



PGT

Comune di Canegrate

Provincia di Milano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

Documento di Piano

art. 8 L.R. 12/05

SCENARIO STRATEGICO E DETERMINAZIONI DI PIANO

Elaborato modificato a seguito dell'accoglimento delle osservazioni

Il Sindaco:

Il Segretario comunale:

Progettisti *arch. Claudio Scillieri*
 arch. Paolo Favole
 arch. Stefano Fregonese

elaborato

con

Allegato alla delibera

n.° del

Il Segretario comunale:

Aggiornamento per variante ATU1

DP 1.3

maggio 2014

Progettista

arch. Fabrizio Lazzati

marzo 2012

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO	5
1 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE.....	5
1.1.1 I nuclei di antica formazione	5
1.1.2 Il tessuto urbano consolidato	6
1.1.3 Aree dismesse e in via di dismissione.....	6
1.1.4 Attività produttive.....	6
1.1.5 Ambiti agricoli e boschivi.....	7
1.1.6 Servizi di interesse generale	7
1.1.7 I P.L.I.S. “Parco del Roccolo” e “Parco dei Mulini”	8
2 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT	9
3 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI	11
3.1.1 Residenza	11
3.1.2 Attività produttive.....	12
3.1.3 Attività agricole	13
3.1.4 Attività commerciali	13
3.1.5 Mobilità.....	13
3.1.6 Mobilità dolce	14
4 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITA’ DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL’AMMINISTRAZIONE COMUNALE	15
5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA.....	16

6 DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE EVENTUALI PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE.....	18
6.1 Sistema paesistico ambientale e di difesa del suolo	18
6.1.1 <i>Ambiti di rilevanza paesistica</i>	18
6.1.2 <i>Ambiti di rilevanza naturalistica</i>.....	19
6.1.3 <i>Ambiti Agricoli</i>.....	19
6.1.4 <i>Centri storici e nuclei di antica formazione</i>	20
6.1.5 <i>Comparti Storici al 1930 ed Elementi storico – architettonici</i>	20
6.1.6 <i>Ambiti a rischio idrogeologico, corsi d'acqua</i>.....	21
6.1.7 <i>Corridoi Ecologici, gangli, corsi d'acqua, zone extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico</i>	22
6.1.8 <i>Aree boscate, Arbusteti, Siepi, Filari, “dieci grandi foreste di pianura”</i>	22
6.2 Sistema Infrastrutturale della mobilità	24
6.2.1 <i>Mobilità nella pianificazione comunale</i>	24
6.2.2 <i>Mobilità ciclabile</i>.....	24
6.3 Sistema Insediativo.....	25
6.3.1 <i>Indicatori di sostenibilità</i>	25
7 DEFINIZIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE	27
7.1 Criteri di compensazione e perequazione.....	27

SCENARIO STRATEGICO DI PIANO – DETERMINAZIONI DI PIANO

1 INDIVIDUAZIONE DEGLI OBIETTIVI DI SVILUPPO, MIGLIORAMENTO E CONSERVAZIONE A VALENZA STRATEGICA PER LA POLITICA TERRITORIALE DEL COMUNE

L'occasione del Piano di Governo del territorio ed in particolare la stesura del presente Documento di Piano è la possibilità di tradurre in pratica urbanistica gli obiettivi strategici dell'abitare.

Una strategia che miri alla riqualificazione degli insediamenti esistenti in particolare le strutture residenziali, gli spazi pubblici e quelle produttive.

Poste queste premesse generali, si sono individuati alcuni punti nodali del territorio comunale sui quali si incentra l'azione pianificatoria attraverso anche la previsione degli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) come più avanti delineati e descritti.

1.1.1 I nuclei di antica formazione

Le parti di territorio individuate come nuclei di antica formazione sono all'interno dell'abitato di Canegrate.

Elementi di forza o di valore

- permanenza di caratteri tipologici e stilemici derivanti da modalità storiche di costruzione degli spazi e dei manufatti edilizi in grado di suscitare valore ambientale;

Elementi di criticità

- presenza di interventi in epoche, più o meno recenti, che hanno in parte deteriorato gli aspetti tipologici originari;

Previsioni strategiche

- creazione di spazi di qualità in funzione di un riuso della risorsa ambientale storica;
- inserimento e promozione di attività imprenditoriali rilevanti per il settore commerciale.

Obiettivi di Piano

- aumento del livello di qualità ambientale attraverso l'eliminazione delle superfetazioni realizzate anche in epoche non recenti ed apparati edilizi particolarmente obsoleti che inficiano la rilevanza paesistica dei luoghi;
- approntamento di modalità compensative per avviare concretamente le operazioni di riqualificazione;
- valorizzazione di spazi tipicamente relazionali come luoghi urbani rilevanti per qualità formale (assetti tipologici delle facciate, pavimentazioni, illuminazione, apparati funzionali).

1.1.2 Il tessuto urbano consolidato

Le parti di territorio individuate come ambiti del tessuto urbano consolidato risultano costituite dall'insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in esse le aree libere intercluse o di completamento.

Elementi di criticità

- scarsa presenza di spazi relazionali e di ambiti di qualità urbana in grado di promuovere funzioni tipicamente urbane;
- assenza di vivacità imprenditoriale rilevante.

Previsioni strategiche

All'interno di questi ambiti si concentrano temi strategici del Piano di Governo del Territorio in relazione a:

- contenimento delle aree di espansione e conseguente riuso del costruito;
- riqualificazione urbana e risanamento;

Obiettivi di Piano

- raggiungimento di un alto livello di qualità ambientale attraverso un contenimento del perimetro del tessuto urbano consolidato ed una ricerca dei caratteri salienti della qualità del costruito;
- creazione di condizioni per aumentare la vivacità imprenditoriale attraverso opportunità ed incentivi premianti per l'insediarsi di attività in grado di generare attrattiva e valorizzazione dei luoghi.

1.1.3 Aree dismesse e in via di dismissione

Le aree all'interno del tessuto urbano consolidato, rispettivamente due a nord e una a ovest del comune, sono state individuate come aree interessate da dismissione delle attività esistenti.

Previsioni strategiche

- riqualificazione urbana.

1.1.4 Attività produttive

Nel contesto del tessuto urbano consolidato sono stati ricompresi ed evidenziati diversi comparti caratterizzati da funzioni non residenziali. A sud del centro storico sono presenti aree per attività produttive di piccole-medie dimensioni alquanto concentrate lungo la via f.lli Bandiera. A ovest le aree produttive sono di dimensioni maggiori e localizzate fuori dal centro abitato e formano un comparto ben distinto e presentano un'alta accessibilità infrastrutturale. Anche a est le funzioni non residenziali formano un comparto ben distinto a ridosso dell'abitato con una buona accessibilità. Altre aree non residenziali di piccole-medie dimensioni sono localizzate a "macchia di leopardo": nella località cascinate; a sud lungo la ferrovia; nei pressi della stazione ferroviaria; su via Padova; su via Etna e in via A. Volta.

