

## COMUNE DI VIGNATE

PROVINCIA DI MILANO



Piano di Governo del Territorio (ai sensi della L.R. 12/2005 e succ. smi)

### 0. IL DOCUMENTO DI PIANO

*Criteri e obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del Comune di Vignate*

**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALL' APPROVAZIONE DEFINITIVA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO AI SENSI DELL'ART. 13 DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI. DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DELLE REGOLE, PIANO DEI SERVIZI E VALUTAZIONE AMBIENTALE STRATEGICA.**

**delibera 53 del 11 dicembre 2008**

## PARTE PRIMA - Quadro ricognitivo e programmatico del territorio

### A. analisi propedeutiche

- 1.1 Le analisi sociali ed economiche
- 1.2 Le analisi dello stock costruito
- 1.3 Le proposte dei cittadini e la fase di partecipazione

### B. analisi specifiche

- 1.4 La programmazione e la pianificazione sovra locale
  - 1.4.1 Il documento strategico per il piano territoriale regionale
  - 1.4.2 Il piano territoriale di coordinamento provinciale
  - 1.4.3 Il parco agricolo sud Milano
  - 1.4.4 Il Piano d'area Martesana - Adda
  - 1.4.5 I sistemi metropolitani di riferimento per il territorio comunale: sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale
- 1.5 La programmazione e la pianificazione comunale
  - 1.5.1 L'attuazione del PRG Vigente
  - 1.5.2 La conformità tra gli strumenti di pianificazione sovra locale e il PRG
  - 1.5.3 I sistemi locali di riferimento per il territorio comunale : sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale

## PARTE SECONDA - Quadri strategici: scenari, obiettivi e strategie

### 2.1 Obiettivi qualitativi per lo sviluppo complessivo del PGT

#### 2.2 Sistemi locali

- 2.2.1 L'efficienza del sistema infrastrutturale

#### 2.3 La qualità del sistema insediativo

- 2.3.1 Valorizzazione della città storica e riqualificazione della città consolidata
- 2.3.2 Ridefinizione dei margini urbani e definizione degli ambiti di trasformazione
- 2.3.3 Gli ambiti agricoli di frangia
- 2.3.4 La proposta di ampliamento dello scalo ferroviario
- 2.3.5 Rivitalizzazione del sistema commerciale

### 2.4 La qualità del paesaggio

#### 2.4.1 Gli ambiti agricoli e la tutela e recupero delle cascine ad uso agricolo

#### 2.4.2 Il parco Sud

#### 2.4.3 La valorizzazione dei percorsi interpoderali

## PARTE TERZA - Quadri programmatici

### 3.1 Direttive per il Piano delle Regole

### 3.2 Direttive per il Piano dei Servizi

### 3.3 Direttive per il documento di piano

#### 3.3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione

#### 3.3.2 Perequazione urbanistica e compensazione urbanistica

#### 3.3.3 Criteri per la pianificazione commerciale

#### 3.3.4 Criteri per la pianificazione attuativa

### 3.4 Indicazioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica

#### 3.4.1 **ARm** Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità;

#### 3.4.2 **AS** Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità;

#### 3.4.3 **AP** Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità;

#### 3.4.4 **PR** Piani di recupero all'interno della città storica

#### 3.4.5 **PII** Programmi integrati d'intervento.

#### **Premessa e disposizioni preliminari**

La presente relazione costituisce insieme agli elaborati cartografici il documento di piano del Comune di Vignate.

Tale documento, così come previsto dalla L.R. 12/05 all'art 8, ha il compito di definire, da un lato il quadro ricognitivo, conoscitivo e programmatico del Comune, dall'altro, di individuare gli obiettivi e i criteri di sviluppo, miglioramento e conservazione.

E' basato sulle fonti e sui dati che l'Amministrazione Comunale ha messo a disposizione e di cui dispone nei propri archivi e nella propria documentazione, oltre che sulle analisi specifiche condotte per l'estensione del PGT.

Il Documento di Piano fornisce strategie e scenari e non contiene previsioni che producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Per come è stato introdotto e concepito dalla legge regionale, deve contenere, oltre al quadro della conoscenza del territorio, anche la ricerca delle possibili invarianti ambientali, insediative ed infrastrutturali sulle quali l'assetto previsto e futuro del Comune si regge, le scelte relative alla strategia di sviluppo del territorio, l'individuazione di tutte le aree la cui disciplina preveda piani attuativi, le politiche di intervento per la realizzazione di tutte le previsioni, dare prova di aver impostato tutte le scelte e le politiche del PGT ispirandosi a criteri di perequazione, compensazione ed incentivazione, e da ultimo una prima indicazione circa le quantità che il piano muove.

Per questa ragione, il Documento di Piano per il PGT del Comune di Vignate è stato strutturato in elaborati conoscitivi, ossia quelli nei quali si rende conto dell'analisi e della lettura del territorio comunale e delle sue relazioni intercomunali e in elaborati prescrittivi, nei quali sono contenute le previsioni del Documento di Piano.

#### Principi

I presenti criteri e obiettivi regolano il governo del territorio del Comune di Vignate nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale di Vignate.

In particolare, i principi fondamentali ai quali il Piano di Governo del Territorio (PGT08) del Comune di Vignate si ispira riguardano:

- il contenimento del consumo di suolo, orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica e ambientale, comunque dando attuazione alle previsioni già inserite negli strumenti urbanistici che il PGT08 rinnova, e quelle elaborate in relazione al Documento di Piano del Comune, comunque rispettando parametri e tabelle indicate dal PTCP della Provincia di Milano;

- la perequazione, intesa come distribuzione dei diritti edificatori e degli oneri ispirata a principi di equità sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli;
- la sostenibilità ambientale degli interventi e delle trasformazioni, intesa come la salvaguardia dei diritti delle future generazioni attraverso azioni di riduzione del consumo delle risorse;
- la salvaguardia della memoria storica e dell'ambiente attraverso la preservazione del patrimonio storico, artistico ed ambientale e dei relativi segni nonché della cultura materiale e degli elementi del paesaggio sedimentati nel tempo;
- la definizione degli elementi per lo sviluppo e la prosperità economica, sociale e culturale della comunità di Vignate;
- il compattamento della forma urbana dell'edificato di Vignate, lavorando sulla definizione del perimetro complessivo dell'edificato con particolare attenzione alla definizione dei bordi e dei margini, definendo con precisione la divisione tra città e campagna, minimizzando gli effetti della prima sulla seconda.

#### Ambiti di applicazione

Il governo del territorio comunale è regolato dagli strumenti sovra ordinati di livello regionale e provinciale e dalla strumentazione urbanistica comunale costituita dal PGT08, dai piani attuativi, dagli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale, nonché dai piani di settore vigenti.

Il PGT08 definisce e disciplina l'assetto dell'intero territorio comunale ed è articolato nei seguenti atti: Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi.

Le indicazioni contenute nel presente documento ed in altri elaborati del PGT08 dovranno intendersi modificate a seguito dell'entrata in vigore di norme statali e regionali contrastanti e prevalenti, secondo le modalità e le forme stabilite dalle sopravvenute fonti normative statali e regionali.

#### Elaborati del Piano di Governo del Territorio e loro prevalenza

Il PGT08 è costituito dal seguente insieme di elaborati grafici e testuali il cui elenco è riportato nelle parti delle norme in riferimento all'atto a cui si riferiscono (Documento di Piano, Piano delle Regole, Piano dei Servizi). Gli elaborati sono divisi in due categorie: elaborati prescrittivi ed elaborati conoscitivi; gli elaborati prescrittivi formano gli atti cogenti di riferimento per le trasformazioni del territorio mentre quelli conoscitivi costituiscono i documenti di supporto per la ricerca della qualità nelle medesime trasformazioni.

I contenuti prescrittivi e indicativi del seguente documento, in caso di contrasto, prevalgono sugli elaborati grafici. Le previsioni con carattere prescrittivo degli elaborati grafici di maggior

dettaglio, in caso di contrasto, prevalgono sugli stessi contenuti negli elaborati grafici di minor dettaglio.

#### Elaborati del Documento di Piano

I seguenti elaborati, ai sensi dell'articolo 8 della L.R. 12/05, costituiscono il Documento di Piano.

### Il Documento di piano

#### **0. Il documento di piano: criteri e obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del Comune di Vignate**

### Quadri Conoscitivi

#### **A1    Analisi propedeutiche**

|            |             |                                                                        |
|------------|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| Contenuti: | <b>a1.1</b> | <b>analisi demografica</b>                                             |
|            | <b>a1.2</b> | <b>analisi del quadro socio economico</b>                              |
|            | <b>a1.3</b> | <b>analisi dello stock costruito</b>                                   |
|            | a1.3_1      | analisi dei nuclei storici: schedatura edifici                         |
|            | a1.3_t2     | analisi dei nuclei storici: altezze                                    |
|            | a1.3_t3     | analisi dei nuclei storici: permeabilità del suolo                     |
|            | a1.3_t4     | analisi dei nuclei storici: spazi aperti                               |
|            | a1.3_t5     | analisi dei nuclei storici: stato di conservazione                     |
|            | a1.3_t6     | analisi dei nuclei storici: tipologie edilizie                         |
|            | a1.3_t7     | analisi dei nuclei storici: uso del piano terra                        |
|            | a1.3_t8     | analisi storico morfologica sulla crescita e trasformazione del comune |
|            | <b>a1.4</b> | <b>analisi della distribuzione commerciale</b>                         |
|            | a1.4_t1     | analisi della distribuzione commerciale a livello locale               |
|            | a1.4_t2     | analisi della distribuzione commerciale a livello sovra locale         |
|            | <b>a1.5</b> | <b>analisi delle istanze e delle richieste</b>                         |
|            | a1.5_t1     | cartografia delle istanze e delle richieste                            |

|         |                                                                                    |
|---------|------------------------------------------------------------------------------------|
| a1.5_t2 | cartografia delle istanze e delle richieste con relative destinazioni urbanistiche |
| a1.5_t3 | schedatura delle istanze e delle richieste                                         |

## A2 Analisi specifiche

|            |                |                                                                                                                                                                                                                                    |
|------------|----------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| Contenuti: | <b>a2.1</b>    | <b>analisi del quadro della pianificazione</b>                                                                                                                                                                                     |
|            | a2.1_t1        | cartografia stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente                                                                                                                                                                |
|            | a2.1_t2        | cartografia del consumo di suolo allo stato di fatto                                                                                                                                                                               |
|            | a2.1_t3        | cartografia di confronto tra le zone omogenee E/E2 del PRG vigente e le previsioni del PGT08, con individuazione ambiti agricoli secondo quanto previsto dall'adeguamento del PTCP della Provincia di Milano in corso di revisione |
|            | a2.1_t4        | indicatori territoriali                                                                                                                                                                                                            |
|            | a2.1_t5        | schede informative e di attestazione per la valutazione della compatibilità al PTCP vigente                                                                                                                                        |
|            | a2.1_t6        | Gli strumenti di pianificazione sovra ordinata                                                                                                                                                                                     |
|            | a2.1_t6.1      | Gli strumenti di pianificazione sovra ordinata: il PTCP                                                                                                                                                                            |
|            | a2.1_t6.2      | Gli strumenti di pianificazione sovra ordinata: il PTC Parco Agricolo Sud Milano                                                                                                                                                   |
|            | <b>a2.2</b>    | <b>analisi dei sistemi insediativo infrastrutturale ambientale</b>                                                                                                                                                                 |
|            | a2.2_t1        | Il quadro conoscitivo alla scala vasta                                                                                                                                                                                             |
|            | a2.2_t2        | lettura di insieme dei sistemi territoriali: il mosaico degli strumenti comunali vigenti nell'area                                                                                                                                 |
|            | a2.2_t3        | Il sistema agricolo                                                                                                                                                                                                                |
|            | <b>a2.2_t4</b> | <b>Il sistema insediativo</b>                                                                                                                                                                                                      |
|            | a2.2_t4.1      | Il sistema insediativo: altezze prevalenti                                                                                                                                                                                         |
|            | a2.2_t4.2      | Il sistema insediativo: rapporto di copertura prevalente                                                                                                                                                                           |
|            | a2.2_t4.3      | Il sistema insediativo: impermeabilità dei suoli prevalente                                                                                                                                                                        |
|            | a2.2_t4.4      | Il sistema insediativo: tipologie edilizie prevalenti                                                                                                                                                                              |
|            | a2.2_t4.5      | Il sistema insediativo: uso del suolo prevalente                                                                                                                                                                                   |
|            | a2.2_t5        | Carta del paesaggio agrario                                                                                                                                                                                                        |
|            | a2.2_t6        | Il sistema infrastrutturale                                                                                                                                                                                                        |
|            | <b>a2.3</b>    | <b>analisi dei vincoli esistenti, a tutte le scale</b>                                                                                                                                                                             |
|            | a2.3_t1        | Il sistema dei vincoli                                                                                                                                                                                                             |
|            | <b>a2.4</b>    | <b>analisi geologica/sismica</b>                                                                                                                                                                                                   |

## Quadri Strategici

|            |                                                                   |
|------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>st1</b> | <b>Lo scenario strategico</b>                                     |
| st1_t1     | Poster plan del PGT                                               |
| <b>st2</b> | <b>Le scelte per il sistema delle infrastrutture</b>              |
| st2_t1     | Lo scenario strategico: l'efficienza del sistema infrastrutturale |
| <b>st3</b> | <b>Le scelte per il sistema del paesaggio</b>                     |
| st3_t1     | Lo scenario strategico: la qualità del paesaggio                  |
| <b>st4</b> | <b>Le scelte per il sistema insediativo</b>                       |
| st4_t1     | Lo scenario strategico: la qualità del sistema insediativo        |
| <b>st5</b> | <b>La Valutazione Ambientale Strategica</b>                       |

## Quadri Programmatici

|           |                                                                                   |
|-----------|-----------------------------------------------------------------------------------|
| <b>p1</b> | <b>Le previsioni del piano</b>                                                    |
| p1_t1     | L'atlante delle previsioni del piano                                              |
| p1_t2     | Le schede d'ambito e gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT   |
| p1_t3     | Compatibilità tra il quadro programmatico e gli strumenti alla scala sovra locale |
| <b>p2</b> | <b>Le previsioni del piano: la città costruita</b>                                |
| p2_t1     | La città costruita: il contenuto del piano delle regole                           |
| <b>p3</b> | <b>Le previsioni del piano: il sistema dei servizi</b>                            |
| p3_t1     | La città costruita: il contenuto del piano dei servizi                            |
| <b>p4</b> | <b>Le previsioni del piano: il Piano Urbano del Commercio</b>                     |
| p4_t1     | Localizzazioni commerciali                                                        |

#### Indicatori per il monitoraggio del PGT

Gli indicatori per il monitoraggio del PGT08 sono i valori di riferimento per la fase del monitoraggio prevista dal Rapporto Ambientale per la Valutazione Ambientale Strategica.

Le varianti al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole dovranno preventivamente verificare l'evoluzione degli indicatori che le stesse andranno a modificare e definire le proprie azioni in funzione dell'incidenza sui medesimi nella direzione del loro mantenimento o miglioramento. Per tale motivo si fa riferimento agli indicatori di monitoraggio contenuti nella VAS allegata al Documento di Piano.

#### Sistema Informativo Territoriale

Il Piano del Governo del Territorio è costruito tramite l'ausilio del Sistema Informativo Territoriale (SIT) integrato e compatibile con il SIT degli enti sovra ordinati, costituito da un insieme di basi conoscitive dinamiche e di strati informativi che definiscono un quadro completo di riferimento normativo e culturale per la definizione delle possibilità progettuali.

Il SIT comunale è pubblico e fornisce servizi e informazioni a tutti i cittadini, le informazioni sono liberamente disponibili in quanto base necessaria per la comprensione del territorio ed il migliore orientamento delle scelte progettuali.

**PARTE PRIMA - Quadro ricognitivo e programmatico del territorio**

**A. analisi propedeutiche****1.1 Le analisi sociali ed economiche**

**Analisi e cartografia di riferimento allegata al presente documento:**

**a1.1                      analisi demografica**

**a1.2                      analisi del quadro socio economico**

Vignate si trova ad una quindicina di chilometri ad est di Milano, nella fascia della media pianura alluvionale terrazzata compresa nella linea superiore di affioramento dei fontanili. Il suo territorio, interamente pianeggiante, si estende su una superficie di Km<sup>2</sup> 8,64 ed è compreso fra i 45°28'34" ed i 45°30'50" di latitudine nord e fra i 3°02'43" ed i 3°06'20" di longitudine ovest, dal meridiano di Monte Mario. È dolcemente digradante in direzione sud sud-est.

I confini territoriali (Km 21,30) sono squadrati e ben delineati: per la quasi totalità sono costituiti da strade, fossi, rogge ed aste di fontanili. Vignate confina con i Comuni di: Liscate, Cassina de Pecchi, Rodano, Melzo, Settala e Cernusco sul Naviglio.

Vignate è attraversato da tre strade provinciali: La Cassanese a nord, la Rivoltana a sud, e la Vignate Paullo che unisce il territorio alla "Bassa".

L'unico mezzo di comunicazione pubblico è costituito dalla storica linea ferroviaria Milano-Venezia che, in direzione ovest-est, ne taglia in due l'abitato rendendo, in passato, difficoltosi i collegamenti tra i tessuti urbani situati a nord della ferrovia e quelli a sud, problema di recente risolto brillantemente aumentando gli attraversamenti sia veicolari che pedonali e ciclabili; attualmente Vignate dispone di tre attraversamenti veicolari e pedonali ed uno ad uso esclusivo pedonale.

Una ricerca toponomastica rivela che al nome Vignate vengono attribuiti diversi significati. Il più plausibile risulta essere quello di "Luogo coltivato a vite". Fin dalle origini, infatti, il Comune si è legato alla campagna della media pianura alluvionale terrazzata dove ancora oggi è fiorente la coltivazione di foraggio e cereali.

Dopo l'apertura del Naviglio Martesana sono sorti lungo le rogge numerosi mulini. Uno dei maggiori è tuttora visibile nella località di San Pedrino vicino alla roggia Violina, sorto intorno al 1480.

Assieme ai mulini nel territorio vignatese sono presenti ancor'oggi numerose cascate, le maggiori sono: San Pedrino a sud-ovest, Gudo a sud-est e Molino di Sotto a nord-est. Quelle minori sono: cascate Retenate, Bianca e Cusana. Quasi tutte sono sorte intorno al XV secolo e poi distrutte in gran parte nel 1830.

Un elemento caratteristico dei Comuni dell'area Martesana è la presenza di antiche chiese. Vignate ne possedeva nei primi secoli dell'anno 1000 più di tre. Le principali sono: la Chiesa di Santo Stefano (vicino a Trenzanesio e oggi perduta), la Chiesa di San Biagio risalente al 1170 e la Chiesa parrocchiale di Sant'Ambrogio anch'essa del XII secolo d.C.

L'analisi e la lettura delle carte storiche evidenzia come l'assetto stradale del Comune sia tuttora caratterizzato dalla centuriazione romana. Essa, infatti, ha influenzato l'allineamento di strade secondarie, di canali e filari alberati. In alcune testimonianze storiche si ricorda che il corridoio ferroviario (Milano - Venezia) è sorto nella prima metà dell'Ottocento ricalcando i sedimenti di un'antica strada romana.

Una testimonianza di un'altra strada romana, che collegava Vignate alle aree nord e sud dell'ambito della Martesana, è rimasta nel tracciato dell'attuale via Strettone. Lungo questa via, in prossimità degli incroci principali, sorgono tre oratori. Consuetudine romana era quella di posizionare edifici religiosi lungo le arterie di collegamento principali.

L'artificio umano e la natura hanno costruito nel tempo il sistema di canali e chiuse tra l'Adda e il sistema dei Navigli, nel caso di Vignate del Naviglio Martesana.

Quest'ultimo è stato aperto intorno al 1460 sia per scopi irrigui che per il funzionamento dei mulini.

Altra peculiarità del territorio vignatese sono le rogge e i fontanili (questi ultimi sono complessivamente 10). Si tratta di acque che, provenendo dalla falda sotterranea, mantengono una temperatura costante durante tutto il corso dell'anno (attorno ai 10/14 °C) e di conseguenza non ghiacciano nei mesi invernali. Questa continua fonte di acqua relativamente calda è stata una delle ragioni principali dello sviluppo di un'agricoltura molto redditizia nella Pianura Padana; le "marcite", tipiche coltivazioni di foraggio ad elevata produttività, erano principalmente alimentate con acque di risorgiva.

L'odierno centro storico di Vignate si presenta come un piccolo borgo rurale compatto e con alcune appendici esterne caratterizzate quasi unicamente da cascine. Il tessuto urbano è ancora composto da una maglia stradale ristretta a poche vie principali attorno alle quali si sviluppa un'edilizia piuttosto omogenea. Guardando il paese dall'alto, e confrontando la visione con le mappe storiche, si possono riconoscere ancora degli elementi risalenti alla seconda metà dell'Ottocento.

### La popolazione

Dagli ultimi aggiornamenti alle tabelle statistiche, la popolazione residente al 31 dicembre 2007 conta un totale di 8625 persone di cui 4268 maschi e 4357 femmine.

A fine 2002 la popolazione residente sommava a 8.014 abitanti, rappresentata da 3.045 nuclei famigliari e da 141 residenti stranieri.

La fascia giovanile (0-15 anni ) rappresentava il 16.28% della popolazione, mentre quella anziana (oltre i 65 anni) era pari all' 11.59%. Ciò conferma che il trend evolutivo della popolazione nel Comune di Vignate è soggetto tuttora ad una dinamica di lenta crescita.

Il saldo tra nati e morti, immigrati ed emigrati mostra all'anno 2006 un incremento rispettivamente tra nati e morti di 22 persone e tra immigrati ed emigrati di 75 persone, con un totale di incremento tra inizio anno e fine anno di 97 persone.

Dai dati del censimento 2001 si rileva inoltre che il 2.64% della popolazione possiede una laurea, il 15.84% un diploma di scuola superiore e il 22.56% non possiede alcun titolo di studio.

*Superficie territoriale, densità abitativa, popolazione residente, famiglie, edifici ed abitazioni negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007*

#### 1981

| Superficie Km <sup>q</sup> | Densità abitativa | Residenti | Maschi | Femmine | Famiglie | Totale edifici | Uso abitativo | Totale abitazioni | Occupate da residenti | Vuote |
|----------------------------|-------------------|-----------|--------|---------|----------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------|
| 8,64                       | 574               | 4964      | 2486   | 2478    | 1644     | /              | /             | 1752              | 1600                  | 152   |

#### 1991

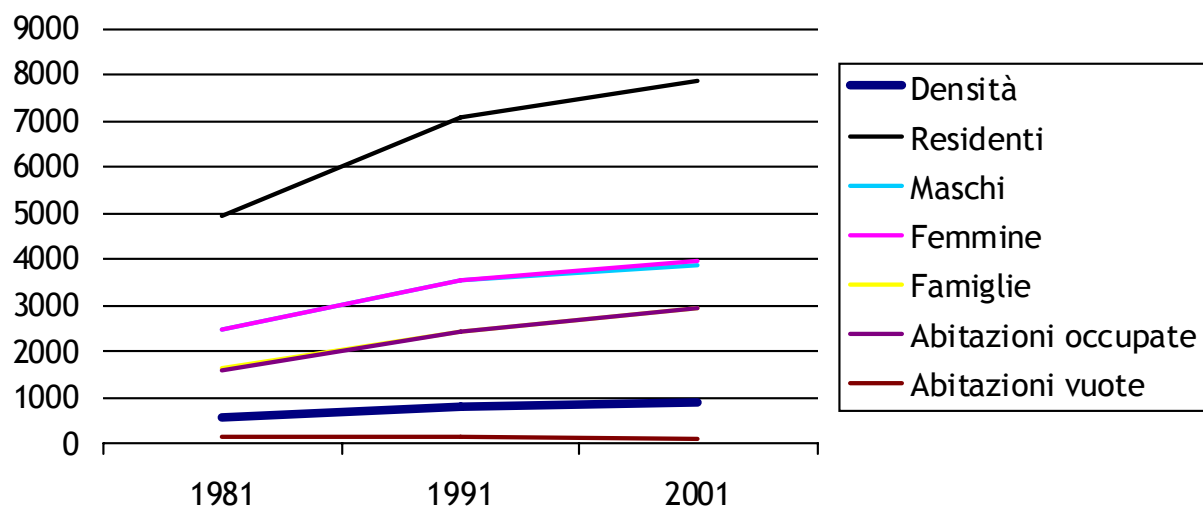
| Superficie Km <sup>q</sup> | Densità abitativa | Residenti | Maschi | Femmine | Famiglie | Totale edifici | Uso abitativo | Totale abitazioni | Occupate da residenti | Vuote |
|----------------------------|-------------------|-----------|--------|---------|----------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------|
| 8,64                       | 819               | 7087      | 3556   | 3531    | 2446     | /              | /             | /                 | 2438                  | 183   |

#### 2001

| Superficie Km <sup>q</sup> | Densità abitativa | Residenti | Maschi | Femmine | Famiglie | Totale edifici | Uso abitativo | Totale abitazioni | Occupate da residenti | Vuote |
|----------------------------|-------------------|-----------|--------|---------|----------|----------------|---------------|-------------------|-----------------------|-------|
| 8,64                       | 908               | 7854      | 3894   | 3960    | 2964     | 652            | 584           | 3068              | 2955                  | 94    |

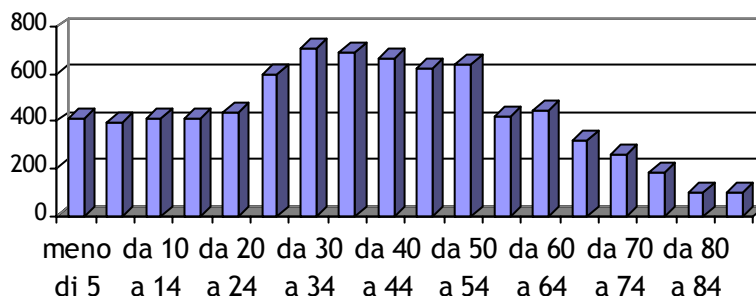
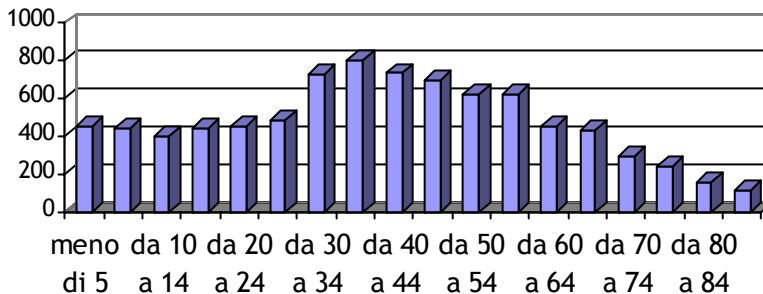
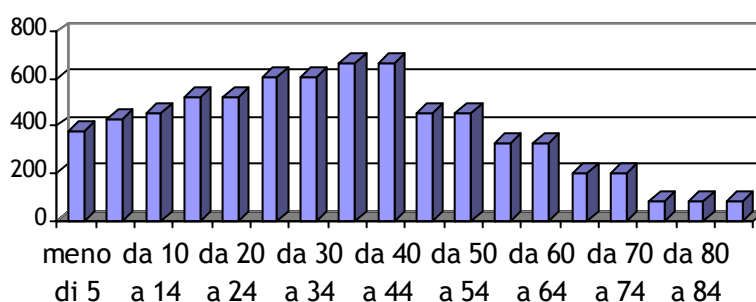
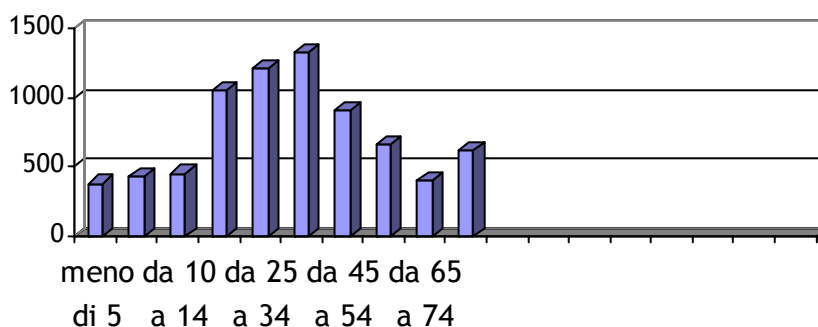
## 2007

| Superficie<br>Kmq | Densità<br>abitativa | Residenti | Maschi | Femmine | Famiglie | Totale<br>edifici | Uso<br>abitativo | Totale<br>abitazioni | Occupate<br>da<br>residenti | Vuote |
|-------------------|----------------------|-----------|--------|---------|----------|-------------------|------------------|----------------------|-----------------------------|-------|
| 8,64              | 990                  | 8625      | 4268   | 4357    | 3433     | /                 | /                | /                    | /                           | /     |



La comparazione delle tabelle dei tre censimenti evidenzia come tra il 1981 ed il 1991 si verifica l'incremento maggiore di residenti, con rispettiva crescita di densità abitativa, famiglie e residenze occupate. Tutti gli indicatori continuano ad essere in crescita anche nel decennio 1991 - 2001 anche se con minor vigore.

Popolazione residente per classe d'età negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007



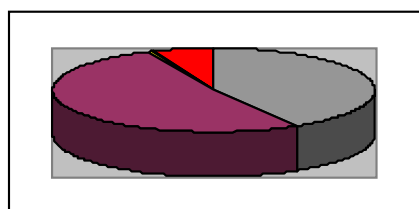
Attraverso questi grafici è possibile fare una comparazione diretta della distribuzione dell'età negli ultimi trent'anni.

In particolar modo le classi di età adottate negli ultimi due censimenti e nelle rilevazioni al 2007 sono identiche.

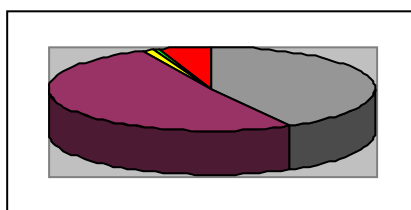
La fotografia che ne risulta è di un andamento demografico “in salute”, con un buon bilanciamento tra giovani ed anziani. Dal 1991 al 2006 si registra una lieve flessione negativa delle classi più giovani, il che indica una lenta dinamica di invecchiamento della popolazione. Ciononostante, la piramide del 2007 segna un buon numero di persone sotto i 5 anni il che tende a bilanciare la dinamica di invecchiamento delle classi centrali.

Al 2006 si registra che il saldo della popolazione tra nati e morti, immigrati ed emigrati risulta positivo con 97 unità in più (+22 nati/morti e +75 immigrati/emigrati) tra l’inizio dell’anno e la fine dell’anno.

*Popolazione residente per stato civile negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007*



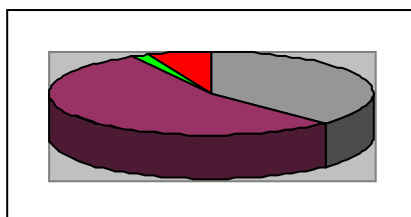
1981



1991



2001

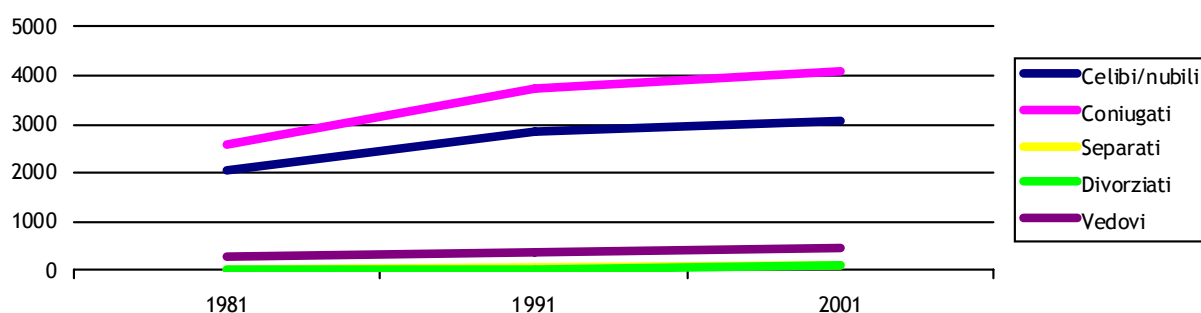


2007

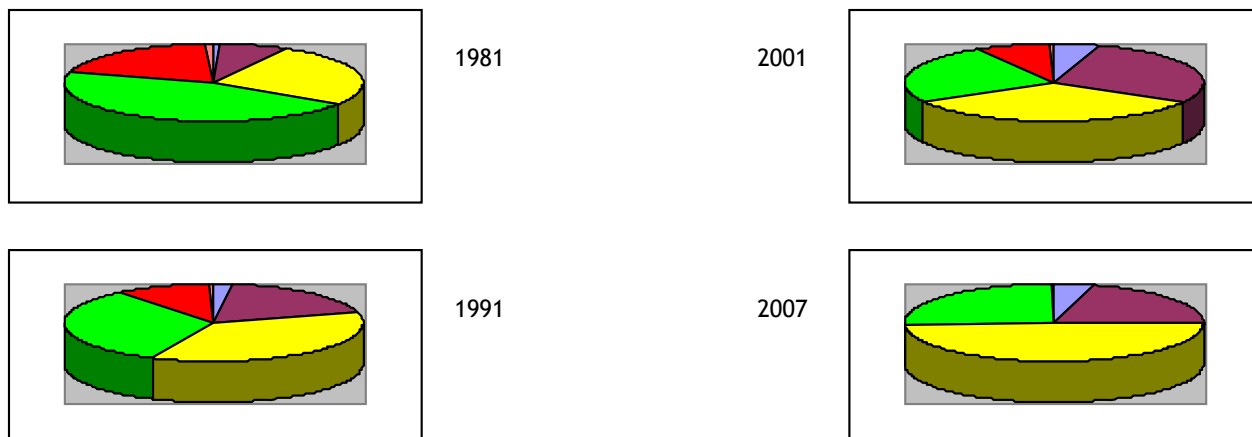
Grigio = Celibi/Nubili Viola = Coniugati Giallo = Separati legalmente Verde = Divorziati Rosso = Vedovi

Il trend dello stato civile va letto considerando che tra il 1981 ed il 1991 si è registrato il maggior incremento di popolazione, perciò le flessioni positive di tutti gli indicatori vanno lette come una sostanziale conferma delle percentuali precedenti.

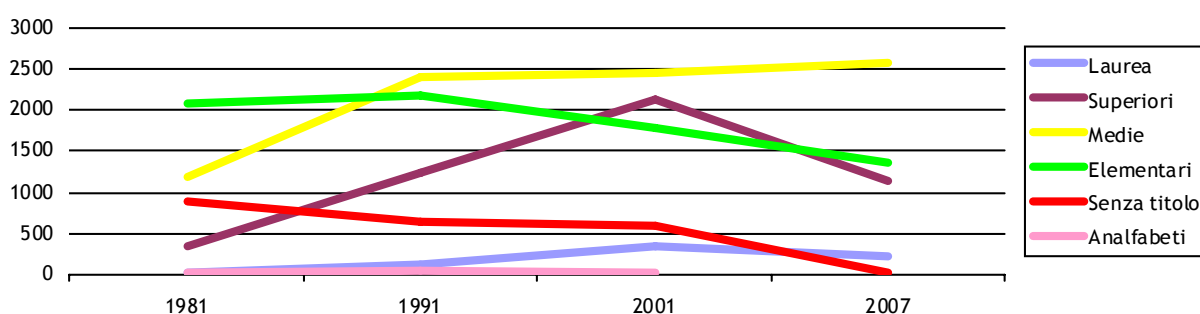
Al 2007 i valori assoluti registrano 3419 celibi/nubili, 4482 coniugati, 154 divorziati e 516 vedovi.



Popolazione residente in età di 6 anni e più per grado di istruzione negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007



Azzurro = Laurea Viola = Diploma di scuola secondaria superiore Giallo = Licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale Verde = Licenza di scuola elementare Rosso = Alfabeti privi di titolo di studio Rosa = Analfabeti



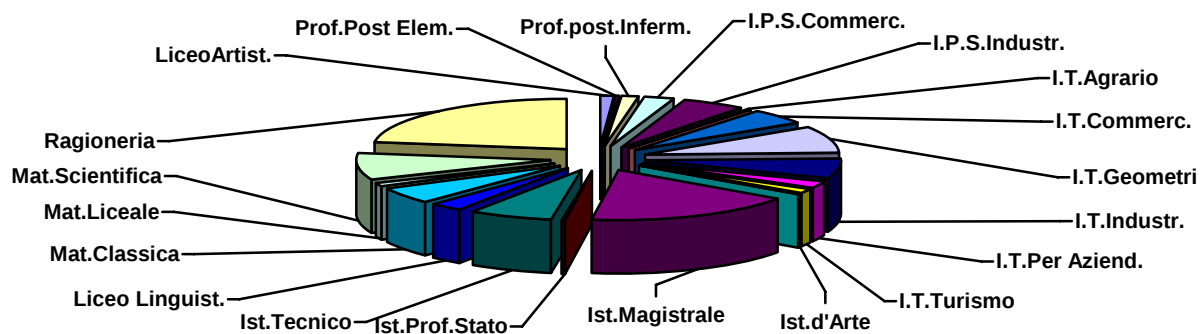
Il trend del grado di istruzione dal 1981 al 2001 segna una sostanziale diminuzione delle classi analfabete, senza alcun titolo di studio o possessori di diploma di scuola elementare.

Si nota al contrario una netta flessione positiva delle classi di possessori di diploma di scuola superiore che persiste per tutto il trentennio 1981 - 2001.

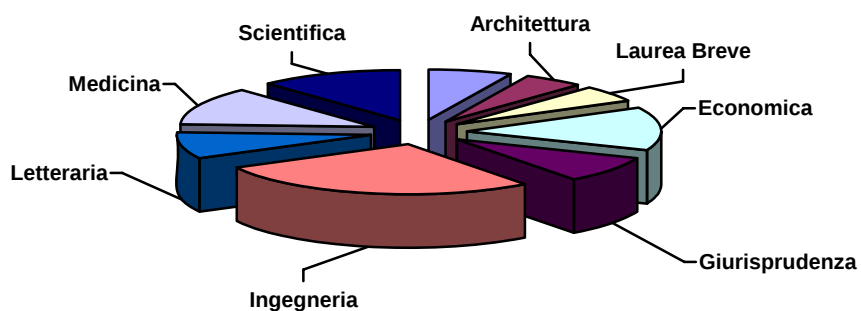
Per quanto riguarda le classi dei possessori diploma di scuola media ed i laureati si nota come i primi aumentino molto tra il 1981 ed il 1991 mentre i secondi abbiano un incremento più sensibile dal 1991 al 2001.

Nel periodo 2001 - 2007 si registra una generale flessione negativa dei valori assoluti di quasi tutte le classi. L'unica classe di cui si rileva una flessione positiva in questo periodo è composta dai residenti in possesso di diploma di scuola media inferiore.

