

COMUNE DI CAMBIAGO

PROVINCIA DI MILANO



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

IL DOCUMENTO DI PIANO

Criteria e obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione del Comune Cambiagio

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO VERSIONE APPROVATA E CONFORME ALLE CONTRODEDUZIONI E ALLA PRESA D'ATTO DELL'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 52 del 16 dicembre 2008

RETTIFICATA AI SENSI DELL'ART. 13 COMMA 14 BIS DELLA LEGGE REGIONALE N. 12/2005 E SUCCESSIVE MODIFICHE ED INTEGRAZIONI.

delibera 29 del 30 settembre 2009

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 Piano d'area Martesana - Adda
 - 1.4.4 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 ed 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
- 2.3 L'efficienza del sistema infrastrutturale
- 2.4 La qualità del sistema insediativo
 - 2.4.1 Valorizzazione della città storica e riqualificazione della città consolidata
 - 2.4.2 Ridefinizione dei margini urbani e definizione degli ambiti di trasformazione
 - 2.4.3 Gli ambiti di frangia urbana
 - 2.4.4 Potenziamento dei servizi e del sistema commerciale
- 2.5 La qualità del paesaggio
 - 2.5.1 Gli ambiti agricoli e la tutela e recupero delle cascine ad uso agricolo
 - 2.5.2 Il parco del Rio Vallone, il canale Villoresi ed i torrenti Pissanegra e Trobbia

2.5.3 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 **ARb** Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a bassa densità;

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

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

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

Premessa e disposizioni preliminari

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

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.

Il Documento di Piano, 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, anche se in realtà i dati delle quantità sono più correttamente ed espressamente indicati nel Piano delle Regole.

Per questa ragione, il Documento di Piano per il PGT del comune di Cambiagio 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, ed 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 Cambiagio nel rispetto dei principi fondamentali dell'ordinamento statale e comunitario, nonché delle peculiarità storiche, culturali, naturalistiche e paesaggistiche del territorio comunale di Cambiagio.

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

- il contenimento del consumo di suolo, orientandosi verso azioni di riqualificazione urbanistica, paesistica ed 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; e 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 Cambiagio;
- il compattamento della forma urbana dell'edificato di Cambiagio, 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 e dai piani attuativi e 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

Tutte le opere edilizie nonché tutte le trasformazioni urbanistiche per le quali, in base alla vigente legislazione statale e regionale, risulti necessario il rilascio di titolo abilitativi edilizio, nonché tutti i mutamenti di destinazione d'uso senza opere edilizie, o con opere strutturali di adeguamento al nuovo uso, debbono risultare conformi alle prescrizioni del presente PGT08.

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

A1 Analisi propedeutiche

Contenuti:	a1.1	Analisi demografica
	a1.2	Analisi del quadro socio economico
	a1.3	Analisi dello stock costruito
	a1.3_t1	Rilievo della città storica per comparti ed edifici
	a1.3_t2	Tabelle di rilievo ecografico dello stato di fatto (città storica e città consolidata)
	a1.3_t3	Identificazione edifici nelle zone del PRG vigente (intero comune)
	a1.3_t4	Numero dei piani fuori terra e tipologia edilizia degli edifici (intero comune)
	a1.3_t5	Destinazioni d' uso al piano terra e prevalente degli edifici (intero comune)
	a1.3_t6	Analisi storico morfologica sulla crescita e trasformazione del comune
	a1.4	Analisi della distribuzione commerciale
	a1.4_t1	Analisi della distribuzione commerciale a livello locale
	a1.4_t2	Analisi della distribuzione commerciale a livello sovra locale
	a1.5	Analisi delle istanze e delle richieste
	a1.5_t1	Cartografia delle istanze e delle richieste

a1.5_t2 Cartografia delle istanze e delle richieste con relative destinazioni urbanistiche

A2 Analisi specifiche

Contenuti:	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
	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
	a2.2	Analisi dei sistemi insediativo infrastrutturale ambientale
	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 insediativo
	a2.2_t3.1	Il sistema insediativo: altezze prevalenti
	a2.2_t3.2	Il sistema insediativo: rapporto di copertura prevalente
	a2.2_t3.3	Il sistema insediativo: permeabilità dei suoli prevalente
	a2.2_t3.4	Il sistema insediativo: tipologie edilizie prevalenti
	a2.2_t3.5	Il sistema insediativo: uso del suolo prevalente
	a2.2_t4	Il sistema infrastrutturale
	a2.2_t5	Il sistema agricolo
	a2.2_5.1	Relazione agricolo - ambientale
	a2.2_t5.2	Il sistema agricolo
	a2.2_t5.3	Carta del valore agricolo
	a2.2_t5.4	Carta del perimetro del bosco
	a2.3	analisi dei vincoli esistenti, a tutte le scale
	a2.3_t1	Il sistema dei vincoli
	a2.4	analisi geologica - sismica

Quadri Strategici

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

Quadri Programmatici

p1	Le previsioni del piano
p1_t1	L'atlante delle previsioni del piano
p1_t2	Le schede d'ambito e il dimensionamento del PGT
p1_t3	Compatibilità tra il quadro programmatico e gli strumenti alla scala sovra locale
p2	Le previsioni del piano: la città costruita e lo spazio da salvaguardare
p2_t1	La città costruita: il contenuto del piano delle regole
p3	Le previsioni del piano: il sistema dei servizi
p3_t1	La città costruita: il contenuto del piano dei servizi
p4	Le previsioni del piano: il Piano Urbano del Commercio
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**

La popolazione

Il territorio del comune di Cambiagio si estende per circa 7,30 Km², è completamente pianeggiante e si trova in una fascia di pianura fra il corso dell’Adda e quello del Molgora, appena a nord del canale Villoresi.

Dai dati del censimento 2001 la popolazione ammontava a 4.852 abitanti si rileva inoltre che il 4,30 % della popolazione possedeva una laurea, il 27,37 % un diploma di scuola superiore e il 5,83 % non possedeva alcun titolo di studio.

La fascia giovanile (0 - 15 anni) rappresentava il 14,11 % della popolazione, mentre quella anziana (oltre i 65 anni) era pari al 13,52 %.

Dagli ultimi aggiornamenti delle tabelle statistiche aggiornate al 1 gennaio 2008 la popolazione residente ammonta a 6.126 abitanti e la densità è pari a circa 839 ab/Km². Ciò conferma che il trend evolutivo della popolazione nel comune di Cambiagio è soggetta tuttora ad una dinamica crescita.

I saldi naturale e migratorio mostrano nell’anno 2005-2006 un incremento rispettivamente: tra nati e morti di 47 persone e tra immigrati ed emigrati di 123 persone, con un totale di incremento tra inizio anno e fine anno di 170 persone.

Superficie territoriale, densità abitativa, popolazione residente, famiglie, e popolazione attiva negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2008

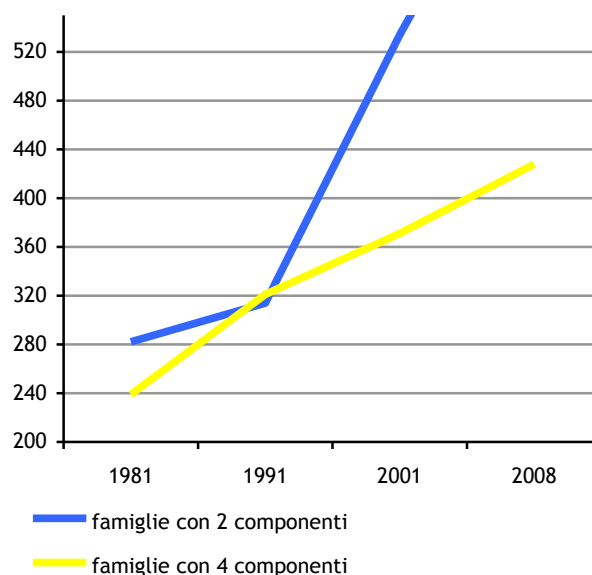
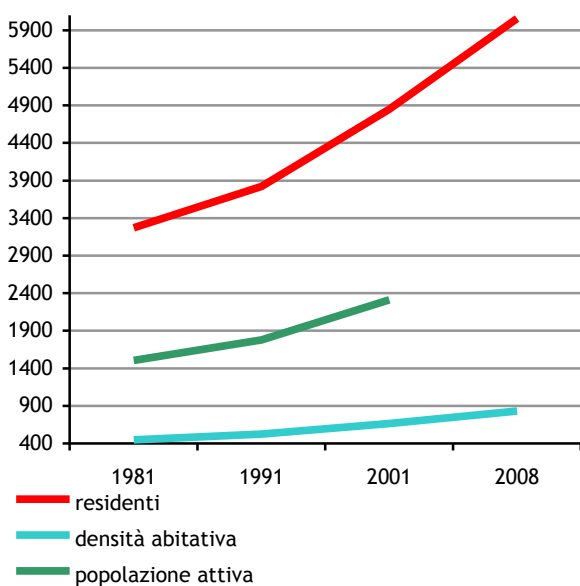
Anno 1981								
superficie Km ²	residenti	densità abitativa ab/Km ²	maschi	famiglie	totale abitazioni occupate	totale famiglie con 2 persone	totale famiglie con 4 persone	totale popolazione e attiva
7,30	3.273	448	1.882	1.380	1.124	282	239	1.505

Anno 1991								
superficie Km ²	residenti	densità abitativa ab/Km ²	maschi	famiglie	totale abitazioni occupate	totale famiglie con 2 persone	totale famiglie con 4 persone	totale popolazione e attiva
7,30	3.821	523	1.578	1.125	1.379	314	321	1.778

Anno 2001								
superficie Km ²	residenti	densità abitativa ab/Km ²	maschi	famiglie	totale abitazioni occupate	totale famiglie con 2 persone	totale famiglie con 4 persone	totale popolazione e attiva
7,30	4.852	665	2.410	1.892	1.890	534	371	2.310

Anno 2008 (1 gennaio)								
superficie Km ²	residenti	densità abitativa ab/Km ²	maschi	famiglie	totale abitazioni occupate	totale famiglie con 2 persone	totale famiglie con 4 persone	totale popolazione e attiva
7,30	6.126	839	3.082	2.519	/	732	428	/

Grafico della densità abitativa, della popolazione residente e grafico delle famiglie negli anni 1981 - 1991 - 2008



La comparazione tra i dati raccolti in riferimento alla popolazione evidenzia come i residenti siano aumentati in maniera sostenuta soprattutto nell'ultimo decennio.

Interessante è l'andamento dei nuclei famigliari.

Nel 1991 il numero delle famiglie di due componenti e quelle con quattro erano all'incirca equivalenti ma nel 2001 la differenza tra le due tipologie è fortemente aumentata. Mentre nel 1981 le famiglie con due componenti superavano quelle con quattro di circa 40 unità, nel 2007 sono circa 304.

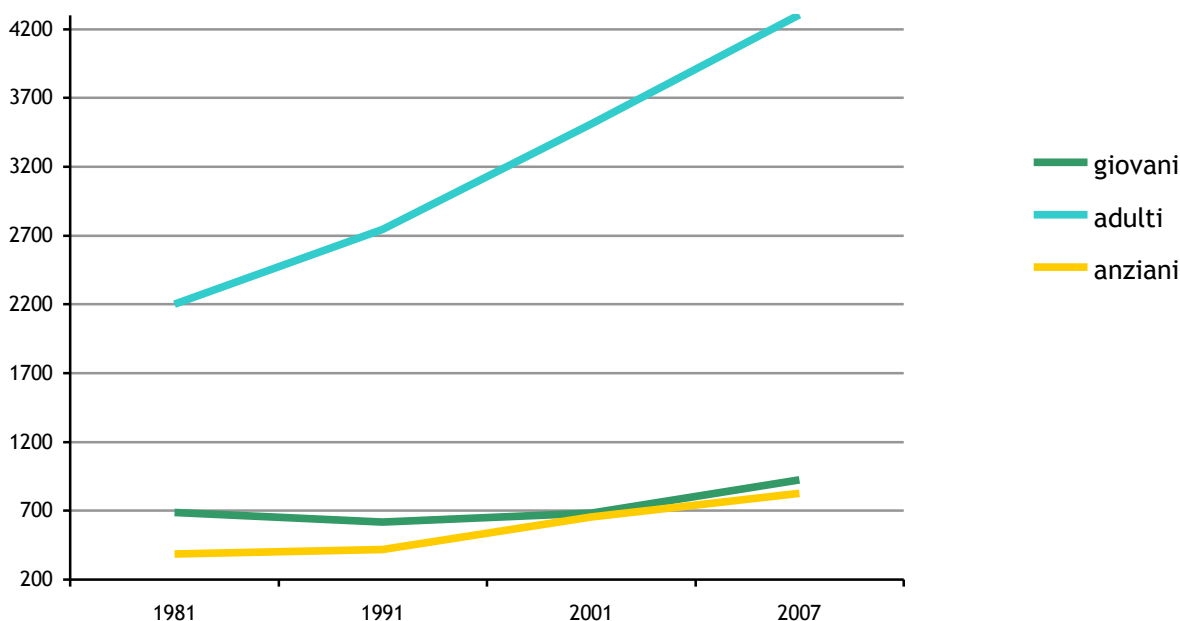
Popolazione residente per classe d'età negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007

L'analisi della popolazione attraverso le classi d'età permette di ottenere un quadro generale del suo andamento demografico.

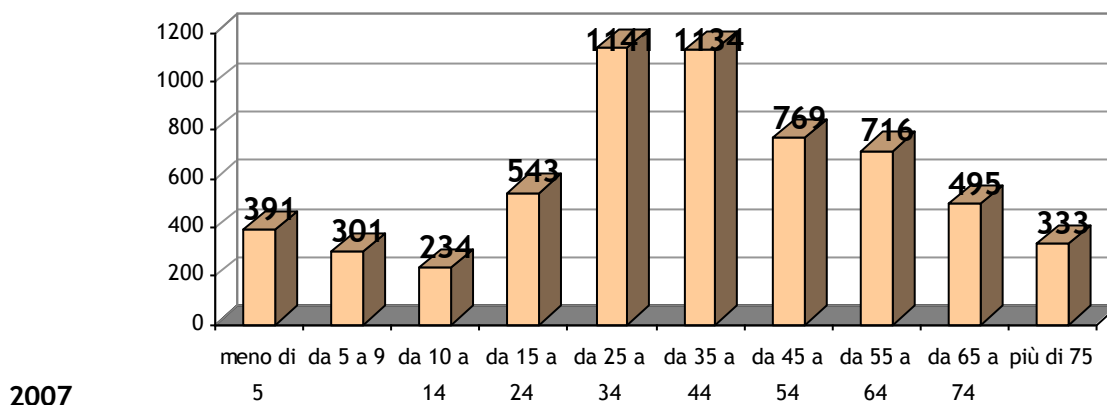
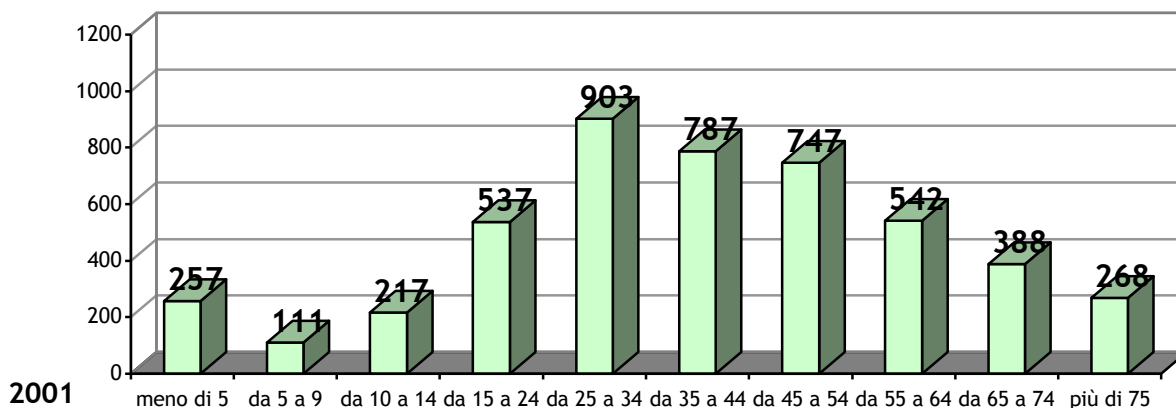
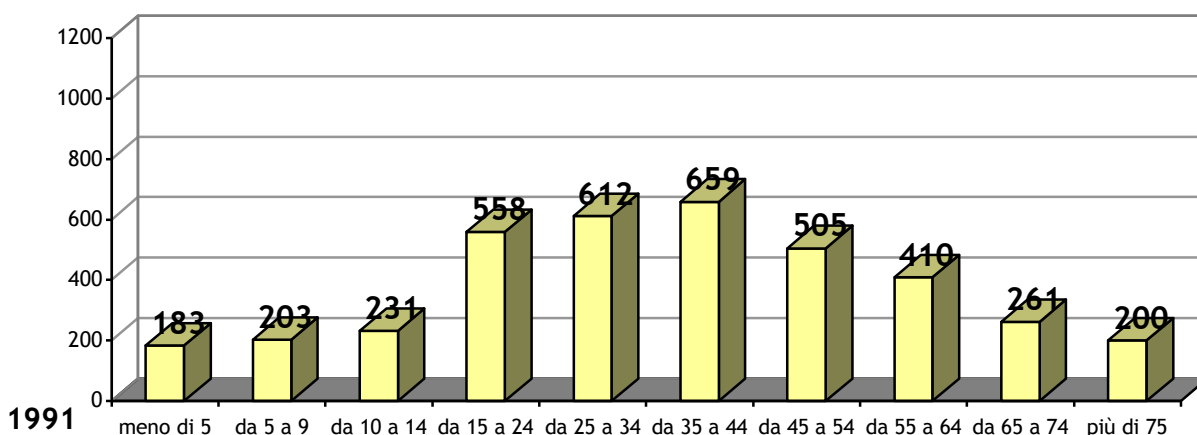
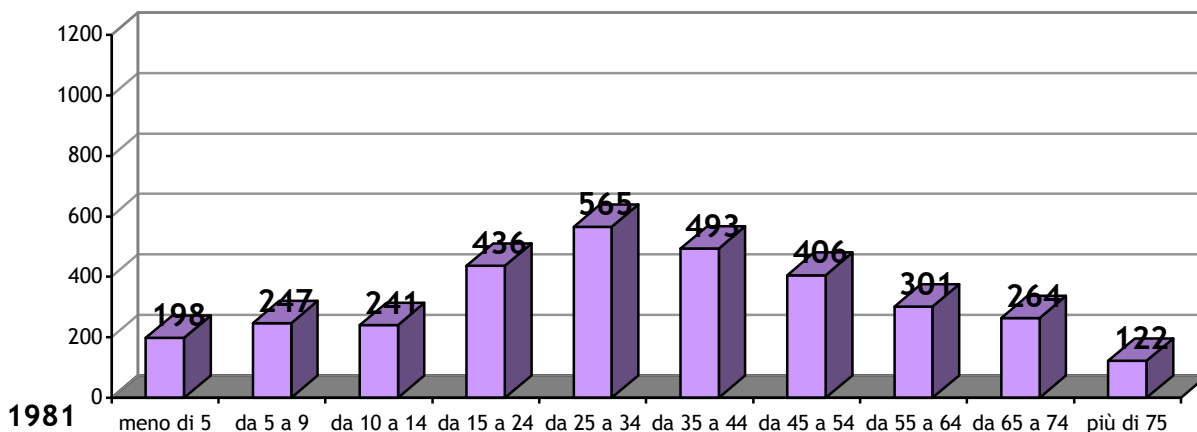
Dai dati rilevati sull'ultimo lustro, il saldo che ne risulta è positivo soprattutto per il numero di immigrati registrati nel Comune. Il saldo naturale è infatti di 47 persone mentre quello migratorio di 123.

Analizzando i dati degli ultimi tre censimenti ISTAT, la fotografia che ne risulta è di un andamento demografico stabile, con un buon bilanciamento tra giovani ed anziani. Dal 1991 al 2001 si registrava una lieve flessione negativa delle classi più giovani indicando una lenta dinamica di invecchiamento della popolazione. Ciò nonostante, 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.

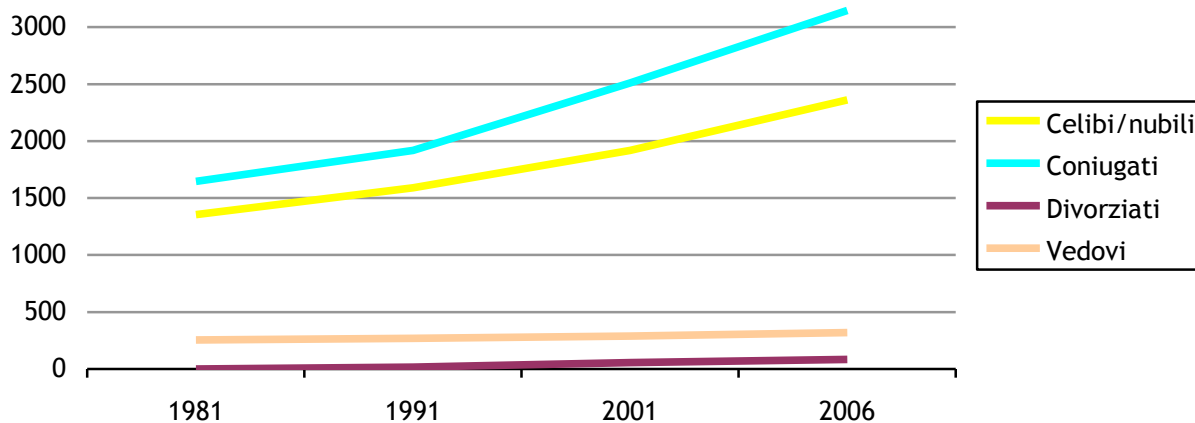
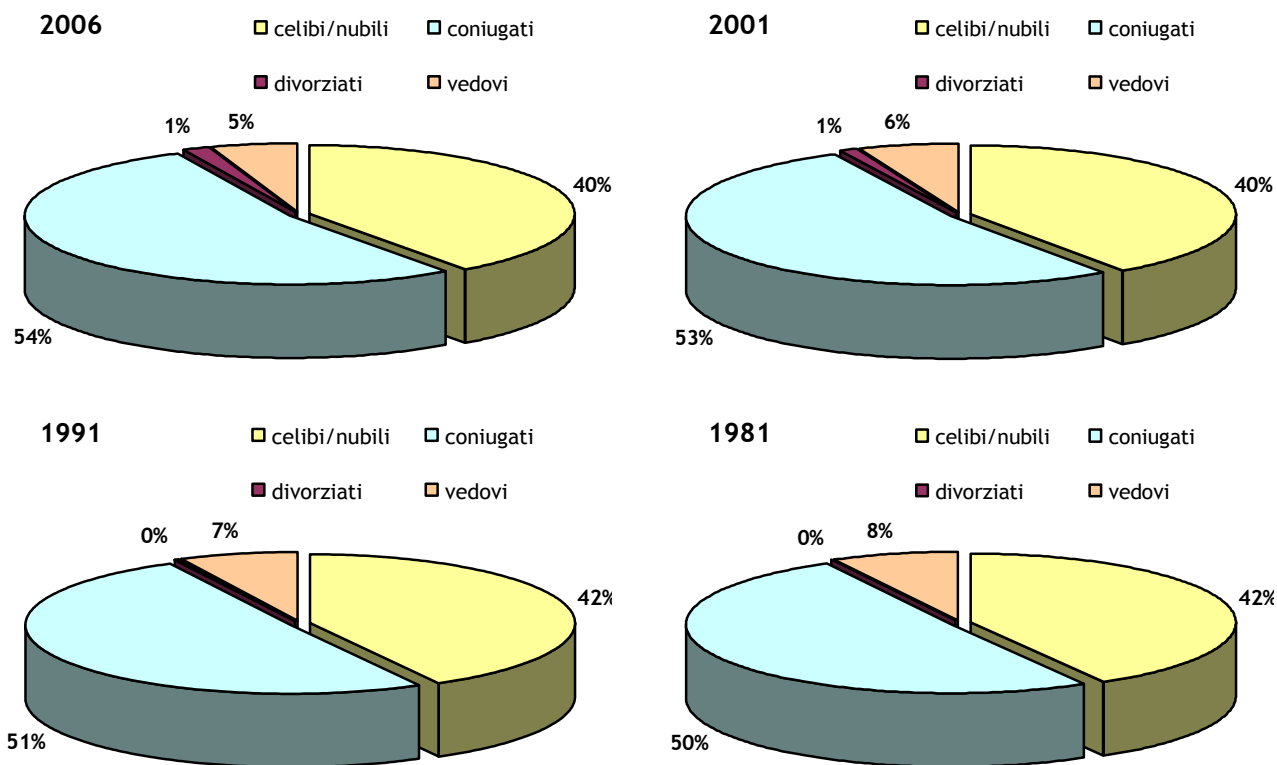
Andamento generale delle tre fasce d'età principali della popolazione



Giovani = da 0 a 15 anni
 Adulti = da 16 a 65 anni
 Anziani = da 66 anni in poi



Popolazione residente per stato civile negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2006

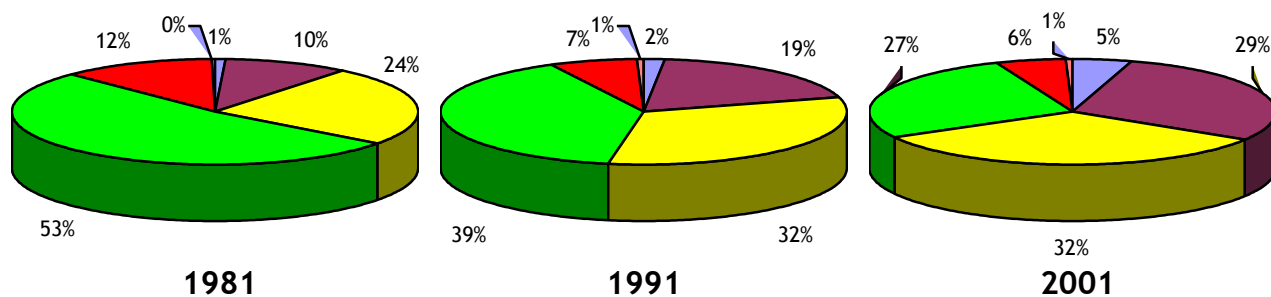


Il trend dello stato civile va letto considerando l'andamento generale della popolazione e quindi un costante incremento di immigrati, soprattutto provenienti dai paesi europei, e un sostanziale bilanciamento tra nascite e morti.