Elementi di criticità

- rapporto con il contesto residenziale circostante.

Obiettivi di Piano

- contenimento del perimetro di tali ambiti all'interno del tessuto urbano consolidato;
- mantenere adeguate distanze dal sistema residenziale, anche con schermature;
- prevedere le espansioni in aree con adeguata accessibilità attraverso l'individuazione di un apposito ambito di trasformazione urbanistica.

1.1.5 Ambiti agricoli e boschivi

Finalizzate alla conservazione dei caratteri paesaggistici si individuano quattro macro ambiti: il più esteso, a sud del territorio, e altri tre che, anche se non così estesi come il primo, di dimensioni comunque rilevanti, uno a nord / est e due a sud / est del comune.

Previsioni strategiche ed obiettivi di Piano

In questi ambiti vengono definiti obiettivi generali:

- recuperare e preservare l'alto grado di naturalità, tutelando le caratteristiche morfologiche e vegetazionali dei luoghi;
- recuperare e conservare il sistema dei segni delle trasformazioni storicamente operate dall'uomo;
- favorire e comunque non impedire né ostacolare tutte le azioni che attengono alla manutenzione del territorio, alla sicurezza e alle condizioni della vita quotidiana di coloro che vi risiedono e vi lavorano, alla produttività delle attività agricole;
- recuperare e valorizzare quegli elementi del paesaggio o quelle zone che in seguito a trasformazioni hanno subito un processo di degrado e abbandono.

1.1.6 Servizi di interesse generale

A fronte di una dotazione di servizi complessivamente soddisfacente, si prevede la realizzazione:

- Un itinerario archeologico localizzato a nord del comune dove inserire anche spazi per i giovani;
- Il consolidamento e la fruizione di un area boscata a nord del nucleo di antica formazione della località "cascinette";
- Realizzazione del verde pubblico - parco a est del Palazzo Castelli, Visconti;
- Area attrezzata per mobilità dolce, verde pubblico e aree a parcheggio, posta tra la ferrovia e via f.lli Bandiera;
- La realizzazione dell'ampliamento delle strutture dedicate allo sport e al tempo libero delle vie Terni e Firenze;

- Il consolidamento dell'area a verde posta a nord dell'ampliamento delle attrezzature sportive con la funzione di rimboscare un area capace di far da filtro tra l'urbanizzato e il vicino Parco del Roccolo;
- L'ampliamento del plesso scolastico di via Asiago;
- nuove attrezzature pubbliche, come parcheggi e verdi pubblici attrezzati, dove le aree urbanizzate ne siano carenti.

È allo studio da parte dell'Amministrazione Comunale la possibilità di acquisire l'intero complesso monumentale di palazzo Castelli, Visconti ai fini della realizzazione di attrezzature pubbliche di tipo culturale attraverso anche l'impiego di speciali strumenti attuativi (per sempio project financing).

1.1.7 I P.L.I.S. "Parco del Roccolo" e "Parco dei Mulini"

I PLIS hanno la funzione strategica di ricostruire ambientalmente il territorio, a partire dall'individuazione e salvaguardia dei valori paesistico-ambientali d'interesse sovracomunale, in rapporto al contesto urbanistico e naturale circostante. In base alla Legge Regionale n. 86 del 30 novembre 1983 e s.m.i., sono espressione della volontà delle Amministrazioni locali che provvedono a gestirli. Questo processo ha lo scopo di coinvolgere positivamente le popolazioni locali nel rapporto, spesso trascurato, con aree di interesse ambientale poste nel proprio territorio.

I Comuni di Arluno, Busto Garolfo, Canegrate, Casorezzo, Nerviano e Parabiago hanno individuato, all'interno dei propri territori, una ambito del paesaggio agrario e boschivo da destinare a Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato "Parco del Roccolo" per una superficie complessiva di 1.609 ettari.

Il Parco del Roccolo ha come obiettivo primario la tutela naturalistica di un'area boscata.

I Comuni di Legnano, San Vittore Olona, Canegrate, Nerviano e Parabiago hanno individuato, all'interno dei propri territori, una ambito del paesaggio agrario e boschivo da destinare a Parco Locale di Interesse Sovracomunale denominato "Parco dei Mulini" per una superficie complessiva di 305 ettari.

Il Parco dei Mulini, al cui centro c'è il corso del fiume Olona, ha come obiettivo primario la difesa e riprogettazione paesistica di spazi aperti interstiziali a tutela del corso d'acqua.

Nel quadro del PTCP, questi Parchi rivestono un'importanza strategica rappresentando una unità ambientale di elevato valore naturalistico essendo per la maggior parte della sua estensione interessato da superfici agricole e boscate.

Le potenti trasformazioni territoriali che hanno caratterizzato tale ambito fanno sì che le aree boschive rappresentino elementi di eccezione in un territorio in cui la presenza di spazi agricoli appare rilevante, determinando la riduzione dei connotati di naturalità e la progressiva perdita di funzionalità ecologica.

2 LA DETERMINAZIONE DEGLI OBIETTIVI QUANTITATIVI DI SVILUPPO COMPLESSIVO DEL PGT

In relazione alle previsioni strategiche di Piano in precedenza evidenziate, nelle quali particolare attenzione è stata assegnata alla riqualificazione degli insediamenti esistenti in particolare le strutture residenziali e gli spazi pubblici, il PGT assume un concetto di “sviluppo” incentrato sul tema dell’equilibrio tra uomo e ambiente-territorio, con il volano virtuoso che da questo potrà generarsi rispetto al sistema insediativo e socio-economico di Canegrate.

Riconosciute, infatti, attraverso il quadro conoscitivo, le potenzialità e gli elementi di forza del territorio comunale - anche sotto il profilo socio-economico – primariamente nei suoi connotati ambientali e storico-culturali, gli obiettivi strategici sottesi dal PGT si declinano innanzitutto:

- nel rafforzamento dell’identità territoriale secondo i connotati dinanzi citati;
- nelle politiche di utilizzazione ottimale e valorizzazione del patrimonio edilizio esistente;
- nella creazione di condizioni adeguate a favorire la vivacità imprenditoriale locale nei settori economici che operino in stretta sinergia con le peculiarità del territorio.

In questo senso, gli stessi obiettivi quantitativi di sviluppo non vengono a misurarsi secondo i parametri tradizionali quali l’incremento di volume edilizio o la capacità insediativa di Piano, bensì secondo un set nuovo di indicatori – che la stessa Valutazione Ambientale Strategica suggerisce – quali:

- le superfici urbane ed i volumi edilizi per i quali si prevede la riqualificazione;
- i dimensionamenti dei nuovi servizi di interesse generale e collettivo previsti nell’ottica di una migliore vivibilità del territorio.