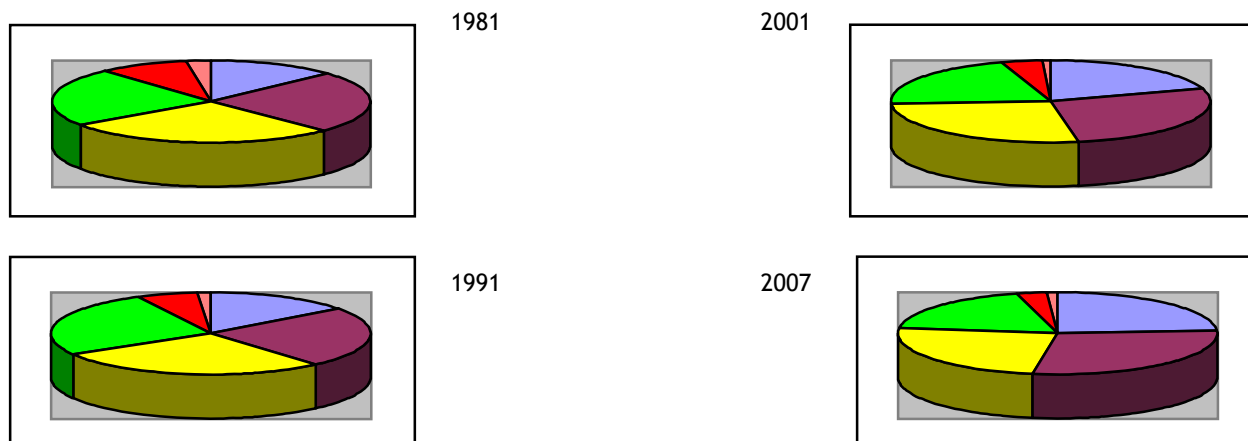
Classificazione per titolo di diploma all'anno 2007.



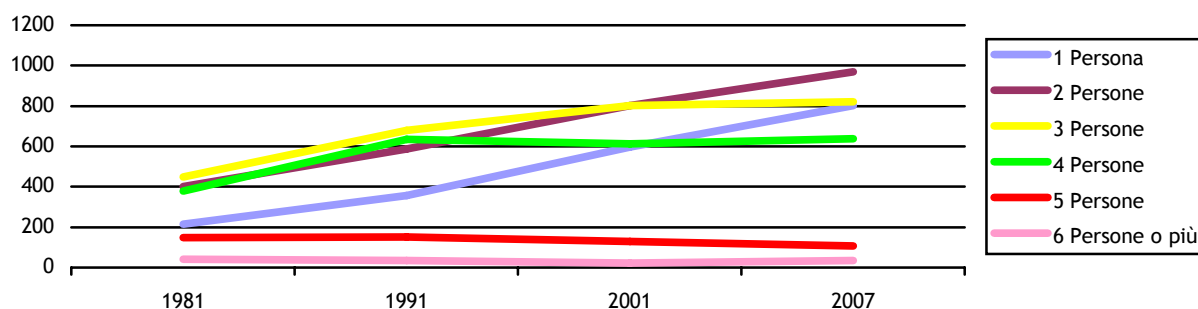
Classificazione per titolo di laurea all'anno 2007



Famiglie per numero di componenti della famiglia negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007.

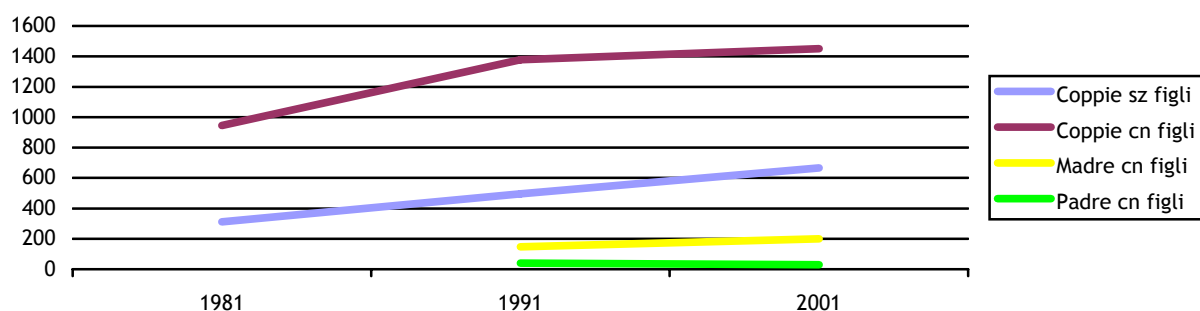
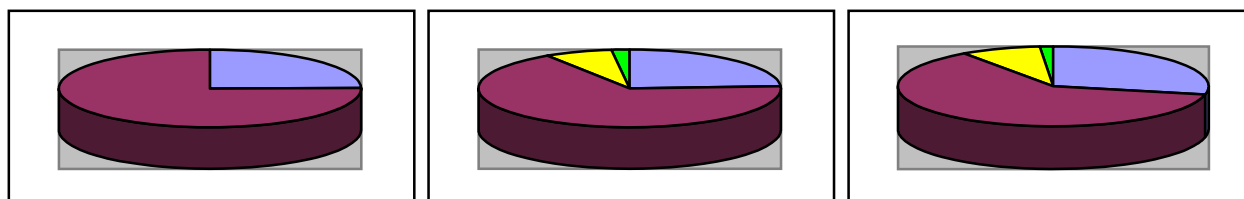


Azzurro = 1 Persona Viola = 2 Persone Giallo = 3 Persone Verde = 4 Persone Rosso = 5 Persone Rosa = 6 o più persone



Il trend dei componenti famigliari segna un aumento progressivo e costante delle famiglie da uno due tre e quattro componenti. In particolare il trend degli ultimi anni è quello di una crescita importante di nuclei composti da una e due persone. Dal 2001 al 2007 i nuclei famigliari composti da una persona sono passati in valori assoluti da 596 a 803. In calo invece i nuclei famigliari numerosi.

Nuclei famigliari per tipo di nucleo negli anni 1981 - 1991 - 2001.



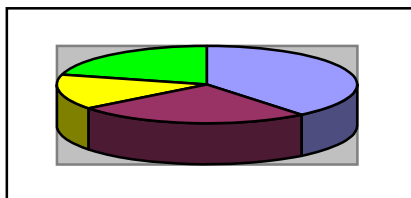
Azzurro = Coppie con figli Viola = Coppie con figli Giallo = Madre con figli Verde = Padre con figli

Il grafico segnala il progressivo aumento delle coppie senza figli, mentre le altre classi rimangono stabili.

Prospetto minorenni per numerosità di nuclei all'anno 2007.

| Componenti per famiglia | Numero di minori in famiglia | Famiglie italiane | Famiglie straniere |
|-------------------------|------------------------------|-------------------|--------------------|
| 2                       | 1                            | 51                | 4                  |
| 3                       | 1                            | 372               | 16                 |
|                         | 2                            | 38                | 0                  |
| 4                       | 1                            | 143               | 20                 |
|                         | 2                            | 616               | 75                 |
|                         | 3                            | 12                | 0                  |
| 5                       | 1                            | 18                | 0                  |
|                         | 2                            | 42                | 17                 |
|                         | 3                            | 117               | 6                  |
|                         | 4                            | 0                 | 0                  |
| 6                       | 1                            | 7                 | 7                  |
|                         | 2                            | 9                 | 2                  |
|                         | 3                            | 24                | 6                  |
|                         | 4                            | 17                | 0                  |
|                         | 5                            | 0                 | 0                  |
| 7                       | 1                            | 0                 | 0                  |
|                         | 2                            | 2                 | 2                  |
|                         | 3                            | 0                 | 0                  |
|                         | 4                            | 4                 | 0                  |
|                         | 5                            | 0                 | 0                  |
|                         | 6                            | 0                 | 0                  |
| 8                       | 1                            | 0                 | 0                  |
|                         | 2                            | 2                 | 0                  |
|                         | 3                            | 2                 | 3                  |
|                         | 4                            | 1                 | 0                  |
|                         | 5                            | 5                 | 0                  |
|                         | 6                            | 0                 | 0                  |
|                         | 7                            | 0                 | 0                  |

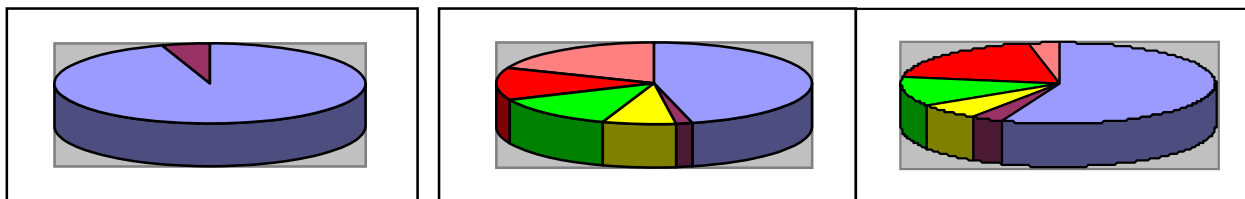
*Popolazione straniera residente per area geografica di cittadinanza al 2007.*



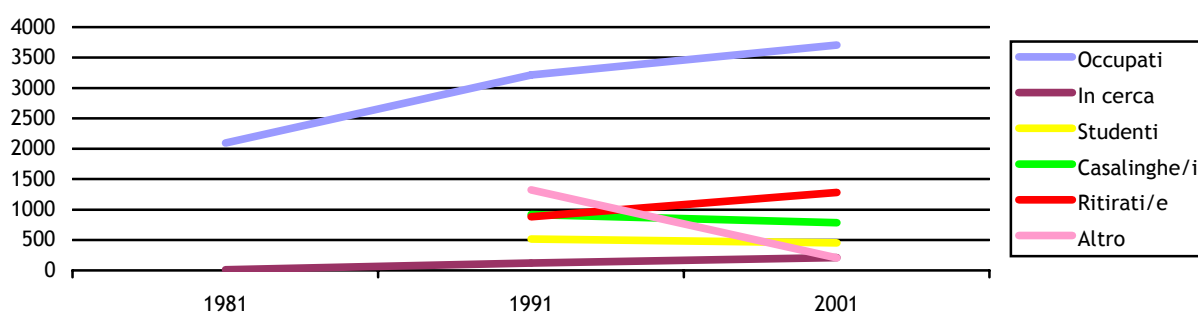
Azzurro = Europa Viola = Africa Giallo = Asia Verde = America

Totale residenti stranieri al 31 dicembre 2007 447 di cui 220 maschi e 227 femmine. Famiglie 158

*Popolazione residente di 15 anni e più per condizione professionale e non professionale negli anni 1981 - 1991 - 2001.*



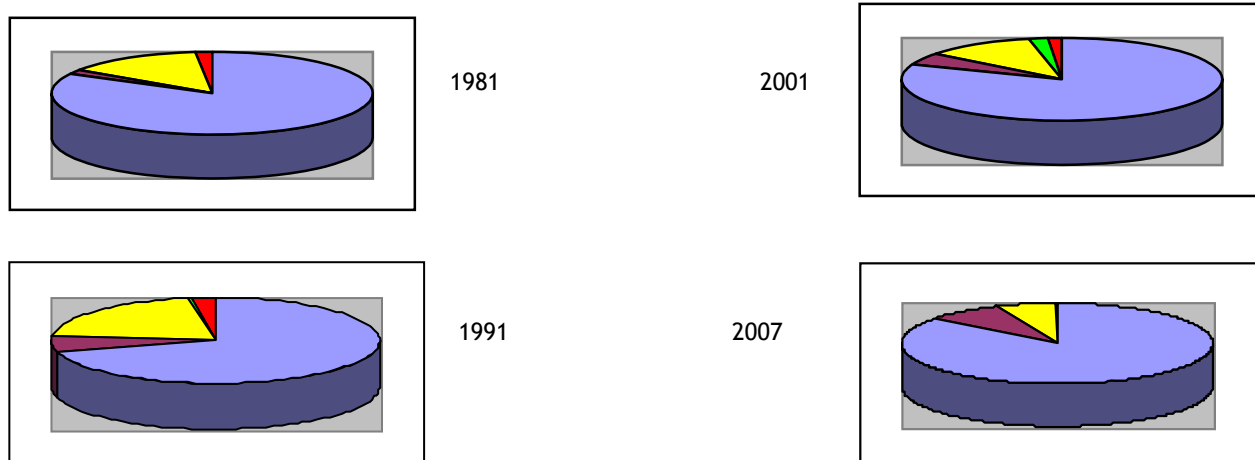
Azzurro = Occupati Viola = In cerca di occupazione Giallo = Studenti Verde = Casalinghe/i Rosso = Ritirati/e dal lavoro Rosa = In altra condizione



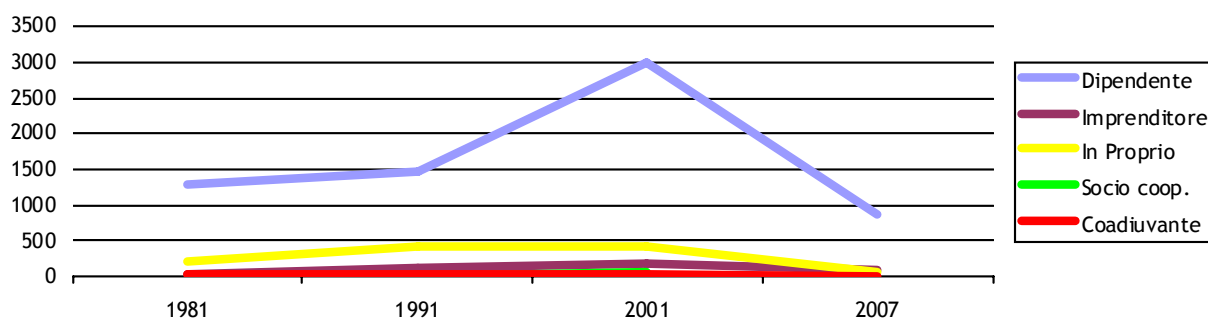
Il trend della distribuzione delle condizioni professionali segna in termini assoluti un aumento di tutte le classi, con una buona flessione positiva della classe occupati. Tuttavia bisogna ricordare che anche questo andamento in termini assoluti è influenzato dall'aumento di popolazione residente nel comune dal 1981 al 2001.

Calcolando infatti la percentuale di occupati risulta essere invariata al 42% dal 1981 al 2001.

Occupati per posizione nella professione negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007.

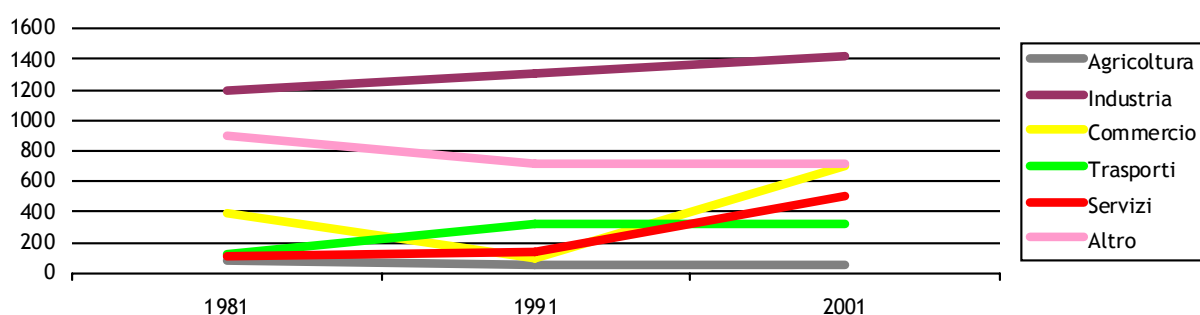
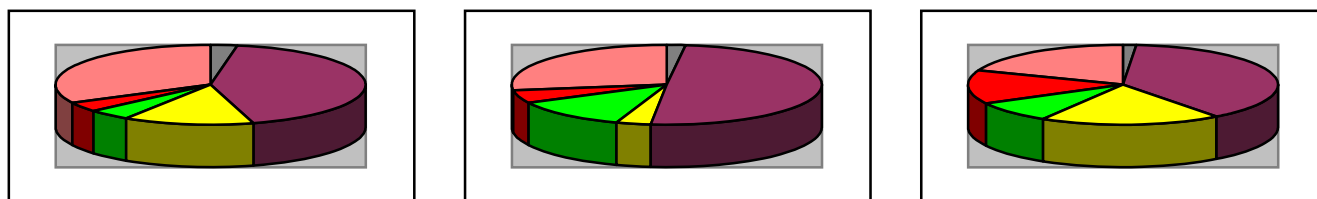


Azzurro = Dipendente o in altra posizione subordinata Viola = Imprenditore e libero professionista Giallo = In proprio Verde = Socio di cooperativa Rosso = Coadiuvante familiare



Il trend della condizione professionale, a parte una buona crescita in termini assoluti di lavoratori dipendenti, non sembra indicare particolari cambiamenti nel trentennio 1981 - 2001. Il dato del 2007, a differenza dei precedenti in cui vengono considerati i dati ISTAT, è relativo all'ufficio anagrafe comunale. Dal grafico, nel periodo 2001 - 2007 si registra una flessione negativa di tutti i valori in termini assoluti in quanto al Comune risultano 6001 abitanti con condizione non professionale.

Occupati per sezione di attività economica negli anni 1981 - 1991 - 2001.



Viola = Industria Giallo = Commercio Verde = Trasporti e comunicazioni Rosso = Credito e assicurazioni, servizi alle imprese e noleggi Rosa = Altre attività Grigio = Agricoltura

Il grafico dell'attività economica segna la progressiva digressione degli addetti in agricoltura e trasporti, al contrario sono segnate buone flessioni positive per i servizi ed il commercio nel decennio 1991 - 2001.

Gli addetti all'industria segnano un lieve costante aumento per tutti i trent'anni.

## 1.2 Le analisi dello stock costruito

### Analisi e cartografia di riferimento allegata al presente documento:

|             |                                                                        |
|-------------|------------------------------------------------------------------------|
| <b>a1.3</b> | <b>analisi dello stock costruito</b>                                   |
| a1.3_1      | analisi dei nuclei storici: schedatura edifici                         |
| a1.3_t2     | analisi dei nuclei storici: altezze                                    |
| a1.3_t3     | analisi dei nuclei storici: permeabilità del suolo                     |
| a1.3_t4     | analisi dei nuclei storici: spazi aperti                               |
| a1.3_t5     | analisi dei nuclei storici: stato di conservazione                     |
| a1.3_t6     | analisi dei nuclei storici: tipologie edilizie                         |
| a1.3_t7     | analisi dei nuclei storici: uso del piano terra                        |
| a1.3_t8     | analisi storico morfologica sulla crescita e trasformazione del comune |
| <b>a1.4</b> | <b>analisi della distribuzione commerciale</b>                         |
| a1.4_t1     | analisi della distribuzione commerciale a livello sovra locale         |
| a1.4_t2     | analisi della distribuzione commerciale a livello locale               |

### Le abitazioni

Negli anni precedenti la guerra, l'abitato vignatese era ancora delimitato dalle sue quattro vie principali (via Veneto, via Emanuele III, via A. Mussolini e via Circonvallazione).

Non aveva mutato fisionomia rispetto al secolo precedente, unica eccezione l'espansione residenziale verificatasi nella sua zona occidentale, limitata però alla costruzione dell'asilo infantile e di due villette signorili attualmente demolite.

Nel 1937 accanto all'oratorio femminile venne costruito anche quello maschile, unificati solo nel 1941. Nello stesso anno, per agevolare il traffico locale, il Podestà permutò l'area comunale del vecchio cimitero con una striscia di terreno larga 5 e lunga 50 adiacente al lato sud della ferrovia dove il comune decise di costruire una nuova strada (oggi via IV Novembre) che collega quella del sottopassaggio ferroviario con l'attuale via Monzese.

Il paese continuava ad essere quasi completamente dedito all'agricoltura; l'unica industria presente era quella vinicola. Nel Comune c'erano inoltre: una trattoria con alloggio, otto osterie, due caffè, una latteria, due panifici, due macellai, due salumieri, tre caseifici, una merceria e una posteria con rivendita di sale e tabacchi. Le aziende agricole erano venti, cinque delle quali condotte direttamente da proprietari residenti.

Le case generalmente a due piani si addossavano l'una all'altra, dividendo muri comuni. Le facciate erano dipinte con colori che variavano dal giallo intenso al rosa pallido. Gli angusti locali delle case, dai soffitti bassi, a volte senza finestre, il cattivo tiraggio dei camini e l'umidità del terreno che penetrava nei pavimenti non ben isolati, erano spesso causa di

insalubrità e di malattie per chi vi abitava.

Ogni corte possedeva un proprio pozzo privato per l'acqua profondo appena 6/8 metri. Le case non possedevano ancora né acqua corrente, né un bagno.

Il boom economico degli anni sessanta portò alcuni benefici anche a Vignate. Nel 1955 fu approvato il progetto per la costruzione dell'acquedotto comunale, e quasi contemporaneamente la concessione alla Società Metanifera Martesana dell'installazione dell'impianto per la distribuzione del gas-metano.

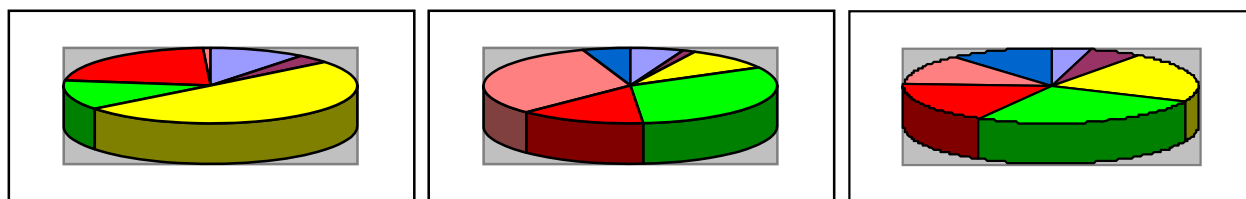
Mancando un adeguato controllo urbanistico, gli insediamenti, sia residenziali che industriali, determinarono un non corretto e omogeneo sviluppo del territorio e modificarono per buona parte un paesaggio agricolo di indubbio valore.

Principalmente il vecchio centro urbano subì notevoli rimaneggiamenti che lo privarono delle caratteristiche rilevanti del suo aspetto originario: venne coperto il vecchio fontanile in piazza del Comune e a pochi metri di distanza venne costruito un enorme palazzo di più di sette piani, contrastante con i vecchi edifici esistenti, analogo a quello che sorse, più nascosto e con un minor numero di piani, poco lontano dalla chiesa di S. Ambrogio.

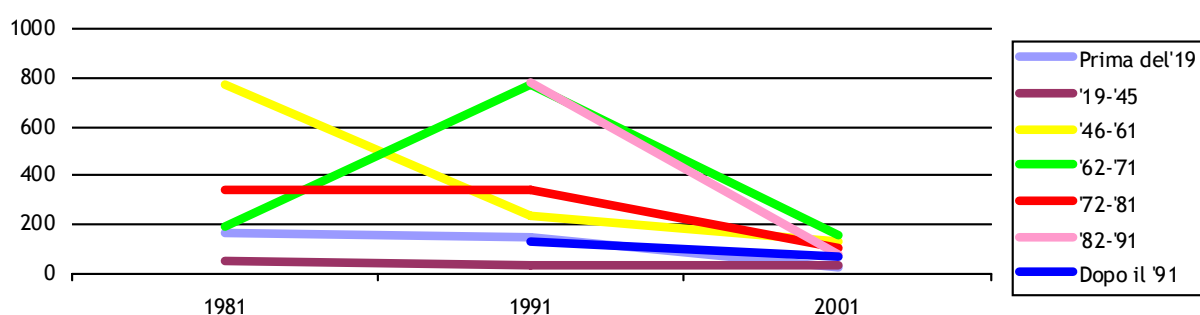
La repentina crescita del sistema produttivo industriale portò in sostanza alla crisi del mondo rurale, non consentendogli uno sviluppo parallelo e complementare. La campagna smise di essere il perno dell'economia vignatese e fu abbandonata; le cascine e le corti cominciarono pian piano a svuotarsi dei loro abitanti: qualcuna per sempre (Retenate e Gingardino), qualcuna fu demolita (Malpaghetta e Brambilla), le altre videro più che dimezzarsi la popolazione residente.

Le trasformazioni attuali definiscono la nuova città di Vignate, insistendo soprattutto sulla riqualificazione dello spazio già urbanizzato e sul consolidamento delle linee evolutive già in essere.

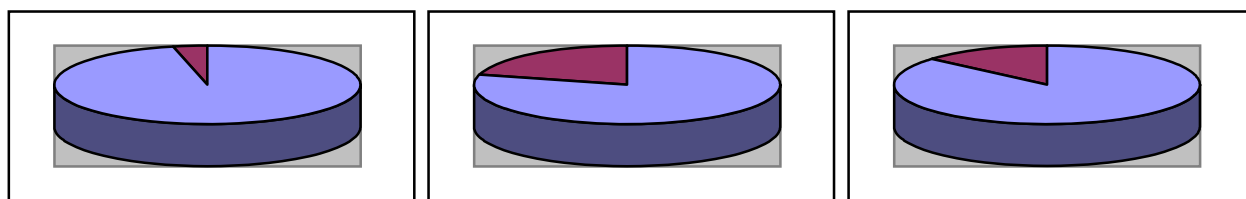
Edifici ad uso abitativo per epoca di costruzione negli anni 1981 - 1991 - 2001.



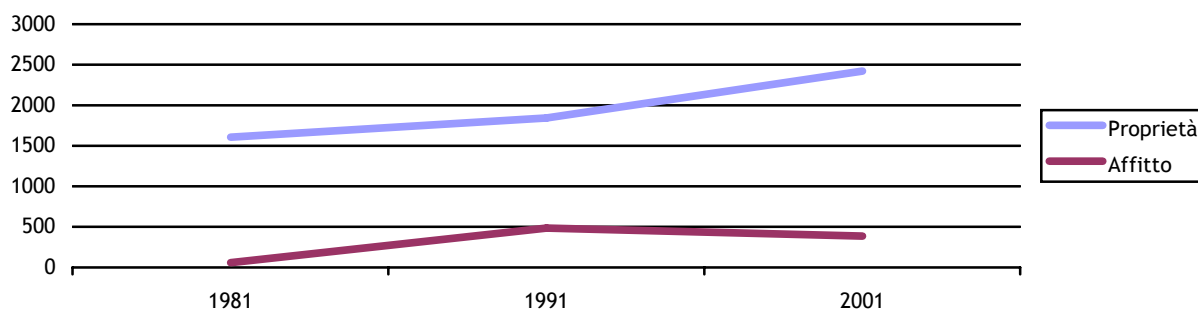
Azzurro = Prima del 1919 Viola = 1919-1945 Giallo = 1946-1961 Verde = 1962-1971 Rosso = 1972-1981 Rosa = 1982-1991/1986 (censimento 1991) Blu = Dopo il 1991/1986 (censimento 1991)



Abitazioni occupate da persone residenti per titolo di godimento negli anni 1981 - 1991 - 2001.

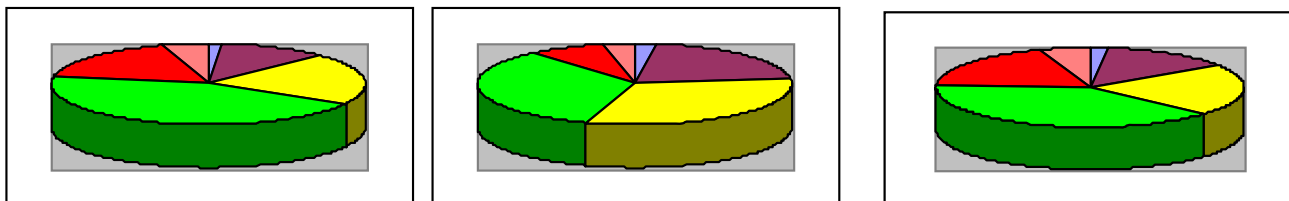


Azzurro = Di proprietà Viola = In affitto

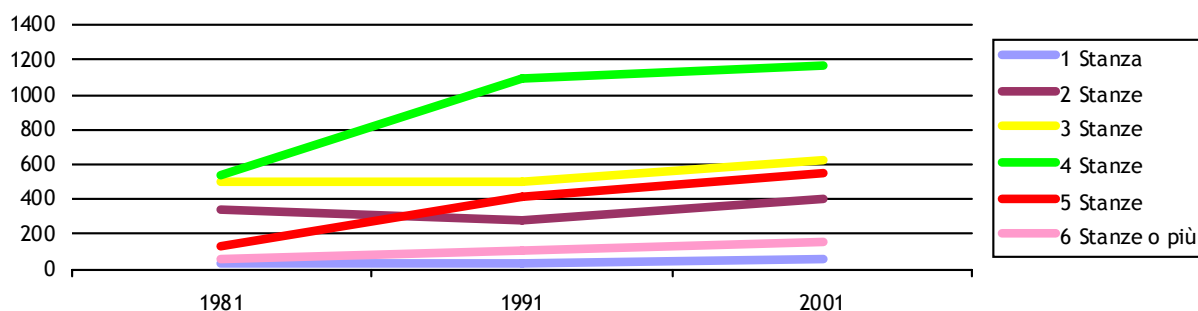


Il trend del titolo di godimento mostra una flessione negativa nel decennio 1991 - 2001 delle case in affitto ed un progressivo aumento delle case in proprietà.

Abitazioni per numero di stanze e comune negli anni 1981 - 1991 - 2001



Azzurro = 1 Stanza Viola = 2 Stanze Giallo = 3 Stanze Verde = 4 Stanze Rosso = 5 Stanze Rosa = 6 Stanze o più



Il trend complessivo del numero di stanze per abitazione sembra mostrare un lieve costante aumento di tutte le classi, il che corrisponde all'aumento di popolazione avvenuto tra gli anni 1991 - 2001.

### Premessa generale per gli indirizzi per la programmazione urbanistica del settore commerciale

Nel nuovo contesto di pianificazione comunale le problematiche relative alla distribuzione commerciale rispetto al documento di piano si devono rapportare:

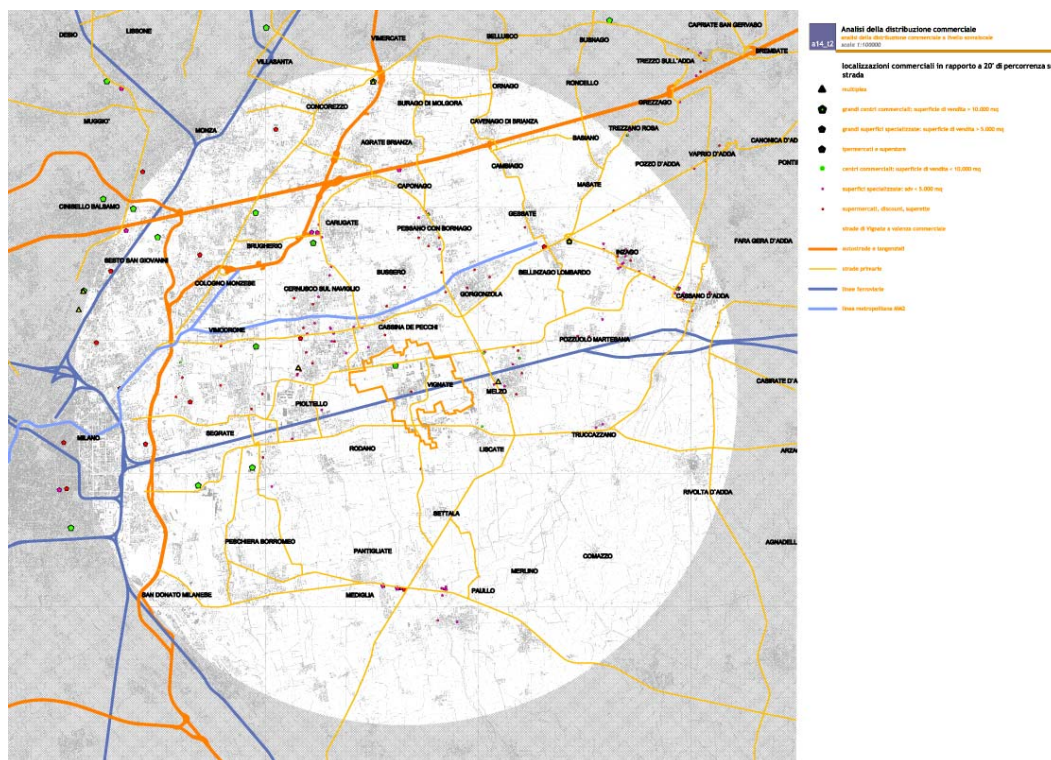
- alla costruzione del quadro conoscitivo del territorio comunale (articolo 8, comma 1, lettera b)), nell'ambito del quale deve essere evidenziata la strutturazione esistente del settore commerciale;
- alla definizione degli obiettivi di sviluppo comunale (articolo 8, comma 2, lettere a) e b)), dove devono essere evidenziate le esigenze di sviluppo o di riorganizzazione o di contenimento del settore commerciale;
- alla determinazione delle politiche di settore (articolo 8, comma 2, lettera c)), dove particolare attenzione deve essere posta al comparto della distribuzione commerciale nelle sue varie componenti tipologiche;
- all'evidenziazione delle previsioni di carattere commerciale che presentano ricadute a scala sovra comunale (articolo 8, comma 2, lettere c) ed e)), da evidenziare specificamente;
- alla valutazione ambientale e paesaggistica delle strategie e delle azioni di piano;

### La distribuzione commerciale a livello sovra locale

Le dinamiche che stanno interessando i settori della distribuzione esortano a guardare alla singola realtà inquadrandola a scala territoriale vasta.

È apparsa utile una lettura del territorio sovra comunale che si colloca in posizione dinamica nella provincia di Milano e nel dettaglio dell'area omogenea denominata "Martesana".

La localizzazione degli ipermercati e delle grandi strutture di vendita con la specifica del dimensionamento per gli ipermercati, del dimensionamento e della tipologia per le grandi strutture specializzate, nella Provincia di Milano - Area Martesana - è un passaggio importante in quanto abbraccia un territorio vasto restituendo una visione oggettiva e complessa dello stato di fatto. Le strutture prese in esame interessano bacini d'utenza ampi che impediscono di rinchiudersi in confini amministrativi ristretti e consentono più adeguate riflessioni.



Osservando più in dettaglio la geografia della grande e della media distribuzione commerciale presente nell'ambito, emergono alcune concentrazioni preferenziali lungo alcuni itinerari radiali (la Padana superiore, la Cassanese e la Rivoltana, ma in questo caso in modo assai meno accentuato) e alcune strade con orientamento nord sud (ad esempio la Cerca e la stessa Tangenziale est).

Possiamo inoltre distinguere tre modalità insediative:

La prima tipologia è quella delle grandi polarità, caratterizzate da punti vendita di grande

estensione, un bacino di livello metropolitano o regionale, e una accessibilità altrettanto ad ampio raggio. Ad esempio il polo di Carugate, che è uno dei più rilevanti a livello metropolitano; quello di Busnago (il Globo), collocato al confine fra la Brianza orientale e l'Adda-Martesana; il sistema sorto all'intersecazione fra la Cerca e l'autostrada A4, all'altezza di Caponago e Agrate e, infine, alcuni punti vendita di grandi dimensioni specializzati lungo la Padana superiore e la Cassanese (ad esempio a Vimodrone, Segrate, Vignate, ecc.).

La seconda modalità è quella degli areali urbani costituiti da medie strutture di vendita, in prevalenza alimentari, localizzati generalmente nei centri urbani di maggiori dimensioni, (Segrate, Pioltello, Cernusco sul Naviglio, Trezzo sull'Adda, Cassano d'Adda, ma anche Liscate, Caponago, Pessano con Bornago ).

La terza declinazione, che si integra e si sovrappone con le precedenti, è quella a sviluppo lineare. Come noto, le caratteristiche dei sistemi lineari variano a secondo del tipo di strada, della specializzazione merceologica dei punti vendita, della loro densità, delle connessioni e delle reciproche relazioni.

Gli itinerari privilegiati sono quelli prima ricordati: la Padana superiore, la Cassanese, la Cerca, ma anche itinerari secondari, come ad esempio le strade che collegano Pioltello, Cernusco, Carugate.

Infine non vanno dimenticate, per la loro capacità di valorizzare i contesti urbani dove si insediano, alcune reti del commercio al dettaglio, soprattutto localizzate nei centri storici (ad esempio Cernusco sul Naviglio, Melzo, Gorgonzola, Trezzo sull'Adda), sebbene la piccola distribuzione stia progressivamente diminuendo, nonostante le diverse politiche ed azioni di supporto intraprese anche da alcune amministrazioni comunali dell'ambito considerato.

Le grandi strutture specializzate sono state classificate in base alla superficie di vendita (oltre mq a 2.500 mq, con un'isocrona di 20', con un'isocrona di 30')

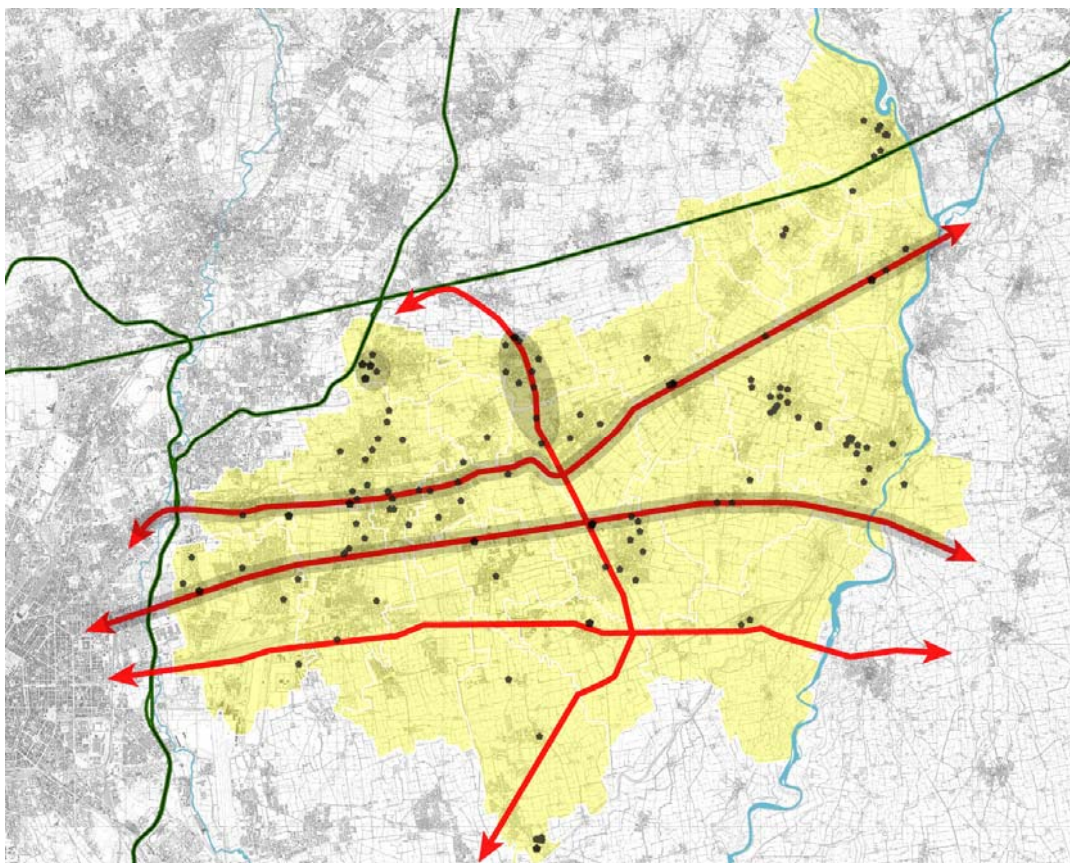
La popolazione della provincia di Milano - Area Martesana - è di circa 200.000 abitanti.

