe in gioco allo scopo di definire un "bilancio urbanistico". Prima di procedere con la quantificazione risultante per il quale risulta necessario procedere con le opportune precauzioni riassunte nel seguente modo:

- Il Piano propone determinate trasformazioni che sono una possibilità di trasformazione e, di conseguenza, le stime configurano uno scenario di completa attuazione del Piano;
- Il Piano definisce una flessibilità nell'attuazione delle trasformazioni e, pertanto, i dati rappresentati rappresentano l'ipotesi di una realizzazione della trasformazione che massimizzi la SL stabilita.

Pertanto, determinare un dimensionamento contempla la semplificazione e la presa in considerazione di uno scenario che ottimizzi le previsioni identificate nella Variante al PGT e che necessariamente ne sovrastima il risultato allo scopo di definire lo scenario che determina il carico insediativo maggiore.

Lo schema concettuale seguito per il dimensionamento ha seguito un ordine logico volto a evidenziare sinteticamente le informazioni di base necessarie a comprendere le previsioni proposte. A tale scopo vengono distinte le risultanze derivanti dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole, a cui è seguita una prima sintesi delle previsioni previste che generano, in particolar modo, la popolazione teorica necessaria per definire il dimensionamento.

Successivamente vengono messe in evidenza le previsioni del Piano dei Servizi in riferimento alla superficie territoriale prevista dalle previsioni del Piano dei Servizi e dalle cessioni derivanti dagli Ambiti di Trasformazione, dagli Ambiti di Rigenerazione e dai Piani Attuativi, elemento utile per definire successivamente l'ammontare complessivo delle superfici destinate a incrementare la disponibilità dei servizi.

Le risultanze di un dimensionamento così composto evidenziano che:

- Gli abitanti teorici insediabili rimangono sostanzialmente invariati, nonostante un leggero calo complessivo;
- Gli abitanti teorici insediabili sono collocati in quota significativa all'interno delle politiche degli Ambiti della Rigenerazione e quindi in uno strumento innovativo non presente nel PGT vigente;
- Emerge un complessivo equilibrio dello standard pro-capite in relazione ai possibili nuovi abitanti teorici e l'incremento generale di servizi.

Di seguito vengono illustrate nel dettaglio i calcoli sul dimensionamento risultante dalla Variante generale al PGT.

## DOCUMENTO DI PIANO

5 AT

ST totale degli AT	SL max prevista negli AT	SL residenziale prevista negli AT (abitanti teorici)	SL altre funzioni
103.318 mq	66.150 mq	14.700 mq (294 ab)	51.450 mq

7 AR

ST totale degli AR	Incentivazioni SL assegnata negli ARU +20% di SL negli ART	SL in cambio destinazione residenziale (abitanti teorici)
130.558 mq		7.850 mq (158 ab)

## PIANO DELLE REGOLE

12 PA

ST totale nei PA	SL max prevista negli PA	SL residenziale prevista nei PA (abitanti teorici)	SL altre funzioni
74.538 mq	30.857 mq	23.613 mq (469 ab)	7.244 mq

12 PdCC

ST totale nei PdCC	SL max prevista negli PdCC	SL residenziale prevista nei PdCC (abitanti teorici)	SL altre funzioni
23.473 mq	8.000 mq	8.000 mq (160 ab)	0 mq

## PIANO DEI SERVIZI

18 Nuovi servizi

Servizi esistenti	Servizi programmati 107.984 mq di nuova realizzazione 100.537 mq	Cessioni Negli AT	Cessioni Negli AR	Cessioni negli PA	Cessioni nei PdCC
571.251 mq		37.420 mq	5.416 mq	10.176 mq	1.460 mq

## SCENARIO AL 2035

Popolazione attuale	Standard pro-capite esistente	Totale servizi previsti + Cessioni	Abitanti teorici previsti	
		AT, AR, PA e PdCC	(50 mq/ab)	
		155.009 mq	1.081 ab	
12.491 ab	45,73 mq/ab	Sistema dei servizi previsti al 2035	Popolazione prevista al 2035	Standard pro-capite al 2035
		726.261 mq	13.572 ab	53,51 mq/ab

## CONFRONTO CARICO INSEDIATIVO

PGT VIGENTE		VARIANTE PGT		Incremento o differenza
SL residenziale	Abitanti teorici	SL residenziale	Abitanti teorici	
49.000 mq *	980 ab *	54.163 mq	1.081 ab	+ 101 ab

\*Informazioni dedotte dalla relazione del PGT vigente