Al fine del perseguimento degli obiettivi strategici elencati sono state selezionate – anche attraverso la Valutazione Ambientale Strategica - le linee di azione più adeguate, dalle quali a loro volta discendono i valori quantitativi nel seguito riportati.

Gli ambiti del territorio comunale

AMBITI TERRITORIALI	AREE	%
ATU esterni al Tessuto Urbano Consolidato	136.049	2,56%
Aree boscate	397.454	7,46%
Aree agricole	1.502.913	28,21%
Tessuto Urbano Consolidato	3.115.821	58,49%
Aree di proprietà pubblica - Verde ambientale	61.084	1,15%
Attrezzature pubbliche esterne al Tessuto Urbano	80.835	1,52%
Fiume Olona	26.390	0,50%
Aree per la viabilità fuori dall'urbanizzato	6.012	0,11%
Territorio di Canegrate	5.327.143	100,00%

Gli ambiti all'interno del TUC

AMBITI INTERNI AL TUC	AREE	%
Nuclei di antica formazione	84.576	2,71%
Attrezzature esistenti a servizio della residenza	338.028	10,85%
Aree per attrezzature produttive	19.981	0,64%
Attrezzature previste	26.975	0,87%
ATU interni al TUC	96.226	3,09%
Aree interessate da Piani in corso di realizzazione	50.858	1,63%
Aree residenziali ancora libere	66.564	2,14%
Aree non residenziali	334.014	10,72%
Ambiti di progettazione coordinata	160.231	5,14%
Aree per attrezzature tecnologiche	101.317	3,25%
Aree edificate	1.837.051	58,96%
TUC	3.115.821	100,00%

3 LA DETERMINAZIONE DELLE POLITICHE DI INTERVENTO PER I DIVERSI SISTEMI FUNZIONALI

Interessa ora stabilire la politica di intervento sottesa alle scelte progettuali che prevedono livelli di attenzione per lo stato dei luoghi e per le dinamiche in atto.

Nel territorio comunale di Canegrate si possono individuare ambiti tematici attorno ai quali sviluppare l'idea-forza di sviluppo socio-economico del PGT, i quali trovano stretta correlazione con i connotati del territorio come emersi nella fase di indagine.

Tali ambiti di trasformazione, descritti in modo articolato e strutturato nel seguito, prevedono meccanismi di riqualificazione del tessuto esistente le cui potenzialità inesprese vengono fatte emergere attraverso interventi di riqualificazione e, talvolta, di potenziamento, arrivando a coinvolgere modeste porzioni ancora libere.

Le specifiche aree tematiche individuate all'interno del tessuto consolidato, come nel seguito descritte, possiedono, a livelli differenti, potenzialità inesprese che devono emergere per essere sfruttate in sinergia con le potenzialità globali del territorio.

3.1.1 Residenza

Per i motivi fin qui esposti, si ritiene di poter ipotizzare un incremento massimo residenziale teorico fino a circa 14.942 unità, rispetto agli attuali 12.360 abitanti, di cui 623 previsti in Piani Attuativi in corso di realizzazione e 466 insediabili nelle aree residenziali previste dal PRG vigente che il PGT individua come libere all'interno del Tessuto Urbano Consolidato.

Considerando quindi che il PGT ha sostanzialmente confermato le aree residenziali previste dal PRG e individuando quelle poste sul territorio con specifica localizzazione strategica, anche nella logica di poter incrementare l'offerta viabilistica della maglia infrastrutturale, il PGT prevede un incremento del 7,9% di abitanti insediabili negli APC e negli ATU rispetto agli utenti presenti.

I nuovi insediamenti residenziali troveranno spazio all'interno di situazioni individuabili nelle seguenti fattispecie:

- aree caratterizzate da dismissioni in atto, da abbandono o degrado urbanistico;
- aree di sottoutilizzo insediativo;
- nuove previsioni insediative all'interno di un più ampio progetto di riqualificazione strategica.

L'attuazione di tali aree avviene all'interno di Ambiti di Progettazione Coordinata (APC) e negli Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU).

Prospetto riassuntivo

DIMENSIONAMENTO PREVISTO	già previsti dal PRG	di nuova previsione PTG	TOTALE
Abitanti insediabili nel breve periodo *	623	0	623
abitanti insediabili nelle aree residenziali ancora libere	466	0	466
abitanti insediabili in APC	513	624	1.137
abitanti insediabili in ATU	0	290	290
SOMMANO	1.602	980	
Residenti (31.12.2009)			12.360
SOMMANO			14.876

* sono compresi quelli derivanti dai volumi di PA realizzati per i quali, seppur edificati totalmente, le unità abitative non sono interamente abitate ed i volumi attuati totalmente per i quali il titolo abilitativo risulta rilasciato ma i lavori non sono ultimati

3.1.2 Attività produttive

Il lavoro ricognitivo è stato svolto a diretto contatto con le realtà imprenditoriali presenti in zona.

A seguito dei fenomeni di espansione funzionale delle attività presenti nel territorio, in funzione della necessità di ampliamento delle strutture e della localizzazione lungo assi viabilistici, si sono posti gli obiettivi per la localizzazione delle attività produttive in comparti che permettano un loro migliore sviluppo.

A sud del nucleo di antica formazione vengono confermati i 48.100 mq di aree produttive dei vari comparti lungo la via f.lli Bandiera. Più a ovest di questi e oltre la linea ferroviaria è presente un'altra area con funzioni non residenziali di 4.700 mq circa. A nord del tessuto consolidato permane un'area di dimensioni meno ragguardevole di 1.300 mq lungo la via Manzoni. A sud, quasi a confine con il comune di Parabiago, trova la conferma un'area di 4.400 mq circa a ridosso del sedime ferroviario. La località "Cascinette" è interessata da uno sviluppo delle attività produttive che da via Ponchielli si protraggono verso l'incrocio tra via E. Toti e via Cascinette. Altre aree per funzioni non residenziali di dimensioni minori trovano la loro localizzazione su via Padova e via Etna, quasi ai margini del tessuto urbano consolidato nella parte est del territorio.

Il comparto a est del territorio comunale ha una superficie di circa 211.000 mq. È servito da un'asse infrastrutturale, la SP 198 (via Magenta), su cui si innestano la via Forlì e la Via Spluga che permettono un'elevata accessibilità. Il comparto si sta sviluppando con l'insediamento di attività produttive a nord del comparto stesso. A ovest della via Forlì e a nord della via Magenta è stato individuato un ambito di trasformazione urbanistica dove insieme alle nuove attività saranno realizzate delle attrezzature pubbliche e, per la parte a sud / est, l'ammodernamento della viabilità esistente e la realizzazione di una nuova rotatoria che implementi l'offerta viaria su via Forlì.