Il numero complessivo dei centri commerciali/ipermercati di grande richiamo presenti nell'ambito in discussione è di 9 punti di vendita.

Tabella 1 - Ipermercati nella provincia di Milano - Area Martesana -

| Prov. | Comune     | Insegna              | Mq   |
|-------|------------|----------------------|------|
| MI 9  | Gessate    | Superstore Esselunga | 2650 |
| MI 38 | Melzo      | Iper Di              | 4500 |
| MI 40 | Pioltello  | Superstore Esselunga | 5100 |
| MI 42 | Liscate    | Il Pellicano         | 5000 |
| MI 52 | Busnago    | Iper                 | 8000 |
| MI 53 | Vimodrone  | Auchan               | 8240 |
| MI 57 | Vignate    | Ipercoop             | 9500 |
| MI    | Bellinzago | Gigante              |      |
| MI    | Cassano    | Coop                 |      |

Interpretazione della distribuzione commerciale in relazione alle infrastrutture viabilistiche principali



#### La distribuzione commerciale a livello locale

##### CARATTERI GENERALI

Vengono qui riportati e descritti sinteticamente i dati strutturali relativi alle attività miste che caratterizzano i sistemi commerciali urbani.

Il sistema è costituito nel suo complesso, **da 53 attività**

**52 ATTIVITA'** commercio in sede fissa, pubblici esercizi e **1 CENTRO COMMERCIALE con 60 attività**

Per la lettura dei caratteri strutturali dei sistemi analizzati si è ritenuto di utilizzare per il commercio in sede fissa le superfici destinate alla vendita (MQV) mentre per i pubblici esercizi le superfici destinate alla somministrazione (MQS). Per le altre categorie si è utilizzato il dato numerico complessivo relativo alla singola attività.

Il commercio in sede fissa raccoglie 53 punti vendita che vivono in 28.078 metri quadrati di vendita.

74 punti vendita di COMMERCIO IN SEDE FISSA  
30.207 metri quadrati di vendita

I pubblici esercizi sono 21, per una superficie di somministrazione complessiva di 2.129 metri quadrati.

21 Punti vendita complessivi di PUBBLICI ESERCIZI  
2.129 metri quadrati di somministrazione

Il Centro Commerciale, costituito da 60 esercizi, per una superficie di vendita pari a 25.000 metri quadrati.

1 Centro Commerciale di 60 ESERCIZI IN SEDE FISSA  
25.000 metri quadrati di vendita

#### Le attività commerciali in sede fissa presenti nel Comune:

53 punti vendita di ATTIVITA' COMMERCIALI in sede fissa per complessivi 28.078 metri quadrati totali

3276 mqv ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dalle ATTIVITA' COMMERCIALI alla città nella sua interezza 161 abitanti per punto vendita

#### Le tipologie distributive

Analizzando l'assetto della rete distributiva delle attività commerciali alimentari e non alimentari presenti sull'intero territorio si evidenzia:

28 punti vendita di NEGOZI DI VICINATO pari al 87,5% del totale  
in 2.237 metri quadrati totali con 80 mqv medi

I punti di vendita alimentari sono il 25% del totale delle attività di vicinato presenti, mentre il settore non alimentare nel suo complesso si articola nel restante 75%.

3 punti vendita di MEDIE STRUTTURE pari al 9,4% del totale  
per una superficie totale di 851 metri quadrati

Le medie strutture di vendita con tipologia alimentare, caratterizzano il 33,3% dell'intero comparto, quelle non alimentari rappresentano il restante 66,6%.

1 CENTRO COMMERCIALE pari al 3,1% del totale  
per una superficie di vendita pari 25.000 metri quadrati

Il settore alimentare caratterizza il 47% delle superfici commerciali presenti, quello non alimentare il restante 53%.

#### Il commercio su aree pubbliche

L'offerta commerciale si arricchisce anche della presenza del commercio su aree pubbliche che si articola in un mercato settimanale.

Complessivamente l'offerta del mercato è costituita da 56 banchi (21 alimentari e 35 non alimentari) che operano in 1.860 metri quadrati di piazzole effettivamente occupate.

1 MERCATO SU AREE PUBBLICHE durante la settimana  
per un totale di 56 banchi e 1.860 metri quadrati

Il settore alimentare rappresenta il 34 % del totale, quello non alimentare il 66 %.

La percentuale d'incidenza sull'offerta del commercio su aree pubbliche alimentari e non alimentari nel Comune di Vignate è pari al 6,60 % del totale delle attività presenti, su tale percentuale il settore alimentare incide con una quota del 2,25%.

All'interno del comparto alimentare l'incidenza sull'offerta del commercio su aree pubbliche è pari all'6 %, mentre nel settore non alimentare ammonta al 7%.

Risulta interessante osservare i livelli di servizio forniti al cittadino (ogni settimana) da tale formula distributiva:

217 metri quadrati di vendita TOTALI ogni 1.000 abitanti

74 metri quadrati di vendita ALIMENTARI ogni 1.000 abitanti

146 metri quadrati di vendita NON ALIMENTARI ogni 1.000 abitanti

#### *I pubblici esercizi presenti nel territorio*

La rete dei pubblici esercizi vede complessivamente insediate 21 attività, per una superficie di somministrazione complessiva di 2.129 metri quadrati.

con 101 mq. di somministrazione media

248 mq di somministrazione ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dai PUBBLICI ESERCIZI alla città nella sua interezza 408 abitanti per esercizio

Le attività di pubblico esercizio caratterizzano il 28%, delle presenze commerciali sul territorio cittadino.

#### LE ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI

#### *Le attività commerciali alimentari in sede fissa presenti nel Comune*

8 punti vendita di ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI in sede fissa in 805 mqv

94 mqv ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dalle ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI alla città 1071 abitanti per punto vendita

Le tipologie distributive

L'assetto distributivo delle attività commerciali alimentari a Vignate è caratterizzato:

7 punti vendita di NEGOZI DI VICINATO ALIMENTARE pari al 87,5% del totale in 542 metri quadrati totali

con 77 mqv medi

I punti di vendita alimentari caratterizzano il 24 % del totale delle attività di vicinato.

Osservando l'assetto dei negozi dal punto di vista dimensionale risulta estremamente interessante rilevare che, a fronte di una media dimensionale di 77 mqv., si evidenzia la presenza di:

- Esistono n.2 punti vendita con dimensione compresa tra 100 e 150 mqv.;
- ampliando lo spettro di osservazione, i negozi con metratura superiore ai 70 mqv. rappresentano il 57 % del totale delle attività esistenti per complessivi 4 punti vendita operanti in 72, 76, 72, 75 mqv.

1 punto vendita di MEDIE STRUTTURE ALIMENTARI pari al 12,5% del totale in 263 metri quadrati di vendita

con 263 mqv medi

Le medie strutture di vendita con tipologia alimentare costituiscono il 33,3% dell'intero comparto della media distribuzione.

Le medie strutture di vendita del settore alimentare sul territorio del Comune di Vignate è complessivamente n. 1 e si articola su una superficie di vendita pari a 263 mqv.

Pare interessante osservare che, in media, il 26% della superficie totale è destinato a funzioni accessorie.

Posto che la tipologia più diffusa risulta essere l'attività commerciale di vicinato ne consegue che in proporzione vi sia un'alta percentuale di spazi adibiti alla vendita e quindi diminuendone la capacità di crescita degli stessi.

#### Le superfici medie di vendita delle attività commerciali alimentari

Un ulteriore elemento di valutazione è caratterizzato dall'analisi delle superfici di vendita medie delle strutture, l'approfondimento delle questioni spaziali permette, infatti, di comprendere meglio le dinamiche che regolano l'uso dello spazio di vendita.

Dalla rete commerciale di Vignate è possibile desumere che la piccola distribuzione alimentare opera in una struttura costituita da negozi grandi, mediamente, 77 metri quadrati di vendita.

Considerato che le medie strutture di vendita risultano una componente essenziale per l'equilibrato sviluppo della rete distributiva sul territorio, in relazione alle caratteristiche geografiche e sociali, è opportuno che l'Amministrazione promuova lo sviluppo di intese finalizzate all'integrazione delle diverse tipologie distributive tra loro e con gli abitanti al fine di poter aumentare tali superfici, attraverso anche l'ammodernamento ed ampliamento di esercizi della rete distributiva esistente.

#### LE ATTIVITA' COMMERCIALI NON ALIMENTARI

##### Le attività commerciali non alimentari in sede fissa presenti nel Comune

23 punti vendita di ATTIVITA' COMMERCIALI NON ALIMENTARI in sede fissa in 2.273 metri quadrati totali

265 mqv ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dalle ATTIVITA' COMMERCIALI NON ALIMENTARI alla città 362 abitanti per punto vendita

Risulta utile osservare che la media distribuzione, con la presenza di due sole strutture costituisce l' 8,7 % delle attività presenti e dal punto di vista delle superfici di vendita essa rappresenta il 25,9 %.

Dal punto di vista della ripartizione percentuale l'arredamento evidenzia una quota percentuale maggiore nella dotazione di spazi adibiti alla vendita rispetto al numero delle attività.

##### Le tipologie distributive

L'assetto distributivo delle attività commerciali non alimentari a Vignate è caratterizzato:

21 punti vendita di NEGOZI DI VICINATO NON ALIMENTARE pari al 91 % del totale in 1.685 metri quadrati totali

80 metri quadrati di vendita medi

I punti di vendita non alimentari caratterizzano il 75% del totale delle attività di vicinato presenti.

Osservando l'assetto dei negozi dal punto di vista dimensionale risulta estremamente interessante rilevare che, a fronte di una media dimensionale di 80 mqv., si evidenzia la presenza di:

- 9 punti vendita che rappresentano il 43% sul totale delle attività con dimensione compresa tra 100 e 150 mqv, per un totale di 1.163 mqv.;
- ampliando lo spettro di osservazione, i negozi con metratura superiore ai 70 mqv. rappresentano il 24% del totale delle attività esistenti per complessivi 5 punti vendita operanti in 402 mqv.

Le medie strutture di vendita con tipologia non alimentare costituiscono il 66,6% dell'intero comparto della media distribuzione.

#### SINTESI RIEPILOGATIVA DELLE ATTIVITA' PRESENTI

| COMMERCIO IN SEDE FISSA               | PDV       | MQV           |
|---------------------------------------|-----------|---------------|
| vicinato alimentare                   | 7         | 542           |
| vicinato non alimentare               | 21        | 1.685         |
| medie strutture alimentari            | 1         | 263           |
| medie strutture non alimentari        | 2         | 588           |
| centro commerciale                    | 1         | 25.000        |
| Totale vicinato                       | 28        | 2.227         |
| Totale medie strutture                | 3         | 851           |
| Totale centro commerciale             | 1         | 25.000        |
| <b>Totale commercio in sede fissa</b> | <b>32</b> | <b>28.078</b> |

| PUBBLICI ESERCIZI               | PDV       | MQS          |
|---------------------------------|-----------|--------------|
| <b>Totale pubblici esercizi</b> | <b>21</b> | <b>2.129</b> |

L'offerta commerciale si arricchisce anche della presenza del commercio su aree pubbliche che si articola nel mercato settimanale, che si svolge: il mercoledì.

Complessivamente l'offerta del mercato è costituita da 56 banchi (21 alimentari e 35 non alimentari) e si sviluppa in 1.860 metri quadrati di piazzole effettivamente occupate. La seguente tabella riporta il dettaglio del mercato.

| COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE               | N° banchi | MQ           |
|-------------------------------------------|-----------|--------------|
| settore alimentare                        | 21        | 634          |
| settore non alimentare                    | 35        | 1.256        |
| <b>Totale commercio su aree pubbliche</b> | <b>56</b> | <b>1.860</b> |

Al fine di comparare la dotazione commerciale complessiva del Comune, si è utilizzato il parametro dei “punti vendita teorici” (PVT) (come previsti nell'allegato 3 della DCR n. VIII/215 del 2 ottobre 2006), ottenuta dividendo le superfici di vendita della media e grande distribuzione per i valori di superficie massima indicati dal D.lgs. 114/98 per gli esercizi di vicinato:

$25851\text{mq.} / 150\text{mq.} = 172$  Punti Vendita Teorici

e il rapporto tra la Sv e la popolazione residente è:

$25851\text{mq.} / 8571 \text{ ab.} = 3 \text{ mq./ab}$

Incrociando i dati, nella classificazione ha carattere sperimentale individuato dalla Regione Lombardia, si individua il Comune nella soglia “6” come uno dei Comuni a rischio di criticità commerciale.

**LINEAMENTI DEL RAPPORTO TRA DOMANDA & OFFERTA COMMERCIALE:**

#### NOTA METODOLOGICA

Il calcolo sulla relazione domanda-offerta è stato effettuato sulla base di quanto stabilito dalla Regione Lombardia basandosi sul rapporto tra domanda e offerta, da cui è possibile desumere le condizioni di equilibrio/disequilibrio commerciale del settore alimentare e di quello non alimentare.

E' stato calcolato il fabbisogno del settore alimentare e non alimentare del comune di Vignate utilizzando i dati contenuti nel Regolamento Regionale n. 3/2000, in cui si prevedeva la suddivisione del territorio lombardo in 21 Unità Territoriali, individuate sulla base di caratteristiche socio-economiche della popolazione, della distribuzione insediativa e delle infrastrutture del territorio, delle caratteristiche geografiche, delle caratteristiche della rete distributiva, secondo metodologia descritta nell'allegato 1 del citato regolamento.

La suddivisione territoriale della Regione Lombardia permetteva di indicare le potenzialità di spesa di ciascuna delle Unità Territoriali, ricavata mediante variabili di dettaglio quali il valore commerciale dei fabbricati, indagini campionarie effettuate presso la popolazione residente nelle diverse zone della Regione, valutazione puntuale dei prodotti acquistati compresi nei diversi capitoli di spesa con una differenziazione molto articolata.

Oltre alle potenzialità di spesa della Popolazione residente, la Regione Lombardia indicava anche, sempre nel R.R. n.3/00 e s.m.i., la soglia di produttività per le diverse classi di esercizi, alimentari e non alimentari, in ognuna delle 21 Unità Territoriali; al fine di individuare l'attrattività dei punti di vendita e di attribuire agli stessi più corrette soglie di produttività.

Alla data odierna, le potenzialità di spesa della popolazione residente e le soglie di produttività per le diverse classi di esercizi nei due settori merceologici indicate nel R.R. ci risultano i più attendibili, al fine di ottenere una valutazione corretta del rapporto tra domanda e produttività dei punti vendita in Vignate si è utilizzato il dato del Regolamento Regionale relativo all'Unità Territoriale 1 (UT 1) Milano, a cui Vignate appartiene.

Nel calcolo dell'offerta si è tenuto conto anche del mercato su aree pubbliche che si tiene nel territorio comunale, per i quali (come indicato nel Regolamento n. 3 e dall'Allegato 2) si considera che un posteggio di un mercato settimanale equivale ad un punto vendita al dettaglio con una superficie di vendita pari alla metà di quella del posteggio stesso.

Va tenuto presente, inoltre che il Regolamento della Regione Lombardia stabilisce che la superficie di vendita degli esercizi del "settore auto" (commercio di autoveicoli, motocicli, ciclomotori e caravan al dettaglio e all'ingrosso e dei relativi ricambi e accessori) vada computata al 50%.

Per l'Unità Territoriale n. 1 - Milano, viene attribuita una spesa media annua pro-capite per generi alimentari di 1.854, 57 euro mentre per i generi non alimentari ammonta a 1.578,74 euro. Le soglie di produttività per le diverse tipologie di vendita per i generi alimentari sono 3.976,71 euro a mq. per gli esercizi di vicinato, 3.331,14 euro per le medie strutture e 6.300,77 euro per la grande struttura di vendita. Per i generi non alimentari le soglie sono pari 1.394,43 euro per gli esercizi di vicinato, 1.032,91 euro per le medie strutture e 3.305,32 per le grandi (utilizzando i dati del R.R. 9/01 di modifica a R.R. 3/00)

*DOMANDA-OFFERTA E FABBISOGNO DELL'INTERO COMUNE*

Il calcolo della relazione domanda-offerta, evidenzia un equilibrio all'interno del Comune, sia in termini generali che tra i due macro settori commerciali (alimentari e non alimentari), con il forte ausilio del Centro Commerciale.

Lo stato di fatto obbliga a constatare la presenza di uno scenario che prefigura condizioni di rilevante apporto di risorse nel settore commerciale Comunale significative, derivanti dalla presenza della Grande struttura di vendita.

Di seguito sono illustrati gli scenari economici per i due macro settori riferiti all'intera città:

#### Settore alimentare

DOMANDA ALIMENTARE: capacità di spesa media annua

Euro 15.895.519

OFFERTA ALIMENTARE: produttività annua

Euro 3.031.466

FABBISOGNO ALIMENTARE: domanda - offerta

Euro 12.864.052

#### Settore non alimentare

DOMANDA NON ALIMENTARE: capacità di spesa media annua

Euro 13.531.380

OFFERTA NON ALIMENTARE: produttività annua

Euro 2.956.965

FABBISOGNO NON ALIMENTARE: domanda - offerta

Euro 10.574.411

#### Settori aggregati

DOMANDA COMPLESSIVA: capacità di spesa media annua

Euro 29.426.900

OFFERTA COMPLESSIVA: produttività annua

Euro 5.988.432

FABBISOGNO: domanda - offerta

Euro 23.438.467

È possibile constatare che a livello comunale, senza l'apporto della grande struttura di vendita, vi sia deficit dell'offerta, che risulta essere più marcato per il settore alimentare rispetto a quello non alimentare, che dovrebbe essere sostenuta sia da una maggiore dimensione che anche dalla possibilità di offrire maggiore assortimento merceologico.

#### COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE

Nel calcolo dell'offerta, si è tenuto conto della presenza del mercato su area pubblica, che complessivamente forniscono:

6% dell'offerta complessiva del settore alimentare

7% dell'offerta complessiva del settore non alimentare

Il commercio su aree pubbliche riveste particolare importanza per il contesto vignatese, poiché emerge una forte incidenza del mercato sull'offerta complessiva del settore non alimentare. Incidenza i cui valori sono allineati nel settore alimentare mentre risulta poco più del doppio della media riferita a quelli di altri Comuni della Provincia di Milano come Cassano d'Adda e Monza dove l'offerta dei mercati si attesta circa sul 6% per il settore alimentare e circa sul 3% per quello non alimentare.

L'assetto del commercio su area pubblica evidenzia una dotazione di offerta così sintetizzabile:

#### OFFERTA DEL MERCATO SU AREA PUBBLICA

Settore alimentare                      Euro 588.362

Settore non alimentare                Euro 991.354

#### OFFERTA COMPLESSIVA DEL MERCATO SU AREA PUBBLICA

Euro 1.579.716

#### OFFERTA DEL CENTRO COMMERCIALE

Il quadro economico relativo al Comune non evidenzia margini di evasione nel settore alimentare e non a fronte della presenza del centro commerciale la cui offerta è relativa sia al settore alimentare che a quello non alimentare.

Di seguito viene schematizzata l'offerta del centro commerciale nella sua interezza e suddivisa nei due macrosettori:

#### OFFERTA DEL CENTRO COMMERCIALE

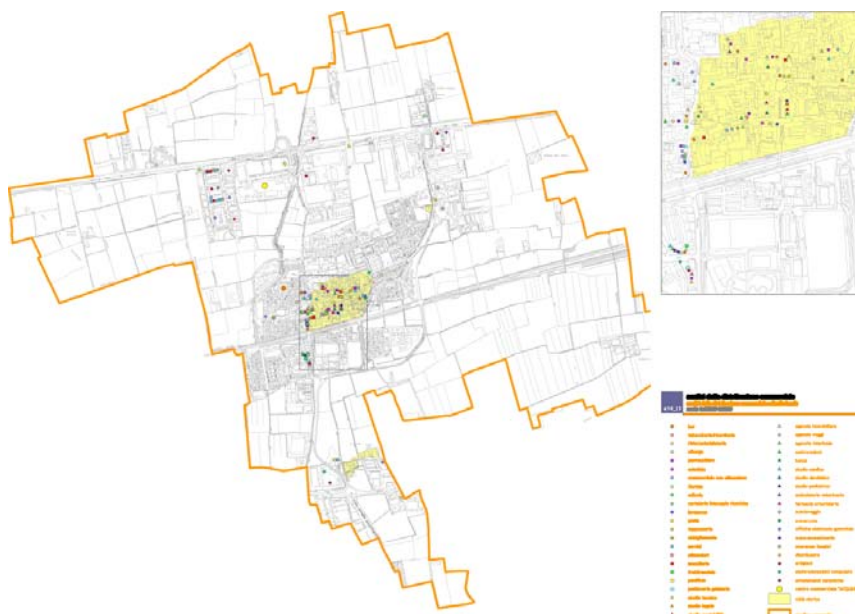
Settore alimentare Euro 59.857.315

Settore non alimentare Euro 51.232.460

#### OFFERTA COMPLESSIVA DEL CENTRO COMMERCIALE

Euro 111.089.775

E' possibile stimare che l'entità economica del Centro Commerciale, sia per le caratteristiche dimensionali della struttura, rivolta ad un bacino di domanda sovra comunale, sia per la localizzazione prossima alla Strada Provinciale "Cassanese", infrastruttura che ne aumentano la capacità attrattiva, si rivolga per il 80% ad una domanda sovracomunale e per il rimanente 20% al Comune. La presenza del Centro Commerciale contribuisce ad innalzare i livelli di servizio comunali complessivi; data la particolare localizzazione a ridosso del confine del centro edificato si valuta che il Centro Commerciale abbia un'incidenza differente sull'assetto della rete distributiva e dei sistemi commerciali urbani esistenti.



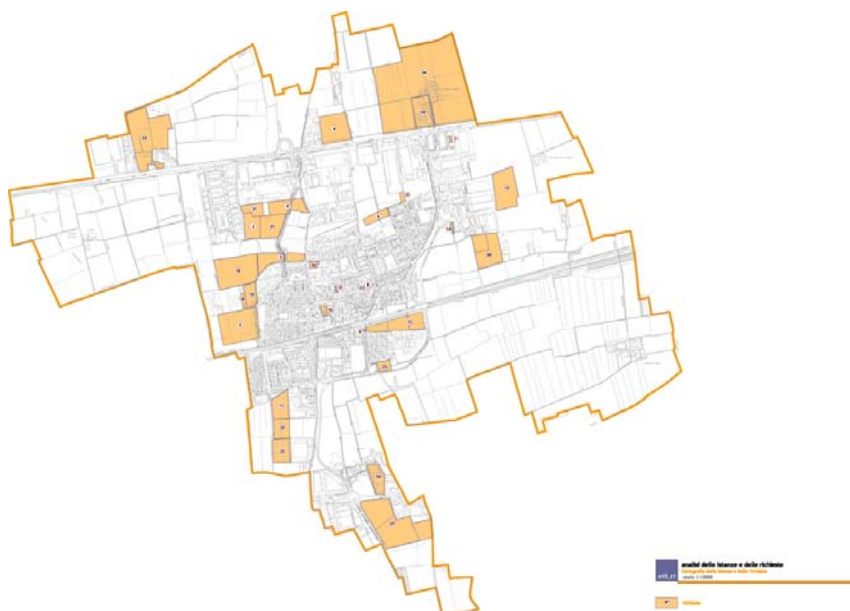
### 1.3 Le proposte dei cittadini e la fase di partecipazione

**Analisi e cartografia di riferimento allegata al presente documento:**

|                |                                                                                           |
|----------------|-------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>a1.5</b>    | <b>analisi delle istanze e delle richieste</b>                                            |
| <b>a1.5_t1</b> | <b>cartografia delle istanze e delle richieste</b>                                        |
| <b>a1.5_t2</b> | <b>cartografia delle istanze e delle richieste con relative destinazioni urbanistiche</b> |
| <b>a1.5_t3</b> | <b>schedatura delle istanze e delle richieste</b>                                         |

Il percorso di costruzione del PGT08, così come previsto anche dalla stessa legge regionale 12 del 2005, ha attivato nei primi mesi di costruzione delle scelte, un percorso di condivisione e di partecipazione da parte della popolazione, delle associazioni e dei portatori di interesse.

Così come definisce l'art 13 comma 2 della L.R. 12/05 “prima del conferimento dell'incarico di redazione degli atti del PGT, il Comune pubblica avviso di avvio del procedimento su almeno un quotidiano o periodico a diffusione locale e sui normali canali di comunicazione con la cittadinanza, stabilendo il termine entro il quale chiunque abbia interesse, anche per la tutela degli interessi diffusi, può presentare suggerimenti e proposte”.

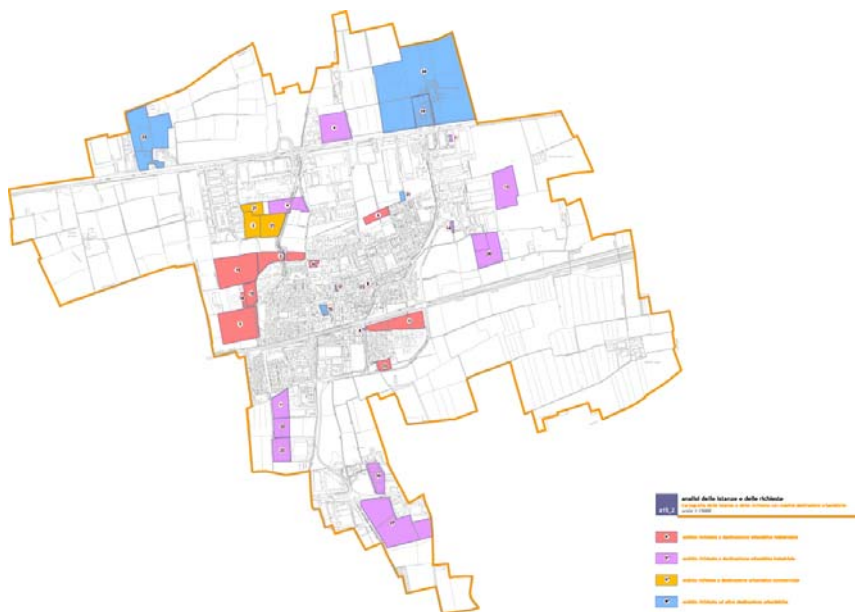


Il Comune di Vignate ha pubblicato l'avviso in data 18/12/2006.

Le istanze dovevano essere redatte in due copie, in carta semplice, e gli eventuali elaborati grafici prodotti a corredo, dovevano essere allegati a tutte le copie.

Le istanze potevano essere presentate entro e non oltre le ore 12:15 del giorno 28/02/2007 presso l'ufficio Protocollo, oppure tramite servizio postale.

Al termine di questa fase sono pervenute 32 domande, le quali sono state esaminate e rappresentate su opportuna cartografia per essere valutate all'interno degli atti del PGT.



### **La Valutazione Ambientale Strategica del Documento di Piano**

La Valutazione Ambientale Strategica (VAS) è un processo sistematico di valutazione delle conseguenze ambientali di proposte pianificatorie, finalizzato ad assicurare che queste vengano considerate in modo appropriato, alla pari degli elementi economici e sociali, all'interno dei modelli di sviluppo sostenibile, a partire dalle prime fasi del processo decisionale.

La Direttiva 2001/42/CE introduce formalmente a livello europeo la VAS quale strumento di valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente.

In Italia l'attenzione attribuita alla VAS ha cominciato ad affermarsi solo negli ultimi anni, con orientamenti spesso diversificati. La necessità/opportunità di procedere all'integrazione della valutazione ambientale nei procedimenti di pianificazione è ribadita dal "Testo unico in materia ambientale", approvato con Decreto Legislativo del 3 aprile 2006 n. 152, che tratta le procedure per la valutazione ambientale strategica (VAS) dei piani e programmi di intervento sul territorio nella parte seconda, entrata in vigore il 31 luglio 2007.

A livello regionale, nell'ambito dei procedimenti di elaborazione ed approvazione dei piani e programmi di cui alla Direttiva 2001/42/CE, la VAS è prevista anche all'interno della legge

regionale 12/2005 “Legge per il governo del territorio”, dove è esplicitamente trattata nell’articolo 4.

Al Documento di Piano viene assegnato il compito di delineare gli obiettivi della pianificazione comunale e di fissarne i limiti dimensionali. La novità importante è che tra i criteri dimensionali, tra i fabbisogni di una comunità, vengano inseriti anche quelli connessi alla garanzia di adeguate condizioni di sostenibilità ambientale.

La Direzione Generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia ha emanato nel dicembre 2005 gli *Indirizzi generali per la valutazione ambientale di piani e programmi*, funzionali a fissare i riferimenti operativi e metodologici della VAS. Tali indirizzi sono stati approvati dal Consiglio Regionale nella seduta del 13 marzo 2007.

Recentemente la Giunta Regionale della Lombardia con determinazione 27 dicembre 2007 n. 8/6420 ha definito le procedure per la valutazione ambientale di piani e programmi, prevedendo specifiche disposizioni per la valutazione ambientale dei PGT. Queste ultime disposizioni non si applicano ai procedimenti di formazione dei piani e programmi avviate antecedentemente alla data di vigenza della su citata deliberazione come accade per il caso del PGT di Vignate; tuttavia i contenuti e il percorso di valutazione ambientale strategica sin qui seguiti rispettano sostanzialmente i criteri di trasparenza e partecipazione stabiliti dagli orientamenti regionali, inclusi anche la scansione in fasi e i documenti previsti dalle più recenti norme.

### **Processo di Valutazione Ambientale Strategica**

Coerentemente con le indicazioni normative della LR 12/2005 e con gli orientamenti metodologici regionali per la valutazione ambientale dei piani e programmi, il percorso per la valutazione ambientale strategica del Documento di Piano del PGT del Comune di Vignate si struttura secondo una sequenza, i cui passaggi più significativi dal punto di vista tecnico e amministrativo sono riportati di seguito:

### **IMPOSTAZIONE E ORIENTAMENTO**

- Definizione degli orientamenti programmatici per il PGT e la VAS da parte della Amministrazione Comunale.
- Individuazione del Pubblico Interessato per il coinvolgimento partecipativo.
- Attivazione della partecipazione con il pubblico interessato, sull'impostazione e orientamento del Documento di Piano e della Valutazione Ambientale Strategica.

### **REDAZIONE DEL DOCUMENTO DI SCOPING**

- Esplicitazione degli obiettivi generali del Documento di Piano.
- Definizione dell'ambito d'influenza del PGT e del quadro programmatico di riferimento.

- Una proposta di struttura e di contenuti del Rapporto Ambientale.
- Esplicitazione della metodologia da adottare per le analisi di contesto, di coerenza esterna e per la valutazione degli effetti significativi delle azioni di Piano sull'ambiente.
- Descrizione del processo partecipativo che accompagna il percorso di VAS.
- Individuazione dei soggetti competenti in materia ambientale e degli enti territorialmente interessati.

#### **ELABORAZIONE E REDAZIONE DEL RAPPORTO AMBIENTALE**

- Analisi dello stato dell'ambiente riferita al contesto.
- Analisi di coerenza esterna del Documento di Piano rispetto ai piani e programmi pertinenti.
- Individuazione di un set di obiettivi di sostenibilità ambientale per il Documento di Piano.
- Integrazione dei criteri di sostenibilità ambientale e definizione delle azioni di piano del PGT.
- Descrizione e valutazione degli effetti ambientali derivanti dall'attuazione del Piano.
- Previsione di misure di mitigazione degli eventuali effetti ambientali negativi.
- Definizione delle Misure per il Monitoraggio del Piano.
- Individuazione degli Indicatori rappresentativi del contesto di attuazione del Piano.
- Stesura del Rapporto Ambientale.
- Stesura di una Sintesi non Tecnica del Rapporto Ambientale.

#### **CONSULTAZIONI**

- Consultazione dei soggetti competenti in materia ambientale, degli enti interessati territorialmente e del pubblico interessato per consentire loro di esprimere un parere sulla proposta di Documento di Piano e sul Rapporto Ambientale.

#### **INFORMAZIONE SULL'ITER DECISIONALE**

- Adozione del Documento di Piano sulla base dei risultati della fase di consultazione.
- Elaborazione della Dichiarazione di Sintesi che deve illustrare: in che modo le considerazioni ambientali sono state integrate nel Documento di Piano; in che modo si è tenuto conto del Rapporto Ambientale e dei risultati delle consultazioni; i motivi per cui è stato scelto il Piano adottato fra le possibili alternative che erano state individuate.
- Messa a disposizione del pubblico dei seguenti documenti: Documento di Piano; Dichiarazione di Sintesi.

Le attività di consultazione dei Soggetti con competenze in materia ambientale e di partecipazione ed informazione del Pubblico sono elementi fondamentali del processo integrato di pianificazione e valutazione e ne garantiscono l'efficacia e la validità.

Una delle finalità della consultazione è quella di contribuire all'integrazione delle informazioni a disposizione dei responsabili delle decisioni in relazione al redigendo Piano o Programma. La consultazione, infatti, potrebbe mettere in risalto nuovi elementi capaci di indurre modifiche sostanziali al Piano con conseguenti eventuali ripercussioni significative sull'ambiente.

I pareri espressi attraverso la consultazione e le osservazioni pervenute devono quindi essere prese in considerazione nella fase finale di elaborazione del Piano, così da consolidare la proposta di Piano prima della sua approvazione.

La procedura di consultazione e partecipazione all'interno del processo di VAS fa sì che esso non si riduca ad una semplice tecnica di valutazione ma, al contrario, diventi un'opportunità per considerare la varietà delle opinioni e dei punti di vista e un momento di interazione tra i soggetti interessati attraverso la partecipazione, l'ascolto e la concertazione.

Il processo partecipativo e di consultazione per la valutazione ambientale del Documento di Piano del PGT di Vignate ha inteso coinvolgere numerosi soggetti, individuati sulla base della definizione data dagli orientamenti regionali per la valutazione ambientale di piani e programmi secondo i principi della Convenzione di Arhus sull'accesso del pubblico all'informazione ambientale:

#### **Soggetti competenti in materia ambientale ed enti territorialmente interessati:**

pubbliche amministrazioni che, per le loro specifiche competenze territoriali o responsabilità in campo ambientale, possono essere interessate agli impatti sull'ambiente dovuti all'attuazione di piani o programmi.

#### Soggetti competenti in materia ambientale:

ARPA Lombardia; ASL Provincia di Milano 2; Direzione Generale dei Beni Culturali e Paesaggistici della Lombardia; Parco Agricolo Sud Milano.

#### Enti territorialmente interessati:

Regione Lombardia; Provincia di Milano; Camera di commercio.

#### Comuni confinanti:

Cassina de Pecchi; Cernusco sul Naviglio; Liscate; Melzo; Rodano; Settala.

#### **Pubblico interessato:**

una o più persone fisiche o giuridiche, secondo la normativa vigente, e le loro associazioni, organizzazioni o gruppi, che soddisfino le condizioni incluse nella Convenzione fatta ad Arhus il

25 giugno 1998 ratificata con legge 16 marzo 2001, n. 108 e delle direttive 2003/4/CE e 2003/35/CE.

Tutti i cittadini interessati e loro comitati spontanei; Consiglieri Comunali e partiti politici; associazioni di volontariato e simili - terzo settore; associazioni di categoria: agricoltura, commercio, industria, professioni; Associazioni ambientaliste (WWF, Legambiente, ecc.); associazioni sindacali più rappresentative.

Il processo di consultazione e coinvolgimento per la VAS del PGT di Vignate si è dispiegato a partire dalla primavera del 2007, contemporaneamente al processo di costruzione delle ipotesi di Documento di Piano del PGT. In particolare si sono svolti una serie di incontri pubblici, i cui esiti sono sintetizzati di seguito, che durante le diverse fasi di elaborazione della VAS hanno avuto l'obiettivo di mantenere costantemente informate le autorità competenti e il pubblico interessato.

Per favorire l'accesso alle informazioni e l'espressione dell'opinione dei soggetti interessati, il Comune di Vignate ha attivato sul proprio sito internet [www.comune.vignate.mi.it](http://www.comune.vignate.mi.it) alcune pagine dedicate al PGT e alla procedura di VAS. È stata inoltre attivata una modalità innovativa di consultazione sul web dei cittadini e di tutti i soggetti interessati: un Blog geografico detto anche Geo Blog, uno strumento capace di favorire il confronto sui temi del PGT e della VAS utilizzando come supporto le mappe del territorio on line.



Il Geo Blog consente di comunicare sul web idee e opinioni associandole ad un luogo preciso: un edificio, una piazza, un parco. Per i vignatesi si tratta di un mezzo chiaro e trasparente per far sentire la propria voce, mentre per il Comune di uno strumento di costante monitoraggio

dei desideri e delle opinioni dei cittadini e di eventuali situazioni problematiche connesse allo stato del territorio. Il Geo Blog per la VAS del PGT di Vignate, tuttora attivo all'indirizzo url <http://comunevignate.blogplanning.net/blogs/vas>, e si è arricchito nel tempo dei commenti dei cittadini che vi hanno voluto prendere parte.

Oltre al processo di consultazione on line l'attuale Amministrazione di Vignate ha inteso raccogliere le considerazioni dei cittadini anche mettendo a disposizione presso gli uffici pubblici delle schede da compilare e restituire manualmente, per posta o anche via e-mail al Servizio comunicazione del Comune.

Nell'avviare il processo di VAS del Documento di Piano, l'attuale Amministrazione Comunale ha proposto al pubblico alcuni indirizzi programmatici per la qualità ambientale da perseguire con il PGT.

L'Amministrazione intende contenere il più possibile l'espansione residenziale di Vignate, riconfermando l'obiettivo (già espresso nel PRG vigente) di raggiungere nell'arco dei prossimi 5-10 anni la quota di 9.500/9.600 abitanti (rispetto agli 8.625 attuali).

Oltre il 65% del territorio vignatese è ad uso agricolo e/o verde privato e pubblico. L'attuale Amministrazione Comunale intende preservarlo, valorizzarlo, utilizzando aree marginali per eventuali insediamenti di tipo produttivo.

Considerata l'attuale dotazione di edifici, impianti ed aree pubbliche (plesso scolastico, impianti sportivi, auditorium, centro diurno anziani, prossima nuova biblioteca, parchi e giardini esistenti), con il PGT, l'Amministrazione intende potenziare il sistema dei servizi, ma soprattutto qualificarlo, anche coinvolgendo i cittadini in un dibattito pubblico sulle esigenze emergenti.

Queste linee d'indirizzo programmatico dell'Amministrazione trovano specificazione nei principi fondamentali ai quali il Piano di Governo del Territorio del Comune di Vignate si ispira e definiscono un primo essenziale riferimento per l'orientamento verso la compatibilità ambientale delle previsioni in esso contenute.

Gli orientamenti iniziali espressi dall'Amministrazione comunale si sono rivelati utili per strutturare, assieme alle sollecitazioni emergenti dal pubblico, i contenuti del processo di consultazione dei cittadini e delle autorità competenti durante il processo di VAS sin qui seguito. I temi sopraelencati sono stati proposti sotto forma di domande chiave all'avvio degli incontri pubblici e in occasione dell'apertura dello spazio dedicato alla VAS del PGT su Internet.