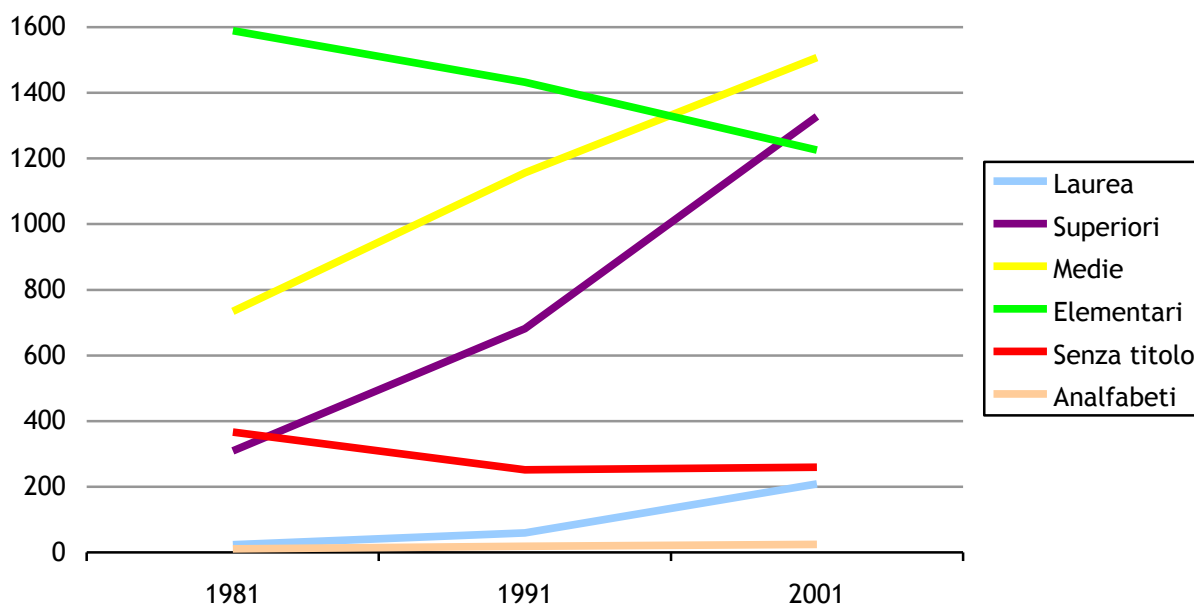
Si devono inoltre considerare i nuclei famigliari: sono in netto aumento quelli composti da due persone o da single.

Di conseguenza sebbene il numero di coniugati aumenta notevolmente ciò non esclude un corrispettivo aumento dei single. Da notare il lieve aumento delle persone divorziate.

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



- Azzurro = Con laurea
- Viola = Con diploma di scuola secondaria superiore
- Giallo = Con licenza di scuola media inferiore o di avviamento professionale
- Verde = Con licenza di scuola elementare
- Rosso = Alfabeti privi di titolo di studio
- Rosa = Analfabeti



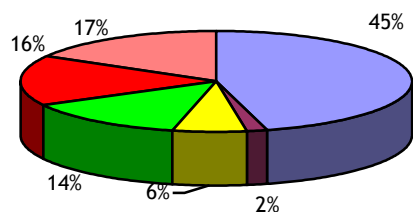
Il trend del grado di istruzione dal 1981 al 2001 segna una sostanziale diminuzione delle classi analfabete, senza alcun titolo di studio o possessori di diploma di scuola elementare.

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

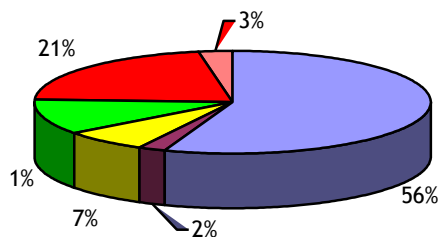
Per quanto riguarda le classi dei possessori diploma di scuola media ed i laureati si nota come i primi aumentino molto tra il 1981 ed il 1991 mentre i secondi abbiano un incremento più sensibile dal 1991 al 2001.

In generale è possibile affermare che il grado di istruzione sta progressivamente aumentando.

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

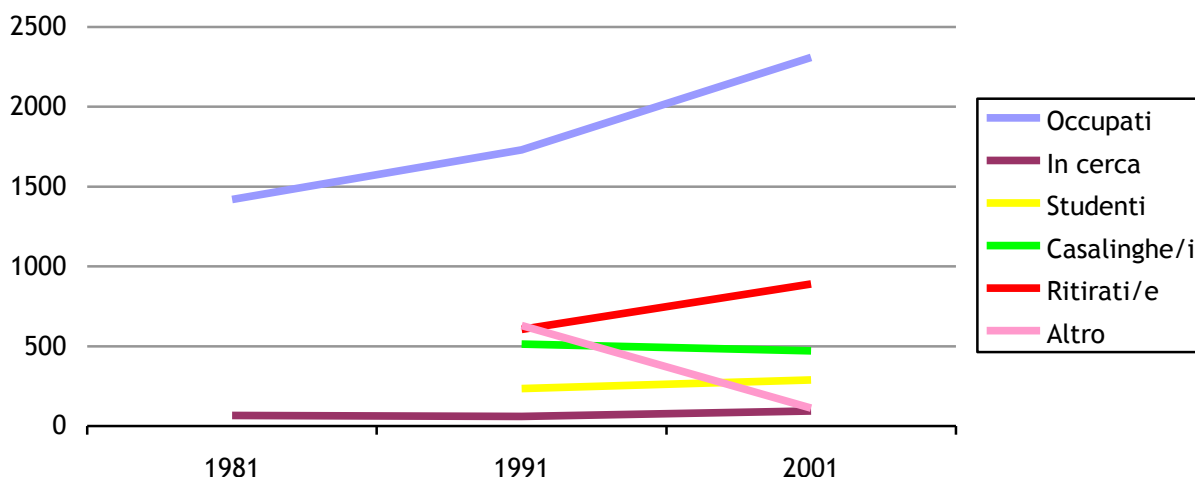


2001



2006

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



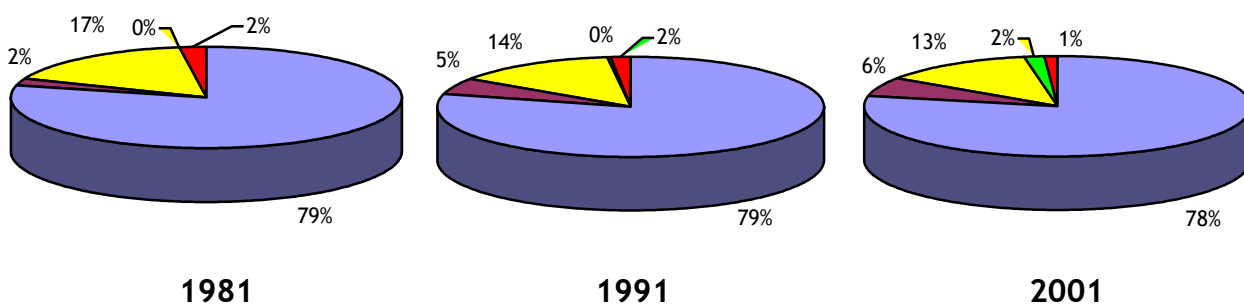
Il trend della distribuzione delle condizioni professionali segna in termini assoluti un aumento di tutte le classi, con una buona flessione positiva della classe occupati. Tuttavia bisogna ricordare che anche questo andamento in termini assoluti è influenzato dall'aumento di popolazione residente nel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

Calcolando la percentuale di occupati risulta essere aumentata di 11 punti percentuali dal 1991 al 2001.

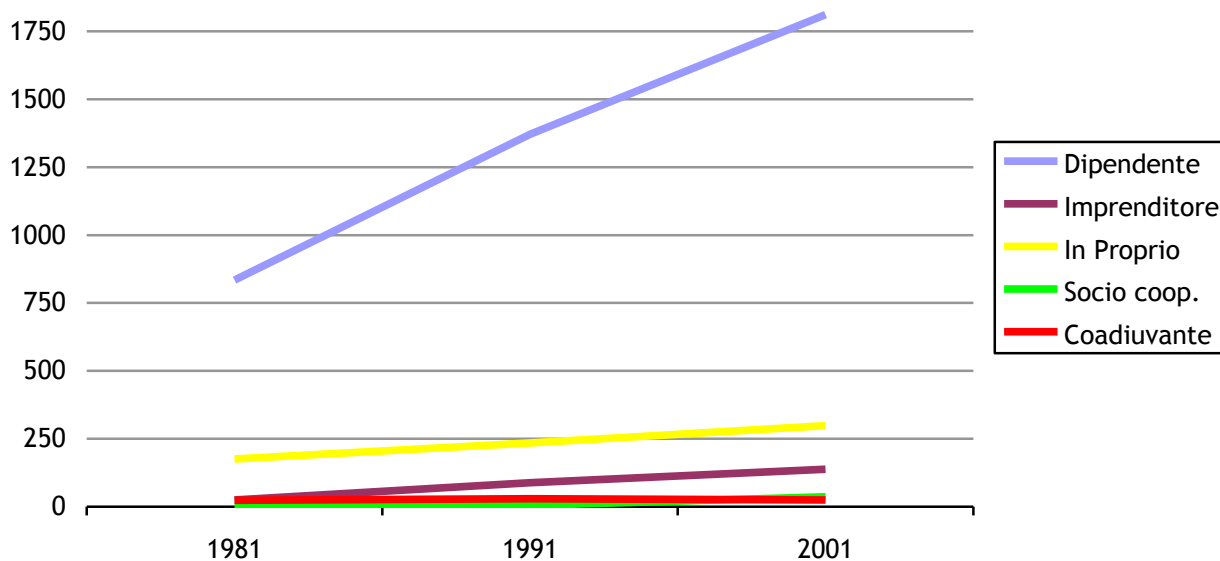
All'incremento è da attribuire anche parte di forza lavoro proveniente dalle casalinghe/i che nell'arco di un decennio sono lievemente diminuite.

La piramide demografica dimostrava un cospicuo aumento della popolazione anziana. Il dato viene confermato dall'aumento della categoria "ritirati dal lavoro".

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



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

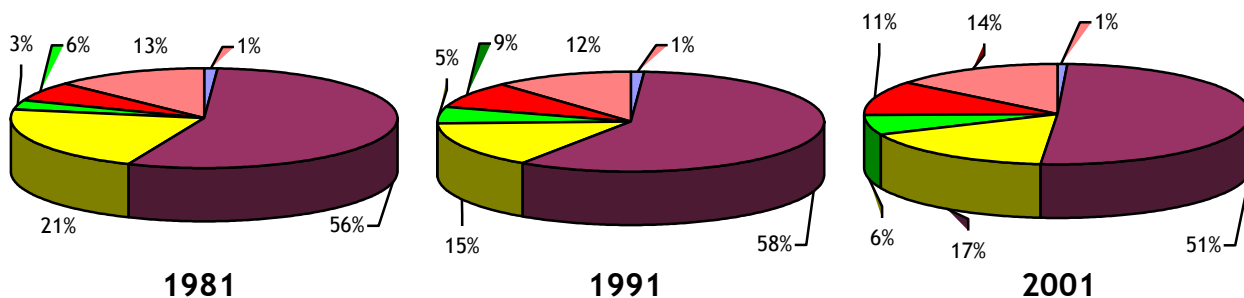


Il trend della condizione professionale, a parte una buona crescita in termini assoluti di lavoratori dipendenti, non sembra indicare particolari cambiamenti nel trentennio 1981 - 2001.

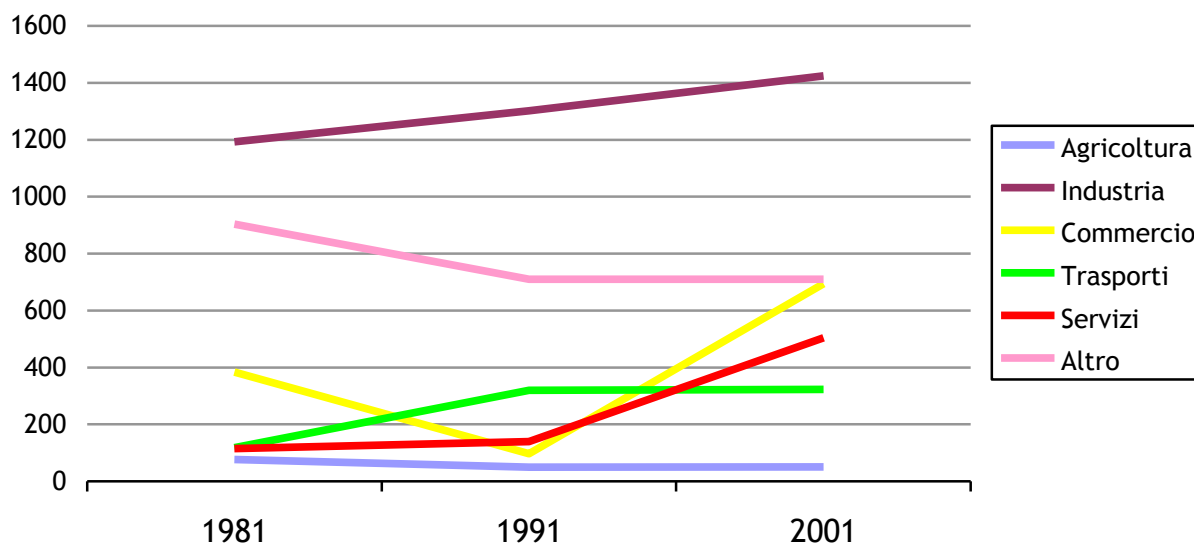
Le categorie dei liberi professionisti e quella dei soci nelle cooperative hanno negli ultimi decenni registrato dei lievi aumenti a discapito dei lavoratori in proprio e dei coadiuvanti familiari. Ciò descrive una generale tendenza della popolazione giovane ad abbandonare le

attività famigliari preferendo le arti liberali (ad esempio notaio, avvocato, medico...), attività per cui è richiesto un titolo di studio più elevato.

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



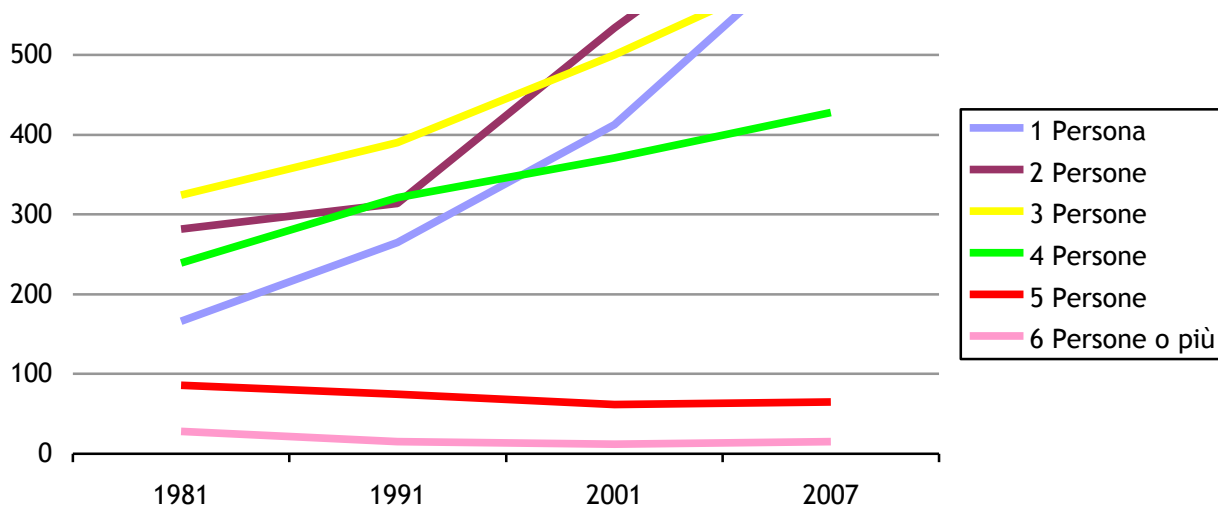
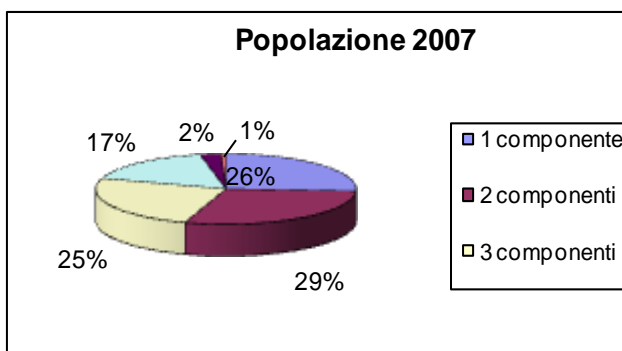
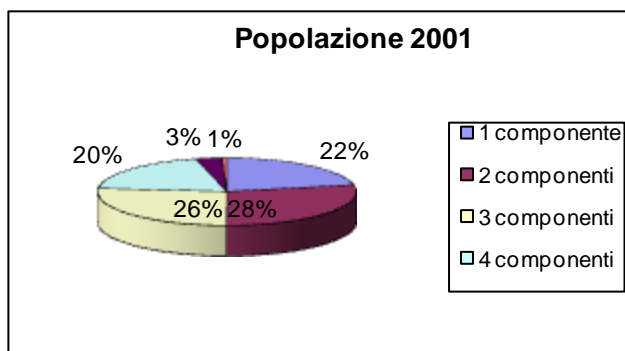
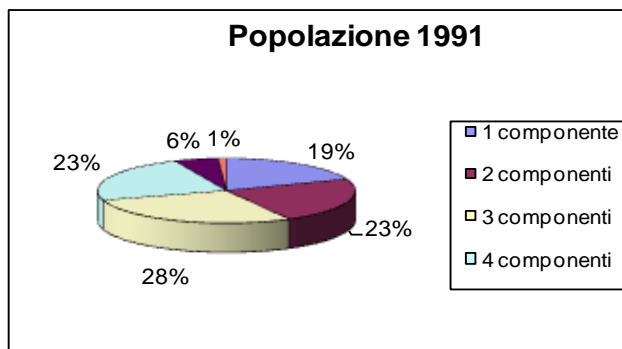
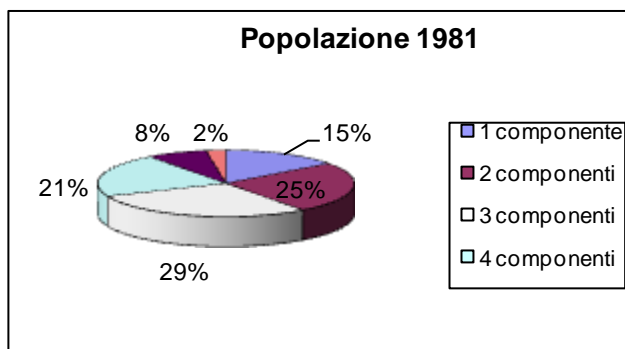
Azzurro = Agricoltura
 Viola = Industria
 Giallo = Commercio
 Verde = Trasporti e Comunicazioni
 Rosso = Credito e Assicurazioni, Servizi alle imprese, Noleggio
 Rosa = Altre attività



Il grafico dell'attività economica segna la progressiva digressione degli addetti in agricoltura. Si mantengono costanti dal 1991 i settori dei trasporti e quelli per le attività di servizio sociale o simili definiti sotto la categoria "Altro". Sono segnate flessioni positive nel decennio 1991 - 2001 per i settori dei servizi e del commercio.

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

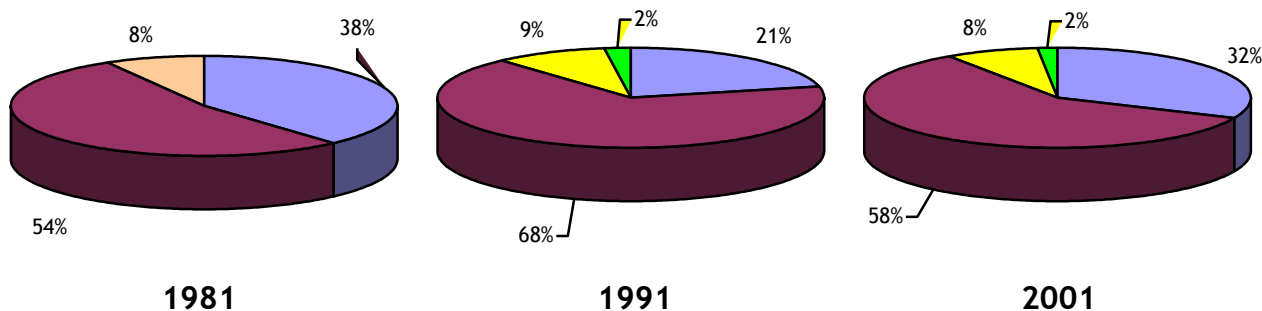
Famiglie per numero di componenti negli anni 1981 - 1991 - 2001 - 2007



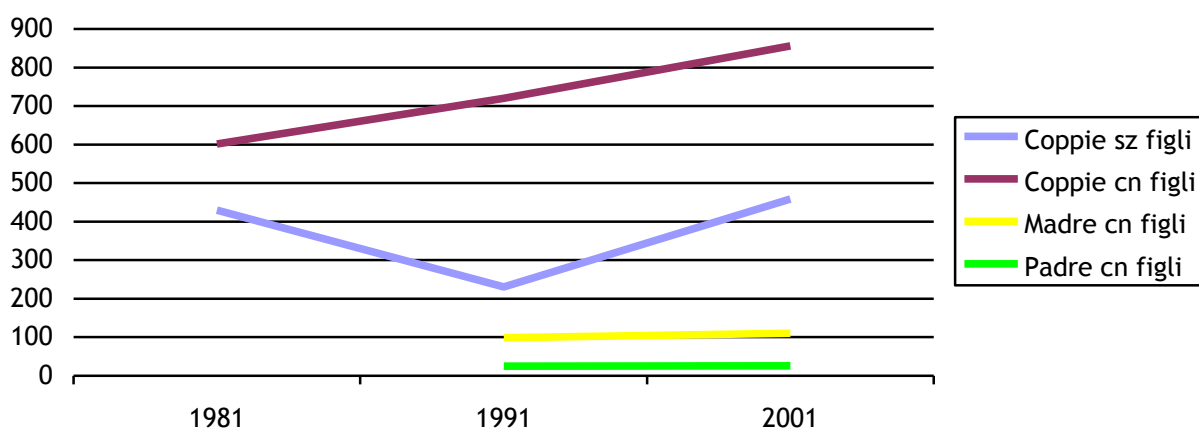
Il grafico dei componenti della famiglia segnala chiaramente due dinamiche: l'aumento del numero di famiglie composte da una, due e tre persone e la diminuzione di famiglie composte da cinque e sei persone o più.

Le famiglie composte da quattro persone hanno avuto un incremento negli anni 1981 - 1991 ma ora l'andamento è stabile od in lieve aumento.

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

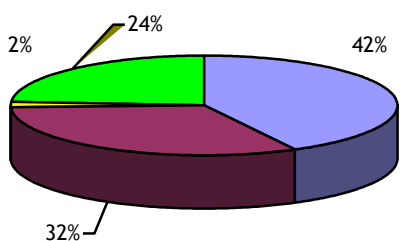


- Azzurro = Coppie senza figli
- Viola = Coppie con figli
- Giallo = Madre con figli
- Verde = Padre con figli
- Rosa = Genitore con figli

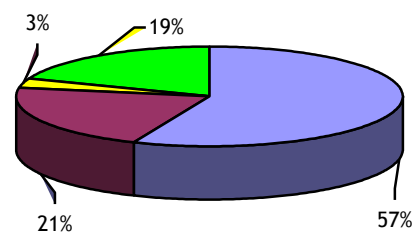


Il grafico segnala il progressivo aumento delle coppie con figli, sebbene quelle senza figli abbiano dal 1991 cominciato ad aumentare.