A est del territorio si trova un altro comparto di dimensioni ragguardevoli (circa 55.000 mq) interessato da un recente sviluppo. Da qui l'individuazione di un ambito di trasformazione urbanistica a sud della via Adige nel naturale evolversi della zona con l'insediamento di nuove attività e attrezzature pubbliche. L'ambito di trasformazione urbanistica è anche occasione per rispondere al potenziamento della viabilità esistente e la realizzazione di un nuovo asse viabilistico che da via Leoncavallo si estende fino al confine comunale con Parabiago e oltre fino ad incrociare l'asse di carattere intercomunale di via Resegone.

La scelta localizzativa degli ambiti di trasformazione urbanistica con vocazione non residenziale è ricaduta su dette aree per le loro peculiarità: hanno una forte relazione con l'impianto viabilistico e ottime qualità orografiche per i tipici edifici formati da elementi "compatti".

3.1.3 Attività agricole

La politica di intervento per quanto attiene le aree agricole è improntata alla gestione ed alla conservazione delle vaste aree che interessano gli ambiti esterni al tessuto urbano consolidato che si configurano come aree verdi polmone:

- A nord – ovest:

zona non urbanizzata del territorio comunale ricadente nel PLIS "Parco dei Mulini", caratterizzata da poche aree boscate al confine con Legnano, San Vittorie e Parabiago, ha una superficie di circa 556.000 mq;

- A sud - ovest:

area meno urbanizzata di Canegrate ricadente all'interno del PLIS "Parco del Roccolo", ricca di zone boscate (circa 350.000 mq) ed estesa per quanto riguarda le aree ad uso agricolo (circa 856.000 mq) ha un disegno omogeneo e si estende dal perimetro del tessuto urbano consolidato a sud di Canegrate fino ai confini comunali di Busto Garolfo e Parabiago.

- A sud:

ai confini con Parabiago sono distinte altre due aree rilevanti di circa 183.000 mq.

3.1.4 Attività commerciali

Le attività legate alla fornitura di servizi alla persona sono una delle aree di sviluppo su cui il piano concentra le proprie attenzioni.

Pertanto è nell'integrazione tra il sistema culturale-ambientale (monumenti storici-artistici, spazi pubblici, viali alberati, aree boscate, aree agricole) ed il sistema delle attrezzature (servizi esistenti e previsti, commercio e ricettività inclusi: pubblici esercizi, centri ludico-sportivi, ecc.).

Dal punto di vista delle previsioni di piano sono individuate all'interno di alcuni ambiti di trasformazione urbanistica mix di varie funzioni quali le attività commerciali, e più specificatamente:

- all'interno dell' ATU 1 si prevede il recupero di un ex edificio industriale per l'inserimento di attività commerciali;
- all'interno dell' ATU 2 si prevede l'individuazione di attività commerciali, negozi di vicinato, servizi alla persona e attività bancarie;
- l'inserimento di una media struttura di vendita all'interno dell' ATU 3 per una zona, quella delle "Cascinette", che registra una bassa dinamica commerciale.

3.1.5 Mobilità

Le politiche di valorizzazione del territorio sono correlate alla mobilità e si concentrano in specifici progetti:

- L'individuazione della viabilità esterna a sud del territorio per *bypassare* il traffico di attraversamento con origini e destinazioni esterni al Comune di Canegrate che interessa anche i Comuni limitrofi di Parabiago e Busto Garolfo;
- la realizzazione di un nuovo sottopasso della linea ferroviaria al confine con Parabiago che dia continuità alla viabilità esterna a sud del territorio;
- l'individuazione di nuovi tratti viabilistici per realizzare un sistema viabilistico capace di assorbire il traffico di attraversamento proveniente dai comuni limitrofi di Parabiago, San Vittore Olona e Legnano;
- Realizzazione di alcuni assi viabilisti per la mobilità locale che completino l'offerta della maglia infrastrutturale dove sono previsti gli sviluppi urbani e dove vi siano criticità legate alla presenza di strade a fondo cieco.

3.1.6 Mobilità dolce

La rete, articolata in percorrenze nord-sud e percorsi est-ovest, è costituita da una serie di percorsi ciclabili principali lungo le più importanti vie di comunicazione.

Nella costruzione della rete si è cercato di seguire i principi di continuità – collegamento tra i percorsi ciclabili – e massima estensione territoriale per tutti i potenziali attrattori di traffico ciclabile.

Allo stesso tempo si è seguito il principio di realizzare, attraverso l'utilizzo di percorsi ciclopedonali, il collegamento tra il Parco del Roccolo e il Parco dei Mulini le cui strade campestri vengono utilizzate anche per spostamenti di mobilità dolce.

4 LA DIMOSTRAZIONE DI COMPATIBILITA' DELLE POLITICHE DI INTERVENTO INDIVIDUATE CON LE RISORSE ECONOMICHE ATTIVABILI DALL'AMMINISTRAZIONE COMUNALE

Tutte le previsioni descritte nei paragrafi precedenti (APC e ATU) vengono accompagnate da opportuni interventi finalizzati alla realizzazione di opere ed attrezzature servizi pubblici e di interesse pubblico o generale in grado di assicurare sia in termini quantitativi sia qualitativi le nuove esigenze di servizi attraverso opportune convenzioni finalizzate a tale scopo. L'intervento dell'Amministrazione Comunale sarà quindi sostanzialmente limitato al controllo ed al coordinamento nella realizzazione di tali opere.

5 INDIVIDUAZIONE DEGLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA

Gli ambiti di trasformazione urbanistica (ATU) individuano le aree in cui possono trovare attuazione gli obiettivi indicati dal Documento di Piano, nel caso specifico obiettivi riguardanti la riqualificazione urbana e la valorizzazione di aree strategiche non utilizzate.

Uno degli obiettivi strategici che si vuol raggiungere attiene al miglioramento del confort abitativo delle aree a squisita vocazione urbana che attualmente vedono una presenza di attività manifatturiere che arrecano disagi di varia natura alla funzione residenziale.

D'altro canto si rileva che talune attività manifatturiere che attualmente si trovano in contesti residenziali, abbisognano di nuovi ambienti produttivi tecnologicamente più evoluti e con la possibilità di una logistica più adeguata in merito soprattutto alla accessibilità e rintracciabilità.

Queste due esigenze trovano nella individuazione di due Ambiti di Trasformazione Urbanistica (ATU) una appropriata risposta.

Entrambi risultano costituiti da due aree ben distinte, l'una con le caratteristiche sopra descritte di attività produttive non più gestibili e di cui si auspica una delocalizzazione, l'altra costituita da aree libere in contiguità di aree industriali esistenti.