### **Gli incontri Pubblici**

Il processo comunicativo della VAS si è articolato in tre incontri pubblici:

1. il primo, tenutosi il 27 giugno 2007, ha riguardato l'introduzione alla VAS del PGT e la sua impostazione normativa e metodologica generale;
2. il secondo svoltosi il 15 ottobre 2007, in occasione dell'avvio del Geo Blog dedicato alla VAS del PGT di Vignate, è servito a presentare al pubblico interessato le possibilità di discussione on line offerte dalle pagine dedicate alla VAS del PGT sul sito internet del Comune di Vignate;
3. il terzo svoltosi il 19 dicembre 2007, è stato l'occasione per verificare lo stato di definizione del Documento di Piano e gli studi ambientali compiuti sul territorio di Vignate. In tale sede è stato anche possibile rendere conto dello stato delle discussioni avviate dai partecipanti al Geo Blog attivato.
4. il quarto svoltosi il 3 aprile 2008 con la partecipazione dei Consiglieri Comunali, gli Assessori e dei componenti la Consulta Urbanistica.

In ciascuno degli incontri sono state illustrate delle presentazioni con l'ausilio di supporti informatici, riguardanti i contenuti strategici e programmatici del Documento di Piano e le implicazioni ambientali del PGT.

Alle presentazioni, illustrate dagli estensori del PGT e della VAS, sono seguiti ampi dibattiti, ai quali hanno preso parte gli Amministratori pro tempore del Comune di Vignate: il Sindaco e l'Assessore competente per il PGT; coadiuvati dai funzionari tecnici del Comune e dagli stessi tecnici incaricati per il PGT e la VAS. Agli incontri hanno partecipato i rappresentanti delle associazioni locali del terzo settore; delle associazioni di categoria; dei partiti politici rappresentati in Consiglio Comunale; singoli cittadini e rappresentanti di enti territoriali interessati. In occasione degli incontri il Comune ha assicurato adeguate forme di pubblicità, mediante l'affissione di manifesti nei luoghi pubblici e la diffusione di inviti personali alle associazioni, alle autorità e agli enti interessati. I dibattiti strutturati sulla base dei temi proposti dall'Amministrazione, hanno anche consentito di illustrare ai partecipanti la natura, l'efficacia e i limiti del piano di governo del territorio, introdotto dalla legge regionale 12/2005. In generale, gli esiti delle discussioni svolte hanno fatto emergere alcune questioni di interesse pubblico:

- l'obiettivo proposto dal PGT di contenere la crescita residenziale del Comune di Vignate, ha incontrato il consenso generale dei partecipanti;
- la salvaguardia del territorio agricolo che rappresenta oggi il 65% del territorio comunale di Vignate, è una priorità condivisa dai partecipanti agli incontri;
- l'incremento della dotazione dei servizi e dell'accessibilità degli stessi è un obiettivo condiviso da cittadini e associazioni, che hanno fornito durante gli incontri utili indicazioni per la realizzazione di nuovi servizi per lo sport e le attività ricreative;

- tra le criticità ambientali segnalate dal pubblico interessato, emerge su tutte l'inquinamento acustico dovuto al quadruplicamento della linea ferroviaria Milano-Treviglio, che attraversa il centro di Vignate;
- Alcune osservazioni puntuali emerse riguardano lo stato di manutenzione e accessibilità del verde pubblico a Vignate.

Questo Rapporto Ambientale nella sua prima stesura è stato presentato, unitamente al Documento di Piano, in sede di conferenza di valutazione con gli enti territoriali interessati e le agenzie e autorità ambientali nel corso di un incontro tenutosi a Vignate il 17 aprile 2008. A seguito dell'incontro è stato possibile svolgere una ulteriore riunione di approfondimento con i rappresentanti dell'ARPA Lombardia, tenutasi il giorno 23 maggio presso il dipartimento provinciale ARPA di Milano in via Juvara 22 a Milano.

In queste sedi è stato possibile raccogliere ulteriori suggerimenti e richieste di approfondimenti circa lo stato dell'ambiente locale a Vignate. Tali richieste si sono prevalentemente indirizzate a precisare lo stato di alcune componenti ambientali: acqua e depurazione; energia e radiazioni ionizzanti e non ionizzati. Il presente Rapporto Ambientale contiene pertanto alcune integrazioni relative alle componenti ambientali sopra citate.

**B. analisi specifiche**

**1.4 La programmazione e la pianificazione sovra locale**

|           |                                                                                                    |
|-----------|----------------------------------------------------------------------------------------------------|
| a2.1_t6   | Gli strumenti di pianificazione sovra ordinata                                                     |
| a2.1_t6.1 | Gli strumenti di pianificazione sovra ordinata: il PTCP                                            |
| a2.1_t6.2 | Gli strumenti di pianificazione sovra ordinata: il PTC Parco Agricolo Sud Milano                   |
| a2.2_t1   | Il quadro conoscitivo alla scala vasta                                                             |
| a2.2_t2   | lettura di insieme dei sistemi territoriali: il mosaico degli strumenti comunali vigenti nell'area |

**1.4.1 Il documento strategico per il piano territoriale regionale**

Il Piano Territoriale Regionale (PTR) della Lombardia è 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, di cui 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 obiettivi proposti dal Piano derivano dalla sintesi dei principali orientamenti della programmazione nazionale e comunitaria, dalle previsioni del Programma Regionale di Sviluppo e dal dialogo con le pianificazioni di settore, attraverso un percorso di partecipazione e confronto con il territorio.

Il territorio sempre più è punto di convergenza di temi cruciali per il futuro della Regione, che corrispondono alle questioni di compatibilità tra crescita economica e qualità della vita nel suo complesso, in termini di ambiente, accessibilità, sicurezza, bellezza e paesaggio.

Il PTR si configura come un "patto" condiviso tra Regione ed Enti territoriali per contemperare le diverse esigenze locali e verificare la compatibilità con gli obiettivi di sviluppo territoriale più generale. In questo senso esso costituisce il punto di riferimento rispetto al quale le azioni sul territorio, da chiunque promosse, possano trovare un efficace coordinamento.

L'efficacia del Piano sarà tanto più evidente quanto più sarà sostenuto, con azioni dirette e concrete, dalle istituzioni e dalle varie componenti della società (operatori economici e portatori di interesse).

Il PTR conferma il valore del modello di sviluppo regionale, promosso nelle ultime Legislature, che vede la Lombardia quale terra di libertà e responsabilità.

Con tali presupposti, è evidente come la proposta di progetto territoriale definita dal PTR non possa essere semplicemente di tipo ordinatorio, cioè finalizzata a regolare le funzioni del "contenitore" spaziale delle attività umane, ma piuttosto di strumento che consenta di incidere

su una nuova qualità complessiva del territorio, orientando e indirizzando le condizioni di trasformazione in termini di compatibilità e di migliore valorizzazione delle risorse, riconoscendo nel territorio stesso la risorsa primaria da salvaguardare.

Così inteso il Piano assume la duplice valenza di strumento di conoscenza strutturata delle caratteristiche, potenzialità e dinamiche della Lombardia, e di mezzo di orientamento e cooperazione finalizzato a dare corpo alle proposte maturate ai diversi livelli territoriali ed a realizzare la coesione tra i molteplici interessi in gioco.

Il PTR propone un "progetto" da condividere per il territorio e restituisce l'immagine della regione che si vuole costruire, la Lombardia del futuro.

#### **1.4.2 Il piano territoriale di coordinamento provinciale**

Il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale è lo strumento di pianificazione che definisce gli obiettivi di assetto e tutela del territorio provinciale, indirizza la programmazione socio-economica della Provincia ed ha valore di piano paesaggistico - ambientale.

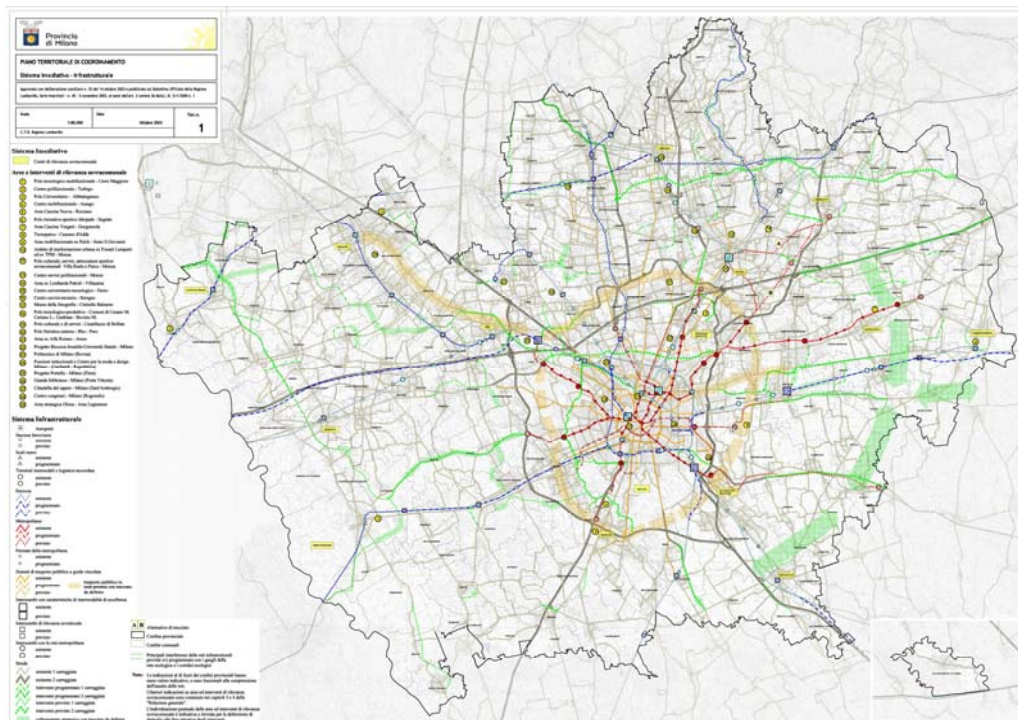
Il piano inoltre raccorda le politiche settoriali di competenza provinciale e indirizza e coordina la pianificazione urbanistica dei Comuni.

E' dal 1990, con la riforma delle Autonomie Locali varata dalla legge 142, che le Province hanno assunto funzioni di pianificazione territoriale, insieme ai Comuni e alle Regioni. Il nuovo Testo Unico sugli Enti Locali (D. lgs. 267/2000) ha confermato il ruolo e i compiti della Provincia in questo campo e ha definito le finalità e i contenuti del Piano Territoriale di Coordinamento. In Lombardia i contenuti del PTCP sono stati specificati prima dalla legge regionale 1/2000 e, più recentemente, dalla legge regionale di governo del territorio n. 12/2005.

Il PTCP della Provincia di Milano è stato approvato nell'ottobre del 2003 (con la deliberazione del Consiglio Provinciale n. 55 del 14 ottobre 2003). Il piano ha assunto il tema dello sviluppo sostenibile quale base dell'azione pianificatoria. Persegue finalità di valorizzazione paesistica, di tutela dell'ambiente, di supporto allo sviluppo economico e all'identità culturale e sociale di ciascun ambito territoriale, di miglioramento qualitativo del sistema insediativo e infrastrutturale.

Il Piano è stato elaborato e approvato ai sensi della L.R.1/2000 ed è pertanto in corso il suo adeguamento alla legge regionale di governo del territorio (L.R. 12/2005).

L'adeguamento del PTCP tende ad individuare forme e dispositivi per assicurare anche allo strumento di pianificazione territoriale della Provincia una struttura dinamica e aperta; in particolare, si sottolinea la necessità di ripensare la strutturazione del Piano in chiave sia "strategica", che "regolativa". Quindi uno strumento certamente coerente con le scelte di programmazione degli strumenti sovraordinati, ma anche con norme precise, mutevoli nella delimitazione, in rapporto ai reali processi di trasformazione territoriale.



### 1.4.3 Il Parco Agricolo Sud Milano

Il Parco Agricolo Sud Milano ha una storia lunga di idee per la costituzione di un polmone verde intorno al capoluogo lombardo e tutto questo ha portato alla sua istituzione grazie alla legge regionale n. 24 del 23 aprile 1990. L'area interessata raggiunge una superficie di circa 47.000 ettari, poco meno del Parco del Ticino, che costituisce un semicerchio attorno alla città: essendo un parco di cintura avrebbe dovuto completare anche a nord un ambito che non può essere costituito in quanto, nella parte settentrionale, l'urbanizzazione che si è avuta in questi ultimi anni ha potuto solo garantire dei cunei verdi che lungo le grandi direttrici di traffico si insinuano in Milano. Nella parte sud, invece, questo era ancora possibile e si è individuato un ambito a semicerchio: a nord posto sotto l'autostrada Torino-Milano e la ferrovia Milano Bergamo; ad ovest il Parco del Ticino; ad est il Parco dell'Adda; a sud la Provincia di Milano, la Provincia di Pavia e di Lodi.

Il parco è costituito da 61 Comuni compreso il Comune di Milano e la popolazione interessata raggiunge 2 milioni di abitanti. Il peso insediativo e di attività economiche insito in questo territorio è elevatissimo, circa 700 mila addetti, di cui solo 9.000 sono gli addetti all'agricoltura.

Questi ultimi gestiscono uno dei territori economicamente più ricchi non solo della Lombardia e del Nord Italia, ma a livello europeo. Qui gli ambiti delle cascine raggiungono superfici anche di

un milione di metri quadrati con attività economiche dell'ordine dei miliardi. All'agricoltura si chiede non solo la conservazione dei luoghi ma anche la costituzione e la salvaguardia degli aspetti paesistico - ambientali. Essendo un parco del 1990 e un'istituzione sostanzialmente recente recepisce già tutte le indicazioni del Piano paesistico territoriale della Regione Lombardia e il suo Piano territoriale di coordinamento è già a valenza paesistica.

Le finalità del parco sono quattro:

- tutela e recupero paesistico - ambientale delle fasce di collegamento città-campagna;
- equilibrio ecologico dell'area metropolitana;
- salvaguardia, qualificazione e potenziamento delle attività agro - silvocolturali;
- fruizione culturale e ricreativa dell'ambiente da parte dei cittadini.

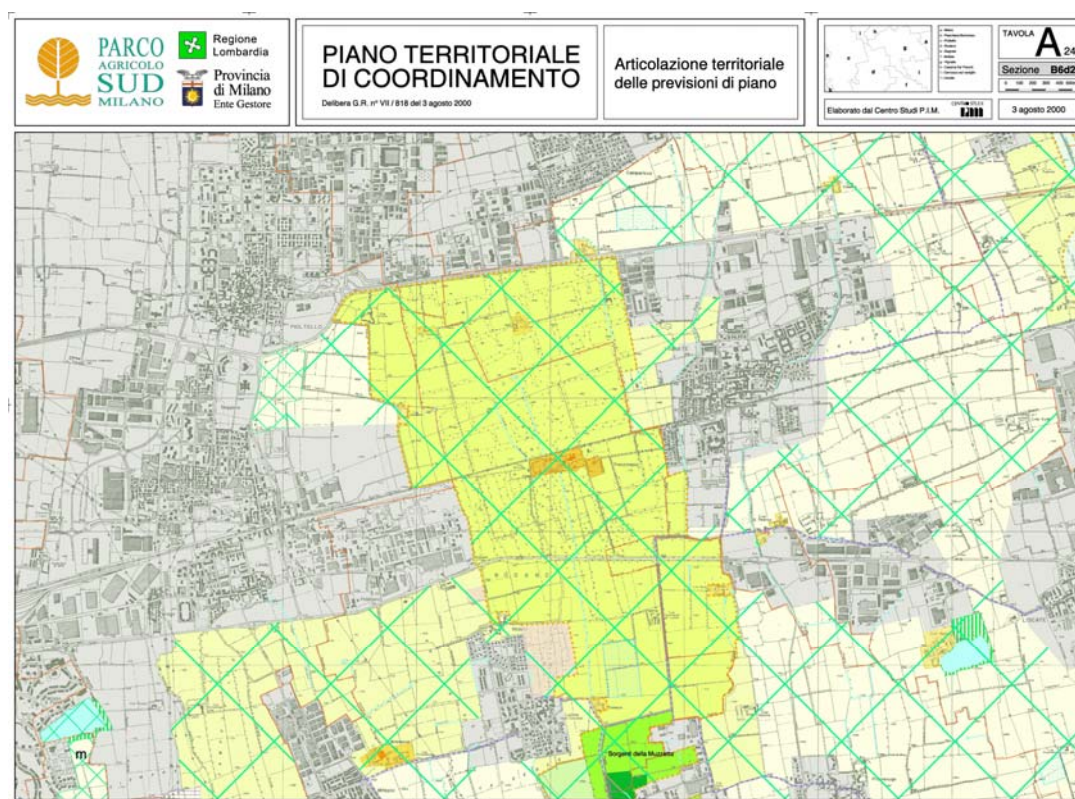
L'attività agro-silvo-colturale è assunta come elemento centrale e connettivo per l'attuazione delle finalità indicate. L'azzonamento prende in considerazione un'interesse di territori che è costituita in quattro grandi partizioni che sono tutte partizioni agricole:

1. territorio agricolo di cintura metropolitana;
2. territorio agricolo di cintura urbana che è quello all'interno della tangenziale ovest e della tangenziale est che è un territorio in cui l'agricoltura svolge ancora un ruolo prioritario, ma evidentemente questa ha più a che fare con i problemi di ristrutturizzazione che ci sono in quanto più prossimi alla metropoli;
3. territori di connettività, che sono degli elementi fondamentali per non rompere la continuità di verde che nel nord non c'è più e invece nel sud deve costituire l'elemento cardine per la omogeneità del territorio stesso;
4. ambiti più specifici che sono gli ambiti di tipo naturalistico-fluviali. Il parco non avendo i grandi fiumi come può essere il Ticino o l'Adda, ha una serie di corsi d'acqua, quali il Lambro settentrionale o meridionale che, ancorché inquinati, sono pure importanti per l'ossatura del territorio stesso. All'interno degli ambiti naturalistico-fluviali sussistono ambiti molto più ridotti di dimensioni che vanno da una tutela paesistica in senso lato, a una individuazione di ambiti di Parco Naturale che sono gli ambiti previsti dalla legge nazionale, la 394, nei quali è anche previsto il divieto di caccia.

550 cascate sono presenti all'interno dell'ambito parco e altre cascate all'interno delle zone abitate costruite, escluse dal territorio stesso del parco. All'interno di queste però ci sono altre cascate che costituiscono anch'esse, comunque, una struttura molto connessa col resto del territorio.

I singoli piani regolatori hanno azzonato in maniera differente tutte queste cascate, il Parco si è sforzato di individuare una serie di normative di tipo generale che graduassero questi tipi di indicazioni da un livello base relativo a circa 350 cascate che non hanno delle indicazioni tipologiche specifiche ma sono le cascate essenzialmente dedite solo alla funzione agricola

senza un'indicazione precisa particolare di tipologia edilizia. Nel parco accanto ai complessi rurali, ci sono anche i nuclei rurali che conservano una grande omogeneità in alcuni aspetti. Si può pensare ad esempio a Viboldone, un nucleo rurale che ha all'interno una splendida abbazia. Questi sono ancora quei nuclei di grande valore che hanno un vincolo in base alla Sovrintendenza, perché presentano degli edifici vincolati dalla L. 1089/39, in alcuni casi sono vincolati dalla L. 1497/39, o in altri casi hanno vincoli da Piano territoriale di coordinamento. Per tutti questi complessi rurali c'è il rischio dell'abbandono: la struttura tecnologicamente così avanzata dell'agricoltura, non richiede evidentemente strutture di dimensioni tali come si richiedevano nei secoli scorsi.



#### 1.4.4 Il Piano d'area Martesana - Adda

I piani d'area sono strumenti di supporto al processo di adeguamento del PTCP alla L.R. 12/2005 e alla costruzione dei nuovi Piani di Governo del Territorio (PGT) comunali.

Il Piano d'area è infatti uno strumento che agisce parallelamente a due scale, quella sovra comunale e quella comunale. Alla scala comunale legge potenzialità e occasioni di sviluppo e

alla scala sovra comunale mette a sistema e coordina gli interventi per risolvere le criticità emerse durante la fase analitica.

I piani d'area nascono dalla necessità di gestire problemi e opportunità di specifici ambiti territoriali a una scala intermedia tra quella provinciale e quella comunale. Le tematiche che più spesso danno avvio allo sviluppo per tali piani sono quelle legate a complesse opere infrastrutturali, a insediamenti di rilevanza sovra comunale, a interventi sul sistema paesistico - ambientale e sugli ambiti tutelati, le cui ricadute, in termini di costi e benefici, travalicano i confini comunali. L'associazionismo spontaneo di gruppi di comuni per la redazione di piani d'area nasce dalla necessità di coordinare la messa a fuoco di criticità, potenzialità, occasioni di sviluppo e progetti pilota per meglio governare le trasformazioni del territorio.

Il piano d'area è pertanto uno strumento:

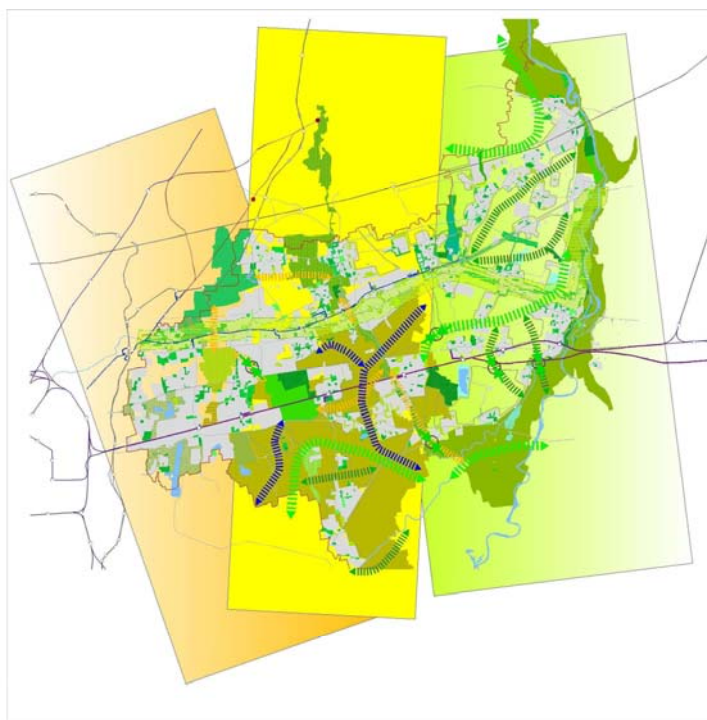
- Programmatico, perché condiviso dai Comuni, dalla Provincia e da altri enti;
- Urbanistico - territoriale, perché tratta problemi non risolvibili alla scala del singolo comune;
- Operativo, perché contiene obiettivi di breve-medio termine e strategie di lungo periodo.

Il piano si caratterizza per il duplice livello di approfondimento: struttura un quadro di riferimento strategico della porzione di territorio interessata dalle analisi e, sulla base delle problematiche incontrate, delle possibilità di sviluppo, e della visione strategica condivisa dalle amministrazioni coinvolte, elabora un quadro propositivo declinato in progetti, obiettivi e politiche d'azione.

Il piano d'area è uno strumento per pianificare. Rispetto agli adeguamenti degli attuali strumenti urbanistici alla L.R.12/2005, può fornire indicazioni sia per i Piani Territoriali di Coordinamento Provinciale, che per i Piani di Governo del Territorio. Il piano d'area è infatti uno strumento che agisce parallelamente a due scale: quella sovra comunale e quella comunale. Alla scala inferiore legge potenzialità e occasioni di sviluppo mentre, alla scala sovra comunale mette a sistema e coordina gli interventi per risolvere le criticità emerse durante la fase analitica.

Se da un lato sviluppa temi e progetti non gestibili dal singolo comune, orientando quindi i contenuti di PTCP, dall'altro fornisce importanti indicazioni per la pianificazione comunale che, sulla base delle indicazioni del piano d'area, può calibrare i propri indirizzi di piano.

In questa ottica si inserisce il piano d'area Martesana - Adda che attraverso un lavoro iniziato 4 anni fa, attraverso il coordinamento di 28 comuni ha definito le linee guida per un territorio antropizzato con dinamiche di trasformazioni molto importanti.



#### **1.4.5 I sistemi metropolitani di riferimento per il territorio comunale: sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale**

##### **Il sistema insediativo**

I Comuni del Martesana-Adda hanno una superficie complessiva di 270 kmq che è pari al 13% dell'intera Provincia di Milano. Su questo territorio vive l'8% della popolazione totale: la densità abitativa è infatti inferiore al valore medio provinciale e assai più vicina ai territori meno densamente abitati del Sud Milano e del Magentino che a quelli fittamente costruiti del nord, della Brianza e del Legnanese. Non a caso lo spazio aperto, circa 187 kmq, di cui più di 2/3 è utilizzato a scopi agricoli, ha un'estensione rilevante ed è ancora un dato costitutivo del territorio: soprattutto della sua porzione meridionale e verso l'Adda.

|                              | superficie<br>territoriale<br>kmq | città esistente<br>(a) |             | suolo ancora edificabile<br>(b) |            | estensione della<br>città prevista<br>(a + b) |             | (b/a)       | parchi<br>e altre aree protette |             |
|------------------------------|-----------------------------------|------------------------|-------------|---------------------------------|------------|-----------------------------------------------|-------------|-------------|---------------------------------|-------------|
|                              |                                   | kmq                    | % st        | kmq                             | % st       | kmq                                           | % st        | %           | kmq                             | %           |
| Brianza                      | 412,85                            | 180,53                 | 43,7        | 42,92                           | 10,4       | 223,44                                        | 54,1        | 23,8        | 112,40                          | 27,2        |
| Nord Milano                  | 58,16                             | 42,54                  | 73,1        | 5,93                            | 10,2       | 48,47                                         | 83,3        | 13,9        | 12,97                           | 22,3        |
| Rhodense                     | 125,68                            | 57,88                  | 46,0        | 15,73                           | 12,5       | 73,60                                         | 58,6        | 27,2        | 28,31                           | 22,5        |
| Legnanese                    | 96,88                             | 47,32                  | 48,8        | 8,86                            | 9,1        | 56,17                                         | 58,0        | 18,7        | 18,14                           | 18,7        |
| Castanese                    | 118,57                            | 25,81                  | 21,8        | 7,12                            | 6,0        | 32,93                                         | 27,8        | 27,6        | 90,22                           | 76,1        |
| Magentino                    | 137,39                            | 31,70                  | 23,1        | 10,67                           | 7,8        | 42,37                                         | 30,8        | 33,7        | 81,79                           | 59,5        |
| Abbiatense - Binaschino      | 284,30                            | 29,08                  | 10,2        | 8,11                            | 2,9        | 37,19                                         | 13,1        | 27,9        | 261,41                          | 91,9        |
| Sud Milano                   | 118,20                            | 37,65                  | 31,8        | 12,49                           | 10,6       | 50,13                                         | 42,4        | 33,2        | 68,56                           | 58,0        |
| Sud - Est Milano             | 179,87                            | 37,69                  | 21,0        | 12,18                           | 6,8        | 49,87                                         | 27,7        | 32,3        | 120,83                          | 67,2        |
| <b>Martesana - Adda</b>      | <b>270,42</b>                     | <b>76,05</b>           | <b>28,1</b> | <b>19,83</b>                    | <b>7,3</b> | <b>95,88</b>                                  | <b>35,5</b> | <b>26,1</b> | <b>92,58</b>                    | <b>34,2</b> |
| Milano                       | 182,07                            | 114,44                 | 62,9        | 14,48                           | 8,0        | 128,92                                        | 70,8        | 12,7        | 45,06                           | 24,8        |
| Totale provincia incluso Mi. | 1984,39                           | 680,67                 | 34,3        | 158,30                          | 8,0        | 838,97                                        | 42,3        | 23,3        | 932,28                          | 47,0        |
| Totale provincia escluso Mi. | 1802,32                           | 566,23                 | 31,4        | 143,82                          | 8,0        | 710,05                                        | 39,4        | 25,4        | 887,21                          | 49,2        |

Consumo di suolo (Fonte: Misurc 2006)

I dati complessivi presentano altresì situazioni molto variabili, sia dal punto di vista delle forme della città, che dei processi sociali ed economici. Porzioni densamente costruite con caratteri decisamente metropolitani come, ad esempio, la spalla ovest, convivono con territori rurali formati da piccoli nuclei urbani e grandi estensioni agricole. Ciò non significa che questo territorio sia sprovvisto di una sua riconoscibilità e identità, ma è certamente uno spazio poco omogeneo al suo interno e con confini non sempre nettamente definiti. Almeno da un punto di vista delle forme del territorio, questa porzione della regione milanese può essere descritta come una sorta di luogo dei confini, un caleidoscopio che racchiude al suo interno alcune delle caratterizzazioni più tipiche della Provincia di Milano. Il Martesana-Adda è area metropolitana ma anche spazio agricolo; è simile ad alcune parti della Brianza e del Nord Milano ma anche ad alcuni territori del Sud Milano; è, come il Ticino, luogo ove passare il tempo libero, ma è anche la città del lavoro, dei grandi centri commerciali e dei nuovi insediamenti della logistica; è il paesaggio della pianura irrigua e delle grandi cascine isolate, ma è anche quello delle ville extraurbane della pianura asciutta milanese.

La compresenza in uno spazio relativamente ristretto di una pluralità di ambienti costituisce la grande ricchezza del Martesana-Adda, la sua unicità e diversità rispetto alle altre porzioni della regione urbana.

Più in dettaglio, e per quanto riguarda la morfologia del territorio, possiamo distinguere almeno tre immagini di riferimento o principi insediativi la cui sovrapposizione definisce abbastanza precisamente la complessità di questo territorio.

Strade e radiali: L'Autostrada A4 a nord, la Padana superiore, la Cassanese, la ferrovia, la Rivoltana e gli itinerari lungo l'Adda definiscono territori con caratteristiche differenti.

Connotazioni diverse emergono poi a seconda che si osservino le fasce urbanizzate addossate alla grande viabilità o lo spazio intercluso fra queste.

Il Piano d'area, ad esempio, distingue tre macro sistemi: la porzione compresa fra l'Autostrada A4, la Padana superiore e il Martesana, che è densamente edificata e strutturata intorno ad

alcuni nodi e polarità; l'asse della ferrovia e della Rivoltana (compresa la Cassanese), che è leggermente meno denso e ove è già chiaramente percepibile il paesaggio agricolo della pianura irrigua; l'asse dell'Adda, costituito da grandi spazi aperti e piccoli centri che seguono la maglia stradale reticolare e per lo più gravitano intorno ai centri di confine (Cassano e Trezzo d'Adda).

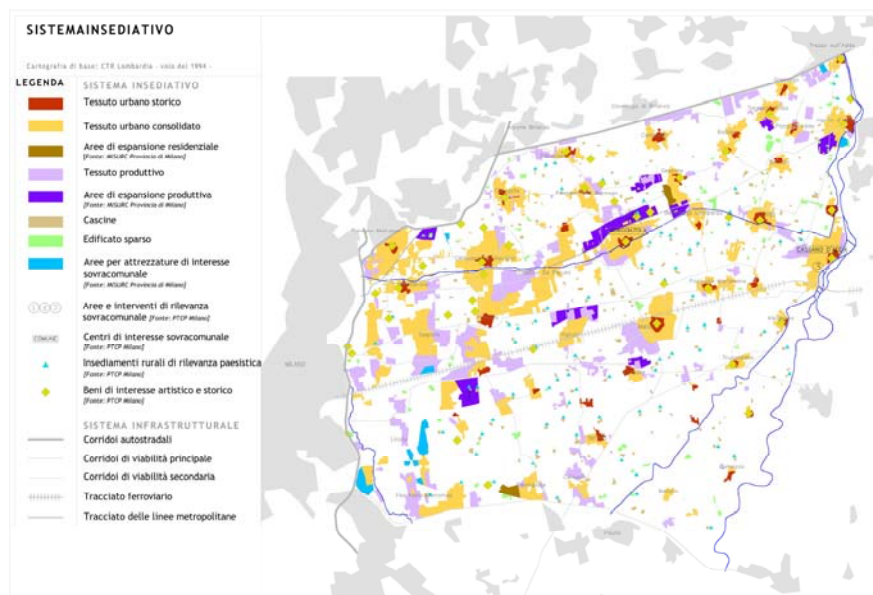
Centro-periferia: E' l'immagine della crescita a macchia d'olio che si espande da Milano verso l'esterno definendo almeno due grandi macro partizioni. Quella densamente abitata dei grandi centri urbani del margine ovest e quella del territorio ancora agricolo ad est. Segrate, Vimodrone, Cernusco sul Naviglio, Pioltello, Gorgonzola e Melzo - che delineano il confine fra le due partizioni - definiscono il Martesana-Adda densamente abitato, la corona dei centri integrata a Milano, la città metropolitana.

Gli spazi aperti hanno in questo contesto estensioni più contenute, sono circoscritti dall'edificato, e sempre più frequentemente stanno diventando aree protette o parchi urbani. La dotazione di servizi e di luoghi centrali, sia storici che di più recente realizzazione, è particolarmente ricca; le forme dei centri urbani sono quelle tipiche della città densa.

E' il Martesana-Adda dei grandi insediamenti commerciali, quella produttiva delle grandi e piccole imprese straniere e italiane che a partire dagli anni '70 hanno scelto come loro sede questo territorio in virtù della sua accessibilità. L'altra porzione, quella verso est, è quella meno densamente costruita e ancora caratterizzata dalla presenza di grandi spazi aperti.

Nord-sud: La terza immagine è quella riconducibile alla grande distinzione fra la pianura asciutta, collocata a nord, e quella irrigua a sud. E' una distinzione che riguarda l'ambiente e il paesaggio, le caratteristiche geologiche e orografiche del territorio, che evidenzia l'importanza del sistema delle acque (e conseguentemente la geografia dei parchi e delle aree protette) ma che connota in parte anche la morfologia dei centri urbani, la loro disposizione e dimensione. La fascia nord del Martesana-Adda, non solo ha una diversa caratterizzazione ambientale e paesaggistica, ma ha anche una trama urbana più fitta e costituita da nuclei più piccoli. La porzione sud è quella agricola parzialmente ricompresa nel Parco Agricolo Sud, è quella dominata da ampi spazi aperti e da una rete urbana formata da un minor numero di centri, ma con taglia demografica maggiore. Il territorio a confine fra la porzione nord e quella sud ha a sua volta connotati particolari: è la fascia intermedia dei fontanili, del Naviglio Martesana e del Canale Villoresi che hanno nel tempo modificato il confine fra pianura asciutta e irrigua. Per le sue peculiarità è forse il territorio più delicato sotto il profilo ambientale.

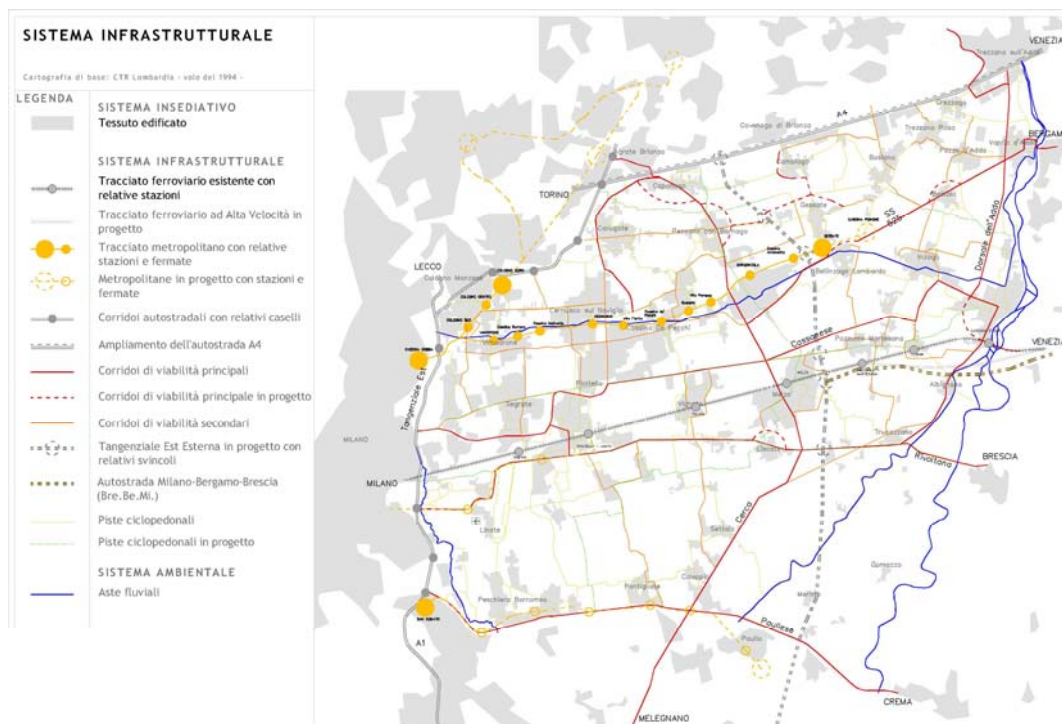
L'insieme di questi diversi principi insediativi e la loro sovrapposizione descrivono la complessità di questo territorio.



## Il sistema infrastrutturale

L'assetto infrastrutturale dell'ambito Martesana-Adda è caratterizzato dalla presenza di assi stradali e per il trasporto pubblico su ferro con andamento marcatamente est-ovest: centrati su Milano e di connessione con l'area bergamasca e bresciana. A nord, l'area è delimitata dall'autostrada Milano-Bergamo, parallelamente alla quale, scendendo verso sud, si sviluppano: il ramo verso Gessate della metropolitana M2, la ex-Statale Padana superiore (su cui si innesta la ex-SS525 del Brembo), la Cassanese, la ferrovia Milano-Venezia, la Rivoltana e, sul confine meridionale, la Paullese.

Le direttrici stradali risultano fra loro interconnesse in corrispondenza dal sistema tangenziale milanese, mentre, allontanandosi dal capoluogo, le relazioni in direzione nord-sud sono garantite quasi esclusivamente dall'itinerario della Cerca e dalla provinciale Monza-Trezzo, oltre che da strade discontinue e a carattere strettamente locale (quali la SP121 Pobbiano-Cavenago e la SP104 Truccazzano-Trezzo).



I dati del Censimento 2001 riguardanti gli spostamenti abituati per motivi di studio e lavoro mettono in evidenza che una quota consistente dei movimenti è infraarea: si tratta di più di 40.000 spostamenti su un totale di 163.000 (il Martesana-Adda è, dopo la Brianza e il Legnanese, il contesto territoriale con il valore più alto). Milano, la Brianza (soprattutto il Vimercatese) e la provincia di Bergamo sono i territori con i quali l'ambito intrattiene più relazioni (gli spostamenti complessivi con questi territori sono, rispettivamente, 53.000, 21.500 e 23.000).

Fatta eccezione per il capoluogo, la differenza fra entrate e uscite è sempre a favore delle prime. Ciò significa che il Martesana-Adda attira flussi da tutti gli ambiti metropolitani e dalla provincia di Bergamo in virtù della sua dotazione produttiva e di servizi.