Popolazione straniera residente per area geografica di cittadinanza 2001 - 2006



2001



2006

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

Totale residenti stranieri nel 2001 erano 109 mentre nel 2006 diventano 225 registrando un saldo migratorio positivo di 106 abitanti.

In cinque anni l'aumento di stranieri all'interno del Comune è raddoppiato registrando un incremento soprattutto di abitanti dell'Unione Europea.

Cittadini stranieri iscritti in anagrafe al 31/12/2006					
Continente	Stato di provenienza	numero	Continente	Stato di provenienza	numero
Europa UE	Belgio	2	Africa	Egitto	11
	Ceca, rep.	3		Marocco	30
	Francia	2		Senegal	4
	Germania	2		Togo	1
	Polonia	1		Tunisia	8
	Portogallo	1	America	Argentina	1
	Regno Unito	4		Bolivia	2
	Slovenia	5		Brasile	4
Altri paesi europei	Albania	39		Cuba	2
	Bulgaria	2		Dominicana, rep.	3
	Croazia	3		Ecuador	4
	Macedonia	5		El Salvador	7
	Moldova	5		Perù	15
	Romania	33	Asia	Cinese, rep. Popolare	1
	Serbia	4		Giappone	1
	Svizzera	1		Libano	1
	Turchia	2		Sri Lanka	1
	Ucraina	10			

1.3 Le analisi dello stock costruito

Analisi e cartografia di riferimento allegata al presente documento:

a1.3	analisi dello stock costruito
a1.3_t1	Rilievo della città storica per comparti ed edifici
a1.3_t2	Tabelle di rilievo ecografico dello stato di fatto (città storica e città consolidata)
a1.3_t3	Identificazione edifici nelle zone del PRG vigente (intero comune)
a1.3_t4	Numero dei piani fuori terra e tipologia edilizia degli edifici (intero comune)
a1.3_t5	Destinazioni d'uso al piano terra e prevalente degli edifici (intero comune)
a1.3_t6	Analisi storico morfologica sulla crescita e trasformazione del comune
a1.4	analisi della distribuzione commerciale
a1.4_1	analisi della distribuzione commerciale a livello sovra locale
a1.4_2	analisi della distribuzione commerciale a livello locale

Nonostante la profonda industrializzazione e l'attraversamento, ai margini del territorio, di grandi vie di comunicazione, il centro di Cambiagio, in una zona pianeggiante fra l'Adda e il torrente Molgora, appena a nord del canale Villoresi, ha ancora il volto di borgo rurale cresciuto attorno alla parrocchia.

Il suffisso "ago" del toponimo, piuttosto comune nella plaga, rivela un'origine celtica, mentre la radice risalirebbe a una parola frequentemente usata da quella popolazione indoeuropea per indicare un centro abitato: Cambria, poi deformato in Cambia, da cui oggi appunto Cambiagio.

Come in tutta la Lombardia, fin dagli inizi terra di diffusione del cristianesimo, le vicende di Cambiagio per molti secoli furono strettamente intrecciate con lo sviluppo delle istituzioni religiose; e già prima del XII secolo sul posto dovevano esistere due chiese: una dedicata a S. Biagio, l'altra ai SS. Angelo, Giacomo e Filippo.

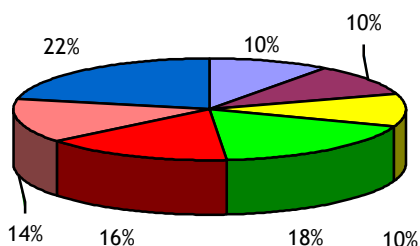
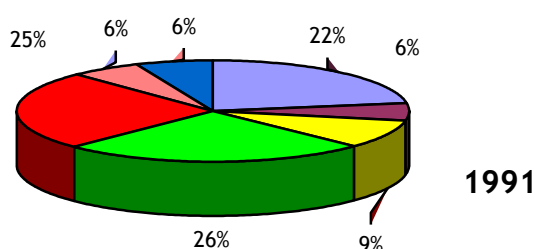
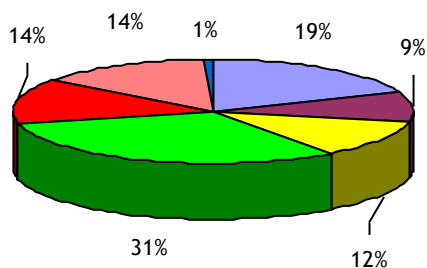
Agli inizi del XX secolo, oltre che sull'agricoltura, l'economia di Cambiagio contava su alcuni stabilimenti di tessitura e filande di seta, attività tipiche del periodo di passaggio dal mondo agricolo a quello industriale. Era un equilibrio alquanto precario, che costringeva molti cambiaghesi a cercare lavoro nelle grandi fabbriche dell'area milanese, se non addirittura in altre provincie, come nel Varesotto. Negli ultimi decenni si sono però sviluppati molteplici insediamenti di artigiani e di piccole e medie imprese (quasi cento), stabilitisi nella zona attigua al casello autostradale, che prende il nome appunto di viale delle Industrie. Così il pendolarismo della manodopera si è progressivamente ridotto. L'azienda più famosa, conosciuta in tutto il mondo, è certamente quella delle biciclette "Colnago", marca da 30 anni preferita da moltissimi campioni del pedale.

Il vecchio nucleo di Cambiagio, pur con notevoli rimaneggiamenti, conserva edifici che portano il nome di importanti famiglie, come il Palazzo Cottini, in via Oberdan, e la Villa Perani in via Gesù. Caratteristico il tessuto delle cascine agricole intercomunicanti attraverso i cortili. La parrocchiale, dedicata al patrono S. Zenone, con la facciata sull'omonima piazza e l'abside in piazza Marconi, è invece recente. È stata costruita agli inizi del secolo su una chiesa più antica ed è stata ultimata nel 1910. Un altro edificio religioso si trova nella frazione Torrazza dei Mandelli, la famiglia patrizia milanese che qui aveva fissato la residenza di campagna: la chiesetta della Beata Vergine del Rosario (un tempo Madonna della neve). Anche Torrazza mantiene l'immagine di vecchia corte agricola e ospita alcune iniziative di carattere sportivo e ricreativo.

Le abitazioni

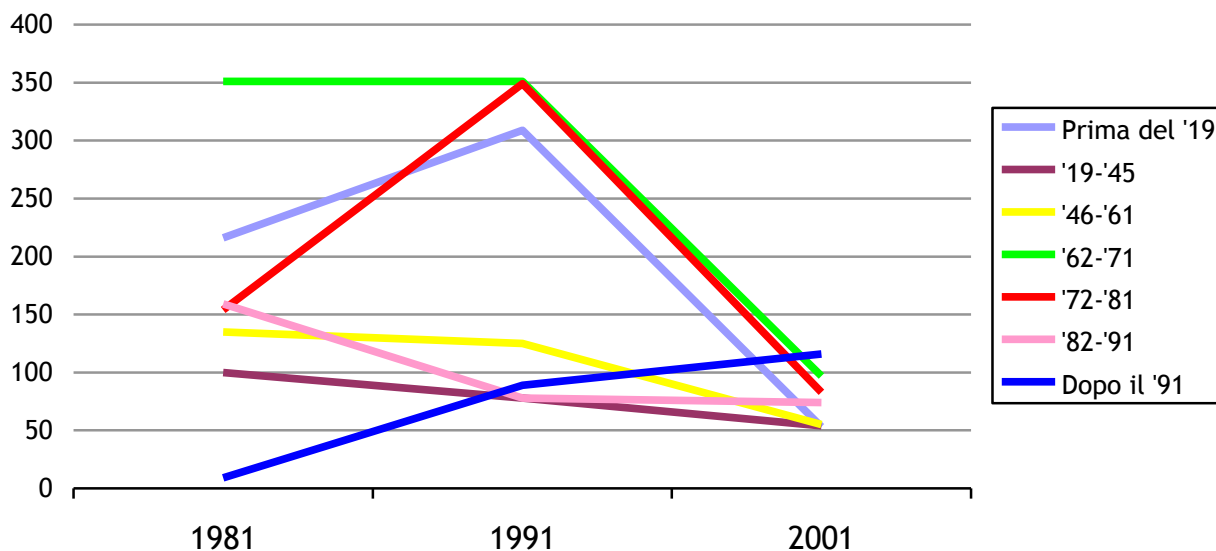
L'analisi delle abitazioni ha censito tutti gli edifici della città storica e consolidata e ha registrato gli anni di costruzione e il titolo di godimento. Le due variabili evidenziano però lo stato di conservazione degli immobili: da un lato verificano la quantità di edifici inseriti nei comparti storici al 1930 e dall'altro permettono di verificare la tendenza della popolazione in termini di possibilità di acquisto.

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

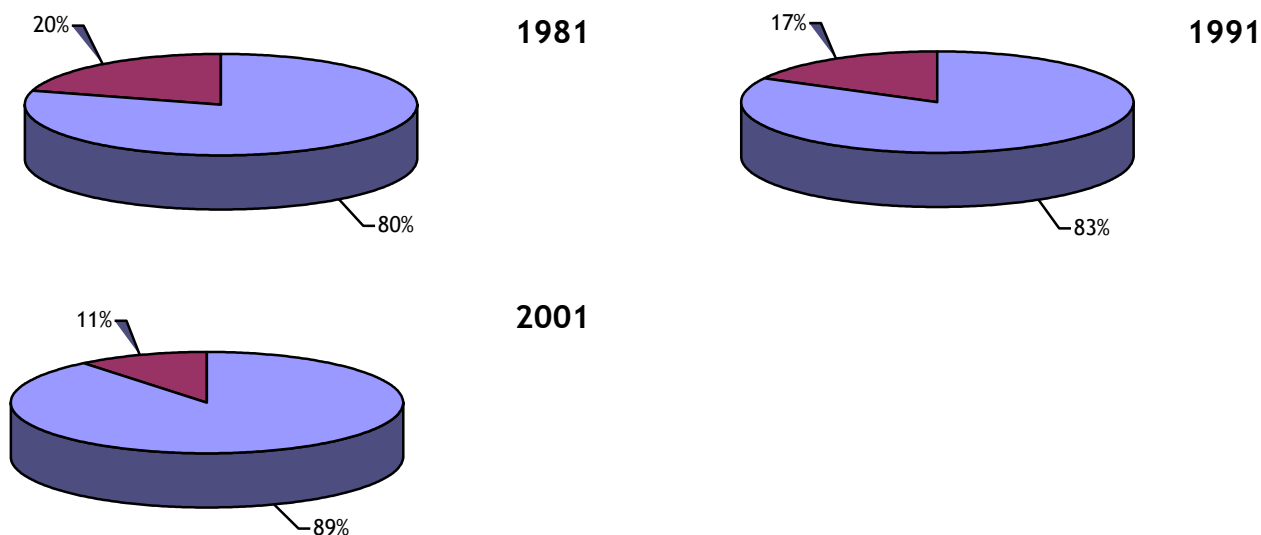


- Azzurro = Prima del 1919
- Viola = 1919-1945
- Giallo = 1946-1961
- Verde = 1962-1971
- Rosso = 1972-1981

Rosa = 1982-1991 (Per il censimento del 1991 la soglia è 1982-1986)
 Blu = Dopo il 1991 (Per il censimento del 1991 la soglia è dopo il 1986)



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.

I dati dovrebbero essere paragonati ai costi degli affitti e ai tassi di interesse dei mutui per capire meglio il fenomeno.

Il sistema commerciale

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

Il tema dell'assetto e della rivitalizzazione del commercio a Cambiagio non può essere affrontato senza inquadramenti di carattere generale e di scala territoriale ampia.

Ecco perché è necessario soffermarsi sulle dinamiche insediative dei sistemi commerciali: pianificati e naturali.

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 radiati

(la Padana superiore, la Cassanese e la Rivoltana, ma in questo caso in modo assai meno accentuato) ed 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, ed 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, Trezzano 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.

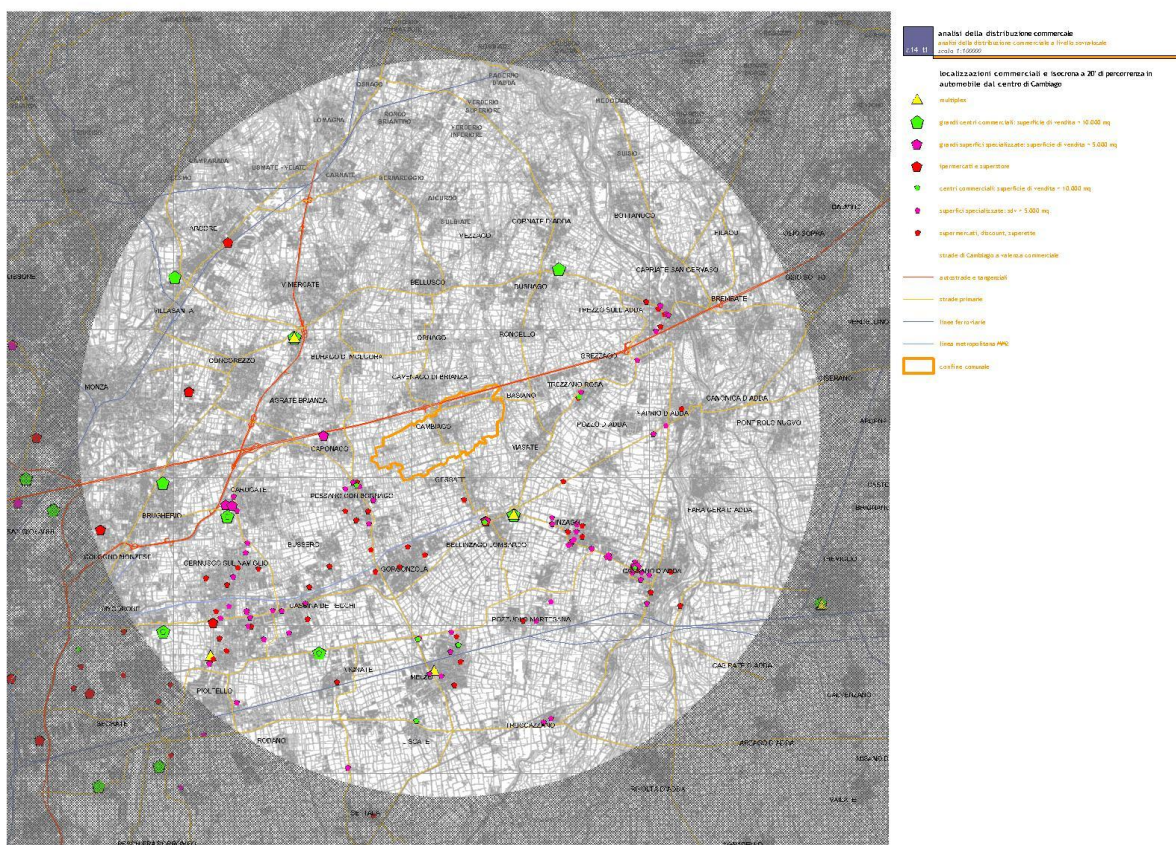
Infine non vanno dimenticate, per la loro capacità di valorizzare i contesti urbani dove si insediano, alcune reti del commercio al dettaglio, soprattutto localizzate nei centri storici (ad esempio Cernusco sul Naviglio, Melzo, Gorgonzola, Trezzo sull'Adda), sebbene la piccola distribuzione stia progressivamente 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 sia 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	



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 37 attività

37 ATTIVITA' commercio in sede fissa e pubblici esercizi

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 37 punti vendita che vivono in 5.122 metri quadrati di vendita.

37 punti vendita di COMMERCIO IN SEDE FISSA

5.122 metri quadrati di vendita

I pubblici esercizi sono 14, per una superficie di somministrazione complessiva di 1.066 metri quadrati.

14 Punti vendita complessivi di PUBBLICI ESERCIZI

1.066 metri quadrati di somministrazione

Le attività commerciali in sede fissa presenti nel Comune:

23 punti vendita di ATTIVITA' COMMERCIALI in sede fissa per complessivi 4.056 metri quadrati totali

664 mqv ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dalle ATTIVITA' COMMERCIALI alla città nella sua interezza 266 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:

13 punti vendita di NEGOZI DI VICINATO pari al 56,5% del totale
in 653 metri quadrati totali con 50 mqv medi

I punti di vendita alimentari sono il 46% del totale delle attività di vicinato presenti, mentre il settore non alimentare nel suo complesso si articola nel restante 54%.

10 punti vendita di MEDIE STRUTTURE pari al 43,5% del totale
per una superficie totale di 3.403 metri quadrati

Le medie strutture di vendita con tipologia alimentare, caratterizzano il 30% dell'intero comparto, quelle non alimentari rappresentano il restante 70%.

Il commercio su aree pubbliche

L'offerta commerciale si arricchisce anche della presenza del commercio su aree pubbliche la quale 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 35 banchi e 1.033 metri quadrati

Il settore alimentare rappresenta il 31 % del totale, quello non alimentare il 69 %.

La percentuale d'incidenza sull'offerta del commercio su aree pubbliche alimentari e non alimentari nel Comune di Cambiagio è pari al 25,4% del totale delle attività presenti, su tale percentuale il settore alimentare incide con una quota del 9%.

All'interno del comparto alimentare l'incidenza sull'offerta del commercio su aree pubbliche è pari all'37%, mentre nel settore non alimentare ammonta al 22%.

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

169 metri quadrati di vendita TOTALI ogni 1.000 abitanti

51 metri quadrati di vendita ALIMENTARI ogni 1.000 abitanti

118 metri quadrati di vendita NON ALIMENTARI ogni 1.000 abitanti

I pubblici esercizi presenti nel territorio

La rete dei pubblici esercizi vede complessivamente insediate 14 attività, per una superficie di somministrazione complessiva di 1.066 metri quadrati.

Con: 76 mq. di somministrazione media

174 mq di somministrazione ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dai PUBBLICI ESERCIZI alla città nella sua interezza 436 abitanti per esercizio

Le attività di pubblico esercizio caratterizzano il 37%, delle presenze commerciali sul territorio cittadino.

Le attività commerciali alimentari

Le attività commerciali alimentari in sede fissa presenti nel Comune

9 punti vendita di ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI in sede fissa in 836 mqv

137 mqv ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dalle ATTIVITA' COMMERCIALI ALIMENTARI alla città 679 abitanti per punto vendita

Le tipologie distributive

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

6 punti vendita di NEGOZI DI VICINATO ALIMENTARE pari al 5,6% del totale in 230 metri quadrati totali con 38 mqv medi

I punti di vendita alimentari caratterizzano il 46 % del totale delle attività di vicinato. Osservando l'assetto dei negozi dal punto di vista dimensionale risulta estremamente evidente che le dimensioni dei punti vendita risultano estremamente contenute.

3 punti vendita di MEDIE STRUTTURE ALIMENTARI pari al 15% del totale in 606 metri quadrati di vendita con 202 mqv medi

Le medie strutture di vendita con tipologia alimentare costituiscono il 42% dell'intero comparto della media distribuzione.

Le medie strutture di vendita del settore alimentare sul territorio del Comune di Cambiagio sono complessivamente n. 3 e si articolano su una superficie di vendita pari a 606 mqv.

Pare interessante osservare che, in media, il 32% 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 Cambiagio è possibile desumere che la piccola distribuzione alimentare opera in una struttura costituita da negozi grandi, mediamente, 38 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 uno 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 attività commerciali non alimentari

Le attività commerciali non alimentari in sede fissa presenti nel Comune

14 punti vendita di ATTIVITA' COMMERCIALI NON ALIMENTARI pari al 79% del totale in sede fissa in 3.220 metri quadrati totali

527 mqv ogni 1000 abitanti

livello di servizio fornito dalle ATTIVITA' COMMERCIALI NON ALIMENTARI alla città 436 abitanti per punto vendita.

Risulta utile osservare che la media distribuzione, con la presenza di ben sette strutture costituisce esattamente il 50% delle attività presenti e dal punto di vista delle superfici di vendita essa rappresenta l'87%.

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 Cambiagio è caratterizzato:

7 punti vendita di NEGOZI DI VICINATO NON ALIMENTARE pari al 10,5% del totale in 423 metri quadrati totali

60 metri quadrati di vendita medi

I punti di vendita non alimentari caratterizzano il 54% del totale delle attività di vicinato presenti.

Le medie strutture di vendita con tipologia non alimentare costituiscono il 70% dell'intero comparto della media distribuzione.

Sintesi riepilogativa delle attività presenti

COMMERCIO IN SEDE FISSA	PDV	MQV
vicinato alimentare	6	230
vicinato non alimentare	7	423
medie strutture alimentari	3	606
medie strutture non alimentari	7	2.797
Totale vicinato	13	836
Totale medie strutture	10	3.220
Totale commercio in sede fissa	23	4.056

PUBBLICI ESERCIZI	PDV	MQS
Totale pubblici esercizi	14	1.066

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

Complessivamente l'offerta del mercato è costituita da 35 banchi (11 alimentari e 24 non alimentari) e si sviluppa in 1.033 metri quadrati di piazzole (effettivamente occupate 27). La seguente tabella riporta il dettaglio del mercato.

COMMERCIO SU AREE PUBBLICHE	N° banchi	MQ
settore alimentare	11	313
settore non alimentare	24	720
Totale commercio su aree pubbliche	35	1.033

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:

$$3.403 \text{ mq.} / 150\text{mq.} = 22 \text{ Punti Vendita Teorici}$$

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

$$3.403 \text{ mq.} / 6111 \text{ ab.} = 0,55 \text{ mq./ab}$$

Incrociando i dati, nella classificazione a 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 e 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 Cambiagio 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 degli insediamenti 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 Cambiagio si è utilizzato il dato dei Regolamento Regionale relativo all'Unità Territoriale 1 (UT 1) Milano, a cui Cambiagio 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 (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'assenza di equilibrio, all'interno del Comune, sia in termini generali che tra i due macro settori commerciali (alimentari e non alimentari).

Si evince un quadro economico a fronte del quale si rileva un deficit di offerta del settore alimentare per quasi 8,4 milioni di euro.

In riferimento al settore non alimentare si constata, altresì, un fabbisogno di circa 6,150 milioni di euro, rispetto a quelli richiesti dalla capacità di spesa dei residenti a Cambiagio.

Lo stato di fatto obbliga a constatare la presenza di uno scenario che prefigura condizioni di rilevante evasione commerciale pari ad un importo di poco superiore ai 14,5 milioni di euro.

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

Settore alimentare

DOMANDA ALIMENTARE: capacità di spesa media annua

Euro 11.333.277

OFFERTA ALIMENTARE: produttività annua

Euro 2.993.314

FABBISOGNO ALIMENTARE: domanda - offerta

Euro 8.399.963

Settore non alimentare:

DOMANDA NON ALIMENTARE: capacità di spesa media annua

Euro 14.403.096

OFFERTA NON ALIMENTARE: produttività annua

Euro 9.647.680

FABBISOGNO NON ALIMENTARE: domanda - offerta

Euro 4.755.416

Settori aggregati

DOMANDA COMPLESSIVA: capacità di spesa media annua

Euro 20.980.957

OFFERTA COMPLESSIVA: produttività annua

Euro 6.412.207

FABBISOGNO: domanda - offerta

Euro 14.568.750

È possibile constatare che a livello comunale il deficit dell'offerta è più marcato per il settore alimentare rispetto a quello non alimentare e quindi l'offerta commerciale sul territorio, oltre a richiedere una scelta politica di potenziamento, deve essere sostenuta da una scelta che vada nella direzione di dare possibilità ad insediarsi nuove attività con maggiore dimensione che possa offrire maggiore assortimento merceologico.

La sostenibilità di nuovi insediamenti commerciali, come dimostrata, dovranno focalizzarsi su strutture commerciali denominate "medie strutture e una grande struttura di vendita" incentivandone sia l'insediamento che l'offerta merceologica al fine d'incrementare anche l'occupazione stabile nel territorio comunale.

Altro elemento di analisi è il fabbisogno pro-capite espresso dai cittadini nell'intero comune da cui emerge una carenza di offerta che è possibile quantificare in quasi 1.374 euro pro-capite nel settore alimentare e di circa 1.000 euro nel settore non alimentare.

Commercio su area pubblica

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

- 7% dell'offerta complessiva del settore alimentare
- 17% dell'offerta complessiva del settore non alimentare

Il commercio su aree pubbliche riveste particolare importanza per il contesto di Cambiagio, 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 quintuplo 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.

1.3 Le proposte dei cittadini e la fase di partecipazione

Analisi e cartografia di riferimento allegata al presente documento:

a1.5	analisi delle istanze e delle richieste
a1.5_t1	Cartografia delle istanze e delle richieste
a1.5_t2	Cartografia delle istanze e delle richieste con relative destinazioni urbanistiche

Il percorso di costruzione del PGT08, così come previsto anche dalla stessa legge regionale 12 del 2005, ha attivato fin dai primi mesi di costruzione delle scelte, un percorso di condivisione e di partecipazione da parte della popolazione, delle associazioni e dei portatori di interesse. Tale percorso, è maturato in seguito alla formulazione da parte dell'Amministrazione delle proprie idee strategiche per la gestione e la programmazione del territorio.