Il riferimento specifico è all'ATU n. 2 e n. 4, rispettivamente suddivise in area A (attività da delocalizzare) e area B (aree libere dove avviene la delocalizzazione), che presentano entrambi le caratteristiche sopra descritte.

Per il solo ATU 4a e 4b, in coerenza con gli obiettivi del PTCP che tendono alla compatibilità ecologica delle trasformazioni, alla ridefinizione dei margini urbani e al contenimento del consumo di suolo è richiesto che l'attuazione dell'ATU 4b venga assoggettata al contestuale trasferimento dell'attività produttiva situata nel contesto urbano residenziale classificata dal PGT quale ATU 4a e sottoposta ad un puntuale opportuno percorso di verifica anche a scala sovacomunale e di approfondimento progettuale orientato alla minimizzazione del consumo di suolo, alla valorizzazione degli elementi paesistici esistenti e alla definizione di interventi tesi al consolidamento ecologico.

Per l'ATU 2a e 2b è preferibile che l'attuazione dell'ATU 2b venga assoggettata al contestuale trasferimento delle attività produttive situate nel contesto urbano residenziale classificata dal PGT quale ATU 2a, tale circostanza non riveste carattere di obbligatorietà.

AMBITO	FUNZIONI	AREA	S.I.p.	ABITANTI
ATU 01	Media struttura vendita, Commerciale, Direzionale, Artigianale	14.155	4.500	0
ATU 02a	Mix funzionale	22.040	7.800	40
ATU 02b	Produttivo	55.815	33.490	0
ATU 03	Media struttura vendita e Attrezzature pubbliche	11.610	5.000	0
ATU 04a	Mix funzionale	47.840	15.800	250
ATU 04b	Produttivo e area pre parco	80.820	52.150	0
	SOMMANO	232.280	118.740	290

Negli elaborati grafici vengono evidenziate, tra le altre indicazioni, i particolari vincoli a cui tali ambiti sono sottoposti, in particolare i vincoli ambientali e idrogeologici. Tali vincoli devono rappresentare non già un ostacolo al dispiegarsi delle previsioni di piano ma occasioni di interventi ambientali attenti alle politiche di miglioramento e riqualificazione sotto il profilo della funzionalità ecologica.

Gli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica devono prevedere al loro interno meccanismi che leghino i processi di trasformazione insediativa ad azioni e interventi compensativi e di risarcimento ambientale.

Gli strumenti attuativi degli ambiti di trasformazione urbanistica devono prevedere soluzioni progettuali atte a garantire la funzionalità della rete viaria sovracomunale, in particolare per quel che riguarda le interconnessioni con la rete stessa e la viabilità interna degli ambiti.

6 DETERMINAZIONE DELLE MODALITA' DI RECEPIMENTO DELLE EVENTUALI PREVISIONI PREVALENTI CONTENUTE NEI PIANI DI LIVELLO SOVRACOMUNALE

La legge regionale in materia di pianificazione territoriale – *L.R. 11 marzo 2005 n. 12 “Legge per il Governo del Territorio”* promuove la collaborazione e partecipazione tra gli Enti – dal livello regionale a quello locale - al governo del territorio, con lo scopo di assicurare la coerenza nelle azioni di governo del territorio alle diverse scale.

Si inaugurano così nuove modalità di rapporti tra Piano di Governo del Territorio e livelli di pianificazione territoriale. In questo *“percorso di circolarità”*, le scelte del livello locale - Documento di Piano - possono modificare le scelte della pianificazione provinciale e, analogamente, la pianificazione provinciale può arrivare a mutare la programmazione regionale.

In particolare, in riferimento al livello comunale, stabilisce come il Documento di Piano, nell'individuazione degli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica a livello locale territoriale, debba *“indicare i limiti e le condizioni in ragione dei quali siano ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale”* e, più in generale, a livello di pianificazione, determini nel contempo *“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”*.

Il Documento di Piano, nel quadro ricognitivo e programmatico, considera le previsioni sovra comunali con carattere di prevalenza, interessanti direttamente o indirettamente il territorio comunale, secondo due livelli: il primo livello - analisi - consiste nella verifica puntuale di tutte le previsioni contenute in atti di pianificazione e programmazione di Enti sovra comunali, a partire da quelle più generali aventi come oggetto l'ambito territoriale di appartenenza – grandi sistemi regionali – fino a quelle specifiche per il territorio comunale; il secondo livello – sintesi – rappresenta la contestualizzazione e precisazione a livello locale delle indicazioni territoriali sovra comunali.

6.1 Sistema paesistico ambientale e di difesa del suolo

6.1.1 Ambiti di rilevanza paesistica

Il PTCP individua un ambito di rilevanza paesistica che interessa una parte a nord - est del Comune di Canegrate. Per questa area, in cui sono riconosciuti le presenza di elementi di interesse storico, geomorfologico e naturalistico, valgono i principi della valorizzazione perseguendo la conservazione, la riqualificazione ed il recupero del paesaggio e dei suoi elementi costitutivi.

L'ambito di rilevanza paesistica interessa una parte del territorio costituita principalmente dalla presenza del fiume Olona, da aree agricole, dal depuratore di Canegrate, in minore misura da aree boscate e dal nucleo di antica formazione della località *“cascinette”*. All'interno dell'ambito ricadono piccole aree già urbanizzate del Comune e non sono previste parti del territorio interessate da nuove espansioni edilizie.

Allo stesso tempo è individuato una fascia di rilevanza paesistico – fluviale per il quale sono indicati indirizzi che mirano:

- Alla valorizzazione e salvaguardia nel tempo della qualità del patrimonio idrico superficiale e del suo contesto naturalistico;
- Allo sviluppo di ecosistemi in funzione del corridoio ecologico naturale principale.

Anche tale fascia di rilevanza paesistico – fluviale interessa una parte del territorio costituita principalmente dalla presenza del fiume Olona, da aree agricole, dal depuratore di Canegrate, in minore misura da aree boscate e dal nucleo di antica formazione della località “cascinette”. All’interno dell’ambito ricadono piccole aree già urbanizzate del Comune e non sono previste parti del territorio interessate da nuove espansioni edilizie.

Il PGT recepisce, per la parte del territorio interessata da questi ambiti di rilevanza paesistica, le indicazioni della Provincia e le implementa individuando anche le aree agricole e le aree boscate che si estendono fino all’urbanizzato a nord e a est del comune includendole nell’ambito denominato “aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico”.