Se pensiamo gli spostamenti abituati per motivi di lavoro e studio rispetto alla popolazione il valore del nostro ambito è allineato con il dato provinciale (grosso modo uno spostamento ogni due abitanti). La stessa considerazione può essere fatta se consideriamo il rapporto fra spostamenti e superficie territoriale, fra spostamenti e sviluppo della rete stradale e su ferro (soprattutto riferendosi ai valori medi provinciali escluso Milano). Anche i valori relativi alla quota di flussi assorbita dal trasporto pubblico e ai tempi di percorrenza media indicano che il Martesana-Adda si attesta su valori medi.

|                                      | spostamenti             |                        |                       |                           |
|--------------------------------------|-------------------------|------------------------|-----------------------|---------------------------|
|                                      | spostamenti complessivi | per abitanti residente | per kmq di territorio | per km di strade/ferrovie |
| Brianza                              | 303.776                 | 0,39                   | 736                   | 234                       |
| Nord Milano                          | 218.206                 | 0,70                   | 3.752                 | 952                       |
| Rhodense                             | 90.424                  | 0,33                   | 719                   | 241                       |
| Legnanese                            | 72.442                  | 0,43                   | 748                   | 290                       |
| Castanese                            | 26.971                  | 0,43                   | 227                   | 119                       |
| Magentino                            | 51.546                  | 0,46                   | 375                   | 168                       |
| Abbiatense - Binaschino              | 31.007                  | 0,34                   | 109                   | 64                        |
| Sud Milano                           | 125.871                 | 0,64                   | 1.065                 | 423                       |
| Sud - Est Milano                     | 76.624                  | 0,50                   | 426                   | 186                       |
| <b>Martesana - Adda</b>              | <b>163.419</b>          | <b>0,56</b>            | <b>604</b>            | <b>265</b>                |
| Milano                               | 1.026.210               | 0,82                   | 5.636                 | 1.276                     |
| Provincia di Milano (incluso Milano) | 2.186.496               | 0,59                   | 1.102                 | 412                       |
| Provincia di Milano (escluso Milano) | 1.160.286               | 0,47                   | 644                   | 258                       |

Spostamenti abituali per lavoro o studio (Fonte: Istat 2001)

Nonostante gli spostamenti siano in termini quantitativi fra i più rilevanti della regione metropolitana, il Martesana-Adda presenta indicatori tutti molto vicini ai valori della Provincia anche perché dispone di una rete di mobilità pubblica rilevante (metropolitana e ferrovia) e può contare, in uno spazio relativamente ristretto, di un alto numero di radiali che, per quanto congestionate, riescono ad assicurare almeno una parte dei collegamenti con direzione est-ovest. Ciò non toglie, ovviamente, che le condizioni della circolazione lungo tutta la rete viaria rimangano sostanzialmente critiche, sia a causa dei limiti prestazionali della rete infrastrutturale, che oggi risulta decisamente inadeguata e deve essere riqualificata, sia per il sovrapporsi dei flussi locali con quelli a lunga percorrenza.

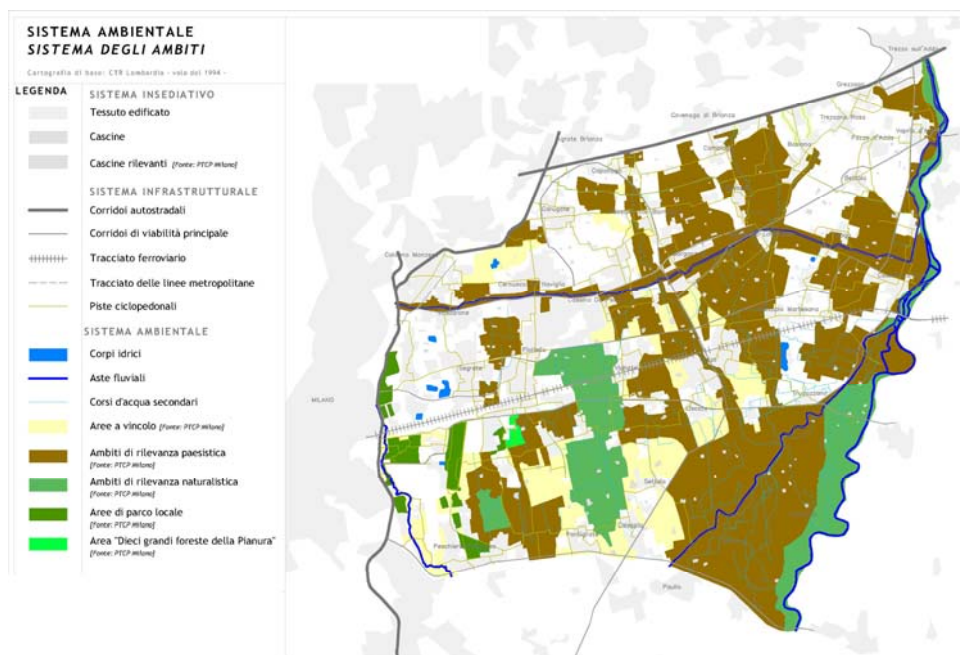
### Il sistema ambientale

Seppure all'interno di un quadro territoriale significativamente differenziato, il sistema delle acque costituisce un preciso elemento di strutturazione di questa area e, in larga misura, il "punto di appoggio e di forza" per la costruzione di un sistema di connessioni in grado di ridisegnare i modi d'uso degli spazi urbani e la fruizione degli spazi aperti che, in particolare lungo le sponde del fiume Adda, conservano ambienti di particolare pregio naturalistico e paesaggistico.

Il Canale Villoresi e il Naviglio Martesana, in direzione est-ovest, caratterizzati da una forte valenza paesistico-ricreativa (e possibili catalizzatori promozionali del sistema di relazioni urbane), e la rete dei corsi d'acqua che taglia verticalmente il territorio (il Rio Vallone, il Molgora, la Muzza e i numerosi cavi e fontanili della porzione meridionale dell'area) attraversano paesaggi metropolitani fortemente differenziati all'interno dei quali il "peso" degli spazi aperti esistenti assume differenti caratteri e presenta valori e potenzialità ancora in larga misura da interpretare nella costruzione della "città parco".

Quantitativamente il territorio utilizzato a fini agricoli, che presenta una netta prevalenza

delle colture cerealicole, ha una estensione di circa 128.000 kmq e rappresenta il 47% dell'intera superficie territoriale dell'ambito.



Più in generale possiamo osservare come le particolari caratteristiche del sistema insediativo consentano di individuare tre differenti tipologie nel sistema degli spazi aperti, in larga misura modellate dal disegno territoriale precedentemente descritto: la prima riguarda l'ambito territoriale adiacente al tracciato della Tangenziale, la seconda corrisponde ai territori agricoli che ancora circondano su tre lati l'abitato di Gorgonzola, saldandosi con quelli che si sviluppano verso l'Adda nell'ambito compreso tra l'autostrada e la ferrovia, la terza, infine, riguarda il vasto ambito territoriale della pianura irrigua posto a sud della linea ferroviaria e della strada Rivoltana.

La complessiva prevalenza degli spazi agricoli, che già costituisce una importante risorsa di questo territorio, risulta arricchita dalla presenza di un consistente patrimonio storico-architettonico, in alcuni casi di grandissimo interesse (si pensi, ad esempio, al Castello di Trezzo o alla villa e alla tenuta di Trenzanesio), legato al ricco sistema delle acque (le ville del Martesana e del Villoresi, le fortificazioni lungo l'Adda), alla permanenza di una forte struttura agricola (oltre a quelle ormai incluse nel territorio urbanizzato, in larga misura interessate da processi di recupero e riqualificazione funzionale, numerosissime sono le cascine che ancora caratterizzano il paesaggio agricolo) e alle testimonianze del primo sviluppo industriale.

## 1.5 La programmazione e la pianificazione comunale

### a2.1 analisi del quadro della pianificazione

|         |                                                                     |
|---------|---------------------------------------------------------------------|
| a2.1_t1 | cartografia stato di attuazione dello strumento urbanistico vigente |
|---------|---------------------------------------------------------------------|

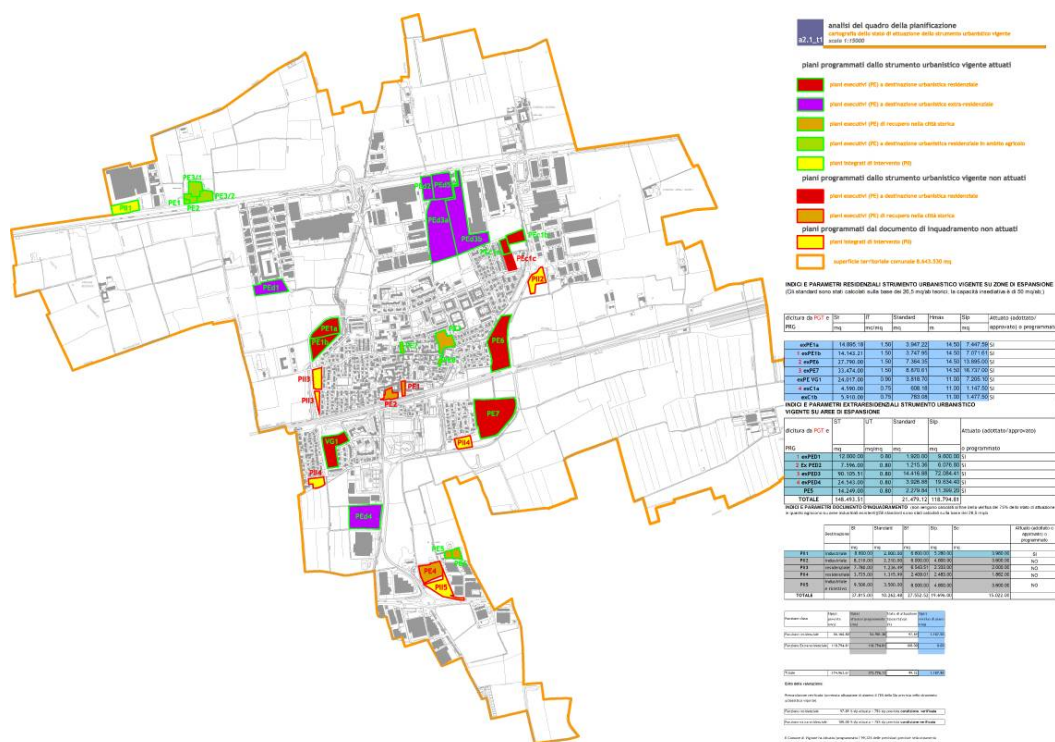
a2.1\_t2 cartografia del consumo di suolo allo stato di fatto

a2.1\_t3 cartografia di confronto tra le zone omogenee E/E2 del PRG vigente e le previsioni del PGT08, con individuazione ambiti agricoli secondo quanto previsto dall'adeguamento del PTCP della Provincia di Milano in corso di revisione

a2.1 t4 indicatori territoriali

### 1.5.1 L'attuazione del PRG Vigente

Il vigente Piano Regolatore del Comune di Vignate è stato analizzato e valutato rispetto alle previsioni che inseriva e a quelle che effettivamente si sono realizzate.



Al momento della stesura del PGT08, il 97,89% della superficie lorda di pavimento residenziale prevista dal vecchio PRG è stata programmata in attuazione o attuata. Il residuo di piano tuttavia prevede ancora 1.187,50 metri quadri di superficie lorda di pavimento di previsione da attuare. Per le funzioni extra residenziale, il 100 % della superficie lorda di pavimento prevista dal vecchio PRG è stata programmata in attuazione o attuata. Relativamente alle

considerazioni che vengono svolte dalla Provincia di Milano, e dai parametri ai quali chiede di attenersi nella definizione delle operazioni preliminari di dimensionamento delle previsioni dei PGT, e comunque considerando che il PGT08 si configura come operazione di adeguamento del PRG vigente, e non di nuovo strumento di pianificazione ex novo, emerge quindi che la preconditione che la Provincia pone, ossia l'avvenuta realizzazione o programmazione di almeno il 75% delle previsioni inserite negli strumenti vigenti appare verificata. Complessivamente, il Comune di Vignate ha adottato, previsto o programmato il 99,32 % delle previsioni contenute nel vecchio strumento urbanistico, e verifica pertanto l'inserimento di nuove aree di espansione per il nuovo PGT.

La cartografia di riferimento e la tabella sotto esposta, consistono in una ricognizione delle zone di espansione/trasformazione previste dallo strumento urbanistico vigente, zone omogenee C e D di cui al DM 1444/68, assoggettate a piano attuativo.

### INDICI E PARAMETRI RESIDENZIALI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE SU ZONE DI ESPANSIONE (Gli standard sono stati calcolati sulla base dei 26,5 mq/ab teorici; la capacità insediativa è di 50 mq/ab;)

| dicitura da PGT e PRG | St | IT    | Standard | Hmax | Slp | Attuato (adottato/ approvato) o programmato |
|-----------------------|----|-------|----------|------|-----|---------------------------------------------|
|                       | mq | mc/mq | mq       | m    | mq  |                                             |

|                   |            |      |           |       |           |    |
|-------------------|------------|------|-----------|-------|-----------|----|
| <b>exPE1a</b>     | 14.895.18  | 1.50 | 3.947.22  | 14.50 | 7.447.59  | SI |
| <b>1 exPE1b</b>   | 14.143.21  | 1.50 | 3.747.95  | 14.50 | 7.071.61  | SI |
| <b>2 exPE6</b>    | 27.790.00  | 1.50 | 7.364.35  | 14.50 | 13.895.00 | SI |
| <b>3 exPE7</b>    | 33.474.00  | 1.50 | 8.870.61  | 14.50 | 16.737.00 | SI |
| <b>exPE VG1</b>   | 24.017.00  | 0.90 | 3.818.70  | 11.00 | 7.205.10  | SI |
| <b>4 exC1a</b>    | 4.590.00   | 0.75 | 608.18    | 11.00 | 1.147.50  | SI |
| <b>exC1b</b>      | 5.910.00   | 0.75 | 783.08    | 11.00 | 1.477.50  | SI |
| <b>Arm1 exC1c</b> | 4.750.00   | 0.75 | 629.38    | 11.00 | 1.187.50  | NO |
| <b>TOTALE</b>     | 129.569.39 |      | 29.769.47 |       | 56.168.80 |    |

**INDICI E PARAMETRI EXTRARESIDENZIALI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE SU AREE DI ESPANSIONE**

| dicitura da PGT e PRG | ST<br>mq   | UT<br>mq/mq | Standard<br>mq | Slp<br>mq  | Attuato (adottato/approvato) o programmato |
|-----------------------|------------|-------------|----------------|------------|--------------------------------------------|
| <b>1 expED1</b>       | 12.000.00  | 0.80        | 1.920.00       | 9.600.00   | SI                                         |
| <b>2 Ex PED2</b>      | 7.596.00   | 0.80        | 1.215.36       | 6.076.80   | SI                                         |
| <b>3 expED3</b>       | 90.105.51  | 0.80        | 14.416.88      | 72.084.41  | SI                                         |
| <b>4 expED4</b>       | 24.543.00  | 0.80        | 3.926.88       | 19.634.40  | SI                                         |
| <b>PE5</b>            | 14.249.00  | 0.80        | 2.279.84       | 11.399.20  | SI                                         |
| <b>TOTALE</b>         | 148.493.51 |             | 21.479.12      | 118.794.81 |                                            |

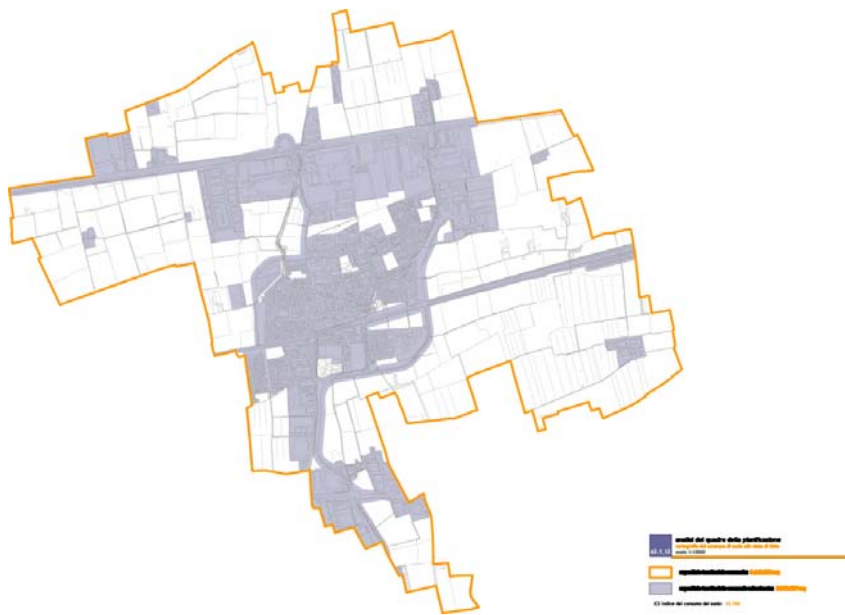
**INDICI E PARAMETRI DOCUMENTO D'INQUADRAMENTO** (non vengono calcolati al fine della verifica del 75% dello stato di attuazione in quanto agiscono su aree industriali esistenti)(Gli standard sono stati calcolati sulla base dei 26,5 mq/ab teorici; la capacità insediativa è di 50 mq/ab;)

|               | Destinazione            | St<br>mq  | Standard<br>mq | Sf<br>mq  | Slp<br>mq | Sc<br>mq  | Attuato (adottato o approvato) o programmato |
|---------------|-------------------------|-----------|----------------|-----------|-----------|-----------|----------------------------------------------|
| <b>PII1</b>   | industriale             | 8.600.00  | 2.000.00       | 6.600.00  | 5.280.00  | 3.960.00  | SI                                           |
| <b>PII2</b>   | industriale             | 8.210.00  | 2.210.00       | 6.000.00  | 4.800.00  | 3.600.00  | NO                                           |
| <b>PII3</b>   | residenziale            | 7.780.00  | 1.236.49       | 6.543.51  | 2.333.00  | 2.000.00  | NO                                           |
| <b>PII4</b>   | residenziale            | 3.725.00  | 1.315.99       | 2.409.01  | 2.483.00  | 1.862.00  | NO                                           |
| <b>PII5</b>   | industriale e ricettivo | 9.500.00  | 3.500.00       | 6.000.00  | 4.800.00  | 3.600.00  | NO                                           |
| <b>TOTALE</b> |                         | 37.815.00 | 10.262.48      | 27.552.52 | 19.696.00 | 15.022.00 |                                              |

**1.5.2 La conformità tra gli strumenti di pianificazione sovra locale e il PRG**

Al fine di valutare la conformità tra il nuovo PGT e le indicazioni Provinciali si sono svolte così come richiesto le verifiche rispetto alle possibilità di espansione.

**Per superficie urbanizzata** si intende la somma delle aree che risultano urbanizzate o programmate con piano attuativo adottato alla data di adozione del nuovo strumento urbanistico comunale, e che possono essere delimitate dal perimetro dell'urbanizzato.



La superficie urbanizzata al 31 Marzo 2008 appare di 3.090.877 mq, su una superficie comunale di 8.643.530,00 mq complessivi. Poiché gli abitanti al 31 Dicembre 2007 risultano essere pari a 8625 abitanti, il Comune si classifica tra i comuni con popolazione inferiore ai 15000 abitanti, e con un rapporto percentuale tra superficie urbanizzata e la superficie comunale complessiva pari al 35,76% (indice del consumo del suolo = superficie urbanizzata/superficie comunale complessiva). Si rileva qui che la media provinciale per i comuni con popolazione compresa tra i 15.000 e i 5.000 abitanti è del 30%: Vignate si colloca pertanto sopra la media provinciale.

Nel nuovo PGT la quantificazione delle aree da destinarsi a superficie di espansione/trasformazione è espressa in termini di variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata. La variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata esprime il valore percentuale di cui può essere incrementata la superficie urbanizzata attraverso ogni singola variante allo strumento comunale.

Per superficie di espansione (ambiti di trasformazione ai sensi della L.R. 12/05) si intende l'insieme degli ambiti di trasformazione urbanistica che determinano una riduzione delle zone a destinazione agricola o a verde. Non si considerano pertanto ambiti di trasformazione gli ambiti di espansione già previste dallo strumento urbanistico vigente e riconfermate dal PGT nuovo, le aree destinate ad interventi di rilevanza sovra comunale.

Va inoltre ricordato che secondo quanto definito dall'allegato alla DGP atti 110528/5.1/2004/511 **le regole per il consumo di suolo, hanno ai sensi della L.R. 12/05 valore orientativo e di indirizzo.**

Il confronto tra le aree di previsione del PRG vigente, includendo in questa categoria tutte le aree occupate dal PRG, sia che siano attuate sia che siano solo previste o ancora nemmeno

previste, e le aree che il piano precedente classificava come aree E, o anche E1 nel caso del PRG vigente nel Comune di Vignate, permette di comprendere con maggiore raffinatezza quale sia non solo il grado di occupazione del territorio, bensì quale sia il rapporto tra le aree urbanizzate e le aree agricole (zone E ed E1); e ciò in relazione alle previsioni del nuovo PGT08, che in parte avvengono su aree già urbanizzate (per esempio per i Piani di Recupero) ma che in parte tuttavia coprono parte delle ex aree E ed E1. Anche in questo caso lo scopo non è puramente analitico, ma permette di comprendere come considerare il piano in relazione ai meccanismi previsti dalla Provincia di Milano e quindi di comprendere come le previsioni del nuovo PGT08 si inseriscano in merito alla Variazione Massima Ammissibile della superficie urbanizzata, secondo quanto previsto dall'Art. 84 delle NdA del vigente PTCP.

La classe di riferimento, anche in questo caso, è l'intervallo di comuni compresi tra i 15000 e i 5000 abitanti, mentre il tavolo interistituzionale di riferimento per il Comune di Vignate è il Tavolo 11, quello della Martesana Adda. L'incremento percentuale concesso è del 3%, ossia nel caso di Vignate 92.726,31 mq. La percentuale massima aggiuntiva di superficie urbanizzabile attraverso l'utilizzo e la verifica degli indicatori, secondo la Tabella 3 delle NdA del PTCP è del 2%, aggiungendo pertanto altri 61.817,54 mq, per una variazione massima ammissibile del 5% e una superficie massima utilizzabile di ex zone E pari a **154.543,85** mq. Le previsioni del PGT08, complessivamente, prevedono di occupare 29.106,00 mq per funzioni residenziali e 98.706,00 mq per funzioni extra residenziali, per una superficie complessiva di occupazione pari a **127.812,00** mq, **inferiore** rispetto a quanto prevedibile (ossia inferiore rispetto al 5% ammissibile). Il rapporto quindi tra la superficie di espansione e la superficie non urbanizzata è pari al 2,30%, che è quello che questo piano negli anni di sua validità occuperà a previsioni tutte attuate.

**Variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata**

Verifica SE = SE max Art. 84 Norme di Attuazione PTCP

SE= superficie di espansione prevista dallo strumento urbanistico comunale

SEmax= superficie di espansione massima ammissibile

Codice istat comune: **15237**

Abitanti al 31 dicembre 2007 : **8625**

Classe: **15.000 > abitanti > 5.000**

Superficie territoriale comunale (ST) 8.643.530,00 mq

Superficie urbanizzata (SU) 3.090.877,00 mq

|                                       |                |
|---------------------------------------|----------------|
| Indice Consumo di suolo (ICS=SU/ST %) | <b>35,76 %</b> |
|---------------------------------------|----------------|

Media dei comuni tra 15.000 > abitanti > 5.000 30% area urbanizzata (da dati Ecosistema metropolitano)

Tavolo interistituzionale di PTCP (classe ICS):

**tavolo 11 Martesana Adda Classe C**

|                                                             |                     |
|-------------------------------------------------------------|---------------------|
| Incremento percentuale rispetto alla superficie urbanizzata | 3,00 %              |
| Tabella 3 NdA PTCP                                          | <b>92.726,31 mq</b> |

|                                                                                                                                         |                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Percentuale massima aggiuntiva di incremento della superficie urbanizzata nel caso di partecipazione del comune al meccanismo premiale* | 2,00 %              |
|                                                                                                                                         | <b>61.817,54 mq</b> |

|                                                        |                      |
|--------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Variazione massima della superficie urbanizzata</b> | <b>5,00 %</b>        |
| <b>Superficie di espansione massima Semax</b>          | <b>154.543,85 mq</b> |

Superficie di espansione prevista dallo strumento urbanistico comunale SE:

espansione residenziale 29.106,00 mq

espansione extraresidenziale 98.706,00 mq

|                                        |                      |
|----------------------------------------|----------------------|
| <b>Totale superficie di espansione</b> | <b>127.812,00 mq</b> |
|----------------------------------------|----------------------|

**Rapporto tra superficie di espansione e superficie non urbanizzata 2,30 %**

\* al fine di monitorare lo stato dell'attuazione dei valori assunti per gli indicatori il Comune di Vignate ha inserito nella VAS questi indicatori e con cadenza quinquennale trasmetterà alla provincia un report dei valori raggiunti

La tabella qui di seguito illustra il calcolo degli indicatori di sostenibilità che consentono di ottenere un incremento della superficie urbanizzabile. Tali indicatori sono stati utilizzati perché il PGT di Vignate attraverso tali indicatori orienta la sostenibilità ambientale delle

scelte territoriali. Gli indicatori di sostenibilità sono parametri di riferimento e indirizzo che hanno come riferimento sia il Documento di Piano che la valutazione ambientale strategica.

Tali parametri sono definiti in considerazione delle principali problematiche del territorio provinciale milanese: l'elevata urbanizzazione dei suoli, la presenza di un consistente patrimonio di aree dismesse, la scarsa dotazione di copertura vegetale, la frammentazione industriale, il sistema della mobilità.

La valutazione della compatibilità dello strumento urbanistico comunale si avvale della verifica del rispetto almeno dell'insieme dei valori raccomandati dagli indicatori, tenendo all'accertamento del raggiungimento complessivo degli obiettivi di PTCP, piuttosto che alla verifica puntuale dei singoli vincoli.

Sono elementi di misurazione che cercano di fornire una misura della distanza esistente nell'uso dell'ambiente fra la situazione effettiva e quella considerata come "sostenibile" mettendo in gioco un meccanismo premiale. Sono sette ed ogni indicatore pone in palio punti premio concessi solamente raggiungendo determinati valori obiettivo.

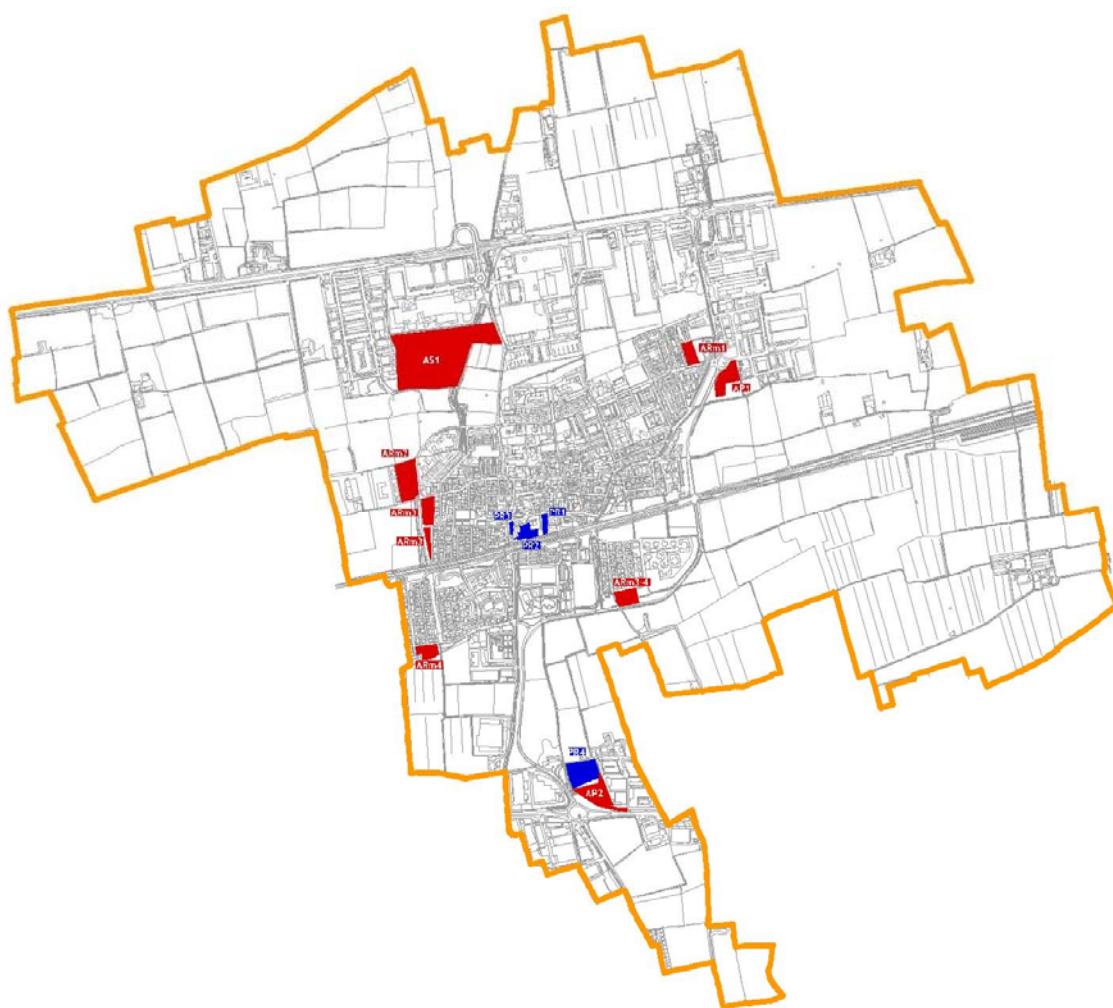
A questi indicatori, nella fase di monitoraggio della VAS dovrà prendersi ulteriormente in considerazione l'indicatore volto a monitorare l'esposizione della popolazione a forme di inquinamento acustico, effettuando rilevazioni puntuali e periodiche al fine di verificare se le mitigazioni ambientali utilizzate per il contenimento delle emissioni sonore prodotte dal traffico veicolare sono adeguate e per quanto riguarda il sistema ambientale il monitoraggio della qualità dell'aria attraverso il bilancio energetico territoriale (uso di fonti rinnovabili, tecnologia degli impianti industriali esistenti, ecc)

Al fine di consentire il monitoraggio dello stato di attuazione delle previsioni comunali relativamente agli indicatori di sostenibilità proposti dal PTCP, il Comune dovrà predisporre e trasmettere alla Provincia, con cadenza quinquennale, un report dei valori raggiunti dagli stessi.

| indicatori di sostenibilità  |                                                            | valori obiettivo (O)                  | punti premio                                               |                          |
|------------------------------|------------------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------------------------------------------------|--------------------------|
| I1                           | riuso del territorio urbanizzato                           | 30% ≤ O ≤ 50%                         | 1                                                          |                          |
|                              |                                                            | 50% ≤ O ≤ 70%                         | 2                                                          |                          |
|                              |                                                            | O ≥ 70 %                              | 3                                                          |                          |
| I2                           | permeabilità dei suoli urbani                              | 45% ≤ O ≤ 50%<br>O ≥ 50%              | 0,5<br>1                                                   |                          |
| in aree di espansione        | per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero |                                       |                                                            |                          |
|                              | in aree di trasformazione                                  |                                       | per funzioni produttive e commerciali                      | 20% ≤ O ≤ 25%<br>O ≥ 25% |
| in aree di trasformazione    |                                                            |                                       | per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero | 35% ≤ O ≤ 40%<br>O ≥ 40% |
|                              | in aree di trasformazione                                  | per funzioni produttive e commerciali | 15% ≤ O ≤ 20%<br>O ≥ 20%                                   | 0,5<br>1                 |
| I3                           |                                                            | dotazione di aree verdi piantumate    | O ≥ V + 20% V                                              | 1                        |
|                              | O ≥ V + 30% V                                              |                                       | 2                                                          |                          |
| I4                           | frammentazione degli insediamenti produttivi               | O ≤ 1,5                               | 1                                                          |                          |
| I5                           | accessibilità alle stazioni: parcheggi di interscambio     | 15% ≤ O ≤ 20%                         | 1                                                          |                          |
|                              |                                                            | O ≥ 20%                               | 2                                                          |                          |
| I6                           | dotazione di piste ciclopedonali                           | 20% ≤ O ≤ 30%                         | 1                                                          |                          |
|                              |                                                            | O ≥ 30%                               | 2                                                          |                          |
| I7                           | connettività ambientale                                    | 1 nuova linea                         | 1                                                          |                          |
|                              |                                                            | 2 o più nuove linee                   | 2                                                          |                          |
| punteggio massimo indicatori |                                                            |                                       | 16                                                         |                          |
| punteggio ottenuto           |                                                            |                                       | 9                                                          |                          |

#### indicatore i1\_riuso del territorio urbanizzato

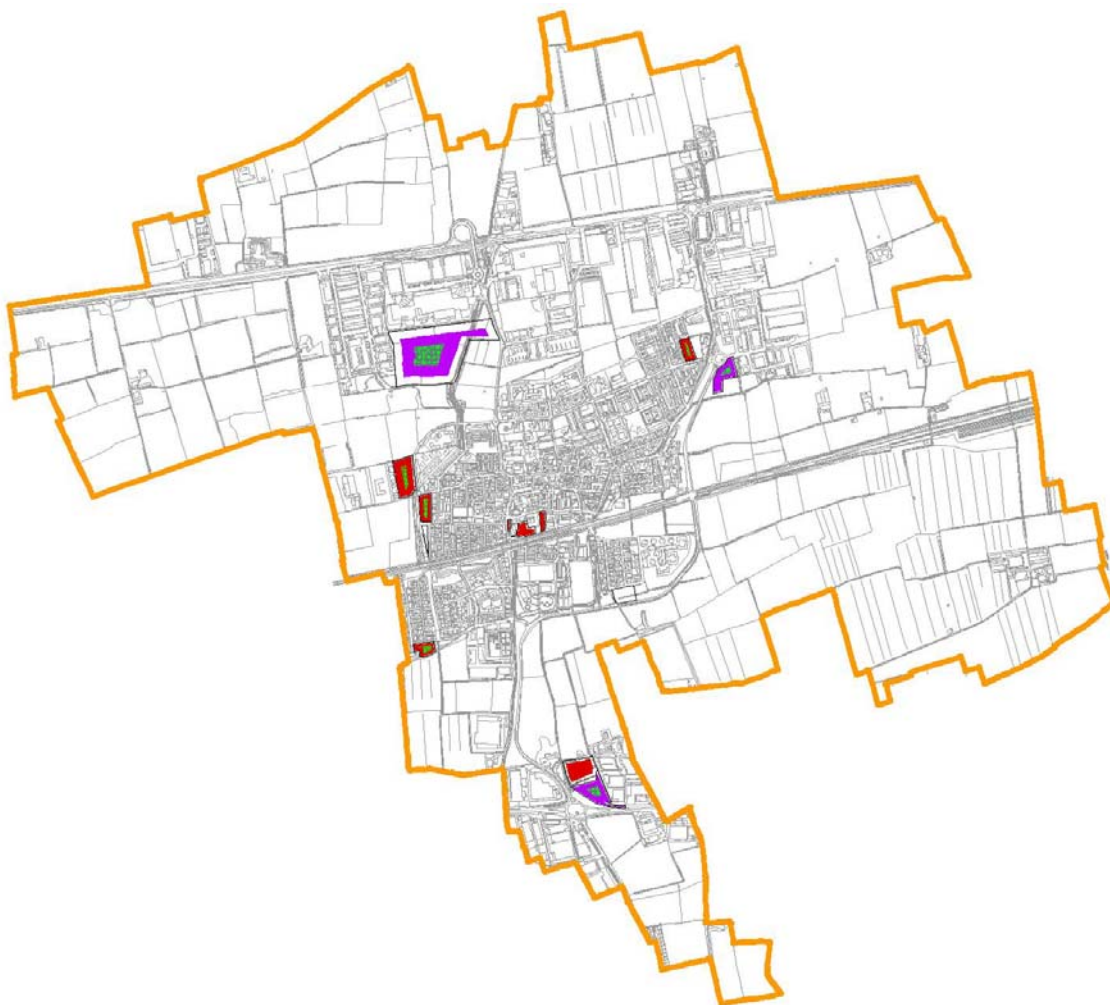
Il primo indicatore è il rapporto percentuale tra la superficie territoriale delle zone di trasformazione soggette a piano attuativo e la superficie territoriale delle zone di espansione. A Vignate, raggiungendo un rapporto percentuale di 11%, non si ottiene un risultato sufficiente ad acquisire punti premio per tale indicatore.



indicatore i2 permeabilità dei suoli urbani

E' il rapporto tra la superficie permeabile in modo profondo e la superficie fondiaria delle zone di espansione e di trasformazione. Per superficie permeabile in modo profondo si intende la superficie scoperta in grado di assorbire le acque meteoriche senza che queste vengano convogliate negli appositi sistemi di drenaggio e canalizzazione, mentre le zone di espansione considerabili per il calcolo della superficie fondiaria sono unicamente da considerare quelle assoggettate a piano attuativo. Il valore raccomandato è distinto a seconda della funzione insediata, residenziale e per il tempo libero oppure produttiva e commerciale, ed in funzione del tipo di intervento, espansione o trasformazione.