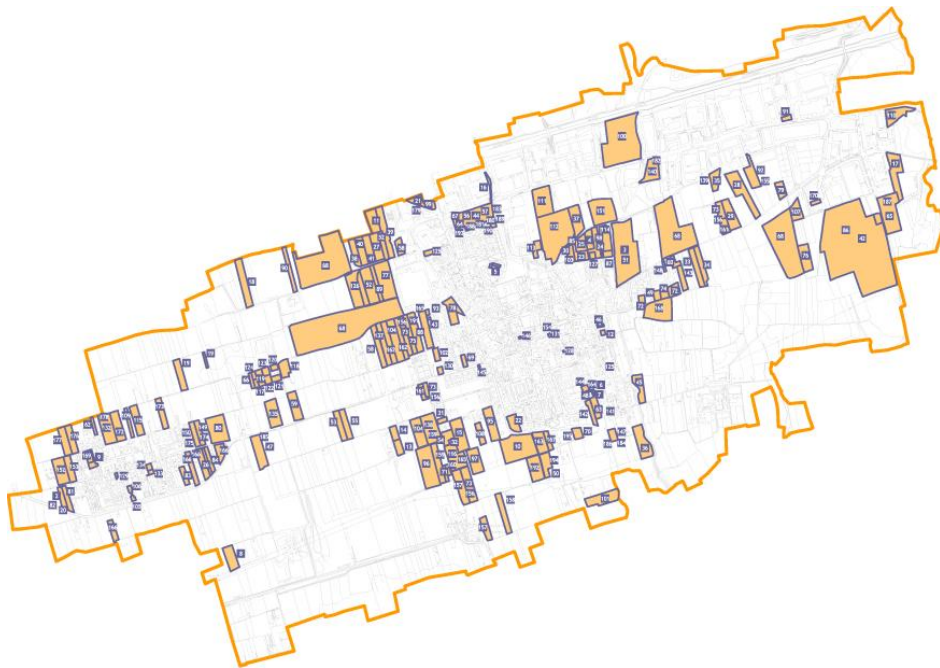
In una prima fase l'amministrazione comunale con deliberazione di Giunta Comunale n. del 189 28.12.2006, ha promosso la redazione del Piano del Governo del Territorio (Documento di Piano - art.8- , Piano dei Servizi - art.9 - , Piano delle Regole - art.10 L.R. 12/05), e con il presente atto, ai sensi dell'art.13 comma 2° della L.R. 11.03.2005, n.12, ha reso noto l'avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti di PIANO DEL GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.), così come definito dalla Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

Dal 22 gennaio 2007 chiunque avesse voluto poteva presentare suggerimenti o proposte entro 60 giorni dalla data di pubblicazione dell'avviso.

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.

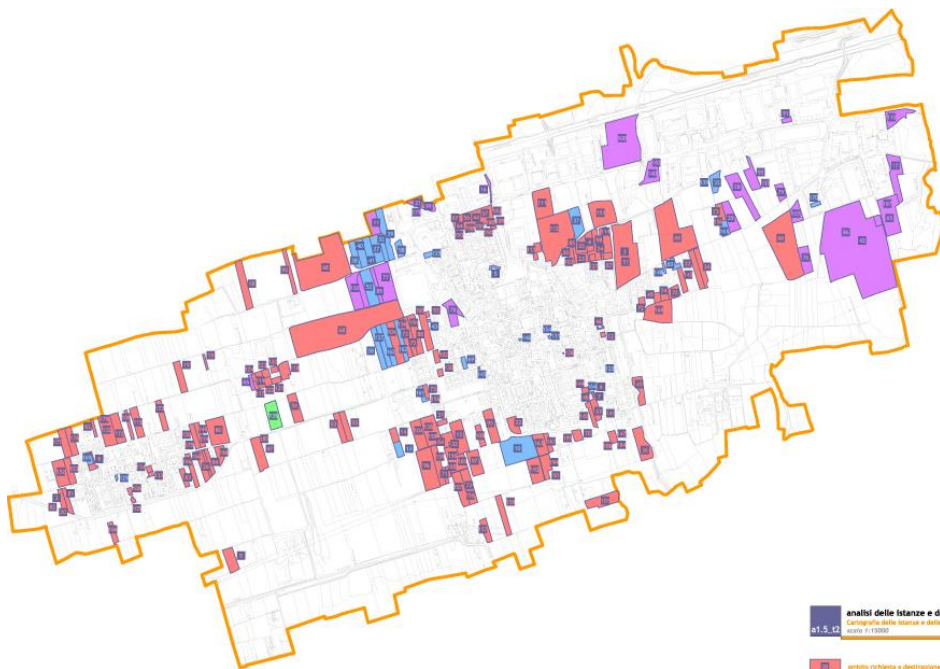
Le istanze potevano essere presentate entro e non oltre le ore del giorno dicembre presso o l'ufficio Protocollo, piano terra, oppure tramite servizio postale.

Al termine di questa fase avvenuta il 22 marzo 2007 sono pervenute 195 domande, le quali sono state esaminate e rappresentate su opportuna cartografia per essere accolte o non accolte all'interno degli atti del PGT.



analisi delle istanze e delle richieste
a1.5.11
Cartografia delle istanze e delle richieste
scale 1:15000

- ▭ ambito richieste
- ▭ confine comunale



analisi delle istanze e delle richieste
a1.5.12
Cartografia delle istanze e delle richieste per relative destinazioni urbanistiche
scale 1:15000

- ▭ ambito richiesta a destinazione urbanistica residenziale
- ▭ ambito richiesta a destinazione urbanistica industriale
- ▭ ambito richiesta a destinazione urbanistica per servizi pubblici
- ▭ ambito richiesta ad altra destinazione urbanistica
- ▭ confine comunale

Cronologia atti PGT

28/12/2006: Avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti del P.G.T. e individuazione professionisti per incarico - deliberazione G.C. n. 189;

22/01/2007: Avviso al pubblico dell'avvio del procedimento relativo alla redazione degli atti del P.G.T. tramite affissione all'albo pretorio per 60 gg. (dal 22/01/2007 al 22/03/2007), pubblicazione su periodico a diffusione locale (Gazzetta della Martesana), pubblicazione sul sito internet del Comune ed affissione di manifesti sugli spazi comunali di pubblica affissione;

02/04/2007: Primo tavolo di lavoro aperto; Incontro con i cittadini ore 21 auditorium: proposte, richieste e desideri per il futuro di Cambiagio; presentazione del laboratorio PGT07;

30/05/2007: Incontro con i tecnici della Provincia di Milano - direzione centrale pianificazione ed assetto del territorio (arch. Parma): viabilità esistente e di progetto, scelte legate alle aree di trasformazione, riduzione degli ambiti agricoli;

11/06/2007: Incontro con i cittadini ore 21 auditorium: il piano urbano del traffico - problematiche, riflessioni, prime soluzioni;

25/10/2007: Avvio del procedimento di valutazione ambientale strategica (VAS) per la formazione del Documento di Piano - deliberazione G.C. n. 139;

31/10/2007: Avviso al pubblico dell'avvio del procedimento di VAS per la formazione del Documento di Piano tramite affissione all'albo pretorio per 30 gg. (dal 31/10/2007 al 30/11/2007), pubblicazione su periodico a diffusione locale (Gazzetta della Martesana), pubblicazione sul sito internet del Comune ed affissione di manifesti sugli spazi comunali di pubblica affissione;

07/11/2007: Incontro con Enti vari ore 10,30 auditorium: Illustrazione prima bozza di Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in rapporto alla prima bozza del documento di piano del nuovo P.G.T. di Cambiagio;

08/11/2007: Incontro con Associazioni e cittadini ore 21 auditorium: Illustrazione prima bozza di

Valutazione Ambientale Strategica (VAS) in rapporto alla prima bozza del Documento di Piano del nuovo P.G.T. di Cambiagio;

14/11/2007: Pubblicazione sul BURL n. 46 dell'avviso di avvio del procedimento di VAS per la formazione del Documento di Piano;

03/12/2007: Incontro con ARPA (geom. Rossi) per approfondimento tematiche sulla VAS e incontro con Coldiretti per approfondimento tematiche sugli ambiti agricoli e delle aree agricole;

18/03/2008: Incontro con i tecnici ed assessore Mezzi della Provincia di Milano - direzione centrale pianificazione ed assetto del territorio: viabilità, aree di trasformazione, PLIS e nuova proposta ambiti agricoli;

10/04/2008: Avvio alle consultazioni per l'adozione degli atti del P.G.T.: Avviso all'albo pretorio, pubblicazione sul sito internet del Comune, affissione di manifesti ed invio di lettere di convocazione per Enti e Associazioni per incontro del 22/04/2008 con illustrazione dei contenuti della proposta di Documento di Piano del P.G.T. e del rapporto ambientale della VAS.

22/04/2008: Incontro con enti e associazioni (conferenza di valutazione), presentazione del rapporto ambientale e del documento di piano

22/04/2008: Incontro con cittadini e parti sociali ed economiche (conferenza di valutazione), presentazione del rapporto ambientale e del documento di piano.

04/06/2008: Incontro con commissione urbanistica, presentazione del PGT versione finale.

05/06/2008: Incontro con commissione edilizia, presentazione del PGT versione finale.

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 Cambiagio; 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 Cambiagio 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 Cambiagio 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 del Rio Vallone.

Enti territorialmente interessati:

Regione Lombardia; Provincia di Milano; Camera di commercio.

Comuni confinanti:

Cavenago, Gessate, Caponago, Basiano, Masate, Pessano con Bornago, Agrate

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 Cambiagio 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 ed il pubblico interessato.

Per favorire l'accesso alle informazioni e l'espressione dell'opinione dei soggetti interessati, il Comune di Cambiagio ha attivato sul proprio sito internet www.comune.cambiagio.mi.it alcune pagine dedicate al PGT e alla procedura di VAS.

Avviso di adozione comuni contermini

Il Comune di Cambiagio al termine della predisposizione degli elaborati del PGT e della fase di consultazione darà avviso ai Comuni contermini della data di adozione in consiglio comunale così come previsto dall'art 22 delle Nda del PTCP della provincia di Milano.

B. Analisi specifiche

1.4 La programmazione e la pianificazione sovra locale

a2.1_t6	Gli strumenti di pianificazione sovra ordinata
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.

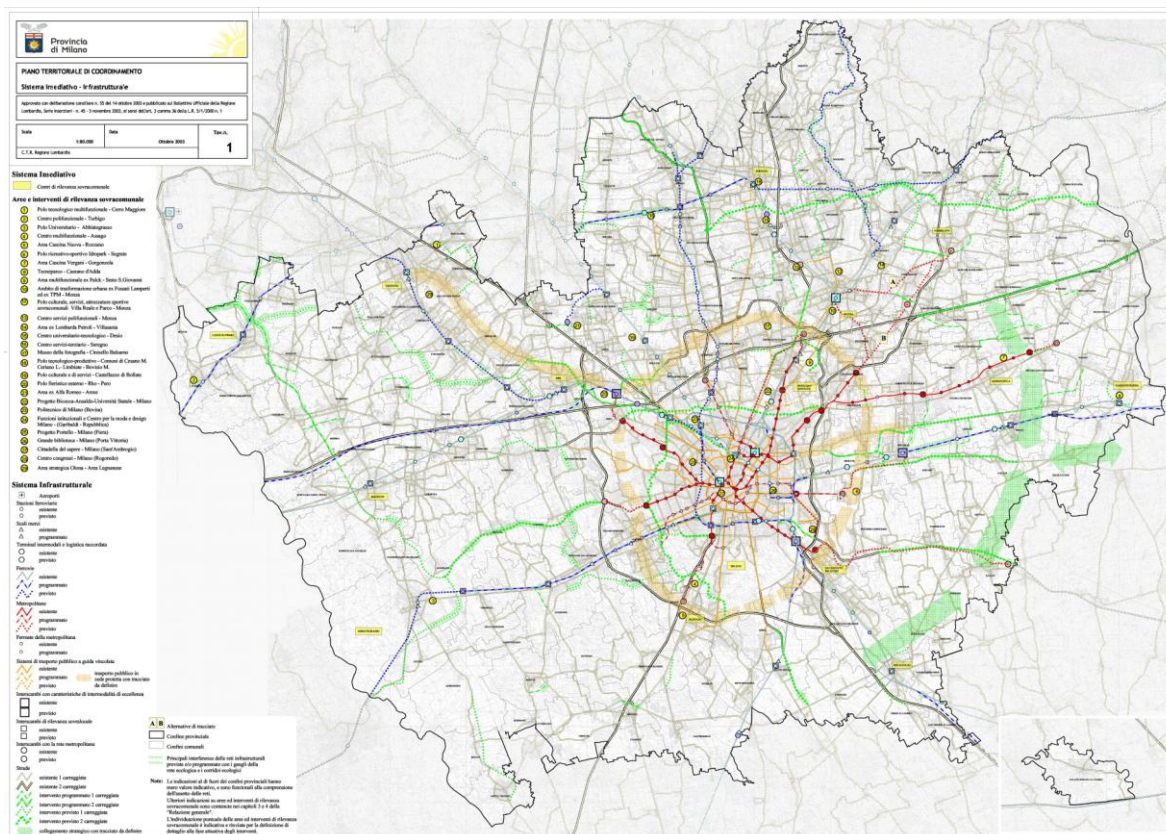
Il piano inoltre raccorda le politiche settoriali di competenza provinciale e indirizza e coordina la pianificazione urbanistica dei Comuni.

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 sovra ordinati, ma anche con norme precise, mutevoli nella delimitazione, in rapporto ai reali processi di trasformazione territoriale.



1.4.3 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.

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:

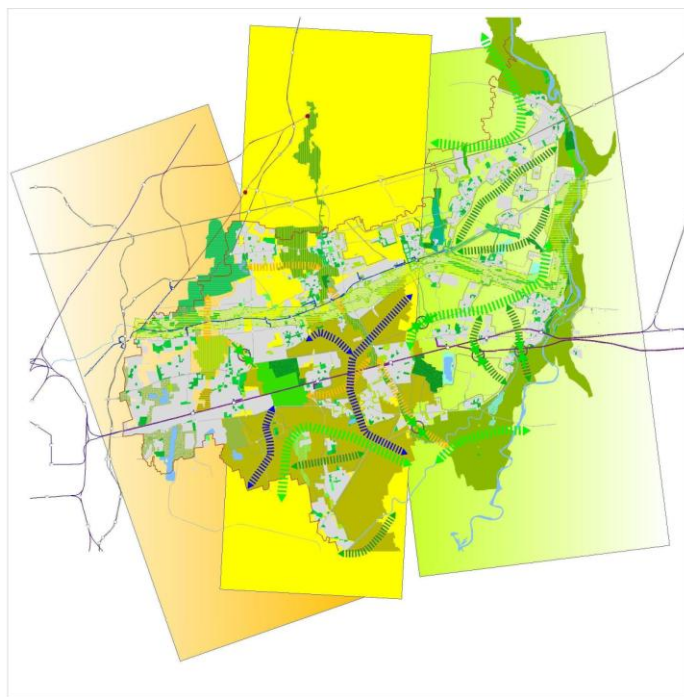
- Programmatico, perché condiviso dai Comuni, dalla Provincia e da altri enti;
- Urbanistico - territoriale, perché tratta problemi non risolvibili alla scala del singolo comune;
- Operativo, perché contiene obiettivi di breve-medio termine e strategie di lungo periodo.

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.



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

Il sistema insediativo

I comuni del tavolo di coordinamento 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 territoriale kmq	città esistente (a)		suolo ancora edificabile (b)		estensione della città prevista (a + b)		(b/a) %	parchi 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	52,88	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
Martesana - Adda	270,42	76,05	28,1	19,83	7,3	95,88	35,5	26,1	92,58	34,2
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 cascate 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 territorio 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, Pioltetto e 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.

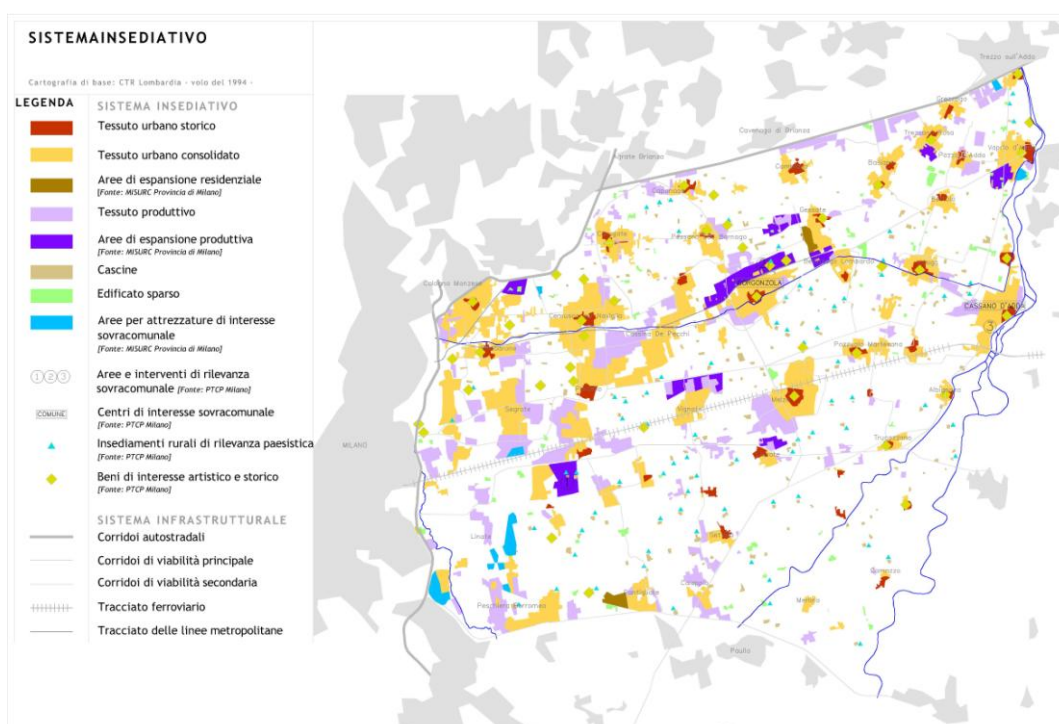
Gli spazi aperti hanno in questo contesto estensioni più contenute, sono circoscritti dall'edificato, e sempre più frequentemente stanno diventando aree protette o parchi urbani. La dotazione di servizi e di luoghi centrali, sia storici che di più recente realizzazione, è particolarmente ricca; le forme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

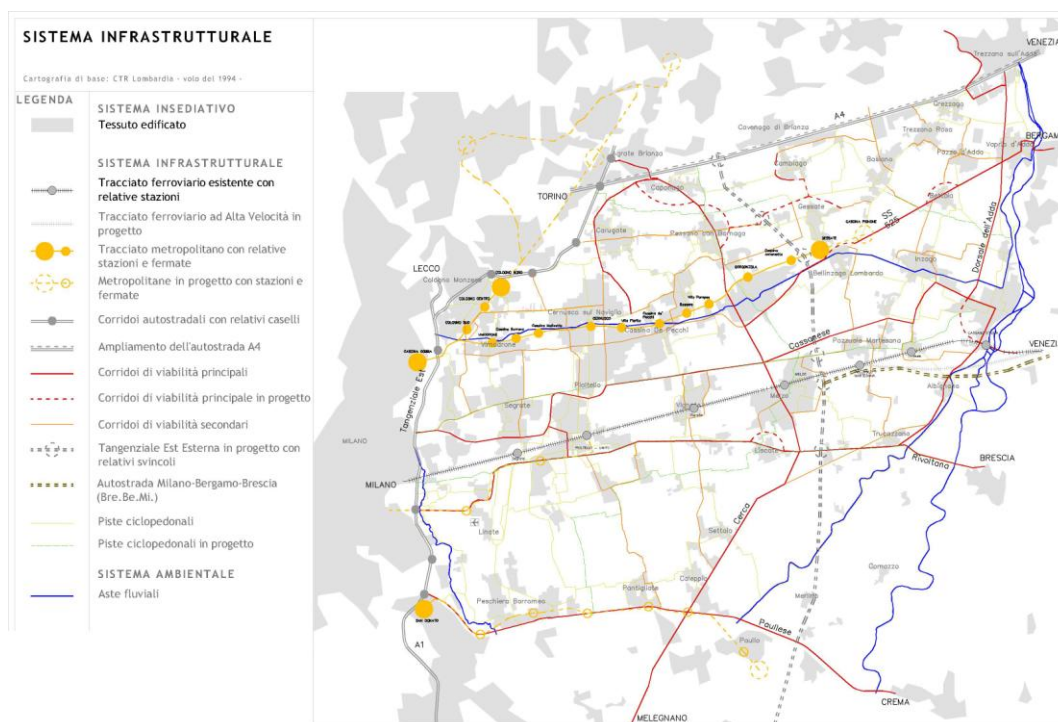
L'insieme di questi diversi principi insediativi e la loro sovrapposizione descrivono la complessità di questo territorio.



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.

territorio	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
Martesana - Adda	163.419	0,56	604	265
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)

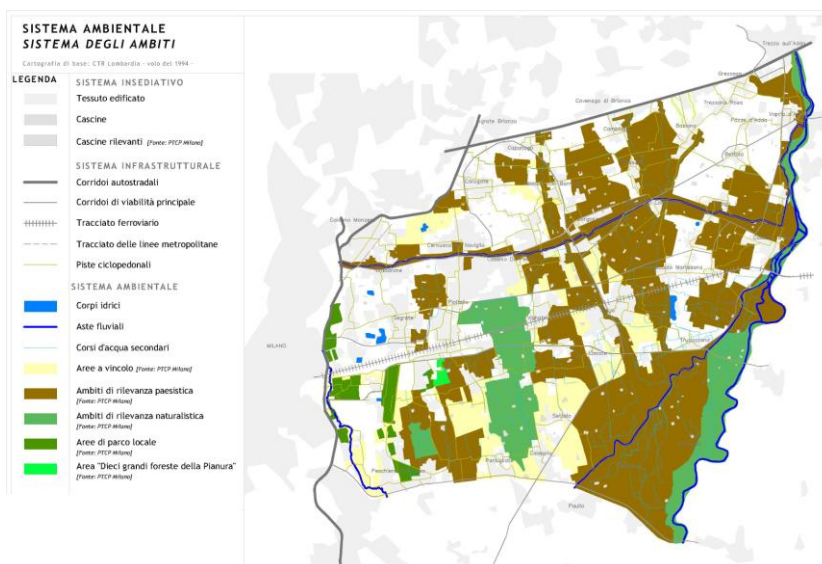
Nonostante gli spostamenti siano in termini quantitativi fra i più rilevanti della regione metropolitana, il Martesana-Adda presenta indicatori tutti molto vicini ai valori della provincia anche perché dispone di una rete di mobilità pubblica rilevante (metropolitana e ferrovia) e può contare, in uno 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 ed 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.