6.1.2 Ambiti di rilevanza naturalistica

La Provincia di Milano indica un ambito di rilevanza naturalistica a sud-ovest del Comune di Canegrate connotato dalla presenza di elementi di rilevante interesse naturalistico, geomorfologico e agronomico. Le aree interessate riguardano la parte di Canegrate meno urbanizzata e sono costituite dalla presenza di estese aree agricole, vaste aree boscate ricadenti all’interno del parco di interesse sovracomunale del Roccolo. All’interno dell’ambito non ricadono aree urbanizzate del Comune e ed è prevista a nord dell’ambito la realizzazione di una nuova attrezzatura pubblica per la fruizione del Parco del Roccolo. Per questa zona, che comprendono aree di naturalità, le modalità di intervento rispondono al principio della valorizzazione attraverso i seguenti principi:

- favorire il riequilibrio ecologico dell'area attraverso la tutela e la ricostruzione degli habitat naturali;
- valorizzare le risorse naturalistiche, sviluppando il ruolo di presidio ambientale e paesistico attraverso il potenziamento dei suoi elementi strutturanti;
- sostenere e conservare l'identità del territorio, promuovere la diversificazione delle attività agricole anche attraverso tecniche colturali ecocompatibili.

Il PGT recepisce, per la parte del territorio interessata dall’ambito di rilevanza naturalistica, le indicazioni della Provincia, ne estrapola quella parte interessata dalla nuova attrezzatura pubblica e le implementa individuando anche le aree agricole e le aree boscate che si estendono fino all’urbanizzato a sud del comune includendole nell’ambito denominato “aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico”.

6.1.3 Ambiti Agricoli

Gli ambiti agricoli sono aree rurali in cui si esercita l'attività agricola e si qualificano come importante risorsa ambientale rinnovabile. In tali ambiti si mira a sostenere e conservare il ruolo di presidio ambientale del territorio rurale, salvaguardando i fattori produttivi del suolo, la vitalità economica e la diversificazione delle attività agricole.

Il PGT individua come “ambiti agricoli” quelle aree che, dal margine del tessuto urbano consolidato, si estendono per tutto il resto del territorio, la maggior parte a ovest e a est

del comune, in misura minore a sud est, intervallate dalla presenza di aree boscate o dai nuclei di origine rurale.

All'interno di questi ambiti vengono comprese le parti di territorio denominate "verde ambientale" che corrispondono alle aree di proprietà pubblica di Canegrate. Sono aree che l'Amministrazione Comunale ha acquisito nel corso degli anni nell'ottica di favorire gli obiettivi dei piani di interesse sovracomunale che tuttora sono adibite all'esercizio dell'attività agricola.

6.1.4 Centri storici e nuclei di antica formazione

Il PTCP individua come centri storici le aree urbanizzate di più antico insediamento, corrispondenti ai centri urbani storici di maggior livello gerarchico per la presenza di sedi amministrative, religiose, di mercato, dotati di impianto urbanistico complesso, con diffuse presenze di edifici monumentali o elementi architettonici di pregio.

Sono da considerare parte integrante dei centri e nuclei storici anche le aree di pertinenza funzionale o visiva di edifici e nuclei isolati, le aree inedificate, il verde e le fasce di rispetto o di protezione visiva, gli edifici di costruzione o ricostruzione recente interclusi o accorpati ad un agglomerato storico.

La perimetrazione delle aree si basa sul rilevamento IGM, prima levata del 1888.

Per tali ambiti si persegue:

- alla ricostituzione ed al mantenimento del paesaggio urbano storico e all'identificazione degli originari caratteri dei centri in relazione con il loro contesto;
- alla tutela dell'integrità del reticolo viario e dell'impianto urbano e al mantenimento delle tipologie edilizie storiche, evidenziando i caratteri di unitarietà e tipicità dei luoghi attraverso la valorizzazione dei segni storici e la conservazione degli elementi architettonici di dettaglio.

Dalle analisi ricondotte nel quadro conoscitivo del documento di piano sul nucleo di antica formazione di Canegrate ne risulta che vi siano degli scostamenti rispetto a quanto contenuto nella cartografia del PTCP, e più nello specifico:

- detrazione di una parte a posta sul margine meridionale in quanto edifici avulsi dal contesto del tessuto dei nuclei di antica formazione;
- detrazione di tre porzioni a est del comparto in quanto edifici avulsi dal contesto del tessuto dei nuclei di antica formazione;
- detrazione di una parte a ovest del comparto in quanto edifici avulsi dal contesto del tessuto dei nuclei di antica formazione;
- estensione del tessuto a nord ovest con tre porzioni dell'edificato che conservano caratteri morfologici e tipologici dei nuclei di antica formazione.

6.1.5 Comparti Storici al 1930 ed Elementi storico – architettonici

La Provincia di Milano individua i comparti urbanistici alla soglia storica del 1930, che possono comprendere architetture, insediamenti e complessi urbanistici, di progettazione qualificata e significativa nella storia dell'arte e della cultura, costituenti un ambiente progettato unitariamente, con caratteri stilistici omogenei, di interesse storico. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali ambiti rispondono al principio della valorizzazione.

Allo stesso tempo sono individuati gli elementi storico architettonici quali: edifici storici, religiosi, civili, militari, rurali, ville, parchi e giardini storici, edifici di archeologia industriale, luoghi e scenari della memoria storica e loro ambiti paesistici e spaziali di pertinenza, testimonianze significative della storia e della cultura, che costituiscono emergenze puntuali.

Il presente documento di piano ha individuato come “beni di interesse paesaggistico o storico-monumentale” le indicazioni del PTCP e dalle analisi effettuate si è riscontrata:

- la sostituzione edilizia dell'edificio denominato casa a corte “Purtun”;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio del palazzo Castello, Visconti;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio di Villa Gallarati;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio della casa Gayo;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio della casa “Curti di Campana”;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio della Casa di via Manzoni;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio della Casa Gerola;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio del Municipio e della torre acquedotto;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio della Chiesa parrocchiale Santa Maria Assunta;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio della Chiesa Santa Maria Assunta;
- la conferma e l'individuazione a maggior dettaglio della Chiesa S. Colomba;
- l'integrazione del repertorio dei beni monumentali con l'aggiunta della Chiesa S. Pietro;
- l'integrazione del repertorio dei beni monumentali con l'aggiunta delle architetture cimiteriali.

6.1.6 Ambiti a rischio idrogeologico, corsi d'acqua

Gli indirizzi del PTCP mirano alla prevenzione dei fenomeni di dissesto idrogeologico e ambientali, al recupero degli ambiti fluviali, alla programmazione degli usi del suolo ai fini della difesa, alla stabilizzazione e consolidamento dei terreni.

Dalle analisi dei caratteri fisici, morfologici, idrogeologici, condotte dallo studio geologico realizzato per il Piano di governo del Territorio è stato possibile riconoscere i fattori principali che portano all'individuazione del grado di pericolosità di una certa area.