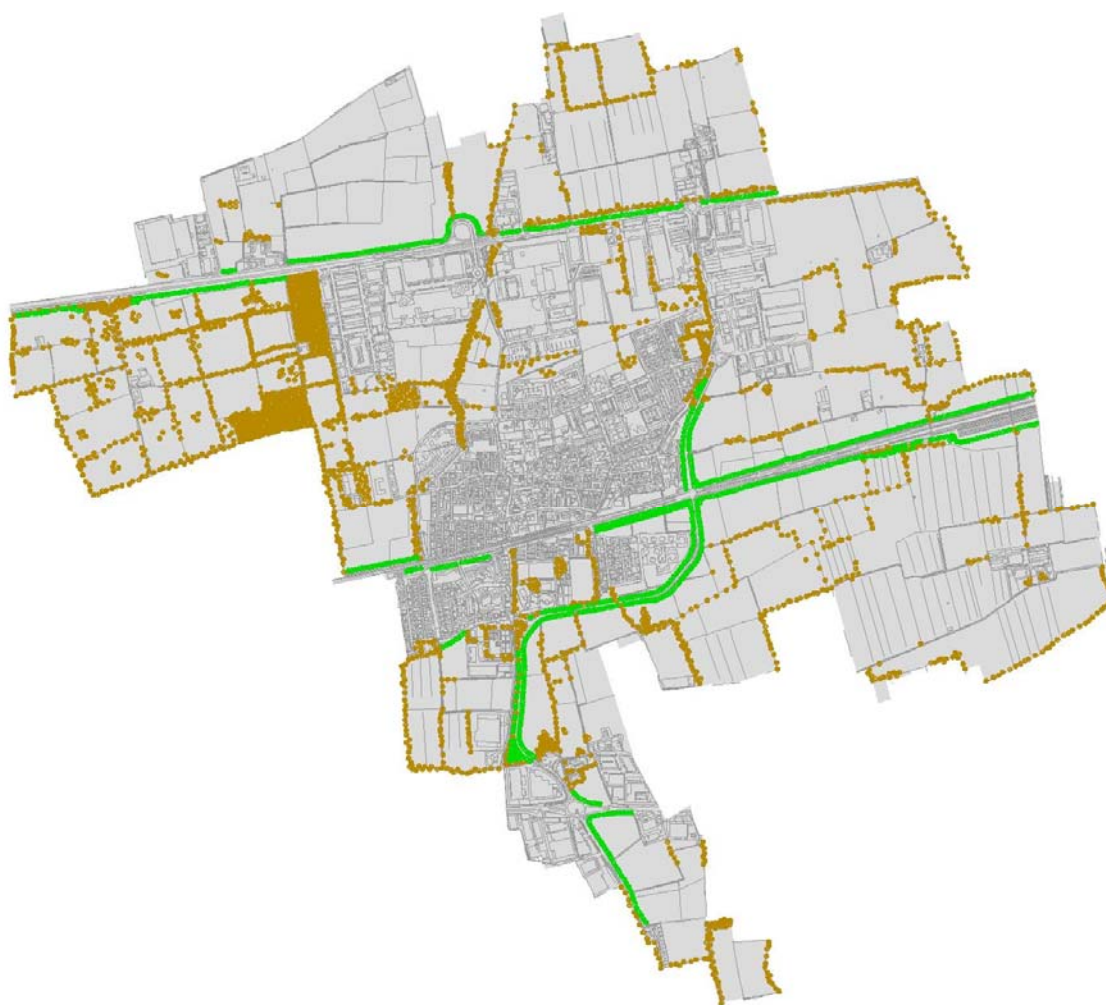
Il punteggio conseguito è di 0 punti: in riferimento alle zone di espansione a destinazione urbanistica residenziale e per il tempo libero sono stati raggiunti 11 punti percentuali, per quanto concerne le zone di espansione a destinazione urbanistica produttiva e commerciale sono stati raggiunti 18 punti percentuali, mentre per le zone di trasformazione a destinazione urbanistica residenziale e per il tempo libero si giunge a 0%.



indicatore i3\_ dotazione di aree verdi piantumate

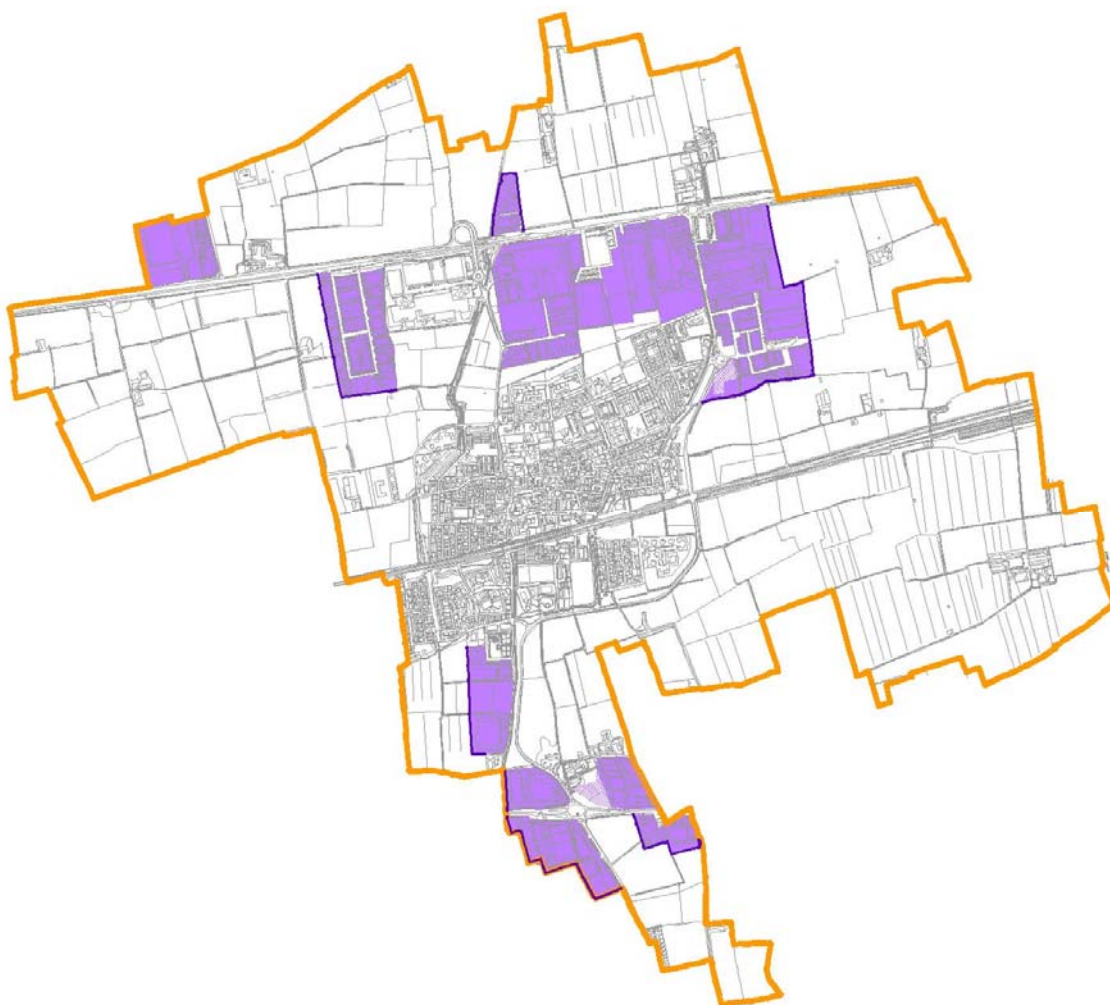
E' il rapporto percentuale tra la superficie arborea/arbustiva e la superficie territoriale comunale, per superficie arborea/arbustiva s'intende la superficie occupata da aree boscate e fasce arboree/arbustive comprese le aree destinate a colture legnose.

Calcolato ICS, l'indice di consumo di suolo, ossia il rapporto tra la superficie comunale urbanizzata e quella dell'intero comune, rientrando nella fascia dei comuni con ICS compresa tra 25% e 40%, misurandone 35,76%, il valore obiettivo da raggiungere per acquisire i due punti massimi in palio si ottiene incrementando la superficie arborea/arbustiva del 30%. Il valore raggiunto dal Piano di Governo del Territorio è il 31%.



#### indicatore i4 frammentazione degli insediamenti produttivi

esprime il rapporto per cento, tra il "perimetro" e la superficie territoriale delle aree produttive. Il perimetro delle aree produttive è calcolato escludendo i tratti posti in adiacenza ad aree già edificate o edificabili, a destinazione non agricola, e adiacenti a infrastrutture di interesse sovra comunale esistenti o previste. Il valore obiettivo è valutato distinguendo la situazione delle aree produttive esistenti e quelle previste non deve essere superiore a 1,5. Il piano prevede in riferimento alle aree produttive un punteggio di 0.44 permettendo di ottenere 1 punto premio.

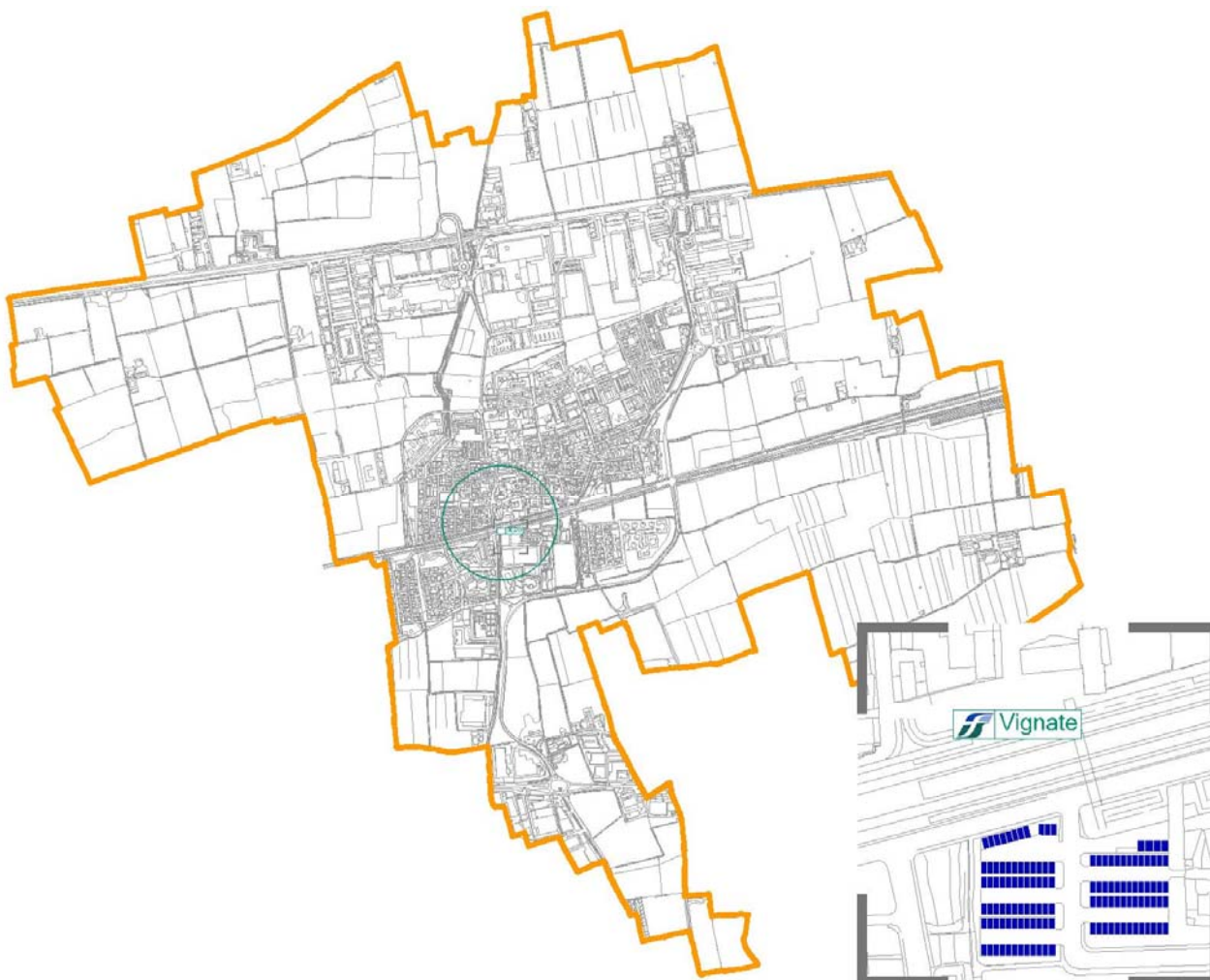


indicatore i5\_accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane: parcheggi di interscambio

esprime il rapporto per cento, tra il numero dei posti auto nei parcheggi d'interscambio (SFR e metropolitane) e il numero degli spostamenti su ferro con origine nel Comune di Vignate dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione.

Per parcheggi d'interscambio si intendono le aree localizzate ad una distanza non superiore a mt. 250 dalla stazione, non pertinenti ad altra funzione. Invece per numero di spostamenti su ferro, si intende il dato delle "uscite ferro" con origine nel Comune dotato di stazione e in quelli confinanti non dotati di stazione desunto dall'ultimo censimento o dato più aggiornato.

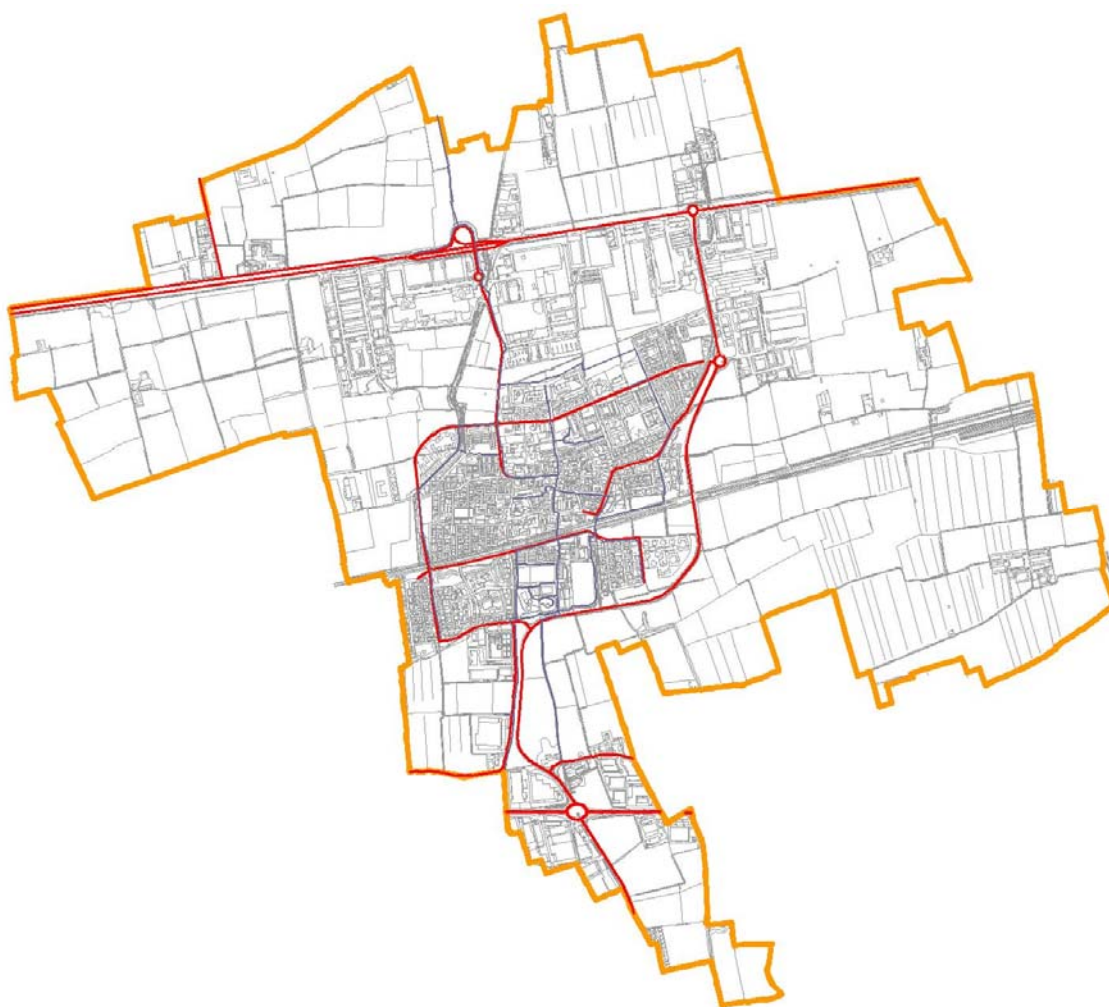
Il valore obiettivo è valutato rapportando il numero dei posti auto nei parcheggi d'interscambio (SFR e metropolitane) e il numero degli spostamenti su ferro e deve essere uguale al 20%. Il Comune di Vignate prevede un valore espresso in percentuale di 21, permettendo di raggiungere 2 punti premio.



indicatore i6 dotazione di piste ciclo-pedonali

è il rapporto percentuale tra la lunghezza delle piste ciclo-pedonali, esistente e previste in sede propria o riservata, e la lunghezza della rete stradale, esistente e prevista in ambito comunale. Per piste ciclo - pedonali si intende secondo il Codice della strada, la parte longitudinale della strada, opportunamente delimitata, riservata alla circolazione dei velocipedi e per rete stradale l'intera rete comunale ad esclusione delle strade urbane locali definite del Codice della Strada interne all'edificato.

Si ottiene un dotazione di piste ciclopeditoni del 47%, superiore di 17 punti percentuali al valore obiettivo permettendo l'acquisizione di due ulteriori punti percentuali.



#### indicatore i7 connettività ambientale

esprime la possibilità di attraversare il territorio comunale seguendo linee di connettività, ovvero direttrici caratterizzate dalla presenza di suolo vegetato. Linee di connettività si intendono le direttrici caratterizzate da suolo vegetato (prato e vegetazione arboreo/arbustiva) non ostacolate da barriere artificiali insormontabili quali strade e autostrade a quattro o più corsie, ferrovie a quattro o più binari o linee Alta Capacità, aree urbanizzate.

Le barriere sono considerate superabili quando le linea di connettività possa utilizzare fasce di suolo vegetato di ampiezza pari almeno a: 5 mt. per sovrappassi o sottopassi (ecodotti, cavalcavia polivalenti, gallerie artificiali, gallerie, viadotti, passaggi ad hoc) in corrispondenza di strade o ferrovie; e 20 mt. all'interno di aree urbanizzate.

Il piano propone la realizzazione di 3 nuove linee, una a nord e una a sud della linea ferroviaria Milano-Venezia, che conseguirà alla sua mitigazione; la terza a sud del territorio comunale che conseguirà alla mitigazione della riqualificazione della strada statale Rivoltana. Le tre nuove linee permettono di acquisire un punteggio di 2 punti.

Il punteggio totalizzato complessivamente per gli indicatori è pari ad un valore di 9 punti, sufficienti a conseguire il bonus di edificabilità.

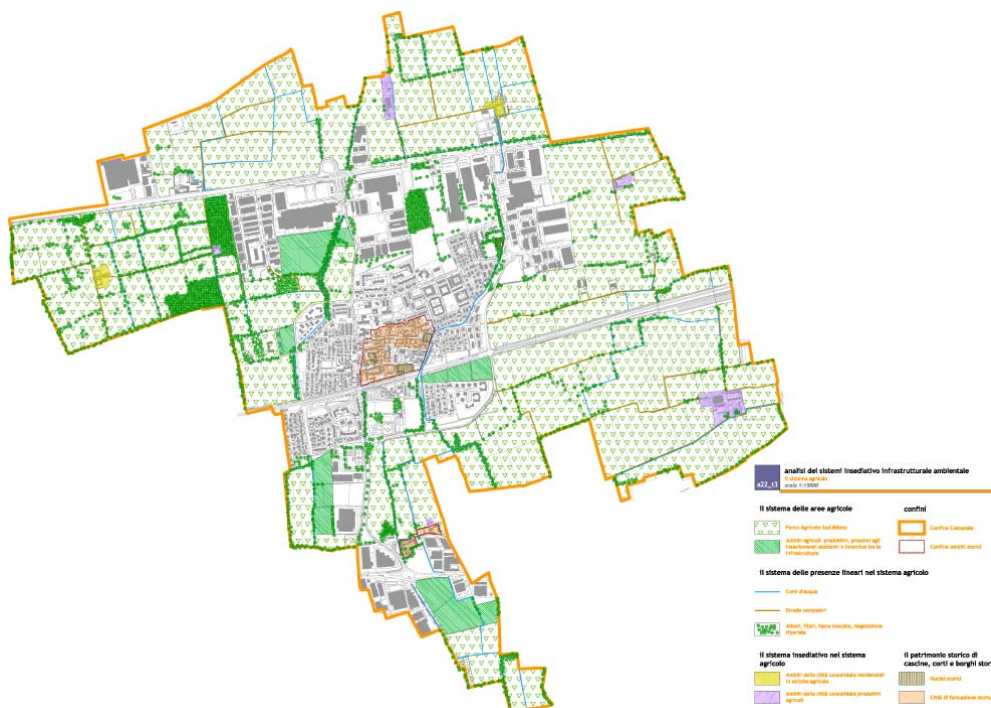


## 1.5.3 I sistemi locali di riferimento per il territorio comunale : sistema insediativo, infrastrutturale e ambientale

|           |                                                           |
|-----------|-----------------------------------------------------------|
| a2.2_t3   | Il sistema agricolo                                       |
| a2.2_t4   | Il sistema insediativo                                    |
| a2.2_t4.1 | Il sistema insediativo: schedatura isolati                |
| a2.2_t4.2 | Il sistema insediativo: rapporto di copertura prevalente  |
| a2.2_t4.3 | Il sistema insediativo: permeabilità dei suoli prevalente |
| a2.2_t4.4 | Il sistema insediativo: tipologie edilizie prevalenti     |
| a2.2_t4.5 | Il sistema insediativo: uso del suolo prevalente          |
| a2.2_t5   | Carta del paesaggio agrario                               |
| a2.2_t6   | Il sistema infrastrutturale                               |
| a2.3_t1   | Il sistema dei vincoli                                    |

### SISTEMA AMBIENTALE

Il sistema agricolo di Vignate è quasi interamente costituito dal Parco Agricolo Sud Milano, fatta eccezione di piccoli ambiti agricoli di risulta prossimi agli insediamenti esistenti e quindi interclusi tra l'edificato oppure tra le infrastrutture.



Questi comprendono una fitta rete di rogge e fontanili dal prevalente sviluppo nord-sud ed est-ovest che hanno permesso e rendono tuttora ottimale la presenza di una spiccata e prolifica

presenza di attività agricole, dimostrata dalla presenza di numerose cascine, talune di storica presenza, e di altre aziende agricole, tra le più rilevanti la cascina Cusana e la cascina Bianca a nord della Cassanese, la cascina degli Angeli, ad est dell'edificato, le cascine Gudo e San Pedrino a sud della linea ferroviaria, e la cascina Retenate ad ovest dell'edificato, inclusa nella tenuta Trenzanesio. Queste sono collegate con le infrastrutture esistenti attraverso il sistema delle strade interpoderali sterrate che consentono inoltre il passaggio di mezzi meccanici ad uso agricolo.

Da una visione zenitale della superficie comunale è facilmente riscontrabile una delimitazione piuttosto netta del paesaggio agricolo e la presenza di sei macroambiti ben definiti:

un ambito nord, i cui limiti sono definiti a est, ovest e nord dal limite comunale mentre il confine sud è rappresentato dalla SP 103 Cassanese. E' un ambito ricadente all'interno del parco regionale costituito da pianura irrigua con prevalenza di colture foraggere e cerealicole. Mentre a sud l'ambito è vincolato dalla strada provinciale, a nord c'è una propensione alla continuità;

un ambito est i cui limiti sono definiti rispettivamente a nord dalla S.P.103 Cassanese, a est dal confine comunale, a sud dalla ferrovia Milano-Venezia e a ovest dal limite dell'edificato.

E' un ambito di parco regionale costituito da pianura irrigua con prevalenza di colture foraggere e cerealicole. Verso ovest questo ambito presenta buone caratteristiche di continuità;

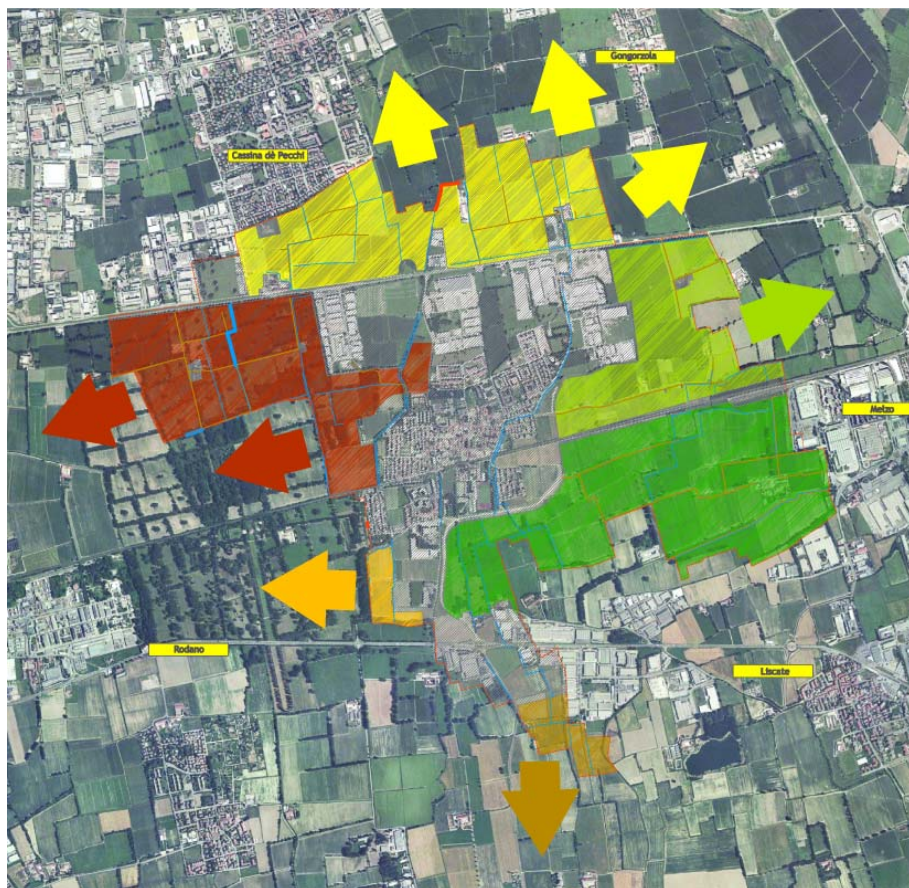
un ambito sudest i cui limiti sono definiti rispettivamente a nord dalla ferrovia Milano-Venezia, a est e sud est dalle zone industriali di Melzo e Liscate, a sud dalla SP 14 Rivoltana e a ovest dalla SP 161. E' un ambito di parco regionale costituito sia da pianura irrigua con prevalenza di colture foraggere e cerealicole che da media pianura irrigua con fontanili. L'ambito non presenta propensioni di continuità;

un ambito sud i cui limiti sono definiti ad est, sud e ovest dal confine comunale mentre a nord il confine è definito dal limite dell'edificato della zona industriale di Liscate. E' un ambito di parco regionale costituito da media pianura irrigua e dei fontanili con prevalenza di colture foraggere. L'ambito mostra una buona propensione di continuità nella direttrice verso sud.

Un ambito sud-ovest i cui limiti sono definiti a sud ed ovest dal limite comunale mentre a nord e a est dal limite dell'edificato. E' un ambito ricadente in una zona naturale protetta all'interno di un parco regionale costituito da media pianura irrigua e dei fontanili con prevalenza di colture foraggere. L'ambito mostra una buona propensione di continuità nella direttrice di ovest ovvero verso il Parco della Villa Trenzanesio.

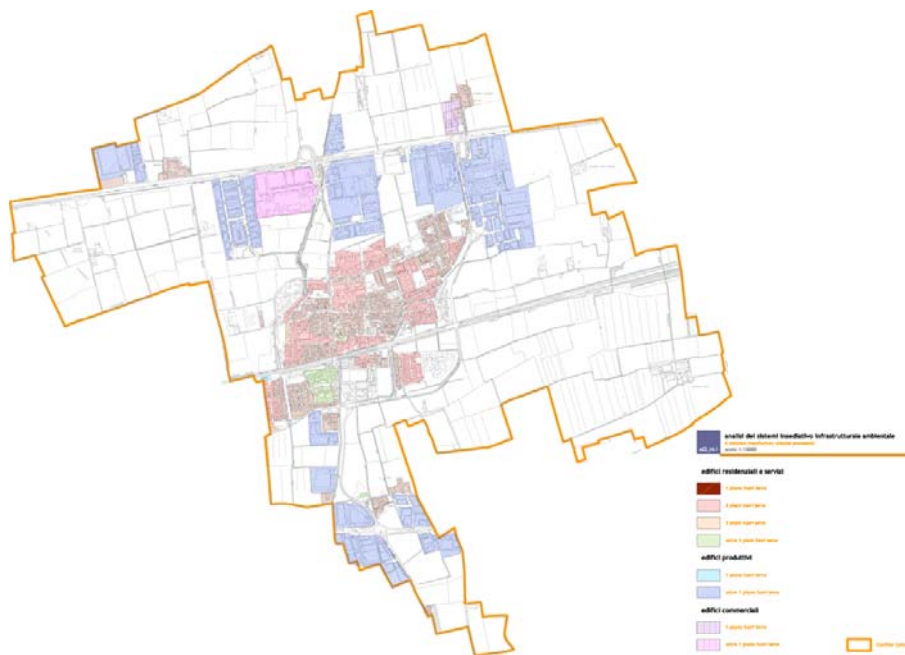
Un ambito ovest i cui limiti sono definiti rispettivamente ad est dal limite del confine edificato, a sud dalla ferrovia Milano-Venezia, a ovest dal limite comunale e a nord dalla S.P.

103 Cassanese. E' un ambito ricadente in una zona naturale protetta all'interno di un parco regionale costituito da media pianura irrigua e dei fontanili con prevalenza di colture foraggere. L'ambito presenta una buona propensione di continuità nella direttrice ovest.

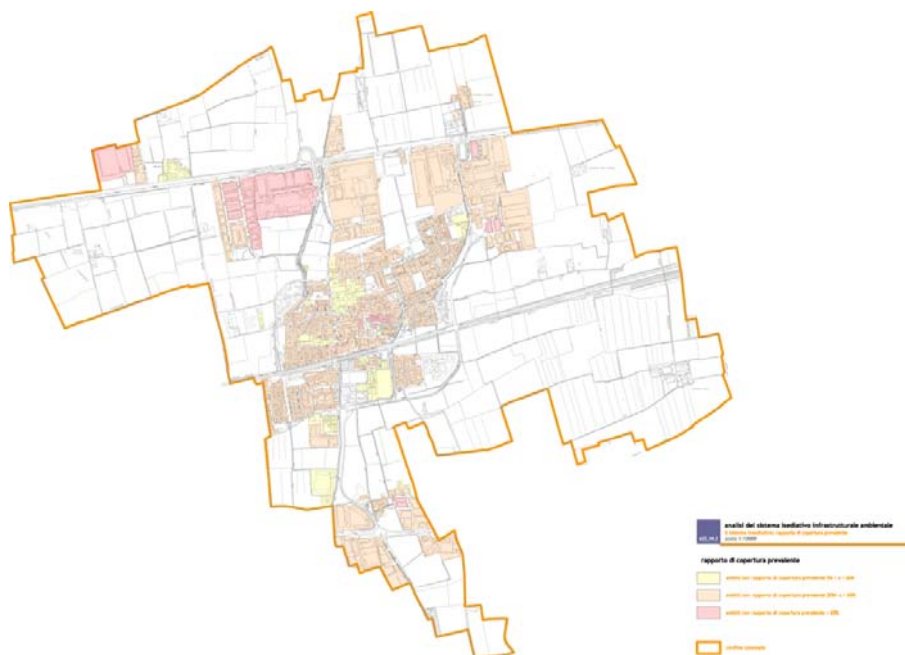


#### SISTEMA INSEDIATIVO

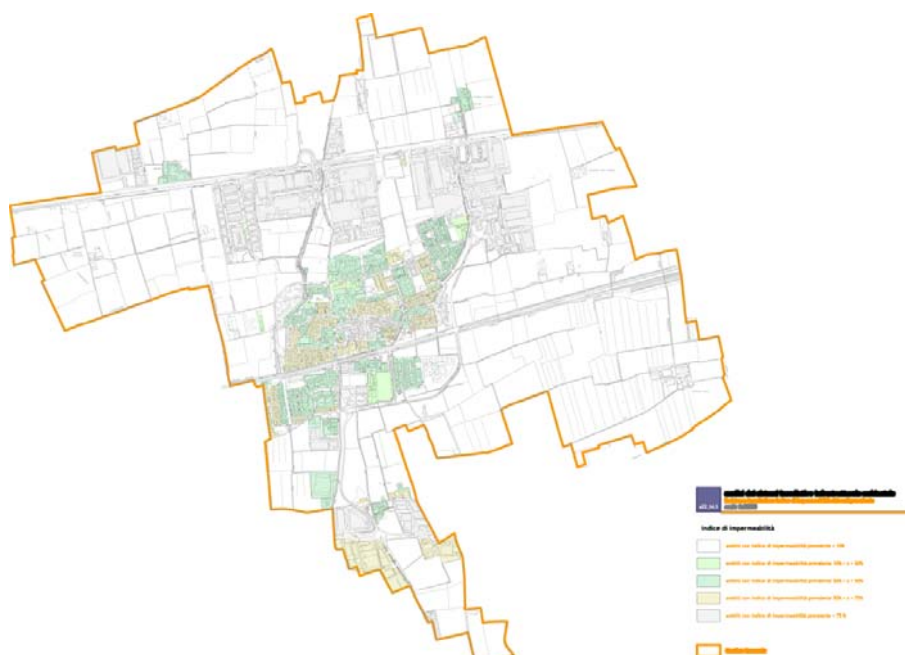
Visionando i tessuti urbani di Vignate si individua un centro storico raccolto e compatto a ridosso della linea ferroviaria Milano - Bergamo - Brescia. Il Piano analizza il sistema insediativo dei tessuti urbani in relazione alle altezze degli edifici, al rapporto di copertura, alla permeabilità dei suoli, alle tipologie edilizie, all'uso del suolo.



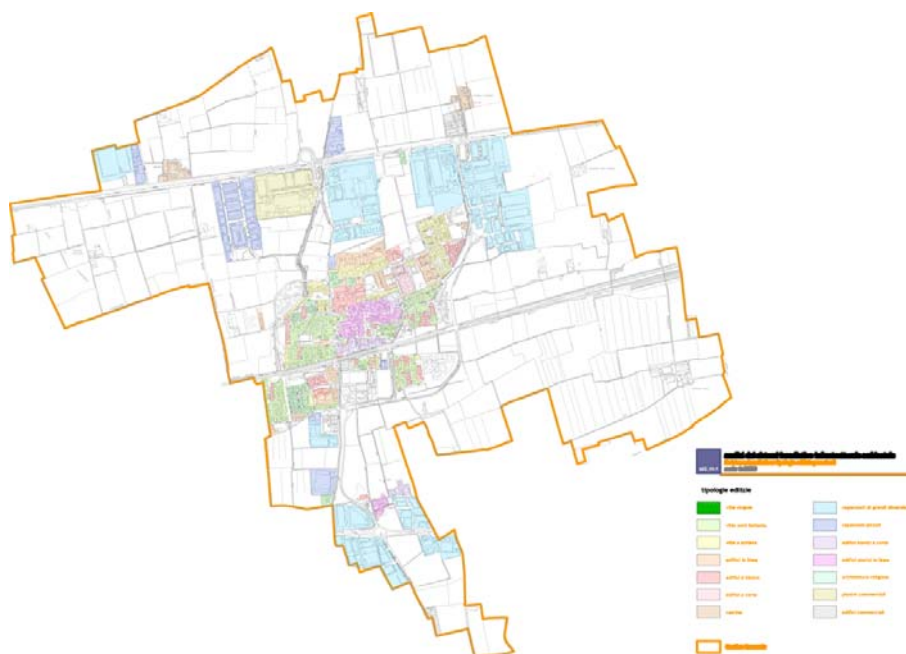
Dall'analisi delle altezze prevalenti si riscontra nella città storica una prevalenza di edifici con una solo piano fuori terra, ad eccezione del comparto a ridosso della ferrovia che ha un'altezza prevalente di due piani fuori terra. Il resto dei tessuti urbani prevalentemente residenziali presenta comparti talvolta di uno o di due piani fuori terra, ma a sud della linea ferroviaria è evidente la presenza di un complesso residenziale ad alta densità, che include edifici di oltre tre piani fuori terra. A nord e a sud della città residenziale si estende la città del commercio e della produzione, a sviluppo longitudinale rispetto le due principali infrastrutture stradali, le quali presentano piastra dall'altezza massima di due piani fuori terra.



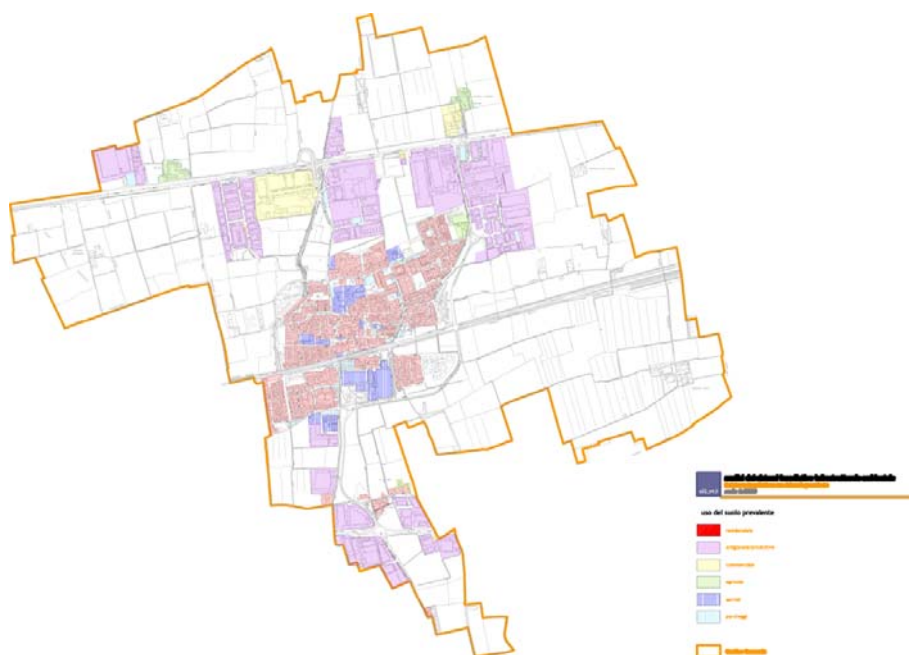
Per determinare il rapporto di copertura si è calcolato, per ogni comparto, il rapporto tra la superficie coperta dell'intero comparto e la superficie fondiaria del comparto stesso. Per convenzione si sono adottate tre differenti soglie, ed osservando la cartografia si individua che i comparti a minore rapporto di copertura sono quelli che includono i servizi alla persona, quali scuole, oratori, centri sportivi ... La città è composta in prevalenza di tessuti urbani con rapporti di copertura piuttosto contenuti, tra il 20 e il 60 %. Spicca particolarmente, superando il 60%, l'ambito che comprende il centro commerciale Acquario.



L'indice di impermeabilità dei suoli è stato calcolato rapportando per ogni comparto la superficie di suolo impermeabile e la superficie fondiaria del comparto stesso. Si denota la presenza di tessuti ad alta impermeabilità in corrispondenza della città storica e dei distretti produttivi e commerciali a ridosso delle due strade provinciali principali, mentre i tessuti rimanenti, presentano un indice medio.



Sono state inoltre classificate le diverse tipologie edilizie. La città storica è composta prevalentemente da edifici a corte o in linea con la viabilità. Ad est e ad ovest dello stesso si sottolinea la presenza di tessuti prevalentemente caratterizzati dalla presenza di ville edificate negli anni 60', mentre nord complessi che includono ville a schiera di più recente edificazione.



Riguardo l'uso del suolo prevalente è ben visibile la scarsa integrazione tra i tessuti residenziali e quelli produttivi. I primi sono totalmente concentrati attorno alla città storica e la linea ferroviaria, ed includono comparti destinati a servizi alla persona, mentre gli altri si sviluppano lungo gli assi infrastrutturali delle provinciali Cassanese a nord e Rivoltana a sud. Per quanto riguarda la destinazione commerciale, sulla Cassanese sono insediati il centro commerciale Acquario e un'azienda florovivaistica.