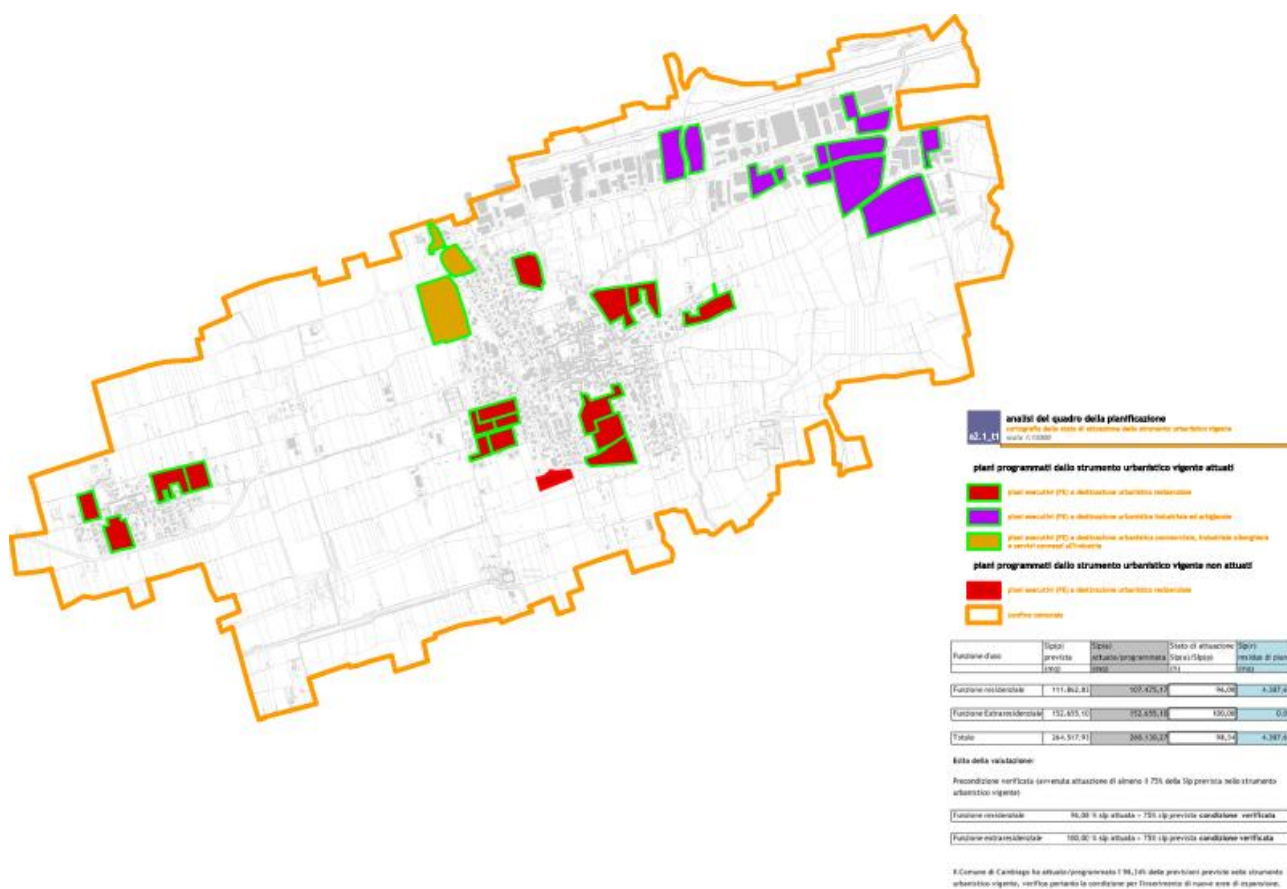
La complessiva prevalenza degli spazi agricoli, che già costituisce una importante risorsa di questo territorio, risulta arricchita dalla presenza di un consistente patrimonio storico-architettonico, in alcuni casi di grandissimo interesse (si pensi, ad esempio, al Castello di Trezzo o alla villa e alta tenuta di Trenzanesio), legato al ricco sistema delle acque (le ville del Martesana e del Villoresi, le fortificazioni lungo l'Adda), alta 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
a2.1_t4	indicatori
a2.1_t5	schede informative e di attestazione per la valutazione della compatibilità al PTCP vigente

1.5.1 L'attuazione del PRG Vigente

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



Ne emerge che al momento della stesura del PGT08, l'96,08% della superficie lorda di pavimento residenziale prevista dal vecchio PRG è stata programmata in attuazione o attuata. Il residuo di piano tuttavia prevede ancora 4.387,67 metri quadri di superficie lorda di pavimento di previsione da attuare. Per le funzioni extra - residenziale, tutta la superficie prevista è stata attuata, senza alcun residuo di previsione. 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, con una percentuale dell'96,08% per la funzione residenziale e del 100% per le funzioni extra - residenziali. In questo ultimo dato appare evidente la saturazione dell'area industriale e la relativa necessità di definire nuove politiche a sostegno dell'attività artigianale e produttiva. Complessivamente, il Comune di Cambiagio ha adottato, previsto o programmato il 98,34 % 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	Slp	Ab teorici	Attuato (adottato/approvato) o programmato
	mq	mc/mq	mq	mq		

cdc1 ex zona C7	10.304,00	2,50	4.550,93	8.586,67	171,73	si
2 ex zona C4	13.163,00	1,00	2.325,46	4.387,67	87,75	no
3 ex zona C2	9.883,00	1,00	1.746,00	3.294,33	65,89	si
4 ex zona C2	23.725,00	1,00	4.191,42	7.908,33	158,17	si
5 ex zona C6	12.035,00	2,50	5.315,46	10.029,17	200,58	si
6 ex zona C1	16.737,00	0,60	1.774,12	3.347,40	66,95	si
7 ex zona C2	6.699,00	1,00	1.183,49	2.233,00	44,66	si
cdc2 ex zona C6	13.065,00	2,50	5.770,38	10.887,50	217,75	si
10 ex zona C2	12.321,00	1,00	2.176,71	4.107,00	82,14	si
11 ex zona C2	18.094,00	1,00	3.196,61	6.031,33	120,63	si
12 ex zona C2	16.763,00	1,00	2.961,46	5.587,67	111,75	si
13 ex zona C2	20.775,00	1,00	3.670,25	6.925,00	138,50	si
17 ex zona C2	16.893,00	1,00	2.984,43	5.631,00	112,62	si
18 ex zona C5	22.396,00	2,00	7.913,25	14.930,67	298,61	si
19 ex zona C1	16.893,00	0,60	1.790,66	3.378,60	67,57	si
cdc3 ex zona C7	17.517,00	2,50	7.736,68	14.597,50	291,95	si
TOTALE	247.263,00		59.287,30	111.862,83	2.237,26	

INDICI E PARAMETRI EXTRARESIDENZIALI STRUMENTO URBANISTICO VIGENTE SU AREE DI ESPANSIONE

dicitura da PGT e PRG	ST	UT	Standard	Slp	Attuato (adottato/approvato) o programmato
	mq	mq/mq	mq	mq	
14 ex zona D3	50.091,00	0,50	5.009,10	25.045,50	si
15 ex zona D3	13.593,00	0,50	1.359,30	6.796,50	si
cdc4 ex zona D3	6.454,00	0,50	645,40	3.227,00	si
21 ex zona D2	22.265,00	0,50	2.226,50	11.132,50	si
22 ex zona D2	16.263,00	0,50	1.626,30	8.131,50	si
23 ex zona D2	11.692,00	0,50	1.169,20	5.846,00	si
24 ex zona D2	2.751,00	0,50	275,10	1.375,50	si
cdc5 ex zona D1	5.071,00	0,70	709,94	3.549,70	si
cdc6 ex zona D1	21.864,00	0,70	3.060,96	15.304,80	si
cdc7 ex zona D1	8.038,00	0,70	1.125,32	5.626,60	si
cdc8 ex zona D2	45.113,00	0,50	4.511,30	22.556,50	si
29 ex zona D2	57.302,00	0,50	5.730,20	28.651,00	si
30 ex zona D2	10.632,00	0,50	1.063,20	5.316,00	si
31 ex zona D2	20.192,00	0,50	2.019,20	10.096,00	si
TOTALE	291.321,00		30.531,02	152.655,10	

Funzione d'uso	Slp(p) prevista (mq)	Slp(a) attuata/programmata (mq)	Stato di attuazione Slp(a)/Slp(p) (%)	Slp(r) residuo di piano (mq)
Funzione residenziale	111.862,83	107.475,17	96,08	4.387,67
Funzione Extrasresidenziale	152.655,10	152.655,10	100,00	0,00
Totale	264.517,93	260.130,27	98,34	4.387,67

Esito della valutazione:

Precondizione verificata (avvenuta attuazione di almeno il 75% della Slp prevista nello strumento urbanistico vigente)

Funzione residenziale	96,08	% slp attuata > 75% slp prevista	condizione verificata
-----------------------	-------	----------------------------------	------------------------------

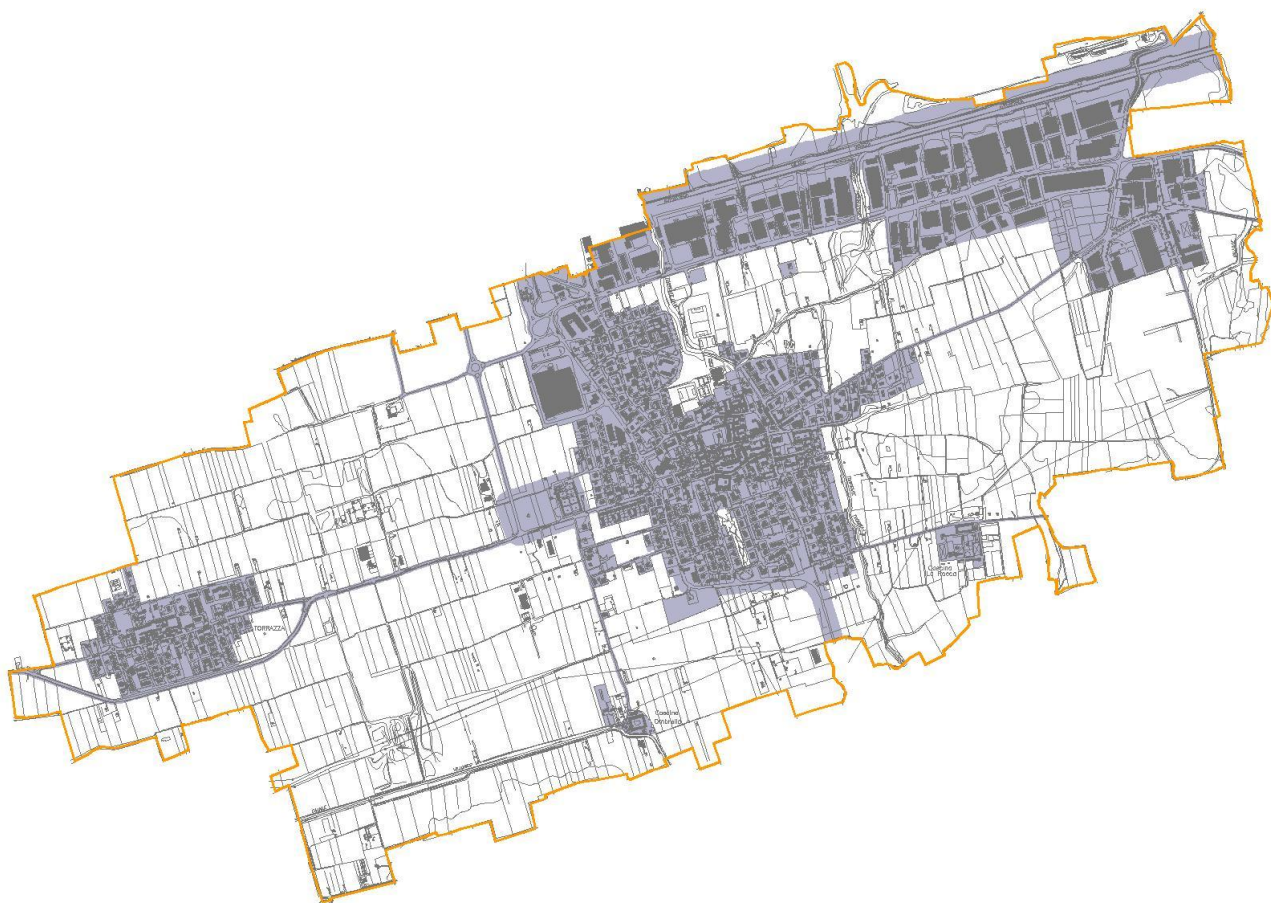
Funzione extrasresidenziale	100,00	% slp attuata > 75% slp prevista	condizione verificata
--------------------------------	--------	----------------------------------	------------------------------

Il Comune di Cambiagio ha attuato/programmato l' 98,34% delle previsioni previste nello strumento urbanistico vigente, verifica pertanto la condizione per l'inserimento di nuove aree di espansione.

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 1 gennaio 2008 appare di 2.360.595,00 mq, su una superficie comunale di 7.298.469,00 mq complessivi. Poiché gli abitanti al 1 gennaio 2008 risultano, dai dati comunali, essere pari a 6.126 abitanti, il Comune si classifica tra i comuni con popolazione inferiore ai 15000 abitanti, e con un rapporto percentuale tra la superficie urbanizzata e la superficie comunale complessiva pari al 32,34% (Indice del Consumo di 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 5000 abitanti è del 30%: Cambiagio si colloca

pertanto appena 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 E2 nel caso del PRG vigente nel comune di Cambiagio, 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 E2); 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 E2. 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 Cambiagio è il Tavolo 11, quello della Martesana Adda. L'incremento percentuale concesso è del 3%, ossia nel caso di Cambiagio 70.817,85 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 47.211,90 mq, per una variazione massima ammissibile del 5% e una superficie massima utilizzabile di ex zone E pari a **118.029,75** mq. Le previsioni del PGT08, complessivamente, prevedono di occupare 75.627,00 mq per funzioni residenziali e 39.500,00 mq per funzioni extra residenziali, per una superficie complessiva di occupazione pari a **115.127,00** 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 2,33%, 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: **15044**

Abitanti al 1 gennaio 2008 : **6126**

Classe: **15.000 > abitanti > 5.000**

Superficie territoriale comunale (ST)	7.298.469,00 mq
Superficie urbanizzata (SU)	2.360.595,00 mq

Indice Consumo di suolo (ICS=SU/ST %)	32,34 %
---------------------------------------	----------------

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	70.817,85 mq

Percentuale massima aggiuntiva di incremento della superficie urbanizzata nel caso di partecipazione del comune al meccanismo premiale*	2,00 %
	47.211,90 mq

Variazione massima della superficie urbanizzata	5,00 %
Superficie di espansione massima Semax	118.029,75 mq

Superficie di espansione prevista dallo strumento urbanistico comunale SE:

espansione residenziale	75.627,00 mq
espansione extraresidenziale	39.500,00 mq

Totale superficie di espansione	115.127,00 mq
--	----------------------

Rapporto tra superficie di espansione e superficie non urbanizzata 2,33 %

* al fine di monitorare lo stato dell'attuazione dei valori assunti per gli indicatori il Comune di Cambiagio 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 Cambiagio 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.

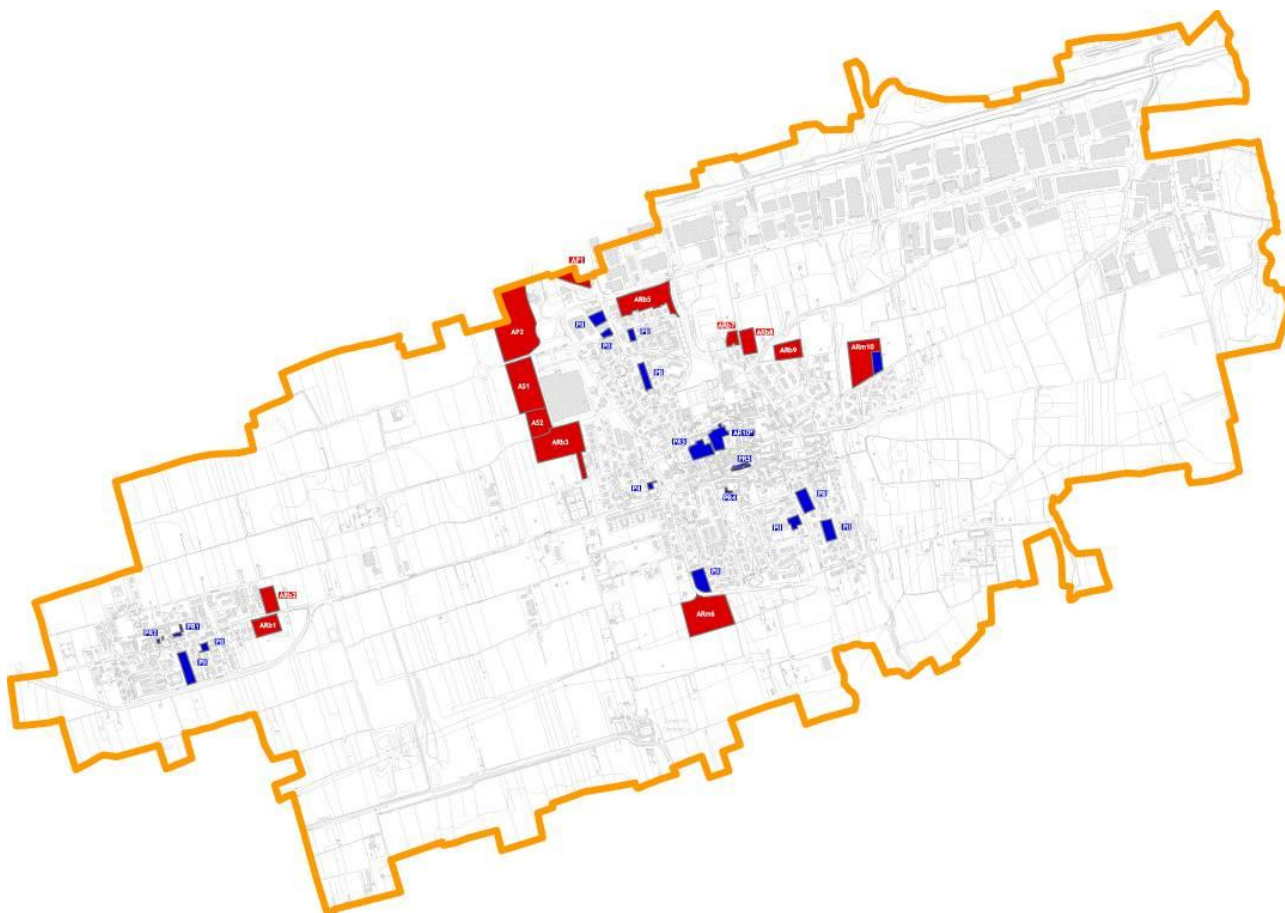
La valutazione della compatibilità dello strumento urbanistico comunale si avvale della verifica del rispetto almeno dell'insieme dei valori raccomandati dagli indicatori, tenendo all'accertamento del raggiungimento complessivo degli obiettivi di PTCP, piuttosto che alla verifica puntuale dei singoli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

indicatori di sostenibilità		valori obiettivo (O)	punti premio	punti premio acquisiti
I1	riuso del territorio urbanizzato	$30\% \leq O \leq 50\%$	1	
		$50\% \leq O \leq 70\%$	2	
		$O \geq 70\%$	3	
I2	permeabilità dei suoli urbani			
in aree di espansione	per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	$45\% \leq O \leq 50\%$ $O \geq 50\%$	0,5 1	
	per funzioni produttive e commerciali	$20\% \leq O \leq 25\%$ $O \geq 25\%$	0,5 1	X
in aree di trasformazione	per funzioni residenziali, terziarie e per il tempo libero	$35\% \leq O \leq 40\%$ $O \geq 40\%$	0,5 1	X
	per funzioni produttive e commerciali	$15\% \leq O \leq 20\%$ $O \geq 20\%$	0,5 1	
I3	dotazione di aree verdi piantumate	$O \geq V + 20\% V$	1	
		$O \geq V + 30\% V$	2	X
I4	frammentazione degli insediamenti produttivi	$O \leq 1,5$	1	X
I5	accessibilità alle stazioni: parcheggi di interscambio	$15\% \leq O \leq 20\%$	1	
		$O \geq 20\%$	2	
I6	dotazione di piste ciclopedonali	$20\% \leq O \leq 30\%$	1	
		$O \geq 30\%$	2	X
I7	connettività ambientale	1 nuova linea	1	
		2 o più nuove linee	2	X
punteggio massimo indicatori			16	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 Cambiagio all'interno del piano, le zone di trasformazione, ossia aree dismesse comprese all'interno dell'urbanizzato, per le quali lo strumento urbanistico comunale preveda una trasformazione da assoggettare a pianificazione attuativa, ammontano ad un totale di 32.087 mq. Le zone di espansione, aree non urbanizzate e destinate a nuova urbanizzazione dallo strumento adottato, ivi comprese quelle previste dallo strumento urbanistico vigente, ma non attuato e riconfermate, e comprese le aree per interventi di rilevanza sopra comunale ammontano ad un totale di 150.091 mq. Il rapporto percentuale tra zone di trasformazione e di espansione risulta del 21%.



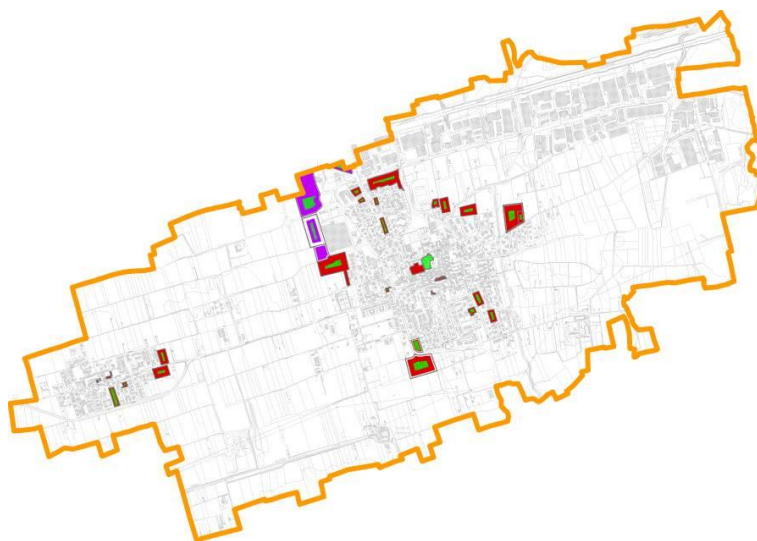
Sarà compito dell'amministrazione comunale, promuovere l'avvio di tutti i piani attuativi che vanno a trasformare il territorio prima di attuare quei piani che andranno ad espandere il territorio urbanizzato. A tal fine l'A.C. all'interno del regolamento edilizio, potrà prevedere appositi incentivi, quali la riduzione degli oneri di urbanizzazione per gli ambiti di trasformazione.

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.

Per quanto riguarda le aree di espansione il punteggio conseguito è di 1 punto: in riferimento alle zone di espansione a destinazione urbanistica residenziale e per il tempo libero sono stati raggiunti 27 punti percentuali, mentre per quanto concerne le zone di espansione a destinazione urbanistica produttiva e commerciale sono stati raggiunti 46 punti percentuali.

Anche per quanto riguarda le aree di trasformazione il punteggio conseguito è di 1 punto: in riferimento alle zone di trasformazione a destinazione urbanistica residenziale e per il tempo libero sono stati raggiunti 47 punti percentuali, mentre per quanto concerne le zone di trasformazione a destinazione urbanistica produttiva e commerciale il piano non prevede nessuna trasformazione.



All'interno degli ambiti di trasformazione, per tutto il territorio comunale di Cambiagio è prevista una normativa che consentirà di recuperare suolo permeabile in modo profondo

Af = Verde ecologico privato

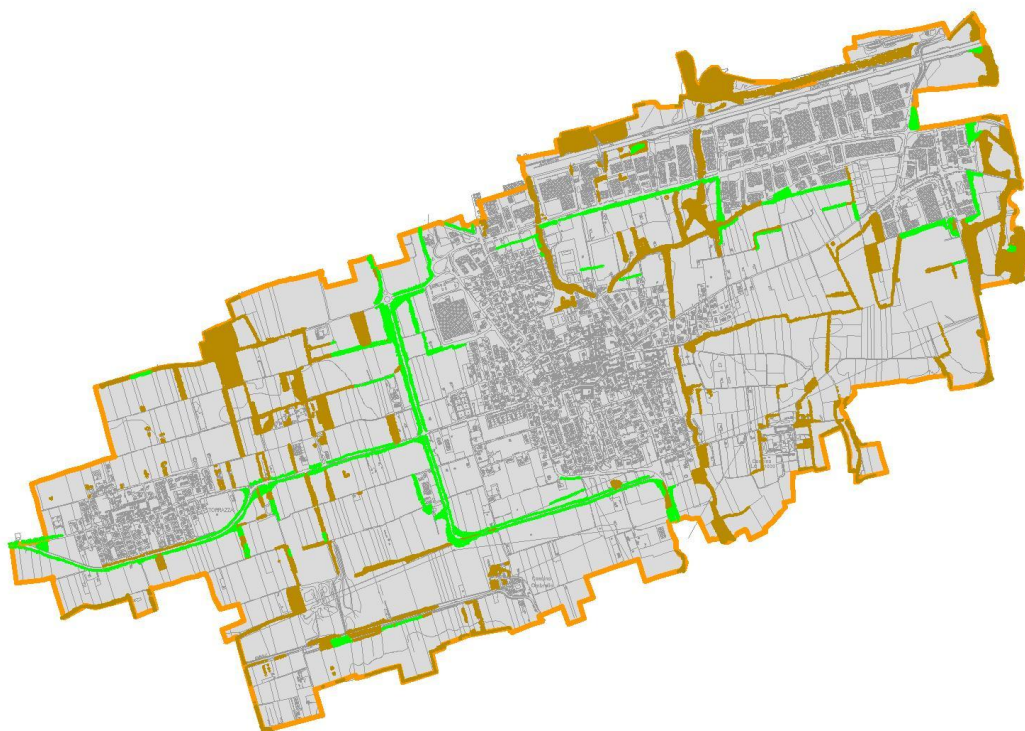
E' una parte della superficie fondiaria da mantenersi a tappeto erboso piantumato con alberature di medio e alto fusto (esclusi giardini pensili, sistemazioni delle coperture di box, green block con fondo impermeabile, fosse imoff e simili). Dovranno essere installate specie

arboree ed arbustive nella quantità di 1 albero ogni 60 mq di superficie per verde ecologico privato.

indicatore i3 dotazione di aree verdi piantumate

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

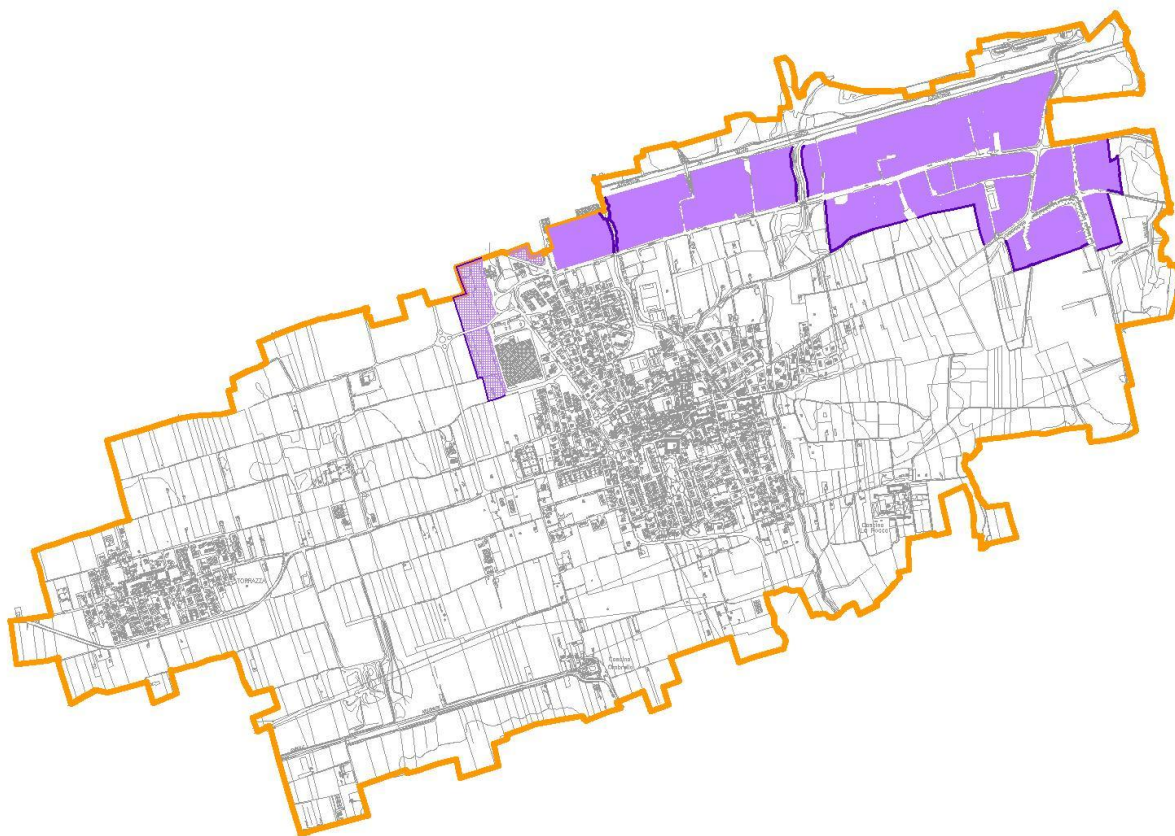
Calcolato l'ICS, l'indice di consumo di suolo, ossia il rapporto tra la superficie comunale urbanizzata e quella dell'intero comune, rientrando nella fascia dei comuni con ICS compresa tra 25% e 40%, misurandone 33%, il valore obiettivo da raggiungere per acquisire i due punti massimi in palio si ottiene incrementando la superficie arborea/arbustiva del 30%, valore raggiunto dal Piano di Governo del Territorio.