Per le aree nei pressi delle sponde del fiume Olona interessate dal Piano Stralcio per l'Assetto Idrogeologico lo studio individua a maggior dettaglio le classi di fattibilità geologica così definite:

- Classe 3b - fattibilità con consistenti limitazioni - fascia B PAI;
- Classe 3c - fattibilità con consistenti limitazioni - fascia C PAI;
- Classe 3d - fattibilità con consistenti limitazioni - area golenale;
- Classe 4a - fattibilità con gravi limitazioni - Fascia A del PAI;
- Classe 4b - fattibilità con gravi limitazioni - aree inondate in passato;

- Classe 4c - fattibilità con gravi limitazioni - aree esondabili;
- Classe 4d - fattibilità con gravi limitazioni - vasche di laminazione.

La miglior definizione di tali classi permette la rappresentazione cartografica a maggior dettaglio e viene messa in comparazione con l'elaborato cartografico relativo all'estratto del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico presente negli elaborati costituenti il PTCP.

6.1.7 Corridoi Ecologici, gangli, corsi d'acqua, zone extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico

All'interno della cartografia del Piano Provinciale è individuato un corridoio ecologico del corso d'acqua per quelle parti di territorio interessate dal fiume Olona e relative fasce riparie che possono svolgere, se opportunamente valorizzati, una funzione particolarmente importante di connessione ecologica.

I principi di riqualificazione perseguono la funzione di favorire l'equipaggiamento vegetazionale del territorio, per permettere gli spostamenti della fauna da un'area naturale ad un'altra, rendendo così accessibili zone di foraggiamento altrimenti precluse.

Il documento di piano individua un corridoio ecologico, a scala di maggior dettaglio, per la realizzazione di fasce di naturalità orientate a garantire la continuità territoriale.

Le aree poste a nord del Comune vengono individuate dal PTCP come "zone extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico". Questa aree, intesa come insieme delle aree agricole esterne agli ambiti urbani caratterizzate dalla presenza di consistenti elementi vegetazionali, ricade sia su aree agricole e boscate, sia su porzioni di aree parzialmente urbanizzate.

Per rispondere alle necessità individuate nelle zone extraurbane su cui attivare il consolidamento ecologico del PTCP, il PGT individua le aree agricole e boscate ricadenti all'interno di questo ambito e le definisce a maggior dettaglio includendole nell'ambito denominato "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico".

Il ganglio primario presente nella parte sud del territorio comunale, che il PTCP individua come ambiti territoriali caratterizzati da una particolare compattezza territoriale e ricchezze di elementi naturali, risponde al principio della valorizzazione.

Il PGT individua a scala di maggior dettaglio il ganglio primario, includendo non solo le aree agricole e boscate ricadenti all'interno ma anche quelle che si estendono verso il territorio urbanizzato, e le include nell'ambito denominato "aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologico"

6.1.8 Aree boscate, Arbusteti, Siepi, Filari, "dieci grandi foreste di pianura"

Il PTCP individua i boschi definiti ai sensi dell'art. 1 ter della L.R. 8/1976 e successive modifiche nonché le aree ricoperte prevalentemente da vegetazione arborea che per caratteristiche e collocazione assumono interesse paesistico.

Tali ecosistemi rappresentano un fondamentale elemento di equilibrio ecologico. Il PTCP, al fine della loro conservazione, ha come obiettivo l'incremento delle superfici boschive e la loro buona gestione forestale, attraverso forme di governo della vegetazione arborea e arbustiva che favorisca l'affermarsi della vegetazione autoctona.

All'interno della cartografia del PTCP sono presenti inoltre arbusteti, siepi, e filari di alberi. per questi elementi valgono i principi della valorizzazione.

Nel Documento di Piano, dopo aver verificato i dati conoscitivi presenti nel PTCP, si sono individuati a una scala di maggior dettaglio le aree boscate presenti nel territorio di Canegrate e rettificato, sottratto e aggiunto le aree significati da sottoporre ad azioni di tutela ricadenti negli ambiti definiti dal PGT come "aree boscate".

A partire dal 2001 la Regione Lombardia, DG Agricoltura, ha avviato l'iniziativa denominata "10 Grandi Foreste per la Pianura", che è derivata dalla presa di coscienza della quasi totale scomparsa dei boschi nella pianura e nei fondovalle con conseguente notevole impoverimento di biodiversità e di qualità del paesaggio. Oltre alle finalità prettamente naturalistiche, vi sono quelle ricreative ed economiche oltre a quello di creare agroecosistemi filtro per gli inquinanti. Le nuove aree verdi dovranno essere attrezzate con sentieri o piste ciclabili, parcheggi, aree per la sosta, punti acqua, orti pubblici ecc. in modo da consentirne la fruizione e lo sviluppo di alcune attività economiche (noleggio di biciclette, vendita prodotti tipici o da agricoltura biologica ecc.)

Nel lungo periodo tale progetto si propone la formazione di nuovi sistemi verdi per alcune decine di migliaia di ettari, in coerenza con gli indirizzi della politica europea e con attività sinergiche in atto, quale per esempio il Piano di Sviluppo Rurale. Recentemente la Regione Lombardia ha declinato tale obiettivo considerando anche la riqualificazione del territorio rurale attraverso siepi, filari e fasce arboreo-arbustivo e non solo, come all'inizio, attraverso impianti boschivi (Progetto Sistemi Verdi).

Il Comune di Canegrate, oltre ad essere coerente con quanto individuato dalla Provincia di Milano e pronto ad attuare interventi mirati attraverso forme di cooperazione, individua un apposita area nell'ambito di trasformazione urbanistica n. 4b dove realizzare attrezzature per la fruizione del parco come parcheggi di interscambio auto / bici, aree per la sosta, noleggio bici, etc.

6.2 Sistema Infrastrutturale della mobilità

6.2.1 Mobilità nella pianificazione comunale

Le politiche di valorizzazione del territorio sono correlate alla mobilità e si concentrano in specifici progetti:

- L'individuazione della viabilità esterna a sud del territorio per *bypassare* il traffico di attraversamento con origini e destinazioni esterni al Comune di Canegrate che interessa anche i Comuni limitrofi di Parabiago, San Giorgio su legnano e Busto Garolfo;
- la realizzazione di un nuovo sottopasso della linea ferroviaria al confine con Parabiago che dia continuità alla viabilità esterna a sud del territorio;
- l'individuazione di nuovi tratti viabilistici per realizzare un sistema viabilistico capace di assorbire il traffico di attraversamento proveniente dai comuni limitrofi di Parabiago, San Giorgio su legnano e Busto Garolfo;
- Realizzazione di alcuni assi viabilisti per la mobilità locale che completino l'offerta della maglia infrastrutturale dove sono previsti gli sviluppi urbani e dove vi siano criticità legate alla presenza di strade a fondo cieco.

6.2.2 Mobilità ciclabile

La rete, articolata in percorrenze nord-sud e percorsi est-ovest, è costituita da una serie di percorsi ciclabili principali lungo le più importanti vie di comunicazione.