#### SISTEMA INFRASTRUTTURALE

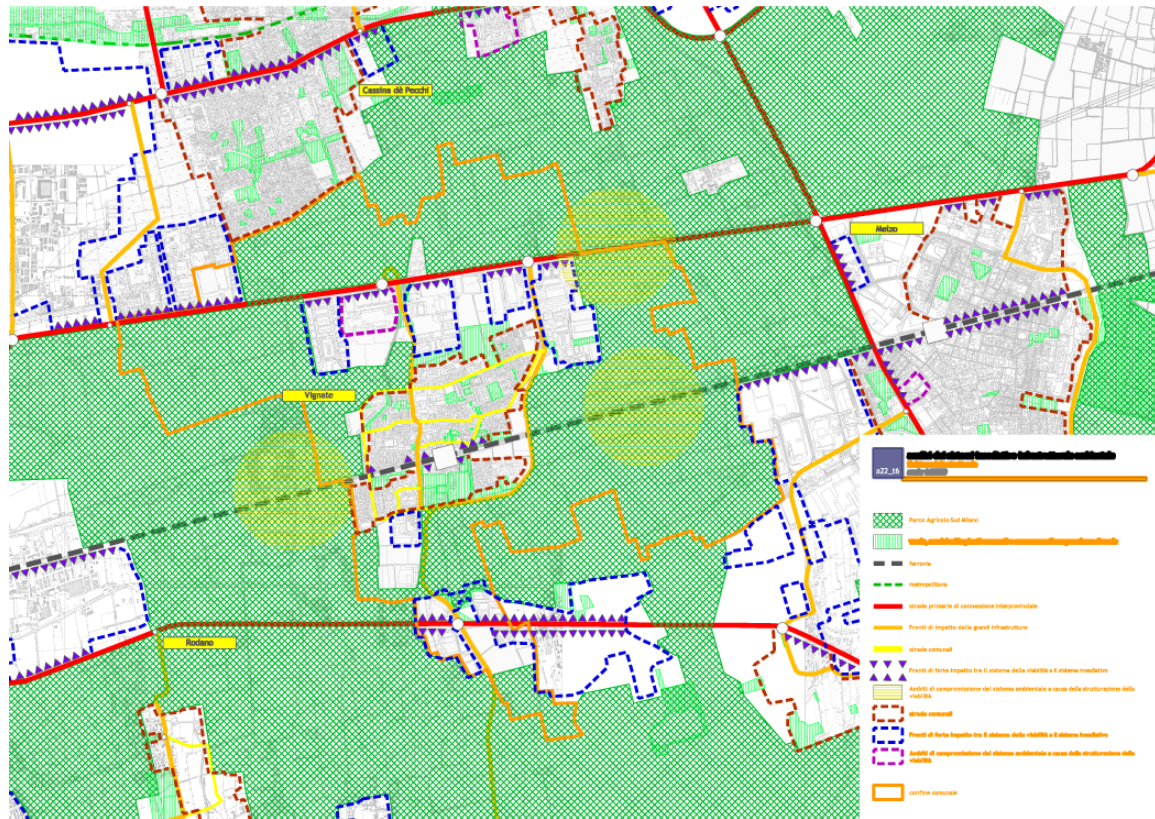
Il territorio del Comune di Vignate è attraversato da tre principali corridoi infrastrutturali, in direzione est ovest, secondo uno schema tipicamente radiale del territorio milanese.

A nord il sistema infrastrutturale è costituito dalla Strada Cassanese, che collega Vignate con Pioltello verso ovest e con Melzo verso est. A sud del territorio, analogamente, è segnato dal passaggio della Strada Rivoltana, che collega Vignate con Liscate verso est e con i territori di Pioltello e Rodano verso ovest. Si tratta di due strade provinciali di grande rilievo, dal momento che sono due delle arterie che collegano l'est della Provincia di Milano con la città di Milano stessa; soffrono di tutti i problemi di congestione e di traffico che tutto il quadrante est denuncia, a causa del loro dimensionamento ridotto, della promiscuità dei traffici che le attraversano, della stretta vicinanza con il sistema insediativo.

Il territorio comunale è interessato, sempre in direzione est ovest, dal passaggio della ferrovia Milano - Treviglio, che negli ultimi anni ha visto quadruplicare la propria portata, grazie agli interventi di potenziamento legati alla costruzione del servizio ad alta velocità, che poco oltre (nel territorio del Comune di Pozzuolo Martesana) corre in sede propria, mentre verso Milano utilizza il sedime già esistente ma con il potenziamento dell'armamento ferroviario. Contemporaneamente, il servizio stesso ha già visto aumentare il numero delle corse e modificarsi il sistema dei recapiti e delle destinazioni delle stesse.

Proprio i progetti di potenziamento del sistema infrastrutturale per l'area dell'est Milano interessano pesantemente il territorio di Vignate. Insistendo sulle due radiali principali, la strada Cassanese e la strada Rivoltana, che come si è detto attraversano il territorio di Vignate, i progetti di potenziamento riguardano proprio le due radiali, come arterie di accesso e di connessione tra la Tangenziale Est Esterna che transita oltre il territorio del comune di Melzo e il sistema tangenziale esistente. Il potenziamento previsto disegna per entrambe le arterie una doppia corsia per senso di marcia, con accessi e svincoli attrezzati, di fatto rendendo le due strade molto più impermeabili al territorio di come non siano oggi. Per questa ragione, il territorio risulterà chiuso tra le due strade, e fondamentali saranno le connessioni e l'organizzazione interna della viabilità, in relazione ai nodi e ai punti di apertura delle due strade.

A livello locale, dunque, il paese risulta ben attrezzato dal punto di vista infrastrutturale, dal momento che la viabilità nel tempo disegnata e realizzata definisce un sistema circolare completo intorno all'ambito insediativo, e permette di salvaguardare dal transito non solo il nucleo storico ma tutto il sistema insediativo più consolidato. Né sono previste espansioni che escano dal sistema della viabilità. Chiaramente è compito del nuovo strumento di pianificazione insistere su questo modello di viabilità, che allontani il più possibile la



**PARTE SECONDA - Quadri strategici: scenari, obiettivi e strategie**

## 2.1 Obiettivi qualitativi per lo sviluppo complessivo del PGT

Il PGT08 al fine di rendere sostenibili le scelte sulle trasformazioni del territorio definisce obiettivi specifici così come definiti all'interno delle NTA del PTCP art.20 da soddisfare attraverso le previsioni contenute nelle schede d'ambito.

Tali obiettivi sono così sintetizzati

- Obiettivo O1 : compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni
- Obiettivo O2 : Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità
- Obiettivo O3 : Ricostruzione della rete ecologica ambientale
- Obiettivo O4 : Compattazione della forma urbana
- Obiettivo O5 : Innalzamento della qualità insediative

## 2.2 Sistemi locali

**st1**

**Lo scenario strategico**

st1\_t1

Poster plan del PGT



### 2.2.1 L'efficienza del sistema infrastrutturale

st2

**Le scelte per il sistema delle infrastrutture**

st2\_t1

Lo scenario strategico: l'efficienza del sistema infrastrutturale

Per il **sistema delle infrastrutture e delle reti**, il PGT08 prevede alcune indicazioni in merito ai sistemi della viabilità nuovi ed esistenti e in merito ai percorsi ciclo-pedonali. In particolare, prevede in relazione ai progetti di potenziamento e di nuova infrastrutturazione:

- Politiche di connessione tra i progetti infrastrutturali a livello sovra locale e il disegno delle funzioni sul territorio. Le due arterie previste in potenziamento definiranno due nuovi corridoi di accesso veloce a Milano; devono poter essere evitati processi trasformativi delle funzioni insediate che stimolino effetti a vetrina degli insediamenti controllando l'eventuale sostituzione funzionale indotta dal potenziamento infrastrutturale;
- Politiche di ambientazione delle infrastrutture potenziate, in relazione al sistema insediativo ed al sistema ambientale.



In relazione al sistema locale delle infrastrutture:

- Razionalizzazione del sistema della viabilità esistente, con la creazione, attraverso la classificazione funzionale della viabilità, di una chiara gerarchia delle strade, anche attraverso interventi di traffic calming che ostacolino l'uso delle arterie più interne per il traffico di attraversamento e ne privilegino l'uso per i soli residenti;
- Riqualificazione della viabilità esistente all'interno dei tessuti più consolidati, per aumentare lo spazio pedonale e diminuire la capacità di attraversamento delle strade;
- Diffusione del sistema delle piste ciclabili, anche capillarmente all'interno delle zone a minor velocità di transito da parte dei veicoli, razionalizzazione dei percorsi previsti e connessione con i principali servizi e recapiti pubblici esistenti
- Messa in rete delle piste ciclabili presenti lungo le principali arterie di collegamento
- Previsione di parcheggi di interscambio nelle aree più esterne al centro consolidato e politiche di razionalizzazione all'accesso alla stazione, che deve poter essere raggiunta dal sistema delle piste ciclabili anche con la disposizione di parcheggi per le biciclette
- Disegno della rete dei percorsi interpoderali, in coordinamento con il Parco Agricolo Sud Milano, affinché Vignate diventi una delle porte di principale accesso alle aree del parco, anche in relazione alla presenza della stazione e della fruizione ciclabile del territorio.
- Predisposizione del Piano Urbano del Traffico, come strumento attuativo delle politiche del PGT.

### **2.3 La qualità del sistema insediativo**

|               |                                                                   |
|---------------|-------------------------------------------------------------------|
| <b>st4</b>    | <b>Le scelte per il sistema insediativo</b>                       |
| <b>st4_t1</b> | <b>Lo scenario strategico: la qualità del sistema insediativo</b> |

Per il sistema insediativo il documento di piano pone la massima attenzione alla sostenibilità e compatibilità ambientale che gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno contenere in tutte le parti di città.

La qualità ecologica e ambientale perseguita dovrà diventare obiettivo fondante di tutti i piani, programmi e progetti, che incidono sugli usi urbani e sugli usi agricoli, specificandosi come indicato nei commi seguenti.

Il documento di piano definisce gli indirizzi per promuovere interventi finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico. Di seguito vengono indicati alcune disposizioni finalizzate ad attuare il risparmio energetico, l'uso razionale dell'energia e la produzione energetica da fonti energetiche rinnovabili in conformità ai principi fondamentali fissati dalla direttiva 2002/91/CE e del decreto legislativo del 19 agosto 2005, n 192, così come modificato con decreto legislativo del 29 dicembre 2006 n 311, e in attuazione degli articoli 9 e 25 della legge regionale 2 dicembre 2006 n 24, della delibera regionale n 8/5018 del 2007 e della delibera di giunta regionale 31 ottobre 2007 n 8/5773. All'interno del regolamento edilizio verranno definiti con precisione i parametri per ottenere un indice premiale aggiuntivo fino ad un massimo del 15% della slp derivante dall'indice privato, rispetto alla realizzazione di un'edilizia volta verso il contenimento e risparmio energetico.

- Risparmio idrico: si dovranno prevedere azioni per il risparmio idrico ed in particolare negli ambiti di nuovo insediamento la realizzazione di reti di distribuzione delle acque non potabili per usi compatibili.

Al fine della riduzione del consumo di acqua potabile, nelle nuove costruzioni e nelle ristrutturazioni si potrà prevedere l'utilizzo di acque meteoriche, raccolte dalle coperture degli edifici, per l'irrigazione del verde pertinenziale, la pulizia dei cortili e dei passaggi.

- Riduzione dell'inquinamento acustico: la riduzione dell'inquinamento acustico in ambito urbano deve essere perseguita agendo sulle emissioni, sia con interventi sulle infrastrutture, sia con interventi diretti sulle sorgenti di rumore. Nei nuovi ambiti la valutazione dell'esposizione all'inquinamento acustico dovrà promuovere l'innovazione dei criteri di progettazione e realizzazione. Gli interventi di mitigazione acustica, dove necessari, dovranno integrarsi con il contesto e contribuire alla qualità degli spazi urbani.

- Riduzione dell'inquinamento atmosferico: la riduzione dell'inquinamento atmosferico in ambito urbano deve essere perseguita agendo sulle emissioni. Gli interventi nei nuovi insediamenti dovranno prevedere un incremento della biomassa vegetale nelle aree verdi, capace di assorbire una parte delle emissioni inquinanti con il conseguente effetto di abbassamento delle concentrazioni. Il verde di mitigazione e compensazione ambientale è costituito da formazioni boschive dense, barriere vegetate e arbusteti.

- Risparmio energetico negli edifici: attraverso interventi che riducano le dispersioni termiche negli edifici esistenti e definiscano parametri di qualità per quelli nuovi, coerentemente con la normativa nazionale e regionale. Come ad esempio:

- Tetti verdi : per le coperture degli edifici, compatibilmente con i vincoli di natura artistica ed architettonica, è consigliata la realizzazione di tetti verdi (piani o inclinati) con lo scopo di ridurre gli effetti ambientali in estate, dovuti all'insolazione sulle superfici orizzontali.

Per lo sfruttamento di questa tecnologia deve essere garantito l'accesso per la manutenzione.

- Ventilazione naturale: negli edifici di nuova costruzione tutti i locali di abitazione permanente devono usufruire di aerazione naturale diretta. Le finestre di detti locali devono prospettare direttamente su spazi liberi nel rispetto dei rapporti aeroilluminanti richiesti dal regolamento locale d'igiene.

- Prestazione dei serramenti: utilizzo di serramenti aventi una trasmittanza media riferita all'intero sistema (telaio + vetrocamera) non superiore a 2,3 W/m<sup>2</sup>K.

### **2.3.1 Valorizzazione della città storica e riqualificazione della città consolidata**

Le scelte del PGT08 rimandano alle scelte strategiche di fondo del piano e alla condivisione di alcuni principi di piano, regole di fondo che articolano le scelte complessive del piano.

Per quanto riguarda **la città storica, la città consolidata e la città da consolidare**, ossia la maggior parte delle aree del sistema edificato, il piano decide di procedere alla tutela e alla riqualificazione del sistema della città storica, e alla riqualificazione delle aree della città consolidata e da consolidare. A questo corrisponde una serie di politiche di piano, che indicano:

- . Valutazione delle condizioni e della consistenza del patrimonio
- . Ripensamento del sistema delle funzioni
- . Valorizzazione del sistema degli spazi aperti
- . Riconoscimento del valore turistico del centro
- . Consolidamento del sistema dei servizi
- . Riduzione dell'impatto del sistema della viabilità

Aumento della qualità dell'abitare attraverso:

- valorizzazione del sistema degli spazi aperti
- aumento dei percorsi pedonali e ciclabili

- aumento delle caratteristiche qualitative negli interventi edilizi
- consolidamento del sistema dei servizi
- messa in rete dei sistemi verdi e degli spazi aperti
- verifica del rapporto con gli spazi aperti
  
- **La città storica**, per la quale il piano prevede azioni di conservazione del complesso del bene paesistico che il centro storico rappresenta, prevedendo interventi di recupero del patrimonio edilizio, potenziamento del sistema delle funzioni per il centro storico, riqualificazione dello spazio aperto, del sistema delle piazze e delle strade, da porre in collegamento con il sistema delle corti e dei cortili storici, valutando l'importanza paesaggistica della posizione rispetto al sistema del parco agricolo sud Milano. All'interno della città storica, il PGT08 prevede dei piani di recupero, definendo la possibilità da parte degli operatori di suggerire piani di recupero integrati, in cui a fronte della dimostrazione del recupero e della valorizzazione delle aree aperte, delle aree verdi, delle corti e dei cortili soprattutto in relazione alla fruizione pubblica possibile, il piano prevede incentivi alla fattibilità delle trasformazioni previste dagli eventuali piani di recupero.
  
- **La città consolidata**, come traduzione in una normativa per tessuti (quindi maggiormente attenta alla morfologia della città costruita) delle vecchie zone di espansione e di completamento. Il PGT08 decide di unificare alcune aree edificate esterne al centro storico, pur riconoscendone le differenze, soprattutto in termini di densità e di superfici costruite, al fine di pervenire ad una ridefinizione degli indici volumetrici. La città consolidata è sottoposta dal PGT08 ad una verifica del residuo di piano, ossia ad una verifica di quante possibilità edificatorie assegnate dal vecchio PRG non sono state esaurite e sono assorbite dal PGT08 come diritti pregressi.
  
- **la città da consolidare**, nelle previsioni del PGT08, assorbe tutte le previsioni in corso già di definizione, di programmazione o di realizzazione al momento della stesura del PGT08. Per questa ragione, la città da consolidare sia residenziale che produttiva o artigianale mantiene gli indici e le quantità che il vecchio piano e le vecchie previsioni avevano stabilito.

**2.3.2 Ridefinizione dei margini urbani e definizione degli ambiti di trasformazione**

**la città da trasformare** rappresenta di fatto il sistema delle principali scelte per il PGT08.

Per la **città da trasformare**, il PGT08 prevede azioni di trasformazione ambientale e trasformazione qualitativa, recuperando alla qualità urbana aree previste come standard urbanistico di progetto dal superato P.R.G., aree sotto utilizzate, aree nelle quali ricostruire reti e sistemi ambientali e aree che vengono riconosciute come luoghi centrali nei quali sviluppare le nuove funzioni per la città. Per queste aree, il piano prevede le seguenti azioni:

- la salvaguardia dei caratteri ambientali esistenti
- la costruzione delle reti di connessione con gli spazi aperti circostanti
- l'inserimento delle previsioni insediative ad alto contenuto qualitativo
- Definizione degli standard qualitativi per la realizzazione di quanto previsto
- Integrazione con il sistema dello spazio costruito esistente
- Controllo della qualità insediata e del mix funzionale dell'ambito
- Definizione di trasformazione ad alto carattere ambientale
- Minimizzazione del consumo di suolo agricolo e compattamento del sistema insediato
- Aumento della qualità insediativa e aumento della dotazione di aree standard per il bilancio complessivo del sistema dei servizi del comune
- Consolidamento del sistema dello spazio costruito urbano
- Aumento del mix funzionale all'interno della città consolidata e della città da trasformare
- Aumento della qualità insediativa definendo il sistema dei servizi ed il sistema dello spazio aperto
- Perseguimento della continuità e della messa a rete del sistema dei servizi e dello spazio aperto

**2.3.3 Gli ambiti agricoli di frangia**

Sono ambiti inseriti in contesti urbanizzati o di prossima urbanizzazione per esempio rispetto al sistema delle infrastrutture esistenti o previste, per i quali il PGT prevede un mantenimento della loro funzione a verde. In questi ambiti non è stata riconosciuta nessuna forma del paesaggio agricolo. Questi ambiti vengono pertanto esclusi dal perimetro degli ambiti agricoli. Nel caso di edifici presenti alla data di approvazione del PGT, sarà consentito per gli stessi la sola manutenzione ordinaria e straordinaria. Per gli ambiti non edificati è consentita la coltivazione degli stessi.



#### 2.3.4 La proposta di ampliamento dello scalo ferroviario

Durante la definizione degli scenari strutturali del Documento di Piano, all'interno del PGT di Vignate, è stata considerata la previsione, da tempo in fase di discussione nel Comune di Vignate, del possibile ampliamento dell'area per logistica ferroviaria attualmente presente sul Comune di Melzo, a ridosso del confine est di Vignate.

Si tratta della previsione di espansione dell'armatura ferroviaria a servizio dell'area di movimentazione container attualmente sul comune di Melzo, e occupata da Sogemar, principale attore italiano ed europeo per la movimentazione ferroviaria container. La richiesta in discussione attualmente riguarda la possibile occupazione di un ambito all'interno del fondo di pertinenza della cascina Gudo, sufficiente alla realizzazione di un nuovo braccio ferroviario, in prosecuzione di quello esistente nel comune di Melzo e perpendicolare all'asse di corsa principale dei treni lungo la linea Milano Venezia. La realizzazione di quanto in discussione, su un appezzamento a ridosso del confine, potrà consentire una maggior efficienza nel

trattamento dei treni da parte del sistema di interscambio, trasformandolo di fatto in un rail hub, ossia un polo di movimentazione e interscambio dei container su treno, riducendo il già minimo impatto che la movimentazione ha sul traffico viabilistico attuale.

La previsione, e la richiesta, tuttavia riguardano una previsione a scala decisamente sovra comunale. L'interessamento dei due comuni confinanti, ossia il Comune di Melzo e il Comune di Vignate, la dimensione dell'intervento relativamente all'armatura ferroviaria e le potenzialità che in realtà offre anche per un territorio più vasto, nonché da ultimo le connessioni fortissime con le politiche di incentivazione al trasporto merci ferroviario inserite nel PTCP, nel Piano d'area Martesana Adda, nel PTR della Regione Lombardia hanno spinto a tenere in forte considerazione questa proposta, ma a non inserirla direttamente in questo PGT. Le scale degli interventi sono infatti molto differenti, così le scale degli attori coinvolti e dei tavoli di discussione, e infine diverse sono le dinamiche temporali legate allo strumento del PGT e legate alla proposta per l'intervento ferroviario.

Questo PGT decide così di valutare, anche all'interno dello strumento di VAS, la possibile attivazione di questa proposta; ne considera soprattutto le implicazioni dal punto di vista ambientale, dal momento che la proposta sarà accompagnata, in termini compensativi, da azioni di forestazione e rimboschimento delle aree del fondo Cascina Gudo, che pertanto sono assolutamente salvaguardate dal PGT in formazione. Tuttavia per la natura della trasformazione il PGT rimanda la stessa a strumenti di natura sovra locale, quali Accordi di Programma, Conferenze di Servizio o comunque Sportelli Unici, capaci di raccogliere immediatamente e simultaneamente allo stesso tavolo tutti gli attori e tutte le istituzioni competenti ad esprimere il proprio parere; gli stessi strumenti, del resto, sono in grado di produrre variante automatica alla pianificazione sotto ordinata, ossia il PGT, e pertanto non lavorano in contrasto con lo stesso. Che per l'area, appunto, prevede il mantenimento della funzione agricola fino a definizione ad altra scala della proposta stessa. Che solo a quel punto costituirà variante effettiva.

### **2.3.5 Rivitalizzazione del sistema commerciale**

Le analisi svolte nel quadro conoscitivo fanno emerge un panorama economico equilibrato sull'intero territorio comunale, in relazione della forte presenza del centro commerciale che assorbe una forte dotazione di attività che sopperiscono ad una carenza della presenza di attività nelle vie cittadine e in relazione anche all'articolazione merceologica.

Ogni ragionamento finalizzato a definire percorsi futuri deve, pertanto, confrontarsi sia con le caratteristiche del fabbisogno espresso sia con la necessità di definire sistemi commerciali urbani configurati (sempre più e sempre meglio) come veri e propri centri distribuiti nel contesto cittadino.

Questioni che, trattate congiuntamente, potranno sortire effetti positivi per:

1. potenziare la dotazione del servizio commerciale fornito al cittadino;
2. migliorare le condizioni operative del sistema commerciale cittadino e sostenerne le possibili evoluzioni anche mediante il ricorso a finanziamenti pubblici (P.I.C.S.);
3. potenziare le relazioni sinergiche del commercio con le altre attività economiche e sociali;
4. migliorare la qualità urbana;
5. migliorare la qualità della vita.

Le azioni dirette che riguardano aspetti di arredo urbano e elementi architettonici, mirati a fornire soluzioni per segmenti molteplici :

- servizio al cittadino - in questa categoria si introduce una serie di spunti rispetto a possibili interventi strutturali quali nuove offerte commerciali:
  - mercati, sagre, feste ecc.;
  - supermercato integrato di quartiere;
  - potenziamento del mix merceologico.
- arredo urbano - che possono contribuire al miglioramento della qualità urbana:
  - panchine;
  - pavimentazioni;
  - cestini;
  - cartellonistica;
  - dotazione o razionalizzazione delle aree per la sosta.
- architettura - le azioni che permettono di fornire interventi infrastrutturali dei quali la città ha bisogno:
  - creazione di nuovi luoghi di aggregazione, piazze;
  - sistemi di illuminazione;
  - programmazione di interventi di manutenzione/ristrutturazione edilizia anche del patrimonio comunale.

## 2.4 La qualità del paesaggio

|            |                                                  |
|------------|--------------------------------------------------|
| <b>St3</b> | <b>Le scelte per il sistema del paesaggio</b>    |
| St3_t1     | Lo scenario strategico: la qualità del paesaggio |

Il territorio rurale comprende le parti alle quali è riconosciuto un prevalente ruolo di garanzia della continuità ecologica (parco agricolo sud Milano) ovvero quelle dove l'uso agricolo è ancora determinante nella strutturazione del paesaggio e per l'attività economica.

Per il sistema delle **aree agricole**:

Massima salvaguardia del sistema delle aree agricole previste dal PGT attraverso:

- previsione di ambiti agricoli di tutela e salvaguardia dei valori paesistici dei corridoi ecologici nei quali sia vietata alcuna forma di edificazione;
- conservazione ed incremento della biodiversità favorendo le dinamiche naturali, per assicurare gli equilibri ambientali, tutelare le risorse, evitare i processi insediativi diversi da quelli legati all'attività agricola;
- previsione di un sistema di regole per la valorizzazione e tutela degli ambiti agricoli;
- previsione di ambiti agricoli di cintura agli insediamenti, come salvaguardia delle aree intercluse, per evitare espansione del sistema costruito;
- mantenimento e potenziamento del sistema dei filari monumentali e riqualificazione dei percorsi interpoderali;
- consolidamento delle aree boscate interne al parco agricolo sud Milano;
- realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale

**Gli obiettivi generali perseguiti al fine di tutelare e valorizzare gli elementi di valenza paesistica sono:**

Aumento del valore ecologico degli spazi aperti attraverso:

- Analisi della composizione biotopica delle aree aperte e urbanizzate del comune, per l'aumento della capacità di rigenerazione ambientale delle aree non intaccate dallo sviluppo;
- Definizione di una zonizzazione delle aree a maggior potenzialità di rigenerazione biotopica, sottoponendole a salvaguardia ed evitando trasformazioni su queste aree;

Fruizione degli spazi aperti attraverso:

- Costruzione del sistema delle piste ciclabili e pedonali nel Comune, in connessione con la rete delle piste ciclabili previste dagli altri comuni, dai tavoli intercomunali (Piano d'Area Martesana Adda) e dai progetti provinciali (progetto MIBICI);
- Disegno preventivo ed indicativo degli spazi verdi e degli spazi aperti delle aree di trasformazione per conseguire la connessione massima anche delle aree di minor entità;
- Aumento della permeabilità delle aree aperte, attraverso le indicazioni contenute nelle schede d'ambito per le aree di trasformazione;

Valorizzazione degli spazi aperti attraverso:

- Incentivazione al mantenimento della funzione produttiva agricola, per evitare la dismissione dell'attività sul territorio
- Coordinamento con i Comuni limitrofi per l'individuazione di politiche e strategie comuni per il sostegno all'agricoltura
- Verifica attraverso il monitoraggio della VAS degli impatti delle nuove trasformazione e contemporanea disposizione di piani e progetti di accompagnamento per diminuirne l'eventuale impatto

#### **2.4.1 Gli ambiti agricoli e la tutela e recupero delle cascine ad uso agricolo**

Sono le parti del territorio rurale nelle quali l'attività agricola è presente e integrata con il sistema ecologico e ambientale. In questi ambiti sono presenti elementi ed aree costitutivi della rete ecologica locale e testimonianze dell'assetto rurale storico.

Nelle aree destinate all'agricoltura il Documento di Piano definisce come obiettivo strategico (diventerà norma attuativa nel Piano delle Regole) quello della salvaguardia e valorizzazione delle aree così definite, ammettendo esclusivamente le opere realizzate in funzione della conduzione del fondo e destinate alle residenze dell'imprenditore agricolo e dei dipendenti dell'azienda, nonché alle infrastrutture e attrezzature produttive necessarie per lo svolgimento delle attività.

La salvaguardia dell'attività agricola ambientalmente sostenibile verrà garantita attraverso la promozione di:

- una gestione attiva del territorio
- attività integrative del reddito agricolo
- offerta di servizi ambientali, ricreativi e per il tempo libero
- sviluppo di attività connesse e integrative alla funzione agricola

#### **2.4.2 Il parco agricolo sud Milano**

Sono le parti del territorio rurale nelle quali la presenza di serbatoi di naturalità e un'alta qualità ambientale assumono oggi un valore prevalente rispetto all'attività produttiva agricola e costituiscono i capisaldi della rete ecologica comunale.

Per tali ambiti il Documento di Piano prevede interventi mirati al recupero e valorizzazione oltre all'ampliamento dei perimetri e delle aree.

**Il Documento di Piano propone** la rinaturalizzazione delle nuove aree inserite nel parco, il rimboschimento di alcune parti, il risanamento di quelle interessate da fenomeni di degrado.

Per il sistema della rete ecologica la salvaguardia assoluta del corridoio ecologico principale così come definito anche dal PTCP della Provincia di Milano e il suo possibile ampliamento nel territorio comunale.

**Il documento di piano propone tre macro obiettivi da perseguire per migliorare la qualità del Parco Agricolo sud Milano:**

- **salvaguardia dell'attività agricola**
- **tutela del paesaggio agrario e naturalistico**
- **fruizione da parte dei cittadini**

Per le parti di territorio inserite nel perimetro del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Agricolo Sud Milano, quali territori di cintura metropolitana si applica l'art. 25 delle N.T.A. del Parco, gli interventi che interessano fabbricati individuati quali insediamenti rurali di interesse paesistico con presenze di manufatti della storia agraria, si applicano altresì gli artt. 39 e 40 delle N.T.A. del Parco.



#### 2.4.3 La valorizzazione dei percorsi interpoderali

La valorizzazione dei percorsi interpoderali deve avvenire attraverso la riqualificazione della massicciata stradale, preservando gli scoli delle acque, ricostruendo il sistema ecologico circostante e ampliando le fasce boscate ai margini degli stessi.

Gli interventi di nuova costruzione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dai comuni entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità.

**PARTE TERZA - Quadri programmatici**

### 3.1 Direttive del Piano delle Regole

|       |                                                         |
|-------|---------------------------------------------------------|
| p2    | Le previsioni del piano: la città costruita             |
| p2_t1 | La città costruita: il contenuto del piano delle regole |

L'impostazione del piano ha permesso di costruire un **Piano delle Regole** in forma di **strumento pratico per la gestione delle componenti fisiche del territorio**. Il Piano delle Regole è uno strumento fondamentale, nel quadro del PGT, per il controllo della **componente fisica dello spazio costruito e dello spazio aperto**; in questo si definiscono le regole per ogni azione da intraprendere sul territorio (compito che svolgevano le vecchie NTA, ma con molti limiti) ma soprattutto in questo si articolano le guide, i manuali, le indicazioni progettuali che il Comune intende utilizzare per tutto quello che riguarda lo spazio aperto e lo spazio costruito. Affinché entrambi con lo stesso peso concorrano alla costruzione della migliore situazione ambientale del comune. Le **regole ambientali** per la fruizione dello spazio aperto, per la tutela e la salvaguardia dell'ambiente, per il contenimento del consumo di suolo, per il compattamento della forma costruita si inseriscono in un quadro normativo che aiuta a definire le **modalità di conservazione dello spazio storico abitato**, recuperandone le tradizionali forme di utilizzo, le **modalità di riqualificazione dello spazio costruito** oltre il centro storico, nel quale vive di solito la maggior parte della popolazione con forme insediative tipiche degli ultimi anni della crescita insediativa italiana e infine le **modalità di trasformazione e di riqualificazione delle aree non più utilizzate**. E' nel Piano delle Regole che si definiscono i criteri per la migliore gestione delle funzioni costruite sul territorio, da quella agricola tradizionale alle nuove aree residenziali, artigianali, industriali e commerciali, comprendendo le migliori strategie perché economicamente il contesto, seppur in relazione con i suoi vicini, possa funzionare.

Nel Piano delle Regole sono così individuati:

- la città storica, ossia il centro storico di Vignate e le cascine storiche del territorio agricolo del Comune. Per questa parte di città il piano individua le regole, riportate all'interno delle NT e riconosce i piani di recupero definiti. I piani di recupero sono poi riportati come aree di trasformazione all'interno del Documento di Piano, in quanto perimetri indicanti aree a gestione non ordinaria del territorio, come invece è per tutto quanto sia normato dalle NT. In questa parte di città comunque le NT indicano l'esigenza di innescare operazioni di **CONSERVAZIONE** dei caratteri storici e

monumentali esistenti, in vista comunque di una rivitalizzazione del patrimonio del centro storico. Per i nuclei storici comunque il Piano delle Regole identifica:

le caratteristiche tipologiche, gli allineamenti, gli orientamenti e i percorsi;

la consistenza volumetrica o le superfici lorde di pavimento esistenti e previste;

i rapporti di copertura esistenti e previsti;

le altezze massime e minime;

i modi insediativi che consentano continuità di elementi verdi e di spazi pedonali, nonché la continuità del reticolo idrografico minore;

le destinazioni d'uso non ammissibili;

gli interventi di integrazione paesaggistica per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico;

tutti gli interventi previsti con i relativi requisiti qualitativi.

- la città consolidata, ossia tutta la parte di patrimonio costruito oltre i centri storici e prima delle nuove realizzazioni. Per questa parte di città il piano prevede attraverso quanto indicato dalle NT operazioni che mirino alla **RIQUALIFICAZIONE** dello spazio costruito.
- La città da consolidare, ossia tutta quella parte di città generalmente in fase di completamento, o in fase di avvio secondo programmi e piani già presentati al momento della redazione del PGT08. Per questa parte di città si prevede il mantenimento delle regole con le quali è sorta ed è stata pensata, la conclusione delle operazioni in corso, e comunque il consolidamento nel tempo di quanto appena costruito; e ciò soprattutto in merito ai servizi costruiti. Quindi, per questa parte di città il piano prevede il **CONSOLIDAMENTO** delle strutture costruite.

- Nella città consolidata, è previsto il riconoscimento delle parti di città con verde privato di pregio, ossia strutture abitative nelle quali il verde sia carattere importante e determinante la natura dell'area, e per le quali la conservazione del verde stesso sia importante.
- Le aree destinate all'esercizio dell'attività agricola, sulla base dei criteri e delle modalità dettate dal PTCP ed in particolare dettando la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, recependo i contenuti dei piani di assestamento e di bonifica, individuando tutto il sistema degli edifici presenti in ambito agricolo, a seconda che siano adibiti all'attività agricola oppure per la funzione residenziale.

E' il Piano delle Regole a cui spetta l'applicazione sulla base dei criteri definiti nel Documento di Piano del meccanismo della perequazione urbanistica, la definizione degli edifici o delle categorie di edifici escluse dall'applicazione delle normative sul recupero dei sottotetti, e soprattutto spetta al piano delle regole la disciplina del pregresso di piano, ossia di tutte quelle aree già sottoposte a previsione di trasformazione, per le quali il PGT08 di Vignate decide di non modificare alcuna indicazione ma di controllare soltanto la qualità di quanto edificato.

#### **Il Piano delle Regole persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi:**

- a. contenimento del consumo di suolo con priorità agli interventi di recupero e riqualificazione, e comunque in riferimento a indici e parametri indicati dal PTCP vigente;
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali;
- c. definizione delle destinazioni d'uso per la città storica e consolidata;
- d. possibilità di cambi di destinazione d'uso e di trasformazioni con demolizione e ricostruzione degli edifici, all'interno della città consolidata e storica che comportano variazione del fabbisogno di aree e servizi attraverso permesso di costruire convenzionato e sviluppo della volumetria come da parametri di zona tessuto esistente, per aumentare il mix funzionale e sopperire alle carenze esistenti;
- e. possibilità di presentare piani di recupero all'interno della città storica anche se non individuati nel Documento di Piano;
- f. definizione degli interventi edilizi;
- g. definizione degli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria e le relative opere;
- h. definizione degli ambiti e degli interventi volti alla valorizzazione e tutela degli ambiti

agricoli;

i. definizione di un incremento del 10% della superficie copribile e del 15% della slp del lotto fondiario di esclusiva proprietà per i tessuti della città consolidata prevalentemente artigianale e produttiva nel rispetto inderogabile della superficie drenante per consentire una riqualificazione del tessuto esistente;

Inoltre il Piano delle Regole:

a. definisce un assetto conformativo dei suoli;

b. recepisce gli indirizzi e le prescrizioni degli elaborati grafici del Documento di Piano;

Eventuali modifiche al Piano delle Regole incidenti sugli obiettivi e prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano delle Regole anche variante al Documento di Piano.

### 3.2 Direttive del Piano dei Servizi

p3

**Le previsioni del piano: il sistema dei servizi**

p3\_t1

**La città costruita: il contenuto del piano dei servizi**

Il **Piano dei Servizi** si è definito come uno strumento che non solo tradizionalmente “conti” i servizi esistenti, previsti, attuati e non attuati, ma che strategicamente legghi lo sviluppo del territorio, il bene dei cittadini e il sistema dei servizi pubblici e privati. La stretta relazione tra le indicazioni del Piano dei Servizi e la gestione economica del paese non consentono più previsioni irrealizzabili, e spingono soprattutto a ricercare per ogni previsione la giusta fonte di finanziamento e di realizzazione. Il Piano dei Servizi comprende così come si muove e da cosa è servita la popolazione, di quali servizi innovativi abbia bisogno, di quali siano le sue relazioni con i contesti contermini di maggiore dimensione (Milano, per esempio, ma anche i contesti dell'immediato intorno come Melzo, Liscate, Pioltello) e di come agganciare il comune ai bacini di servizio di maggior dimensione, definisce come possa essere impostata la partecipazione dei privati e delle trasformazioni dei privati per la costruzione e la realizzazione dei servizi mancanti, convenziona con i privati l'uso di servizi non pubblici ma di interesse pubblico. E' infine **l'occasione per il comune per contare quello che possiede**, non solo in termini fisici di aree e di edifici, ma **in termini dinamici di potenzialità** effettive di spesa e di gestione strategica delle stesse;

Il Piano dei Servizi persegue i seguenti obiettivi con valore di indirizzi prescrittivi anche per gli ambiti di trasformazione inseriti all'interno del Documento di Piano:

- a. raggiungimento di un equilibrio territoriale tra insediamenti, bisogni e servizi
- b. realizzazione di edilizia bioclimatica e perseguimento del risparmio energetico ed in generale delle risorse territoriali
- c. definizione di un'area all'interno degli ambiti di trasformazione destinata a dotazione di servizi in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente (massimo il 50% del servizio garantendo una dotazione congrua per verde e parcheggi). Per i piani di recupero all'interno della città storica, all'interno dei permessi di costruire convenzionati e all'interno della città consolidata tale quota potrà arrivare fino ad un massimo del 100% così definita:  
 18,00 mq/ab (Abitanti teorici : slp/50 mq) funzioni residenziali  
 20% della Slp per le funzioni produttive e artigianali;  
 100% della Slp per tutte le altre funzioni, per il commercio fino alle medie strutture di vendita (1500 mq di superficie di vendita) il 100% della slp.
- d. individua un insieme di aree necessario a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante.