Tutti gli ambiti di trasformazione dovranno prevedere un maggiorazione percentuale del contributo di costruzione da un minimo del 1,5 % fino ad un massimo del 5% di tale costo da destinare obbligatoriamente a interventi forestali a rilevanza ecologica e di incremento della naturalità e/o per la realizzazione di impianti e fonti rinnovabili per la produzione di energia alternativa e volti al risparmio energetico in edifici pubblici.

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 esistenti un punteggio di 0,4 e in riferimento alle aree produttive previste 1,3 permettendo di raggiungere 1 punto premio.



Viene confermata e mantenuta la situazione attuale.

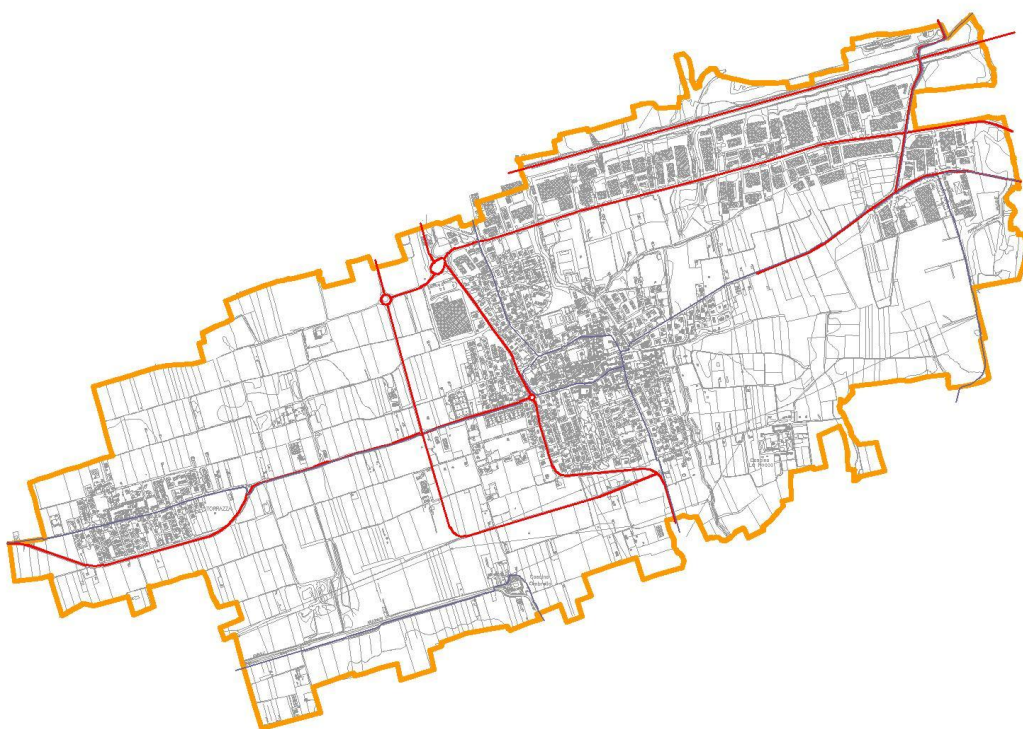
indicatore i5 accessibilità alle stazioni ferroviarie e/o metropolitane: parcheggi di interscambio

L'indicatore non è calcolabile in quanto a Cambiagio non sono presenti stazioni ferroviarie e o metropolitane quindi non è possibile conseguire alcun punto premio da questo indicatore.

indicatore i6 dotazione di piste ciclo-pedonali

E' 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 ciclo-pedonali dell'74%, superiore di 44 punti percentuali al valore obiettivo permettendo l'acquisizione di due ulteriori punti percentuali.



Il Piano prevede il potenziamento della rete ciclabile dando attuazione alle previsioni provinciali.

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 ad ovest di Torrazza che conseguirà anche a mitigare la presenza della futura tangenziale TEM, una che ricalca il torrente La Cava ed i suoi ambiti adiacenti, e una a nord della A4 riqualificando gli ambiti attualmente occupati dalla discarica. Le tre nuove linee permettono di acquisire un punteggio di 2 punti totalizzando un valore di 9 punti, sufficienti a conseguire il bonus di edificabilità.



Oltre al mantenimento dei corridoi esistenti, vengono inserite altre tre nuove linee.

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

a2.2_t3	Il sistema insediativo
a2.2_t3.1	Il sistema insediativo: altezze prevalenti
a2.2_t3.2	Il sistema insediativo: rapporto di copertura prevalente
a2.2_t3.3	Il sistema insediativo: permeabilità dei suoli prevalente
a2.2_t3.4	Il sistema insediativo: tipologie edilizie prevalenti
a2.2_t3.5	Il sistema insediativo: uso del suolo prevalente
a2.2_t4	Il sistema infrastrutturale
a2.2_t5	Il sistema agricolo
a2.2_5.1	Relazione agricolo - ambientale
a2.2_t5.2	Il sistema agricolo
a2.2_t5.3	Carta del valore agricolo
a2.2_t5.4	Carta del perimetro del bosco
a2.3	analisi dei vincoli esistenti, a tutte le scale
a2.3_t1	Il sistema dei vincoli

Il sistema ambientale

Della superficie complessiva di 7,29 Km² del territorio comunale, circa il 65% è a verde, prevalentemente ad uso agricolo. Osservando il territorio di Cambiagio dall'alto si notano tre principali ambiti agricoli:

Uno ad est rispetto il centro residenziale di Cambiagio;

Il secondo a nord rispetto la strada comunale che collega il centro di Cambiagio e la frazione Torrazza;

L'ultimo di maggior pregio ambientale si trova nella zona sud rispetto la frazione Torrazza, interessato inoltre dal passaggio del Canale Villoresi.

L'attività agricola emergente assume i tratti di una attività intensiva frutto di una evoluzione continua dell'agricoltura tradizionale e sul piano economico l'attività agricola detiene un buon grado di redditività.

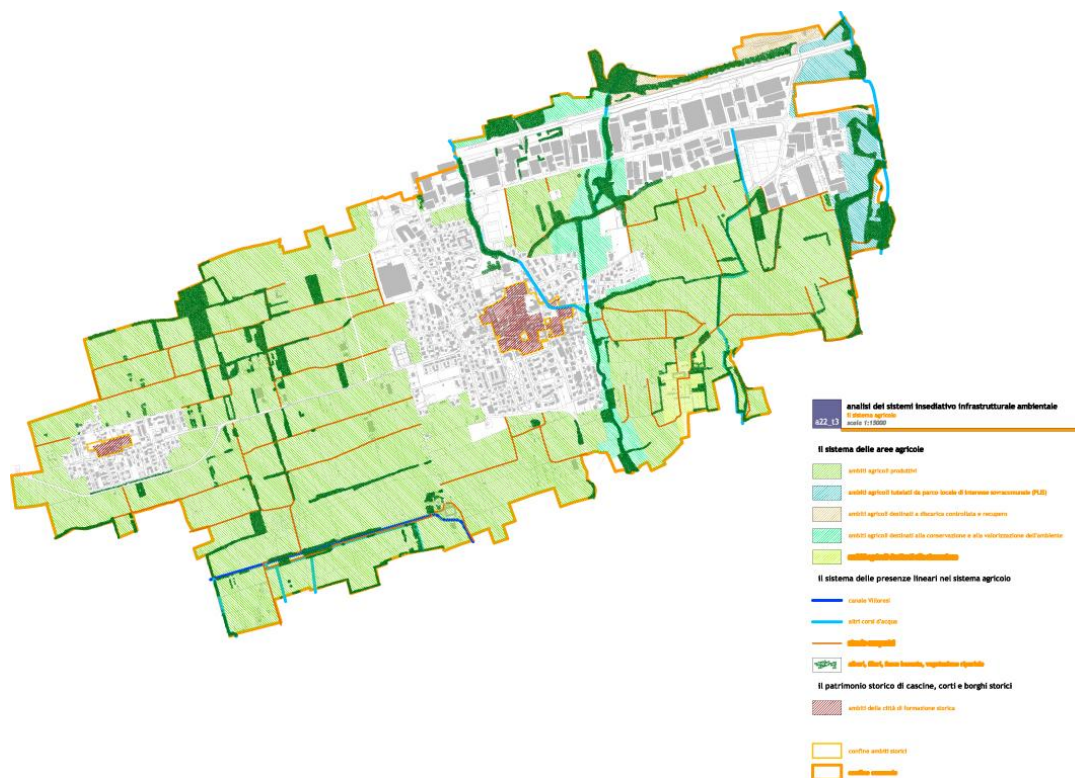
Numerose sono le costruzioni edilizie attualmente ad uso agricolo di antico impianto ove sono ancora ben leggibili le strette relazioni formali e funzionali che le legavano all'attività (porticati, loggiati, depositi prodotti e scorte); non sempre tali strutture sono adeguate al nuovo tipo di produzione, tanto che molti volumi ristrutturati secondo la tradizione hanno assunto una destinazione residenziale o rimangono in parte inutilizzati.

In altri casi si è verificato il trasferimento degli spazi produttivi in fabbricati di nuovo impianto che offrono volumetrie più adeguate alle moderne tecnologie produttive, anche se non sempre inserite in modo adeguato nell'ambiente.

Accanto ad un paesaggio tipicamente agrario, emerge un sistema di verde definibile "naturale" che riguarda alcune aree marginali distribuite lungo i torrenti Cava, Trobbia e Pissanegra, costituite da alcune fasce di vegetazione di aspetto naturalistico - incolti cespugliati ed arborati, o da semplici elementi lineari, filari o siepi.

Il verde urbano esistente consiste nell'insieme dei giardini, seppur di piccole dimensioni, al servizio di tipologie residenziali in forme di ville, villini o piccoli condomini, che è diffusa su tutte le porzioni edificate esterne al centro storico.

Il verde urbano consiste inoltre nell'insieme delle aree intercluse nel tessuto abitato, in genere di modeste dimensioni, attrezzate o in attesa di attrezzature per uso pubblico.



La cartografia sotto esposta è rappresentata alla scala sovra comunale in modo da visualizzare Cambiagio in un contesto territoriale più vasto. Sono stati individuati tre ambiti agricoli continui differenti. Uno ad est, i quali limiti sono definiti a nord e ad ovest dal limite dell'edificato, mentre ad est e sud dal limite comunale. È un ambito costituito dall'alta pianura terrazzata di

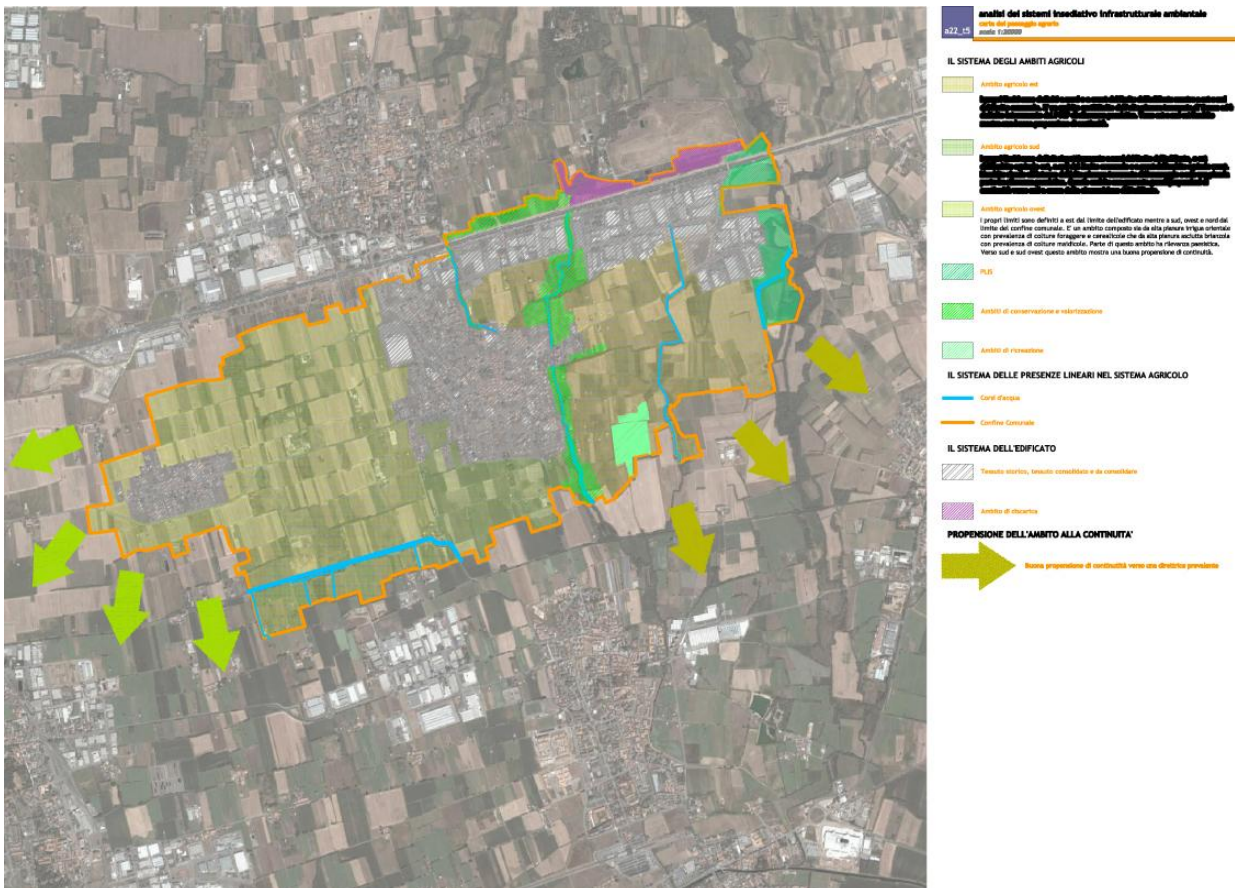
Trezzo ed è definito interamente dal PTCP di rilevanza paesistica. Verso est-sud est l'ambito mostra una buona propensione di continuità.

Un ambito a sud, i quali limiti sono definiti rispettivamente a nord dal limite dell'edificato, ad est dal torrente Trobbia, a sud dal limite comunale e ad ovest da una strada comunale che collega Cambiagio alla cascina Orombella. L'ambito ricade all'interno dell'alta pianura terrazzata di Bernareggio e solo una piccola parte ha rilevanza paesistica. Questo ambito non presenta grandi propensioni di continuità verso sud perché interrotto dal corso del Canale Villoresi nel comune di Gessate.

L'ambito agricolo ovest è limitato ad est dal limite dell'edificato, mentre sud ovest e nord dal limite del confine comunale. È un ambito composto sia da alta pianura irrigua orientale con prevalenza di colture foraggere e cerealicole che da alta pianura asciutta brianzola con prevalenza di colture maidicole. Parte di questo ambito ha rilevanza paesistica. Verso sud e sud ovest mostra una buona propensione di continuità.

La cascina La Rocca è inserita in un contesto composto da ambiti votati alla ricreazione.

È segnalato inoltre il PLIS del Parco del Rio Vallone che tutela l'omonimo corso d'acqua e i suoi ambiti adiacenti.

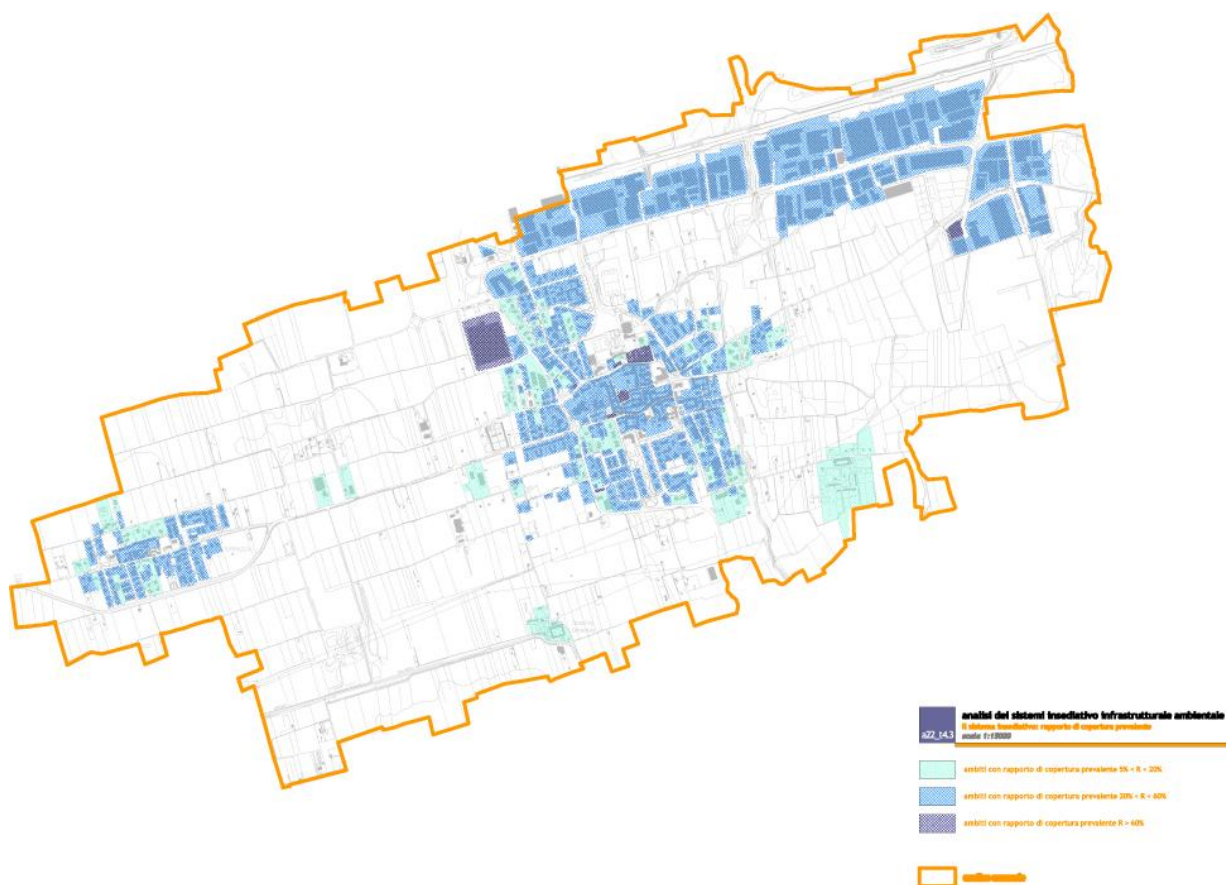


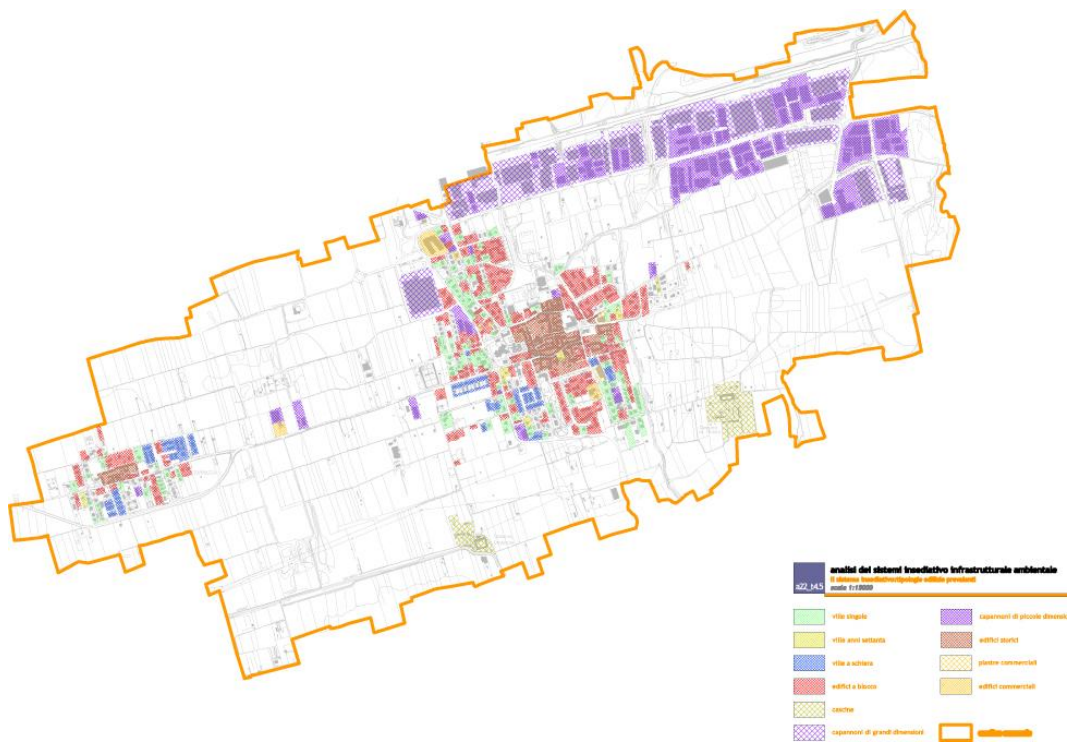
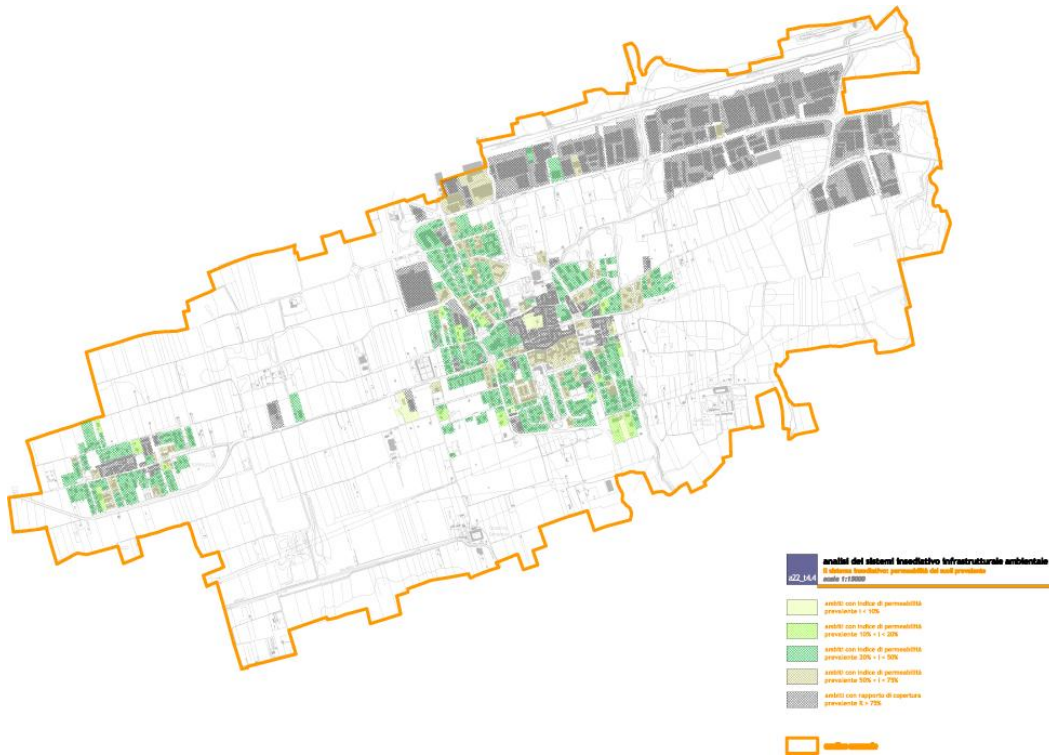
Il sistema insediativo

L'evoluzione storica del tessuto urbanizzato del Comune di Cambiagio rispecchia quella dei numerosi centri abitati presenti nella zona che, dal dopoguerra in poi, si sviluppano attorno al centro storico.