Nella costruzione della rete si è cercato di seguire i principi di continuità – collegamento tra i percorsi ciclabili – e massima estensione territoriale per tutti i potenziali attrattori di traffico ciclabile.

6.3 Sistema Insediativo

6.3.1 Indicatori di sostenibilità

Si definiscono indicatori di sostenibilità i parametri atti ad esprimere in termini quantitativi la misura degli effetti indotti dall'insieme delle previsioni urbanistiche sul territorio comunale.

Il PTCP adotta i seguenti indicatori:

- Indicatore I 1 - Riuso del territorio urbanizzato. Esprime il rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle zone di trasformazione soggette a piano attuativo e le zone di espansione previste.
- Indicatore I 2 - Permeabilità dei suoli urbani. Esprime il rapporto percentuale tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle zone di espansione e trasformazione.
- Indicatore I 3 - Dotazione di aree verdi piantumate. Esprime il rapporto percentuale tra la superficie arborea e arboreo/arbustiva - aree boscate e fasce arboreo/arbustive - e la superficie territoriale comunale.
- Indicatore I 4 - Frammentazione degli insediamenti produttivi. Esprime il rapporto, moltiplicato per cento, tra il perimetro e la superficie territoriale delle aree produttive.
- Indicatore I 5 - Accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane: parcheggi di interscambio. Esprime il rapporto percentuale tra il numero dei posti auto nei parcheggi di interscambio (SFR e linee metropolitane) e il numero degli spostamenti su ferro (dato "uscite ferro" - ultimo Censimento Istat) con origine nel comune dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione.
- Indicatore I 6 - Dotazione di piste ciclopedonali. Esprime il rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclopedonali, esistenti e previste in sede propria o riservata, e la lunghezza della rete stradale, esistente e prevista in ambito comunale.
- Indicatore I 7 - Connettività ambientale. Esprime la possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato - a prato e a vegetazione arboreo/arbustiva - senza incontrare barriere artificiali insormontabili quali strade e autostrade a quattro o più corsie, ferrovie a quattro o più binari o linee Alta Capacità, aree urbanizzate.

I 1 Riuso del suolo urbanizzato	
APC e ATU interni al TUC	241.725
ATU esterni al TUC	136.049
percentuale	44%
valore raccomandato	> 10%

I 2 permeabilità dei suoli urbani	
in aree di espansione: funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	60%
valore raccomandato	> 40%
in aree di espansione: funzioni produttive e commerciali	35%
valore raccomandato	> 15%
in aree di trasformazione: funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	60%
valore raccomandato	> 30%
in aree di trasformazione: funzioni produttive e commerciali	35%
valore raccomandato	> 10%

I 3 Dotazione di aree verdi piantumate	
Aree boscate	397.454
superficie territoriale	5.327.143
percentuale	7%
valore raccomandato	> 6%

I 4 Frammentazione degli insediamenti produttivi	
perimetro insediamenti	900
aree insediamenti	132.107
percentuale	1%
valore raccomandato	< 2%

I 5 Accessibilità alle stazioni ferroviarie e metropolitane	
numero posti auto nei parcheggi di interscambio	178
spostamenti su ferro	non pervenuto
percentuale	
valore raccomandato	> 10%

I 6 Dotazioni piste ciclopedonali	
lunghezza piste ciclopedonali	23.427
lunghezza rete stradale	52.746
percentuale	44%
valore raccomandato	> 15%

I 7 Connettività ambientale	
possibilità di attraversare il territorio comunale:	
a ovest del comune, direzione nord - sud	NO
a sud del comune, direzione est - ovest	NO
a est del comune, direzione nord - sud	SI
a nord del comune, direzione est - ovest	NO

7 DEFINIZIONE DEI CRITERI DI COMPENSAZIONE, DI PEREQUAZIONE E DI INCENTIVAZIONE

7.1 Criteri di compensazione e perequazione

L'istituto della compensazione urbanistica viene applicato alle aree destinate alla realizzazione di interventi di interesse pubblico o generale non disciplinate da piani e da atti di programmazione. In luogo della corresponsione dell'indennità di esproprio, l'Amministrazione attribuisce, a fronte della cessione gratuita dell'area, diritti edificatori trasferibili su aree edificabili private ricomprese in piani attuativi, ovvero in diretta esecuzione del PGT. Nello specifico si attribuisce un valore di I_f pari a 0,30 mq/mq.

La legge individua una perequazione a carattere circoscritto riguardante gli ambiti interessati da piani attuativi e da atti di programmazione negoziata a valenza territoriale (art. 11, comma 1) ed una forma più generalizzata (art. 11, comma 2): in ambedue i casi la definizione dei criteri per orientarne l'applicazione deve avvenire in sede di Documento di Piano.

La tipologia qui individuata si riferisce alla perequazione circoscritta alla pianificazione attuativa in cui i diritti edificatori vengono attribuiti all'intero comparto ripartendoli tra tutti i proprietari insieme agli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione. La ripartizione dei diritti edificatori avviene con l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale su tutta l'estensione del comparto.

L'indice di edificabilità oggetto di attribuzione ha carattere effettivo in quanto permette di realizzare la volumetria complessiva prevista dal piano attuativo. Sarà poi lo stesso piano attuativo che determinerà le aree sulle quali deve essere concentrata l'edificazione e quelle da cedere gratuitamente al Comune o da asservire per realizzare i servizi e le infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

In altri termini sono state individuate, dopo attenta valutazione tendente alla conservazione e valorizzazione del paesaggio, due tipologie di aree:

- *sending areas* >>> aree che cedono volume (diritti edificatori) >> le aree destinate ad uso pubblico ¹
- *receiving areas* >>> aree che ricevono volume (diritti edificatori) >> APC e, a determinate condizioni, le aree all'interno del Tessuto Urbano Consolidato - TUC non soggette a particolari normative

Con l'attribuzione dei diritti edificatori, il piano diventa, in questo caso, un'attività di regolazione dell'attività dell'edificabilità complessivamente autorizzata: fissata la quantità di diritti disponibili in modo compatibile con le infrastrutture e i servizi a disposizione, il mercato provvede a sviluppare le opportunità offerte dal piano e a trasformarle in progetti.

La promozione di questi strumenti sofisticati di funzionamento di nuovi mercati può rappresentare lo strumento per valorizzare l'intelligenza distribuita degli operatori che concorrono allo sviluppo del territorio e mortificare operatori solo tesi alla rendita speculativa: il piano che regola e non prescrive assume implicitamente la superiore efficacia dell'interazione tra i soggetti della società e del mercato rispetto alla presunta razionalità onnicomprensiva del pianificatore.

¹ Nello specifico si attribuisce un valore di I_f di 0,30 mq/mq