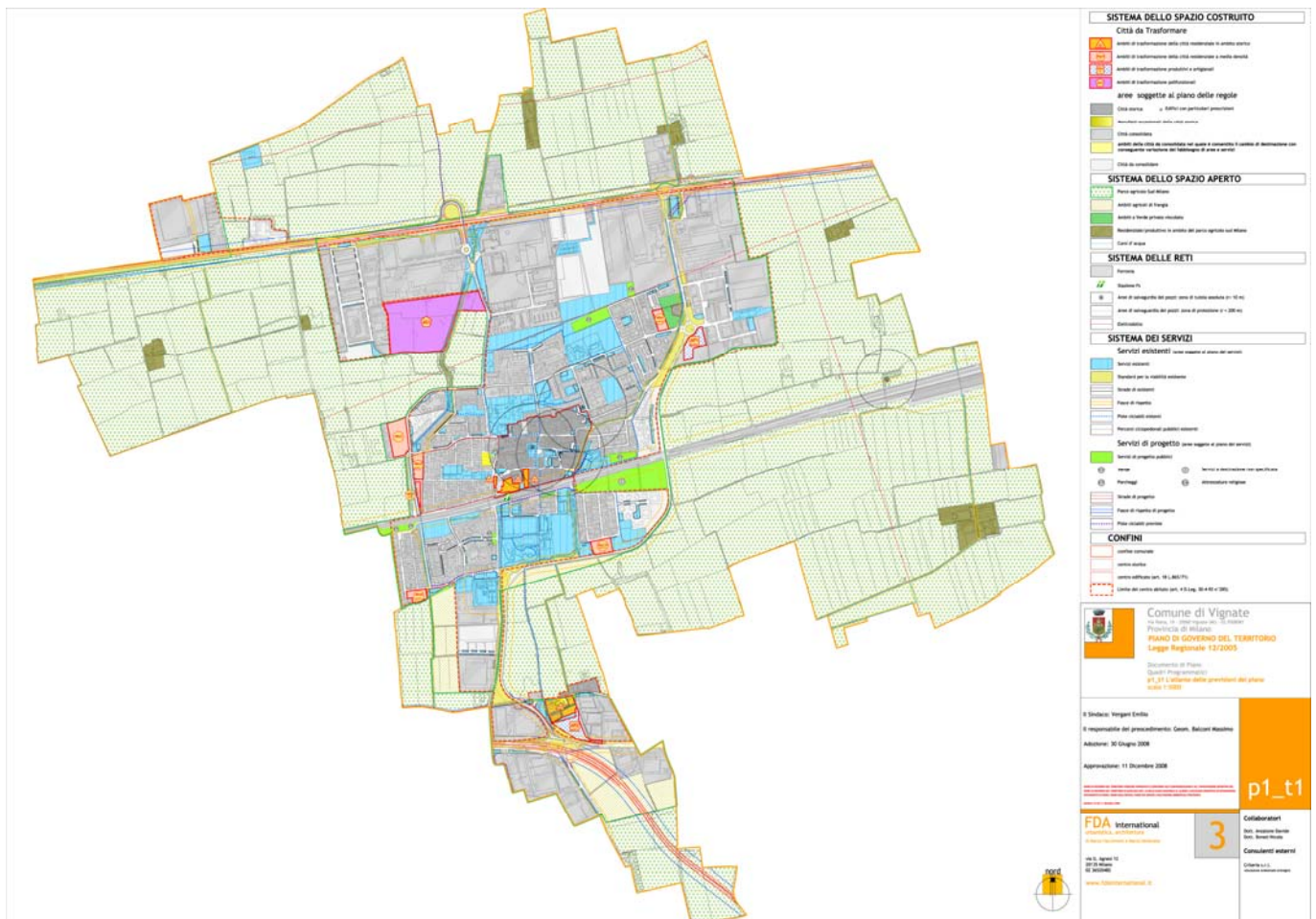
Eventuali modifiche al Piano dei Servizi incidenti sugli obiettivi e prescrizioni e più in generale modificativi degli indirizzi e prescrizioni del Documento di Piano, comportano oltre che variante al Piano dei Servizi anche variante al Documento di Piano.

### 3.3 Direttive del documento di piano

| p1    | Le previsioni del piano                                                                                                 |
|-------|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| p1_t1 | L'atlante delle previsioni del piano: compatibilità tra il quadro programmatico e gli strumenti alla scala sovra locale |
| p1_t2 | Le schede d'ambito e gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT                                         |
| p1_t3 | Compatibilità tra il quadro programmatico e gli strumenti alla scala sovra locale                                       |

Il **Documento di Piano** si configura così come uno strumento che gestisce le scelte effettive del piano, e che esprime potenzialmente la sua doppia natura di piano per le **scelte strategiche** del territorio e di strumento per la definizione delle **invarianti strutturali**, in relazione ad almeno tre sistemi principali: il sistema ambientale, di fondamentale importanza per il contesto nel quale il Comune di Vignate, per il quale si definiscono le invarianti strutturali di conservazione, salvaguardia e difesa e attraverso il quale, con lo strumento della

VAS, si possano valutare tutte le scelte articolate nel piano. E' il sistema ambientale tuttavia che deve poter essere visto in termini di risorsa e di potenzialità, aumentandone non solo la fruibilità ma la stretta interazione con il sistema degli spazi costruiti, perché insieme concorrano alla definizione del sistema abitato del Comune; il sistema insediativo, dunque, sul quale ricadono ora le scelte di trasformazione e riqualificazione degli spazi del comune abitato fino ad oggi e di conservazione per la parte più storica del comune; e infine sul sistema infrastrutturale, oggi cronicamente in crisi, soprattutto in contesti quali l'area metropolitana di Milano e in generale l'area della Martesana, interessata da flussi di traffico molto superiori a quelli che il solo contesto locale potrebbe produrre su due attraversamenti, quello nord sud e quello est ovest.



#### **3.3.1 Individuazione degli ambiti di trasformazione**

Il Documento di Piano individua con apposita simbologia grafica, sulle tavole allegate al presente documento gli ambiti di trasformazione.

Il perimetro delle aree di trasformazione nel Documento di Piano ha solo valore indicativo/strategico e vale come perimetro massimo. Tale perimetro per correttezza di previsione è riportato nel Piano delle Regole. Poiché nel Piano delle Regole ha valore vincolante, qualora in fase attuativa si rende necessario modificare tale perimetro è necessario apportare variante al solo Piano delle Regole. Tale variazione potrà essere contenuta all'interno della proposta di piano attuativo in conformità con quanto previsto dall'art 14 della L.R. 12/05 e succ. s.m.i. Il perimetro nel Piano delle Regole, così come nel Documento di Piano, vale come superficie massima che definisce indici e parametri di progetto e può essere realizzato per sub - ambiti attuativi.

La superficie territoriale individuata nelle schede d'ambito è indicativa e dovrà essere verificata con rilievo puntuale. La superficie lorda di pavimento edificabile deriva dalla moltiplicazione dell'indice privato per la superficie territoriale verificata.

Il documento di piano per tutti gli ambiti di trasformazione stabilisce un intervallo di variazione dell'indice privato, la definizione puntuale dell'indice privato avverrà all'interno del piano attuativo, dalla concertazione tra parte pubblica e privata, nel rispetto dei principi perequativi del piano.

**Ai sensi dell'art 8 comma 2 lettera e) modificato il Documento di Piano individua gli ambiti di trasformazione definendone gli indici urbanistico - edilizi necessari all'attuazione delle previsioni dello stesso. Spetta comunque, così come previsto dall'art 12 comma 3 ai piani attuativi comunali fissare gli indici urbanistico - edilizi in via definitiva e in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.**

Per quanto concerne le destinazioni d'uso prevalenti indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate con altre funzioni, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale e fermo restando che dovranno essere verificate le condizioni di compatibilità tra le stesse e quelle prevalenti.

**Negli ambiti di trasformazione la SLP ed i Volumi da convenzionare non possono essere inferiori al 90% rispettivamente della SLP e Volumi edificabili previsti dal PGT.**

**Il permesso di costruire o la denuncia di inizio attività per nuove edificazioni, in ogni ambito di trasformazione individuato dal PGT può essere richiesta solo per interventi edilizi che realizzino almeno il 40% della SLP prevista.**

#### **3.3.2 Perequazione urbanistica e compensazione urbanistica**

Sulla base dei criteri definiti dal presente Documento, i piani attuativi e gli atti di programmazione negoziata con valenza territoriale ripartiscono tra tutti i proprietari degli immobili e delle aree interessate dagli interventi i diritti edificatori e gli oneri derivanti dalla dotazione di aree per opere di urbanizzazione mediante l'attribuzione di un identico indice di edificabilità territoriale sulla base dello stato di fatto e di diritto dei suoli.

Ai fini della realizzazione della volumetria complessiva sulla base delle disposizioni e degli orientamenti di cui al presente Documento, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedersi gratuitamente al Comune o da asservirsi, per la realizzazione di servizi ed infrastrutture, nonché per le compensazioni urbanistiche.

La perequazione urbanistica si applica alle aree interessate dagli interventi di trasformazione. Il principio generale è che i proprietari, indipendentemente dalle specifiche destinazioni assegnate alle singole aree, partecipino, in misura proporzionale, alle proprietà possedute, sia alla capacità edificatoria riconosciuta dal documento di piano, sia agli oneri derivanti dalla realizzazione delle dotazioni territoriali finalizzate al raggiungimento degli obiettivi di qualità urbana.

Il Documento di Piano, ai sensi dell'art. 8 della Legge Regionale n° 12/2005, individua gli ambiti di trasformazione urbanistica e definisce i relativi criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, ed ai sensi dell'art. 12 della medesima Legge Regionale n° 12/2005 connette direttamente le azioni di sviluppo degli ambiti di trasformazione alla loro modalità di attuazione mediante i vari tipi di piani attuativi comunali. La classificazione di seguito proposta è finalizzata a individuare e raggruppare le aree di trasformazione urbanistica con analoghe caratteristiche di fatto e di diritto, alle quali il Documento di Piano attribuisce la medesima capacità edificatoria:

Gli Ambiti di Trasformazione urbanistica sono classificati come segue:

|            |                                                                                            |
|------------|--------------------------------------------------------------------------------------------|
| <b>ARm</b> | Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità             |
| <b>AP</b>  | Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità |
| <b>AS</b>  | Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità           |
| <b>PR</b>  | Piani di recupero inseriti nella città storica                                             |

In ragione delle caratteristiche fattuali e di diritto, il Documento di Piano riconosce alle aree di cui al comma precedente, una capacità edificatoria che può articolarsi in due componenti: l'indice privato e l'indice pubblico.

L'indice pubblico genera diritti edificatori riservati alla Pubblica Amministrazione comunale per la promozione di interventi di edilizia sociale pubblica e/o di servizi per la comunità.

Il Documento di Piano per tutte le aree indicate nel comma precedente stabilisce un intervallo di variazione degli indici privati che spettano ai proprietari, tali indici sono indicati in mq di slp ogni mq di st:

- Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità: **0,25 - 0,40 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità: **0,40 - 0,50 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità: **0,45 - 0,55 mq/mq**

L'indice pubblico è fissato puntualmente nelle schede d'ambito, ovvero individuato nelle quantità sostanziali di seguito riportate :

- Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità: **0,05 - 0,1 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità: **0,02 - 0,05 mq/mq**

I diritti edificatori riconosciuti con l'indice privato a un'area possono essere oggetto di trasferimento in altra area, qualora l'amministrazione comunale intenda acquisire la prima

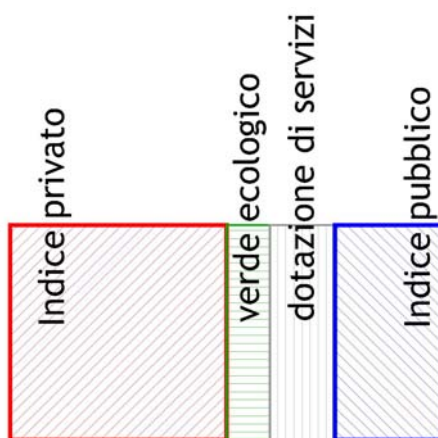
come dotazione territoriale di servizi.

Anche i diritti edificatori derivanti dall'indice pubblico, possono essere oggetto di trasferimento allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale degli interventi. E' altresì facoltà dell'amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni, trasformare le capacità edificatorie derivanti dall'indice pubblico in indice privato e rimetterle sul libero mercato. A fronte di tale eventuale cambiamento di destinazione dei diritti edificatori, al soggetto attuatore verrà richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere e servizi.

In caso di esecuzione di edifici innovativi sotto il profilo architettonico del contenimento e risparmio energetico (verranno definiti i parametri di valutazione nel regolamento edilizio) potrà essere riconosciuto un ulteriore incremento di slp fino ad un massimo del 15% della slp derivante dall'indice privato (solo dove previsto nelle schede d'ambito).

Allo scopo di perseguire gli obiettivi di qualità architettonica e ambientale non solo all'interno dell'ambito di trasformazione urbanistica, ma anche rispetto al contesto circostante le aree di trasformazione urbanistica seguiranno la seguente ripartizione:

- Un'area privata, articolata in una porzione destinata alla concentrazione dell'edificazione (indice privato), una porzione a servizio della residenza destinata alla viabilità privata, ai parcheggi privati e al verde, una porzione permeabile definita di verde ecologico privato piantumato;
- Un'area destinata alle dotazioni di servizi (come definiti dal piano dei servizi a seconda delle destinazioni d'uso) e una porzione destinata alla concentrazione dell'edificazione pubblica (indice pubblico)



### 3.3.3 Criteri per la pianificazione commerciale

|              |                                                               |
|--------------|---------------------------------------------------------------|
| <b>p6</b>    | <b>Le previsioni del piano: il Piano Urbano del Commercio</b> |
| <b>p6_t1</b> | <b>Localizzazioni commerciali</b>                             |

Per quanto riguarda i criteri per la pianificazione commerciale, si fa riferimento per quanto non specificato in questo capitolo alla delibera di giunta regionale del 4 luglio 2007 n 8/5054, “modalità applicative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 - 2008” e così come definito dal d.c.r. VIII/352 del 13/3/2007 e d.g.r. 8/5054 del 4/07/2007

L'integrazione tra pianificazione territoriale e urbanistica e programmazione commerciale è uno dei principi fondamentali della nuova disciplina del commercio e perciò il Piano di gestione del Territorio diviene lo strumento primo di orientamento del settore della distribuzione.

D'altra parte la programmazione del settore distributivo costituisce un'occasione importante per orientare l'assetto del territorio, la cui funzionalità complessiva dipende sia dalla corretta localizzazione delle attività economiche sia dalle sinergie che il sistema distributivo costruisce con le altre funzioni urbane (pubblici esercizi, artigianato, residenza, servizi pubblici e privati, attività di animazione culturale e del tempo libero, sistema dei trasporti, etc.).

Il Piano Urbano del Commercio si è posto l'obiettivo di sviluppare riflessioni sul ruolo, l'assetto, le necessità, i punti di forza o di debolezza dei sistemi commerciali urbani presenti a Vignate, allo scopo di dare risposte agli utenti cui fornire servizio, assegnando un ruolo fondamentale agli attori economici ma anche il ruolo degli attori pubblici.

L'analisi dei fattori sopra indicati, porta a considerare essenziale, per Vignate, dare corpo ad una metodologia di intervento integrato che definisca condizioni di trasformazione, potenziamento e sviluppo che pongano attenzione all'economia e alla società.

Relativamente ai consumi e alle prospettive per il sistema commerciale locale, va tenuto presente che in un quadro distributivo sempre più globalizzato, in cui le scelte strategiche di finanza e di economia risultano sempre più frequentemente prese “altrove” e la crescita necessita di una ricerca paziente che aiuti ad individuare e tenere conto delle “migliori pratiche” consolidate.

Occorre evidenziare, infatti, che l'immagine di un Paese che non funziona tiene lontani gli investimenti; e chi non riesce ad attrarli non riesce nemmeno a trattenerli.

Un forte rilancio della domanda rappresenta un elemento centrale per la vitalità dei sistemi commerciali urbani.

Risulta essenziale, però, focalizzare:

- la dinamica dei consumi;
- studiare le più idonee politiche di sostegno e di rilancio dei sistemi commerciali urbani in un ciclo economico di grande problematicità.

Ma è bene chiarire che le dinamiche della domanda vignatese rendono possibile solo un miglioramento delle condizioni di offerta per attrarre consumatori interni, anche mediante l'incremento delle superfici di vendita.

Si tratta, in sostanza, di trattenere la domanda interna aumentandone le superfici di vendita con nuove attività che si prefigurino come attrattiva e migliorando l'offerta in maniera non episodica, senza compromettere l'equilibrio delle attività economiche già presenti nel sistema distributivo.

E' necessario:

1. il recupero di efficienza del sistema distributivo esistente;
2. l'incremento di efficacia in alcuni settori di attività commerciali che richiedono un vitale ed urgente sviluppo;
3. l'integrazione con le altre tipologie di vendita presenti sul territorio.

Analogamente prioritario risulta costruire le condizioni affinché lo "scambio di merci" si configuri sempre più anche come uno scambio di servizi al consumatore e alle famiglie.

E' necessario tenere presente che quando si parla di politiche di rilancio della domanda si deve di lavorare, inevitabilmente, su due aree "ideali" che sono:

1. l'aumento dell'intensità di consumo dei consumatori attuali (incremento della quantità, ma anche della qualità dei consumi dei residenti)
2. l'incremento del numero dei consumatori (attrazione di flussi più consistenti di non residenti e aumento della loro permanenza media).

Il fenomeno dei consumi è particolarmente articolato e si configura come un intreccio di relazioni economiche, demografiche, sociali e psicologiche.

Le variabili economiche "spiegano" il livello dei consumi di una collettività.

Le variabili sociali e psicologiche concorrono alla definizione della struttura dei consumi.

Le principali determinanti delle decisioni di spesa delle famiglie sono:

- il reddito disponibile;
- la ricchezza accumulata;
- il clima di fiducia;
- il livello delle aspettative future;

Altro elemento che riguarda i consumi è il fattore tempo poiché agisce sugli aspetti qualitativi che influenzano la domanda. La composizione dei consumi delle famiglie italiane permette di osservare, infatti, che chi ha il tempo per consumare sovente non dispone delle risorse per

farlo e viceversa. Sono necessarie politiche che consentano un diverso coordinamento dei tempi e degli orari della città.

#### STRATEGIE D'IMPRESA E POSSIBILITÀ D'AZIONE

Assetto del sistema commerciale di Vignate e dinamiche dei consumi, fanno sì che le azioni di intervento del Piano Urbano del Commercio ruotino attorno al tema del miglioramento dell'offerta commerciale, affinché la domanda e i consumi possano essere maggiormente soddisfatti e assecondati.

Condizioni di sviluppo economico e sociale equilibrate ed efficaci, sono meglio raggiungibili, del resto, se gli scenari di riferimento sono caratterizzati da vitalità del commercio e qualità urbana.

In questa logica è risultato essenziale prefigurare soluzioni programmatiche aventi forte natura integrata. Una integrazione tra l'attore pubblico e quello privato possa definire e concertare gli interventi in una logica di partenariato.

E' necessaria una vera e propria "alleanza" tra pubblico e privato. Al pubblico va ascritto un ruolo forte di programmazione, coordinamento e disciplina normativa. Al privato è necessario dare spazio affinché egli possa sviluppare un ruolo imprenditoriale dinamico ed in sintonia con un mercato che si modifica e orienta continuamente e tiene conto delle nuove esigenze e possibilità della clientela (i cittadini).

Risulta fondamentale che la valorizzazione del sistema commerciale urbano passi attraverso la riscoperta del valore imprenditoriale delle piccole e medie imprese del commercio.

Un quadro di fattori orientati allo sviluppo sia della singola impresa (piccola o media) che delle imprese organizzate.

Va notato, inoltre, che le più interessanti strategie di posizionamento sul mercato, attribuiscono ruolo centrale ai prodotti e alle merceologie.

La scelta finale di acquisto del consumatore, infatti, è sempre veicolata dal rapporto qualità-prezzo, dall'assortimento delle referenze del punto vendita e dai servizi che accompagnano la fornitura di merce.

La gradevolezza del punto vendita assume un ruolo importante giacché l'utilizzo dello spazio, gli arredi, i colori, i profumi, la musica, finiscono con il contribuire a delineare l'offerta mercantile, differenziando e affinando l'immagine e potenziando l'attrattività.

#### PROGRAMMI LOCALI DI INTERVENTO

Il processo di rivitalizzazione commerciale del Comune di Vignate passa attraverso la riqualificazione urbana, ma anche attraverso la realizzazione di nuove iniziative di marketing (urbano e commerciale), di riqualificazione dei negozi, di miglioramento delle dotazioni commerciali e anche di formazione che possa aiutare la piccola e la media imprenditoria commerciale a stabilire migliori posizionamenti sul mercato locale.

#### PRINCIPI E OBIETTIVI

La realizzazione di contesti commerciali urbani vitali ed in linea con il quadro legislativo nazionale e regionale, richiede regole urbanistiche che introducano nella prassi operativa quanto disposto dal Piano Urbano del Commercio, sia in termini di principi che di azioni proposte.

L'integrazione tra pianificazione territoriale e urbanistica e programmazione commerciale è uno dei principi fondamentali della nuova disciplina del commercio e perciò il Piano di Governo del Territorio diviene lo strumento primo di orientamento del settore della distribuzione.

D'altra parte la programmazione del settore distributivo costituisce un'occasione importante per orientare l'assetto del territorio, la cui funzionalità complessiva dipende sia dalla corretta localizzazione delle attività economiche sia dalle sinergie che il sistema distributivo costruisce con le altre funzioni urbane (pubblici esercizi, artigianato, residenza, servizi pubblici e privati, attività di animazione culturale e del tempo libero, sistema dei trasporti, etc.).

Con l'introduzione del Piano dei Servizi si disciplinano gli stessi servizi pubblici, che è passata da una concezione meramente quantitativa dei servizi, alla possibilità di valorizzare in senso qualitativo le strutture e i servizi esistenti e, tra questi, il commercio emerge come elemento urbano di valore e di servizio alla collettività. È importante, pertanto, che a tutela di un armonico assetto del territorio vengano preventivamente definite le dinamiche insediative e le mutazioni che, in un quadro di medio/lungo periodo, possono essere valutate positivamente per il Comune di Vignate.

L'assetto attuale della rete distributiva richiede soluzioni differenti. In alcune parti di città, necessita di un'adeguata dotazione commerciale che potrà essere garantita da strutture di vendita in forma integrata o tradizionale, e/o con strutture commerciali fino ad un massimo di medie strutture (secondo le categorie definite dall'art. 4 del D.Lgs 31 marzo 1998 n. 114) in altri contesti le caratteristiche urbane e commerciali rendono improbabile nuove aperture.

La realizzazione di nuove strutture commerciali sortisce effetti positivi per l'offerta commerciale della città e dei quartieri vignatesi che, si è già detto, si configurano come luoghi di possibile sviluppo commerciale. Infatti l'insediamento di medie strutture di vendita, può

contribuire alla riqualificazione ed al rafforzamento dei sistemi commerciali esistenti, oltre a fornire risposte al recupero di aree o edifici dismessi a condizione che si proceda con l'utilizzo di strumenti di programmazione negoziata o altri piani attuativi urbanistici, che prevedano opere di integrazione ambientale e di miglioramento dei servizi e dell'accessibilità. E' essenziale che per uno sviluppo equilibrato del commercio vi sia un forte impulso alle attività di media struttura, che per il Comune di Vignate dovranno avere priorità l'ampliamento delle strutture esistenti in modo significativo ove vi è stata un'erosione dell'offerta commerciale nel corso degli anni.

Il Piano di Governo del Territorio, i suoi piani attuativi e gli strumenti di pianificazione comunale contribuiranno alla costruzione di concrete azioni di riqualificazione urbana e rivitalizzazione commerciale attente ai principi di compatibilità ambientale, commerciale e architettonica per la complessiva funzionalità degli insediamenti sia dal punto di vista economico che dal punto di vista sociale. Una necessità operativa dalla quale non si sottraggono anche le grandi o piccole mutazioni del territorio attivate mediante il ricorso a strumenti diversi come, ad esempio, il Piano delle OO.PP.ecc..

**3.3.4 Criteri per la pianificazione attuativa**

In sede di pianificazione attuativa degli ambiti di trasformazione si dovrà prevedere:

- La puntuale perimetrazione dei piani attuativi;
- Il rispetto dei criteri specifici ed il raggiungimento degli obiettivi di cui alle schede d'ambito successivamente descritte;
- La puntuale individuazione delle aree di concentrazione dell'edificabilità entro gli ambiti di Trasformazione;
- La puntuale individuazione delle aree private a verde ecologico piantumato entro il perimetro dell'ambito di trasformazione;
- La cessione gratuita o la parziale monetizzazione al Comune delle aree per dotazione di servizi nella misura minima stabilita dal Piano dei Servizi e dalle Schede d'ambito successivamente definite. L'amministrazione comunale sulla base delle indicazioni previste nelle schede d'ambito può richiedere un incremento di servizi qualitativi da definire in sede di convenzionamento;
- La cessione gratuita al Comune delle aree sulle quali poter realizzare l'indice pubblico;
- Per tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione, determinata dall'Amministrazione Comunale in sede di convenzionamento entro un minimo dell'1,5 ed un massimo del 5 per cento, da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità. Tale richiesta deve essere contenuta all'interno delle schede d'ambito;
- Un incentivo pari ad un massimo del 15% della superficie lorda di pavimento derivante dall'indice privato in caso di progettazione e realizzazione di opere che perseguano un contenimento della dispersione energetica. I parametri per raggiungere l'incentivo verranno definiti all'interno del regolamento edilizio secondo le indicazioni espresse all'interno di questa relazione al punto 2.4 (solo per dove specificato nella scheda d'ambito);
- Il rispetto dei requisiti di inserimento ambientale paesaggistico sul sistema della viabilità, sullo spazio costruito, sullo spazio aperto contenuti all'interno dei successivi paragrafi che definiscono gli ambiti di trasformazione;
- La corretta valutazione di compatibilità e sostenibilità ambientale degli interventi, con particolare riferimento alla compatibilità delle funzioni interne ed esterne al piano attuativo, alla gestione delle acque reflue, alla compatibilità acustica, alla sostenibilità energetica.
- Definizione puntuale delle destinazioni d'uso. All'interno delle schede d'ambito del Documento di Piano sono indicative e potranno essere definite e/o modificate

all'interno del piano attuativo in accordo con l'Amministrazione Comunale.

L'approvazione dei piani attuativi e loro varianti è disciplinata dall'art 14 della L.R. 12/05 e succ. smi)

**3.4 Indicazioni per gli ambiti di trasformazione urbanistica****3.4.1 ARm Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità**

Sono aree per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati che consentano di espandere il tessuto residenziale esistente. Tale aree si inseriscono quali completamento della città residenziale consolidata e da consolidare e consentiranno di definire in modo univoco i confini del territorio urbanizzato. Sono aree localizzate in prossimità di tessuti a media densità edilizia, per questo motivo vengono definiti indici congrui con il tessuto edilizio circostante. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione **ARm** e comprendono sia le nuove previsioni del PGT08 sia le vecchie previsioni del PRG e del Documento di Inquadramento non attuate.

**Modalità d'intervento**

Si attuano mediante Piani attuativi, che possono essere anche costruiti per **unità di intervento** separate e autonome. E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutta l'area e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

**Obiettivi perseguiti secondo quanto previsto al punto 2.1**

**Obiettivo 01:** compatibilità ecologica e paesistico - ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo 02 :** Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa.

**Obiettivo 04 :** Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce

la frammentazione delle aree residenziali esistenti, e si definisce per quanto riguarda gli ambiti posti a ovest e a nord del comune un confine definito dell'urbanizzato.

**Obiettivo 05** : Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia.

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale**

Le aree ARm completano il sistema insediativo o rappresentano la crescita fisiologica del comune per la funzione residenziale. Per tale aree, sarà necessario garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la piantumazione dei confini dell'area, nel caso in cui il confine sia in relazione ad ambiti agricoli, o la disposizione di cespugli e siepi nel caso in cui il confine sia con aree già edificate
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi rispetto al contesto circostante
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal piano dei servizi
- realizzazione del progetto del verde ecologico privato.

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema insediativo**

Le aree ARm completano o espandono il sistema insediativo residenziale del Comune. All'interno di queste aree devono essere considerate le seguenti indicazioni:

- il rispetto delle tipologie prevalenti nell'ambito territoriale del Comune e dell'area prossima all'area di trasformazione.
- deve essere recuperato il rapporto storico tra lo spazio costruito, lo spazio delle strade e delle piazze e gli spazi verdi aperti: deve essere massimizzata la fruibilità pubblica del passaggio tra gli spazi aperti verdi, gli spazi di relazione pubblica (strade e piazze) e gli spazi di relazione privata (corti, cortili, giardini)
- deve essere garantita la massima connessione tra la rete delle piste ciclabili e dei percorsi pedonali disegnata dal PGT08 e gli accessi all'area di trasformazione ARm, soprattutto in relazione agli ambiti di concentrazione dei servizi
- deve essere garantito all'interno dell'area di trasformazione il soddisfacimento delle aree di sosta, secondo quanto previsto dalle norme relative ma in relazione alla

tipologica dell'ambito e della zona in cui l'area è inserita, relativamente alla geometria della rete stradale a disposizione

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema infrastrutturale**

Nella progettazione delle aree ARm deve essere garantita la massima razionalizzazione degli accessi alle aree in relazione alla geometria e alla gerarchia delle strade a disposizione e di nuova progettazione.

Analogamente, dovrà essere garantita la possibile continuità dei percorsi pedonali e ciclabili anche all'interno delle aree di trasformazione, e in particolare modo per l'accessibilità al sistema dei servizi e delle funzioni di uso pubblico.

Dovranno essere verificati gli accessi anche in base al sistema della viabilità esistente e previsto ed analizzato nelle tavole a carattere infrastrutturale che compongono il Documento di Piano.

#### **3.4.2 AS Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità**

Sono aree libere vicine ad ambiti fortemente urbanizzati di carattere polifunzionale per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il Documento di Piano con l'indicazione **AS**.

Tali aree risultano strategiche per lo sviluppo economico di Vignate, per la loro posizione ottimale rispetto alla viabilità principale e rispetto alla città consolidata prevalentemente residenziale. Per tale motivo le schede d'ambito prevedono la localizzazione di attività economiche di eccellenza.

#### **Modalità d'intervento**

Si attuano mediante Piani attuativi, che possono essere anche costruiti per **unità di intervento** separate e autonome. E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutta l'area e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

residenziali: a1

produttive: b4

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

#### **Obiettivi perseguiti secondo quanto previsto al punto 2.1**

**Obiettivo O1:** compatibilità ecologica e paesistico - ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo O2:** integrazione fra il sistema insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

**Obiettivo O4:** compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree polifunzionali, prevedendo un loro sviluppo solo in prossimità di

aree già esistenti.

**Obiettivo 05:** innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto**

L'area dovrà definire fasce boscate e comunque di rispetto ambientale lungo la strada, in continuità con l'ambito di rispetto già esistente.

L'area comunque dovrà garantire:

- il massimo della superficie permeabile, anche negli ambiti di concentrazione dei volumi
- la continuità dei corridoi ambientali e verdi nel caso in cui siano disegnati dalle tavole del PGT
- la massimizzazione dell'accessibilità pubblica delle aree verdi a servizi, anche in continuità con aree verdi a servizi già realizzate o comunque previste dal Piano dei Servizi
- il massimo rispetto ambientale nel caso di confine tra le aree AS e gli ambiti agricoli. In questi casi, dovrà essere predisposta una fascia di ambientazione e di mitigazione tra gli insediamenti e gli ambiti agricoli, attraverso piantumazioni, dune alberate, fasce a prato e posa di arbusti.
- realizzazione del progetto del verde ecologico privato .

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito**

Per la realizzazione delle trasformazioni previste, si definiranno:

- particolari attenzioni alla realizzazione dei fronti costruiti verso le attività produttive esistenti, per non definire alcun effetto vetrina o di sviluppo continuo del costruito
- accorgimenti per la minimizzazione dell'impatto delle nuove realizzazioni rispetto ai punti di visuale lungo la strada

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità**

- Dovrà essere definito in sede di pianificazione attuativa un progetto della viabilità capace di valutare i flussi indotti dalle nuove funzioni insediate, eventualmente da risolvere anche attraverso la realizzazione di nuove infrastrutture (rotatorie, controviai, accessi separati) a carico dei soggetti attuatori.
- Dovrà essere garantita la massima continuità tra le nuove realizzazioni e la rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.

#### **3.4.3 AP Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità**

Sono aree libere vicine ad ambiti fortemente urbanizzati di carattere industriale per le quali il PGT08 prevede una trasformazione attraverso strumenti attuati. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il Documento di Piano con l'indicazione **AP**

Tali aree risultano strategiche per lo sviluppo economico di Vignate, per la loro posizione ottimale rispetto alla viabilità principale e rispetto alla città consolidata prevalentemente industriale. Per tale motivo le schede d'ambito prevedono la localizzazione di attività legate al settore dell'artigianato e dell'industria.

##### **Modalità d'intervento**

Si attuano mediante Piani attuativi, che possono essere anche costruiti per **unità di intervento** separate e autonome. E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutta l'area e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

residenziali: a1

produttive: b4

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

di servizio: g1,g2

#### **Obiettivi perseguiti secondo quanto previsto al punto 2.1**

**Obiettivo O1:** compatibilità ecologica e paesistico ambientale delle trasformazioni perseguita attraverso il rispetto delle qualità e quantità delle risorse naturali e della verifica delle scelte localizzative del sistema insediativo da inserire rispetto alla tutela e valorizzazione del paesaggio.

**Obiettivo O2 :** Integrazione fra i sistemi insediativo e della mobilità perseguito attraverso la realizzazione di un sistema della viabilità a supporto sia della rete viaria principale esistente sia della trasformazione stessa. All'interno di ogni singola scheda d'ambito verrà indicato il requisito di inserimento ambientale paesaggistico rispetto al sistema della mobilità.

**Obiettivo 04 :** Compattazione della forma urbana. Attraverso tali trasformazioni si diminuisce la frammentazione delle aree industriali, prevedendo un loro sviluppo solo in prossimità di aree già esistenti.

**Obiettivo 05 :** Innalzamento della qualità insediative perseguito attraverso l'indicazione nelle schede d'ambito di requisiti di inserimento ambientale e paesaggistico sul sistema della viabilità, dello spazio costruito, dello spazio aperto e attraverso meccanismi premiali che consentano di progettare e costruire edifici a basso consumo di energia. Inoltre si prevede l'inserimento di attività ad alto contenuto innovativo e qualitativo.

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema della viabilità**

La realizzazione dell'intervento deve garantire:

- La verifica del carico di traffico leggero e pesante che la nuova realizzazione produce, in relazione alla rete della viabilità esistente e in relazione alle previsioni per l'area. La verifica dovrà dimostrare che le infrastrutture per la viabilità esistenti e realizzate siano sufficienti per il carico stimato prodotto dalla trasformazione dell'area.

#### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio costruito**

La realizzazione dell'intervento deve poter mantenere il più possibile la continuità dello spazio aperto esistente. Per tale ragione si deve poter prevedere:

- La verifica della possibilità di impostare l'edificio ad una quota più bassa rispetto alla quota di campagna attuale. Tale verifica deve essere fatta in relazione al livello della falda acquifera sottostante l'area e in relazione alle opere che possono essere messe in campo per la risoluzione di tale problematica e soprattutto in relazione all'andamento altimetrico dei terreni circostanti; comunque mantenendo l'obiettivo di ridurre l'altezza visibile del fronte costruito, soprattutto verso i lati confinanti con il sistema agricolo;
- La predisposizione di un sistema di dune artificiali che circondino la piastra sui lati verso il sistema degli spazi aperti, in modo da coprirne completamente la percezione visiva, e in modo che i piazzali di parcheggio degli automezzi siano completamente mascherati;
- La verifica della possibilità di controllare il sistema di produzione dell'energia, con la predisposizione di pannelli solari sulla superficie coprente l'edificio e di altri

accorgimenti per il risparmio energetico e l'auto produzione dell'energia necessaria al funzionamento degli impianti, comunque secondo la normativa più aggiornata in materia;

- L'utilizzo di materiali il più possibile legati alle pratiche di bioarchitettura, quindi dimostrandone la facile riciclabilità;
- La verifica della possibilità di realizzare ampie parti delle coperture a terrazze verdi, in modo da definire massima continuità alla superficie verde e al corridoio ecologico;
- La definizione di sistemi di contenimento del consumo di acqua, con la definizione di vasche di raccolta e depurazione delle acque piovane e di loro re impiego per i sistemi anti incendio e per l'irrigazione delle superfici a verde. Tale accorgimento potrà produrre vasche a lamina d'acqua, da utilizzare anche per ridurre la superficie coperta impermeabile dell'area complessiva.

### **Indicazioni per il trattamento del sistema dello spazio aperto**

Si deve poter prevedere:

- l'alberatura a fasce boscate delle collinette e delle dune artificiali realizzate sui lati dell'edificio, con la disposizione di arbusti cuscinetto sulla prima parte della duna, verso la strada di accesso, alberature ad alto fusto, ad almeno due filari, sulla parte più alta della duna;
- La disposizione di superfici verdi permeabili, all'interno delle quali aumentare la superficie complessiva permeabile e filtrante dell'area e all'interno delle quali gestire il ciclo delle acque bianche (con la realizzazione di vasche, lame d'acqua, superfici drenanti come indicato);
- Il compattamento delle superfici pavimentate per la realizzazione dei piazzali e dei parcheggi, in modo da garantire la massima estensione delle superfici verdi rimanenti, da concentrare verso l'esterno dell'area, in prossimità delle dune e delle collinette alberate;
- L'utilizzo esteso alle superfici a parcheggio di materiali drenanti comunque compatibili con l'utilizzazione prevalente dell'area.

#### **3.4.4 Piani di recupero all'interno della città storica**

Comprendono le parti di territorio comunale costituenti i nuclei abitati più antichi individuabili nei fogli del Catasto Teresiano datato 1721, nei fogli del Catasto 1854 e nella Cartografia I.G.M. di prima levata e comunque tutte le aree ed entità edilizie costituenti il tessuto della Città Storica, sono qualificate come ex zone A e di recupero ai sensi e per gli effetti della legge n.457/1978. Sono classificate all'interno delle tavole che compongono il documento di piano con l'indicazione PR

#### **Modalità d'intervento**

Si attuano mediante Piani attuativi quali il piano di recupero per gli ambiti individuati all'interno delle tavole del Documento di Piano.

Per quanto riguarda le modalità costruttive e le altezze da assegnare si rimanda alla normativa contenuta all'interno del Piano delle Regole.

E' concesso il recupero della volumetria esistente o sino a un massimo pari ad un indice privato così come definito all'interno del piano delle regole pari a 1,20 mq/mq di ST.

E' necessario che il piano attuativo sia redatto per tutta l'area e che identifichi all'interno del disegno complessivo le singole unità di intervento che potranno attuarsi per permessi di costruire singoli.

Qualora soggetti privati proprietari di edifici all'interno della città storica e non ricadenti negli ambiti individuati come piano di recupero esprimessero una volontà di recupero dei loro edifici **attraverso uno strumento attuativo coordinato e unitario che comprenda almeno l'intera corte**, sarà compito dell'amministrazione comunale, valutato il progetto, stabilire se questo possa rientrare come un ambito di trasformazione. Accertata la volontà dell'amministrazione comunale tale intervento sarà soggetto a tutte le prescrizioni previste per gli ambiti PR.

**Destinazioni d'uso non ammissibili** (potranno essere ulteriormente definite e/o modificate all'interno del piano attuativo in accordo con l'amministrazione comunale)

produttive: b1,b2,b4,b5,b6,b7

commerciali: c3

agricole: f1,f2,f3,f4,f5,f6

**3.4.5 PII Programmi integrati d'intervento.**

La formazione di programmi integrati d'intervento al fine di riqualificare il tessuto urbanistico, edilizio ed ambientale del territorio del comune di Vignate sono sempre possibili ottemperando e verificando quanto previsto all'art 87 e successivi della L.R. 12/05 e succ. s.m.i.

Il programma integrato d'intervento persegue obiettivi di riqualificazione urbana e ambientale, con particolare riferimento ai centri storici, alle aree periferiche, nonché alle aree produttive obsolete e dismesse.

Si attua su aree anche non contigue tra di loro, in tutto o in parte edificate o da destinare a nuova edificazione, comprese quelle intercluse.