Oltre al capoluogo situato al centro del territorio comunale, nel corso degli anni si è sviluppata in modo rilevante la frazione Torrazza.

Il sistema degli insediamenti produttivi di impianto moderno, interessa invece la vasta area a sud dell'autostrada A4 Milano - Venezia lungo viale delle Industrie.





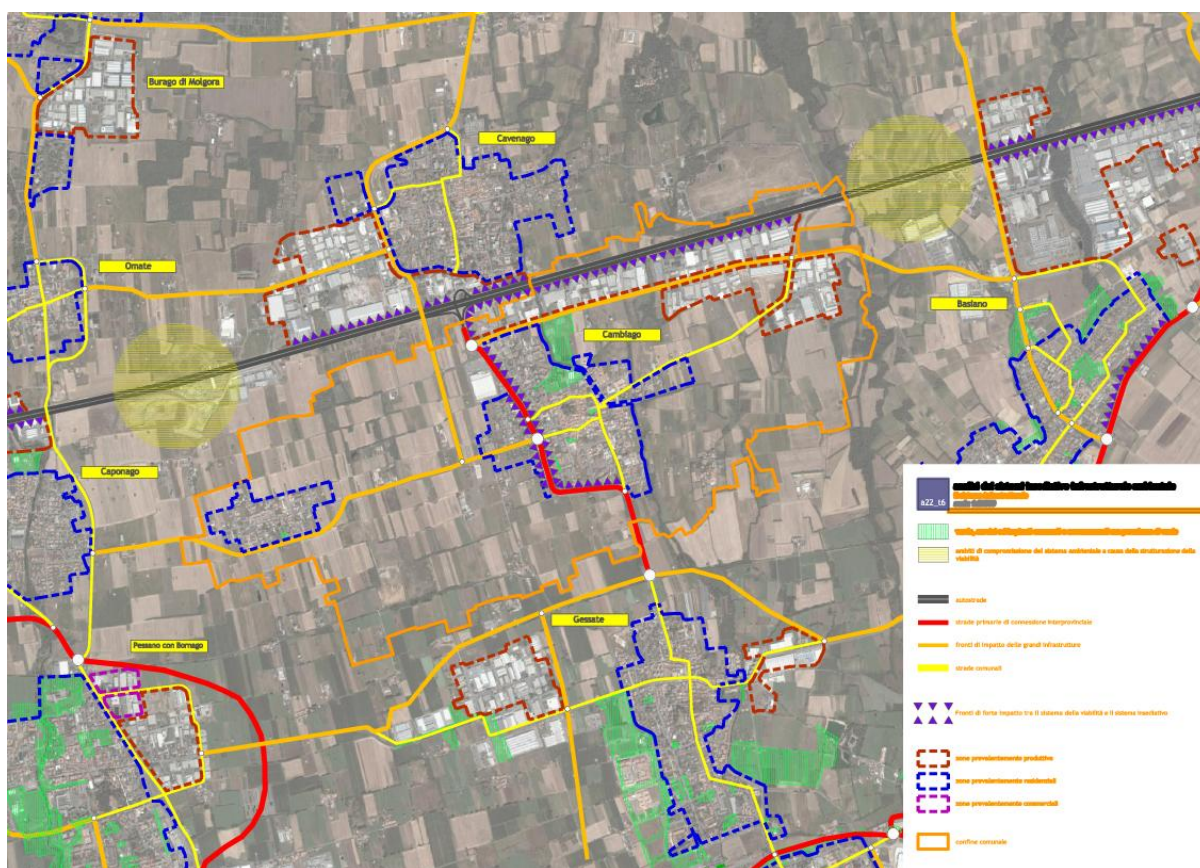
Il sistema infrastrutturale

Il territorio è attraversato da importanti arterie di collegamento viario quali l'autostrada A4 Milano - Venezia, la strada provinciale n. 176 che collega il Comune di Cavenago con Gessate attraversando l'abitato da nord a sud e la strada provinciale 245 che collega Cambiagio con Basiano.

La provinciale 176, principale strada di accesso al Comune, assume anche il ruolo di traffico passante e, seppur decentrata rispetto al centro storico, compromette di fatto le aree urbanizzate del capoluogo, che sono costrette a sopportare anche tutto il traffico ad utenza produttiva.

Nel Piano provinciale della viabilità è previsto nel territorio comunale di Cambiagio il passaggio, ad ovest del centro abitato della frazione Torrazza, della nuova Tangenziale Esterna.

Per quanto attiene alla viabilità minore, prevalentemente di antico impianto, va rilevato che la rete principale che collega i due centri abitati di Cambiagio e Torrazza è percorsa da flussi di traffico locali che collegano i comuni vicini, mentre le numerose strade poderali servono gli insediamenti agricoli presenti sul territorio comunale.



I vincoli presenti sul territorio

Nel Comune di Cambiagio sono stati riconosciuti fiumi e corsi d'acqua, boschi e il Parco Locale di Interesse Sovracomunale. Per maggiori informazioni sui vincoli verificare anche l'analisi geologica

Ind. = PTCP di indirizzo

D.P. = PTCP direttamente prescrittivo

	Legge Articolo	Ind.	D. P.	Principi	riferimento
Fiumi e corsi d'acqua	Ex D.Lgs 490/99 art 146 lettera c	X		I fiumi, i torrenti ed i corsi d'acqua iscritti negli elenchi previsti dal testo unico delle disposizioni di legge sulle acque ed impianti elettrici, approvato con regio decreto 11 dicembre 1933, n. 1775, e le relative sponde o piede degli argini per una fascia di 150 metri ciascuna sono sottoposti a tutela paesaggistica	http://www.parlamento.it/leggi/deleghe/99490dl.htm
Boschi	Ex D.Lgs 490/99 art 146 lettera g	X		I territori coperti da foreste e da boschi, ancorché percorsi o danneggiati dal fuoco, e quelli sottoposti a vincolo di rimboscimento sono sottoposti a tutela paesaggistica	
PLIS - Parco Locale di Interesse Sovracomunale riconosciuto	L.R. 86/83	X		PLIS non sono ovviamente aree protette ai sensi della legge quadro 394/91: ne deriva che il regime vincolistico, adottato su base volontaria, non è confrontabile con quello di altri istituti di tutela. Lo scopo dei PLIS è quello di preservare aree di rilevanza ambientale e paesistica inferiore a quella dei Parchi regionali, riducendo al minimo le norme di salvaguardia ed allo stesso tempo estendendo al massimo la presenza umana all'interno delle aree dedicate alla conservazione biologica.	http://www.sibillini.net/c omunicazione/Voci%20dal% 20Parco/_07_10.html



PARTE SECONDA - Quadri strategici: scenari, obiettivi e strategie

2.1 Obiettivi qualitativi per lo sviluppo complessivo del PGT

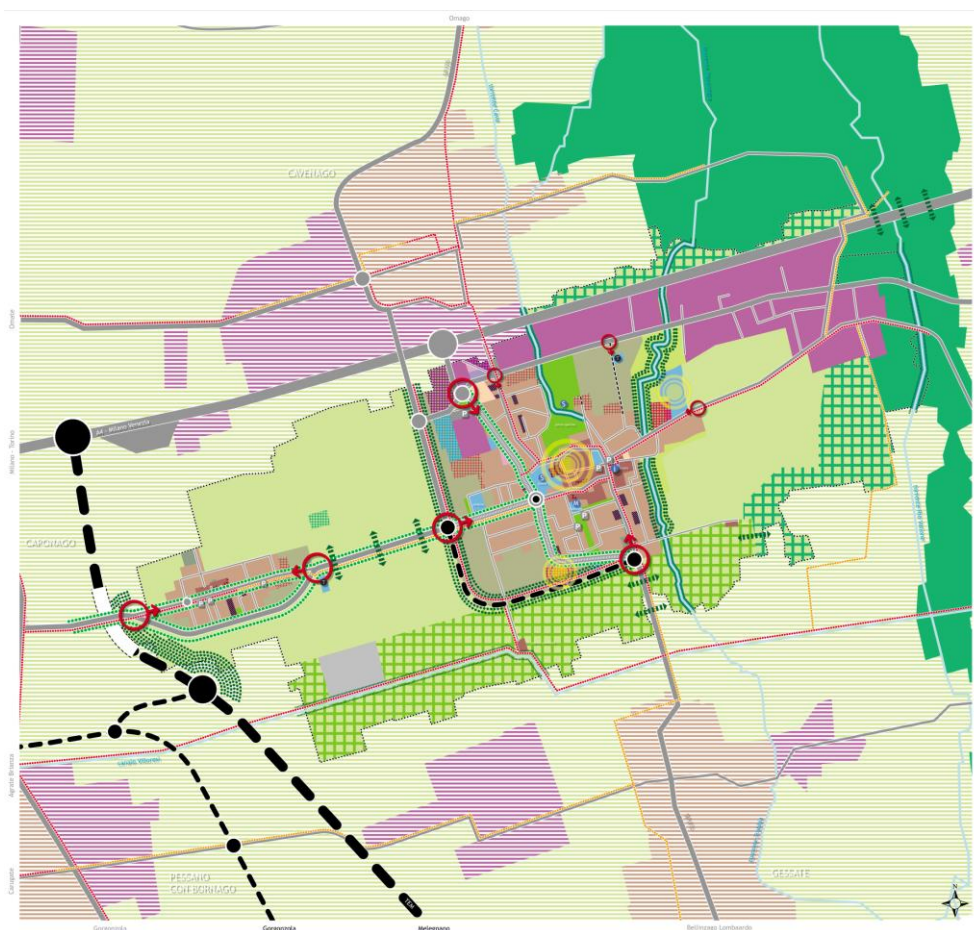
Il PGT08 al fine di rendere sostenibili le scelte sulle trasformazioni del territorio definisce obiettivi specifici così come definiti all'interno delle NTA del PTCP art.20 da soddisfare attraverso le previsioni contenute nelle schede d'ambito.

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



2.3 L'efficienza del sistema infrastrutturale

St2	Le scelte per il sistema delle infrastrutture
St2_t1	Lo scenario strategico: l'efficienza del sistema infrastrutturale

Il Documento di Piano per il sistema della mobilità individua **3 obiettivi prioritari** in coerenza con quanto definito dal rapporto sulla sostenibilità 2007 della Provincia di Milano:

- Riduzione del trasporto motorizzato privato e promozione di alternative valide e accessibili;
- Incremento degli spostamenti effettuati attraverso la bicicletta;
- Sviluppo di un piano urbano del traffico integrato e sostenibile.

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.
- Valutare con particolare attenzione la fase esecutiva della realizzazione della strada nord-sud in direzione Gessate al fine di assicurarne una corretta costruzione.

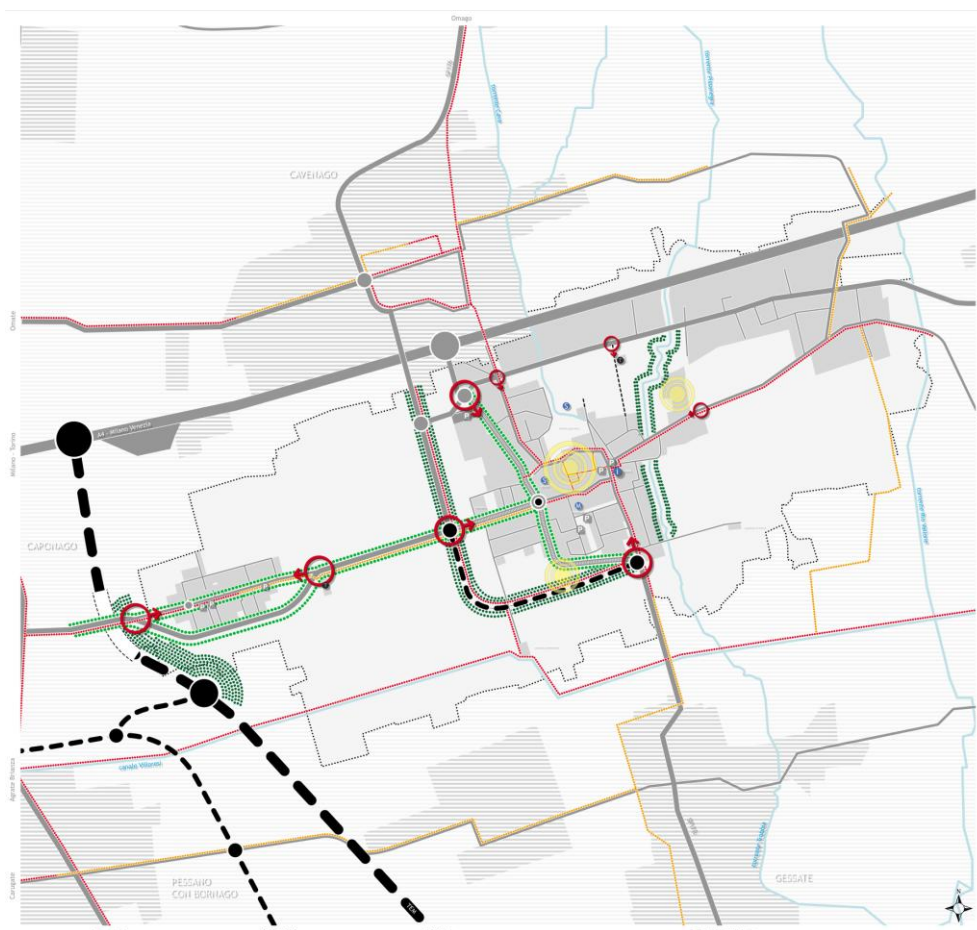
In relazione al sistema sovralocale delle infrastrutture:

l'accordo di programma per la realizzazione della tangenziale est esterna di Milano e il potenziamento del sistema della mobilità dell'est milanese e del nord lodigiano ha inserito tra gli interventi e impegni prioritari il completamento della SP 176 a Cambiagio.



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 ostacolano 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



Indicatori selezionati dal documento di piano

Modalità di spostamento

Tempo medio di viaggio

Isole pedonali e zone a traffico limitato

Piste ciclabili

Incidentalità stradale

All'interno del documento di piano sono state definite le linee guida per la redazione del Piano Urbano del Traffico, come strumento attuativo delle politiche del PGT.

La metodologia del Piano del Traffico

I due scenari elaborati dal Piano del Traffico, all'interno del PGT, prevedono un nuovo assetto per la viabilità urbana ed extra urbana, sia in relazione ad azioni e decisioni che il Comune autonomamente può intraprendere, sia in relazione a quanto si sta decidendo alla scala sovra locale.

In particolare, i due scenari, e le successive azioni, sono articolati su 5 campi di azioni:

- 1) il riconoscimento delle porte del sistema urbano
- 2) il ridisegno e la nuova gerarchizzazione della viabilità esistente e prevista
- 3) il ripensamento del sistema della sosta e dei parcheggi
- 4) il potenziamento degli itinerari ciclabili
- 5) la progettazione dei luoghi urbani più significativi, attualmente interessati dal traffico.

Dall'azione congiunta su questi cinque campi nascono i due scenari, uno a breve periodo, ipotizzando in esso le azioni immediate, uno di lungo periodo, ipotizzando che gli interventi sovra locali siano già stati compiuti e realizzati, al punto da definire una nuova offerta di infrastrutture anche per il contesto locale.

I cinque campi di azione

Il Piano del Traffico prevede due scenari, da attuare attraverso l'azione congiunta di cinque famiglie di interventi.

Il riconoscimento delle porte del sistema urbano

Le porte del sistema urbano sono i punti notevoli della rete stradale, nei quali avviene il passaggio da una categoria all'altra di strade, nei quali si riconosce l'esistenza di un punto di traffico di maggior importanza e, spesso, coincidono con luoghi urbani di primaria importanza non solo per il funzionamento del traffico, bensì per il sistema urbano, per il sistema degli spazi pubblici, pedonali e di pregio. Per questo sovente avviliti dalla presenza eccessiva del traffico e dall'invasione dei comportamenti degli utenti dei mezzi in circolazione.

Riconoscere le porte del sistema urbano significa attribuire ai nodi, agli incroci e agli innesti il giusto peso e la giusta posizione in relazione alla rete e alla maglia rigerarchizzata. Si possono così riconoscere almeno due categorie di porte urbane:

- quelle esterne, di penetrazione dalla grande viabilità alla viabilità urbana
- quelle interne, di accesso alle zone 30.

Per Cambiagio, le prime sono localizzate su via delle Industrie, all'imbocco est di via XXV Aprile, e lungo il nuovo itinerario di bypass a viale Brianza, quindi su via Manzoni e su via Dante.

Le seconde sono invece le porte dalle quali si passa dalla viabilità urbana principale a quella secondaria, entro la quale ci si attende un comportamento che non superi la velocità di 30km/h. Per Cambiagio, le porte interne sono così localizzate a ridosso del centro storico e nel tratto nord di viale Brianza e di via Cavour.

Riconoscere le porte del sistema significa capire che da un punto all'altro della rete la classificazione della strada cambia. E' dunque necessario pensare ad un ridisegno dei nodi selezionati come porte esterne e come porte interne. Per tale ragione, si fa riferimento all'abaco delle tipologie di interventi possibili.

Il ridisegno e la nuova gerarchizzazione della viabilità esistente e prevista

Il modello sul quale il Piano si basa è il progressivo allontanamento del traffico di attraversamento dalle aree più urbane e più destinate alla residenza. Il principale problema del territorio comunale è la sovrapposizione dei traffici, urbani e suburbani, sulle stesse arterie. Tale sovrapposizione è in parte risolta per l'asta nord sud di viale Brianza, con la costruzione della bretella esterna ad ovest, in connessione con il nuovo ponte sull'A4. Il tratto a sud, non variato dalla bretella, e senza dubbio via delle Industrie, sono afflitte proprio da questa sovrapposizione dei traffici.

La differenza tra i due scenari consiste proprio nella possibilità progressiva, attraverso una differente gerarchizzazione delle strade, di allontanare il traffico di attraversamento, riconoscendo sempre di più isole o zone a traffico selezionato, ossia destinate ai soli utenti delle funzioni che quella porzione urbana ospita. Su questo modello possono poi, in secondo ordine, essere impostate politiche o azioni che selezionino i traffici che possono entrare in tali zone (trasformandole in Zone a Traffico Limitato o in Isole Ambientali) o che decidano di ridurre la velocità di transito in queste aree (da cui le Zone 30). E' con il funzionamento dei sensi unici, con la gerarchizzazione dei nodi e con la dimensione delle strade che si ottiene l'applicazione del modello generale, proprio rendendo impossibile al traffico l'uso di quella determinata porzione di territorio.

Quattro sono le categorie previste per il riconoscimento delle diverse tipologie di traffico, e 4 sono le famiglie di strade che vengono riconosciute:

- le strade intercomunali, provinciali e comunali, per le quali è ammessa una velocità compresa tra i 70 e i 50 km/h, o superiore ai 70 km/h. Si tratta delle strade esterne, quelle che definiscono l'armatura provinciale, alle quali si appende il sistema della viabilità interna del paese. Sono le uniche arterie nelle quali può essere ammessa la sovrapposizione di flussi tra utenti destinati a Cambiagio o provenienti da Cambiagio e utenti in transito da quella porzione di territorio. Da queste strade, attraverso le porte esterne, si accede al sistema urbano;
- le strade comunali principali, per le quali è ammessa una velocità pari a 50 km/h. Sono le vie di accesso al paese: attraverso queste strade, e solo attraverso queste, è possibile

entrare e circolare attraverso tutte le parti urbane di cui Cambiagio è costituito. Possono essere spezzoni di strade, in contesti di così limitate dimensioni, non è necessario che costituiscano anelli di arterie, a patto che terminino, prima di confluire in sistemi minori, in nodi che consentano l'uscita o la prosecuzione sulla stessa categoria di strada. Su queste strade devono poter transitare i mezzi di trasporto collettivo, qui devono poter localizzare le proprie fermate, su queste strade devono poter essere disegnati i parcheggi urbani a lunga sosta. Pur non ammettendo il traffico di attraversamento che non riguarda funzioni presenti in Cambiagio, sono queste le strade di maggior transito, perché sono le uniche che consentono l'attraversamento e l'accesso.

- Le strade interne strutturanti le ZTL, per le quali non sono ammesse velocità superiori ai 30 km/h. Sono le vere strade urbane, quelle che appartengono a Cambiagio, alle sue funzioni e ai residenti che vi abitano. Definiscono le isole nelle quali il paese deve poter essere compreso, sono le armature dei quartieri, su queste strade si devono poter localizzare i parcheggi per i residenti, i servizi e la distribuzione commerciale di vicinato. La sezione di queste strade deve progressivamente ridursi, per aumentare quella pedonale e ciclabile, la dotazione di aree verdi e di spazi urbani di qualità.
- Le strade locali interne alle ZTL. Sono le strade che innervano le ZTL, quelle che servono solo per l'accesso alle funzioni interne alle isole nelle quali è diviso e letto il paese. Possono anche essere a fondo cieco, dal momento che vi si passa solo per accedere o perché provenienti da specifiche funzioni.

Prima di accedere al nodo, o alla porta di interscambio, nel caso in cui sia prevista e nel caso in cui questa conduca ad un cambiamento di categoria della strada, sono state previste dal modello aree di rallentamento della velocità media, in avvicinamento al nodo, anche attraverso interventi semplici e di poco conto, quali le fasce rumorose, o il restringimento del campo visivo, indotto per esempio dalla piantumazione più fitta ai bordi, o dalla disposizione di elementi verticali che restringano visivamente lo spazio, al fine di indurre il rallentamento.

Il ripensamento del sistema della sosta e dei parcheggi

Strettamente collegato al disegno della rete stradale, ed alla definizione gerarchica delle strade, è il ripensamento del sistema della sosta e dei parcheggi. Secondo il disegno razionale che il modello intende impostare, infatti, le strade esterne potranno ospitare i parcheggi esterni, quelli a lunga sosta e senza tariffazione, le strade più interne, a carattere urbano potranno ospitare i parcheggi per i residenti, qualora queste strade siano l'innervamento delle isole ambientali e dei quartieri, o parcheggi a rotazione o tariffati, nei quali sia consentita la sosta ma a tempo; da ultimo, le strade locali non potranno ospitare parcheggi se non

strettamente per gli utenti che devono raggiungere quella funzione, a meno di non pensare sistemi di parcheggio sempre più a rotazione veloce o tariffati maggiormente. Anche per il sistema dei parcheggi, in sintesi, il modello prevede l'allontanamento progressivo dei parcheggi a lunga sosta dal centro abitato, per destinare questo solo agli utenti delle singole funzioni, e pervenire in questo modo non solo alla decongestione delle aree più centrali, ma a concepire un modello di mobilità alternativo, nel quale le aree più centrali e più sensibili si devono poter raggiungere sempre di più con le biciclette, con i sistemi di trasporto collettivo e a piedi.

Il potenziamento degli itinerari ciclabili

E' il tema centrale delle nuove politiche di mobilità per l'area. Mentre da un lato infatti, alla scala vasta, si è puntato ad un necessario potenziamento degli itinerari principali extra urbani, con la riqualificazione delle arterie esistenti (Cassanese, Rivoltana, Paullese), con la realizzazione di nuove arterie di grande portata (Tangenziale Est Esterna e Bre Be Mi) o di portata minore (la nuova viabilità di compensazione in seguito alla quarta corsia dell'A4), dall'altro si aumenta l'offerta di itinerari ciclabili, sia a livello provinciale e lungo gli itinerari da comune a comune, che a livello locale, rendendo sempre più transitabili dalle biciclette le aree urbane.

La gerarchizzazione punta a riconoscere come potenzialmente ciclabili tutte le strade locali, sulle quali la velocità di transito dei veicoli è inferiore ai 30 km/h, e ad aumentare i percorsi ciclabili anche in relazione e in coordinamento con i programmi provinciali (ad esempio Mi Bici, o il Bici Plan della Martesana, o ancora il Progetto Pedalare).

La progettazione dei luoghi urbani più significativi, attualmente interessati dal traffico.

E' questo uno dei temi di maggior interesse di un piano del traffico impostato secondo questa metodologia e in sintonia con la redazione del Piano di Governo del Territorio. Gli interventi di ridisegno e di risonatura delle strade non sono solo interventi di categoria stradale. Servono sicuramente per la messa in sicurezza degli itinerari e di tutti gli utenti che su questi itinerari si incontrano; servono per la miglior definizione della gerarchia delle strade, affinché sia visibile anche dalla sezione che tipologia di strada si sta percorrendo e da questo ne discenda un preciso comportamento degli utenti e non altri; e servono, con grande interesse, per restituire alla funzione urbana e al sistema dei luoghi centrali del paese. Per Cambiagio, lo scopo del Piano del traffico congiuntamente allo svolgimento del PGT è di riconoscere tutti i luoghi del centro storico come luoghi notevoli, soprattutto quelli interessati attualmente dal traffico di attraversamento, come il sistema di piazze San Zenone e Marconi. Sarà lo scenario di lungo periodo a riconsiderare tutti i luoghi oltre che nel centro storico anche nella città consolidata, al

fine di estendere sempre di più il sistema dei luoghi di qualità, pedonali, verdi, nei quali sia possibile la vita e le funzioni aggregative degli utenti del paese.

In particolare azioni specifiche a livello locale vanno indirizzate nel seguente modo:

Via Gramsci

Garantisce l'accesso al quadrante da via Dante Alighieri, permette di servire le due parti del quadrante ma non consente di attraversare, da sud, il quadrante in direzione nord. Di fatto, evita che ci siano flussi che da sud (Gessate) usino il paese per raggiungere l'area del casello. Il quadrante accede quindi da Via Alighieri (ovest) e da via Indipendenza (est), ed esce da via Alighieri verso la Provinciale attuale (mantenendo solo questa svolta di mano) e da via Ferrari.

Via Dante Alighieri

Doppio senso di circolazione nel primo tratto, in accesso da Via Prandi. Verificare se è possibile mantenere il doppio senso fino all'innesto con via Gesù, per garantire l'accesso al centro storico. Altrimenti, interrompere il doppio senso all'innesto con via Gramsci.

Via Madonna

Inversione del senso di marcia, da est verso ovest, e doppio senso solo nel breve tratto tra l'incrocio con via Gesù e quello con via Gramsci, previa verifica di fattibilità.

Via Indipendenza

Viene mantenuto un solo senso di marcia nella nuova viabilità da prevedere a sud del nuovo Municipio. Lo stesso, ma con senso di marcia al contrario, sulla viabilità esistente di via Donatori del Sangue. Il tratto di via Indipendenza attraverso l'ambito del nuovo Municipio deve essere realizzato con sistemi di traffic calming, velocità molto contenute (<20 km/h) e priorità ai pedoni, per non compromettere la continuità con il parco.

Via XXV Aprile

Lo scopo è quello di intercettare subito il traffico che da est (Basiano) deve raggiungere il casello. Per questo, fondamentale è la definizione di via Castellazzo come itinerario unico, di scarico poi su via delle Industrie.

All'incrocio con via Montello, nello scenario di lungo periodo è prevista una viabilità a nord, che chiude il contesto insediato e di nuovo scarica su via delle Industrie il traffico non diretto all'interno del paese. L'ultimo tratto di via XXV Aprile è reso in senso di marcia in uscita.

Via Montello

Costituisce la continuità in ingresso da via XXV Aprile. Rappresenta la soluzione alla necessità di disegnare una bretella tangenziale anche a sud del paese. Il senso è da est verso ovest anche per agevolare le svolte in Piazza Marconi, visto il suo innesto più semplice rispetto a quello di via XXV Aprile.

Via IV Novembre

Senso unico in direzione nord, per raggiungere agevolmente il parcheggio. Da qui, ritorno da via Comotti e possibilità di ritorno attraverso piazza Marconi lungo via Gabellino (per ovviare al non ritorno attuale). In previsione a lungo periodo la sua continuità, previa riqualificazione, verso via Delle Industrie.

Via Cavour

Il senso unico previsto è confermato, in uscita, ma fino a Via Monte Bianco. Oltre, doppio senso. Il sistema via Fermi, via Monte Bianco, via De Gasperi consente il funzionamento del quadrante nord

Via Vittorio Veneto

E' più che auspicabile la chiusura del primo tratto di via Veneto, oltre che per risolvere problemi di contesto locale, per ovviare alla possibilità che da via XXV Aprile, attraverso piazza Marconi e via Garibaldi si raggiunga direttamente viale Brianza, e quindi l'autostrada. Con la chiusura del primo tratto di via Veneto, questa continuità e facilità di attraversamento del centro viene eliminata, a vantaggio dell'utilizzo di sistemi più esterni (la nuova viabilità del settore nord est, via Castellazzo). Oppure, in alternativa, non particolarmente corretta, il quadrante nord di via Monte Bianco.

Si ricorda che è fondamentale che i quadranti non permettano attraversamenti per raggiungere destinazioni esterne al quadrante stesso. Devono essere isole ambientali, nelle quali aumentare i parcheggi per i residenti, gli spazi pedonali e ciclabili. Tutta la viabilità di transito che non interessa i quadranti deve essere tenuta fuori, allontanata e incanalata su arterie il più possibile esterne. Inoltre, deve essere sempre evitato l'accesso in attraversamento del centro storico, spezzando i sensi di marcia della viabilità tangenziale al centro storico (Senso unico invertito in Via Madonna).

2.4 La qualità del sistema insediativo**St4** Le scelte per il sistema insediativo

St4_t1 Lo scenario strategico: la qualità del sistema insediativo

Il Documento di Piano per il sistema insediativo individua 5 obiettivi prioritari:

- Rivitalizzare e riqualificare le aree abbandonate;
- Prevenire un'espansione urbana incontrollata, ottenendo densità urbane appropriate e dando precedenza alla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente;
- Assicurare una miscela di destinazioni d'uso, con un buon equilibrio di uffici, abitazioni e servizi, dando priorità all'uso residenziale nel centro città;
- Garantire un'adeguata tutela e restauro del patrimonio culturale urbano;
- Applicare i principi per la progettazione e una costruzione sostenibile, promuovendo progetti architettonici e tecnologie edilizie di alta qualità.

Indicatori selezionati dal Documento di Piano

Superficie urbanizzabile e urbanizzata pianificata

Verde urbano reale e pianificato

Fabbricati residenziali di nuova costruzione

Densità di popolazione

Aree da bonificare e aree bonificate

All'interno del sistema insediativo, il Documento di Piano, al fine di raggiungere l'obiettivo prioritario della sostenibilità architettonica e costruttiva, pone la massima attenzione alla compatibilità ambientale che gli interventi urbanistici ed edilizi dovranno contenere in tutte le parti di città, sia per gli ambiti di trasformazione previsti, che per i tessuti della città esistente. 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 propone 2 obiettivi principali che sono:

- Sviluppare e applicare strategie integrate per la riduzione dei cambiamenti climatici e per raggiungere un livello sostenibile di emissioni di gas serra
- Considerare il ruolo centrale della protezione del clima nei settori dell'energia, dei trasporti, degli appalti, dei rifiuti, dell'agricoltura, della forestazione.

Indicatori selezionati dal Documento di Piano

Presenza di requisiti di risparmio energetico nel regolamento edilizio

Fonti rinnovabili presenti: pannelli solari fotovoltaici, solari, termici, impianti alimentati a biogas o biomasse

Energia prodotta da impianti di teleriscaldamento e cogenerazione

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, ed 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, che dovrà essere modificato, 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.

Di seguito vengono proposte alcune indicazioni per la redazione all'interno del Regolamento Edilizio della sezione dedicata al 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/m²K.

- Incentivo all'uso del Teleriscaldamento: attraverso la realizzazione di impianti che consentano sia la produzione sia la distribuzione del calore.

Inoltre sempre al fine di migliorare l'efficienza e la qualità degli interventi edilizi proposti, all'interno del piano delle regole verrà definita la superficie filtrante. La norma prevederà l'impossibilità di reperire superficie filtrante dalla superficie dei parcheggi. Infatti la superficie filtrante dovrà avere una permeabilità totale. I parcheggi dovranno essere asfaltati. L'acqua dovrà essere depurata attraverso impianti appositamente realizzati. L'acqua depurata non potrà essere dispersa nella fognatura comunale ma nel verde ecologico privato o in altre parti della superficie fondiaria completamente filtranti.

2.4.1 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, ed 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
- l'impossibilità di realizzare insediamenti industriali pericolosi, insalubri o potenzialmente inquinanti così come definiti dalla normativa regionale in materia

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 del Rio Vallone. 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.

2.4.2 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, con l'obiettivo di soddisfare la domanda pregressa e conferire una forma urbana e compatta al territorio comunale. 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;
- Ridefinizione del sistema delle previsioni esistenti nel vigente PRG;
- 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;
- Perseguimento della continuità e della messa a rete del sistema dei servizi e dello spazio

aperto;

- Bonifica delle aree degradate;



2.4.3 Gli ambiti di frangia urbana

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.

E' consentito l'insediamento di servizi pubblici o di interesse pubblico, secondo le indicazioni del Piano dei Servizi. I perimetri degli ambiti di frangia possono essere modificati in aumento o riduzione senza comportare alcuna variazione strutturale al documento di piano.

2.4.4 Potenziamento e rivitalizzazione dei servizi del sistema commerciale

Le analisi realizzate si sono poste l'obiettivo di sviluppare riflessioni sul ruolo, l'assetto, le necessità, i punti di forza o di debolezza dei sistemi commerciali urbani presenti a Cambiagio allo scopo di dare risposte agli utenti cui fornire servizio mettendo a fuoco chi sono gli altri attori coinvolti nel processo della distribuzione di beni e servizi definendo quali caratteristiche e quali formule distributive sviluppare designando il ruolo degli attori economici ma anche il ruolo degli attori pubblici.

L'analisi dei fattori sopra indicati porta a considerare essenziale, per Cambiagio, 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 ed 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.

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 degli abitanti di Cambiagio rendono possibile solo un miglioramento delle condizioni di offerta per attrarre consumatori interni, anche mediante l'incremento delle superfici di vendita, al fine di evitare le rilevanti evasioni verso altri sistemi distributivi presenti nei territori contermini.

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.

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

E' necessario tenere presente che quando si parla di politiche di rilancio della domanda si deve 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.

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

In questa logica è risultato essenziale prefigurare soluzioni programmatiche aventi forte natura integrata. Una integrazione dove l'attore pubblico e quello privato possano 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).

Va notato, che le più interessanti strategie di posizionamento sul mercato, attribuiscono ruolo centrale ai prodotti ed 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.

Il processo di rivitalizzazione commerciale del Comune di Cambiagio 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 ed anche di formazione che possa aiutare la piccola e la media imprenditoria commerciale a stabilire migliori posizionamenti sul mercato locale.

Si rende necessario, pertanto, definire un quadro di azioni che permettano:

- la concentrazione anche delle risorse finanziarie comunali, regionali volte a disponibili programmi, progetti e iniziative di rilancio e rafforzamento dei sistemi commerciali urbani;
- la valorizzazione della progettualità pubblica e privata;
- l'agevolazione dell'insediamento di nuove imprese commerciali di generi alimentari;
- l'incremento dell'occupazione nel settore commerciale.

L'analisi sul sistema commerciale di Cambiagio delinea, pertanto, i seguenti scenari di intervento:

Rivitalizzazione e riqualificazione della rete dei servizi commerciali presenti sul territorio;

Realizzazione di nuove strutture di vendita per sopperire alla carenza delle esigenze locali.

Per poter sviluppare gli scenari sopra esposti occorrerà

- Riarticolare il mix merceologico
- Valorizzare le attività economiche presenti mediante il coordinamento dell'immagine esterna: illuminazione, insegne, vetrine, tende parasole e dehor
- Costruire percorsi socializzanti di collegamento tra gli attrattori urbani (scuola, negozi, mercato, piazza)
- Potenziare l'arredo urbano
- Adeguare l'area mercatale
- Potenziare l'offerta commerciale con nuove attività

La capacità attrattiva potrebbe essere garantita e valorizzata:

1. migliorando la visibilità dei fronti commerciali presenti mediante interventi di coordinamento dell'immagine delle attività economiche in modo da esaltare anche le caratteristiche architettoniche degli edifici;

2. consolidando la competitività commerciale mediante azioni rivolte a migliorare il servizio offerto ai clienti incrementando la promozione dei prodotti;
3. creando le condizioni per una maggiore interazione tra i singoli operatori anche nell'ipotesi di realizzare iniziative di animazione comuni.

Le attività commerciali esistenti sono caratterizzate da una sufficiente qualità ma garantiscono un insufficiente livello di servizio offerto al cittadino (vedasi ad esempio carenza di alcuni settori merceologici). Per elevare la competitività commerciale e consolidare la vitalità economica gli interventi devono essere rivolti al coordinamento dell'immagine esterna delle attività economiche: illuminazione, vetrine e insegne.

Inoltre bisogna intervenire in modo da creare condizioni per iniziative comuni tra gli operatori. Particolare cura dovrà essere posta negli interventi di riqualificazione delle sedi stradali e dei percorsi pedonali, molte sono ancora le azioni possibili per migliorare la qualità e il decoro urbano.

Gli interventi proposti si inseriscono così in un processo di riqualificazione urbana in parte già avviato, che, unito agli interventi di rivitalizzazione commerciale, migliora la vivibilità e la vitalità del contesto.

L'attrattività di un sistema commerciale urbano è legata anche al tema della mobilità e della sosta per questo si propone un intervento di riorganizzazione degli spazi destinati alla sosta, e alla formazione di attività che possono servire parti di città completamente scoperte, o di nuova edificazione.

La presenza di future strutture commerciali organizzate (possibilità di localizzare all'interno dell'ambito di trasformazione AS1 strutture di vendita mista fino ad un massimo di 4.000 mq di superficie di vendita) non possono che contribuire ad innalzare i livelli di servizio comunali complessivi oltre che garantire una vita sociale lungo le vie cittadine.

Sono incentivati interventi e progetti che prevedono nuove attività commerciale, che prevedono di riqualificare complessivamente il servizio commerciale, dall'accessibilità pedonale e della sosta alle modalità di vendita e della qualità architettonica ed al contenimento energetico coerenti con i seguenti indirizzi non esclusivi:

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 al fine di stimolare accordi di filiera per prodotti tipici;

4. migliorare la qualità urbana, mediante l'interramento dei parcheggi e la loro implementazione;
5. miglioramento dei collegamenti pedonali e ciclabili con i nuclei urbani;
6. miglioramento della qualità architettonica e l'ausilio di elementi volti al contenimento dei consumi energetici;

Le azioni dirette che riguardano aspetti di arredo urbano ed 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 può 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.

2.5 La qualità del paesaggio

St3	Le scelte per il sistema del paesaggio
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 Del Rio Vallone, Ambiti del torrente Pissanegra, Cava e Trobbia, canale Villoresi) e quelle dove l'uso agricolo è ancora determinante nella strutturazione del paesaggio e per l'attività economica.

Gli obiettivi del sistema ambientale sono indirizzati al mantenimento e al ripristino delle condizioni di naturalità di gran parte del territorio oltreché all'inserimento di azioni volte ad indirizzare forme di sviluppo sostenibile.

Gli obiettivi sono anche volti ad una migliore organizzazione e fruizione degli ambiti naturalistici e degli spazi naturali, oltre che, naturalmente, alla valorizzazione del settore agricolo inteso non solo come risorsa alimentare ed economica, ma come bene paesaggisticamente rilevante.

Il PGT intende poi porre solide basi di tutela paesaggistica sia attraverso l'inserimento delle procedure della valenza paesistica previste dalla Legge Regionale Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12.

In questo sistema le azioni previste dal PGT sono così riassumibili:

- Ampliamento, tutela, conservazione e valorizzazione del territorio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Rio Vallone
- Nuova istituzione, tutela, conservazione e valorizzazione del territorio del Parco Locale di Interesse Sovracomunale del Canale Villoresi
- tutela e valorizzazione delle aree agricole, in fase di definizione da parte del PTCP della provincia
- Contenimento dei consumi energetici anche con l'incentivazione alla realizzazione di edifici a basso consumo energetico ed adeguata normativa da inserire sia nel Piano delle Regole sia nel regolamento edilizio;
- Salvaguardia della rete storica e del sistema di canali che caratterizzano il territorio;
- Inserimento della valenza paesistica con differenti classi di sensibilità sull'intero territorio.

Di seguito vengono riportati gli obiettivi del sistema ambientale definiti all'interno del rapporto ambientale:

- **Energia:**

OBIETTIVI GENERALI Contenimento dei consumi energetici nell'ambito degli impegni di Kyoto.

OBIETTIVI SPECIFICI Riduzione delle emissioni di gas inquinanti e contenimento dei consumi energetici.
Diffusione utilizzo di tecnologie innovative e alternative.

- **Tutela della salute:**

OBIETTIVI GENERALI Contenimento dell'esposizione alle situazioni di rischio per la salute.

OBIETTIVI SPECIFICI Contenere l'esposizione rispetto a aree industriali a rischio.
Contenere l'esposizione a fattori inquinanti (atmosferico, acustico e campi elm).
Disinquinamento e recupero ambientale delle acque inquinate.

- **Rifiuti:**

OBIETTIVI GENERALI Ridurre il conferimento a discarica ai soli rifiuti che non siano recuperabili o riconvertibili in energia.

OBIETTIVI SPECIFICI Riduzione della quantità di rifiuti in discarica, e ottimizzazione gestione rifiuti in ATO ai sensi LR 26/03.
Gestione dei rifiuti pericolosi e/o ingombranti.

- **Suolo e sottosuolo:**

OBIETTIVI GENERALI Ripristino condizioni di qualità e naturalità diffuse.

OBIETTIVI SPECIFICI Tutela della qualità dei terreni e della falda.
Contenimento del rischio geologico.
Ripristino fontanili e corsi d'acqua compromessi dalle urbanizzazioni

- **Ecosistemi:**

OBIETTIVI GENERALI Recupero di una situazione di equilibrio ecologico, invertendo la tendenza ad un progressivo depauperamento della biodiversità.

OBIETTIVI SPECIFICI Realizzazione di un sistema continuo di aree verdi per costituire un corridoio ecologico.
Incremento delle superfici boscate.

- Verde e parchi:
 - Individuazione e censimento delle aree di elevato valore naturalistico.
 - Valorizzazione ambiti fluviali come corridoi naturalistici

OBIETTIVI GENERALI Integrazione dei Parchi e delle aree a verde nel sistema fruitivo urbano e territoriale.

OBIETTIVI SPECIFICI Sistema del verde come punto di riferimento per la riorganizzazione paesaggistica della città.
Organizzazione del sistema del verde in ambiti naturalistici e ambiti della fruizione per il tempo libero.
Tutela, recupero e valorizzazione del complesso degli elementi che costituiscono il patrimonio storico, architettonico, paesistico e ambientale del parco Scalabrini.

- Orientamenti normativi:

OBIETTIVI GENERALI Introduzione di modalità innovative per una più attenta considerazione dei temi ambientali nei processi decisionali.

OBIETTIVI SPECIFICI Comunicazione per il coinvolgimento sugli obiettivi e contenuti del PGT.
Promuovere forme di partecipazione del cittadino nell'attuazione dei progetti della pubblica amministrazione.
Istituire la valenza paesistica su tutto il territorio con classi di sensibilità.
Monitoraggio come strumento di verifica e intervento in tempo reale nella pianificazione.

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 (nel Parco del Rio Vallone e lungo il canocchiale azzurro del canale Villoresi);
- Conservazione e 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 del Rio Vallone, lungo le sponde del Torrente Pissanegra, Cava e Trobbia;

- realizzazione di opere di mitigazione e compensazione ambientale

Per i **corsi d'acqua** ed in generale per la rete dei fiumi, dei canali e dei torrenti:

Il sistema dei corsi d'acqua naturali ed artificiali rappresenta un patrimonio storico ambientale di primaria importanza. Il Piano intende:

- tutelare l'ambito dei corsi d'acqua e gli ambienti naturali ed insediati storicamente ai bordi dei corsi d'acqua
- riqualificare gli spazi costruiti e gli spazi aperti che sui corsi d'acqua si affacciano
- mettere in rete il sistema degli spazi aperti dei corsi d'acqua con il resto delle reti, perchè si configurino come corridoi ecologici di primaria importanza
- aumentare la fruizione dei corsi d'acqua, aumentando l'estensione delle reti di piste ciclo - pedonali
- valutare progetti e politiche per l'aumento della fruizione anche in relazione ai comuni vicini

Indicatori selezionati dal Documento di Piano

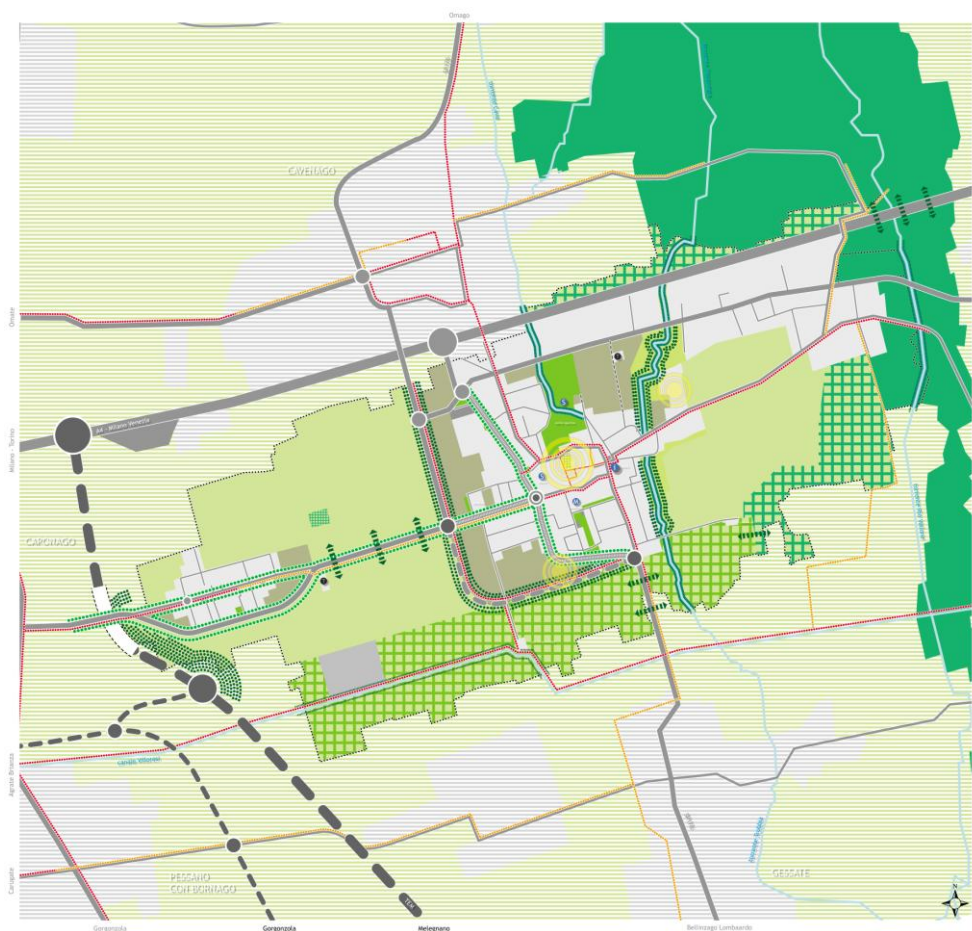
Incidenza delle aree protette sul territorio

Qualità dei corpi idrici superficiali

Grado di valenza faunistica del territorio

Grado di frammentazione delle aree naturali protette

Il territorio comunale di Cambiagio considerando gli ambiti agricoli esistenti ed i diversi ambiti di tutela e salvaguardia ambientale esistente e previsti, ha una superficie territoriale, destinata agli stessi, pari a **4.574.463,00 mq** circa pari al **62,67 % della superficie territoriale**



Verranno avviate, in collaborazione con i soggetti coinvolti nella gestione delle varie problematiche elencate, azioni di salvaguardia, valorizzazione e riqualificazione del settore agricolo e del paesaggio rurale, dai punti di vista agronomico, ecosistemico e paesaggistico, conferendogli quei caratteri di “multifunzionalità” e di attiva partecipazione alla gestione del territorio.

Di seguito vengono elencate alcune delle attività e delle azioni possibili.

A livello aziendale ed agronomico:

- a) Avviare una stretta collaborazione tra l'Amministrazione Comunale e gli organi competenti a livello provinciale, favorendo e promuovendo i rapporti tra aziende agricole ed organi competenti ed avanzando:
 - la partecipazione con le aziende a misure agroambientali, anche in ragione degli sviluppi del Piano di Sviluppo Rurale 2007 - 2013 ;
 - l'installarsi di un “servizio di consulenza” che permetta, a livello locale, la guida verso l'incentivazione delle rotazioni, l'abbandono della monosuccessione e le corrette scelte agronomiche;
 - l'adozione di un programma agroambientale (vedi Progetto Agricoltura del Parco

del Rio Vallone) interno, con emissione di bandi di finanziamento e partecipazione delle aziende a misure di mitigazione dell' impatto) per superfici, interventi e azioni non contemplati dalle misure di azione degli altri strumenti normativi vigenti;

- la collaborazione con le numerose aziende vivaistiche e di giardinaggio (dotate di idonei macchinari ed attrezzature) per eventuali lavori di manutenzione del territorio e per la promozione di iniziative (incontri, corsi, seminari...) volte alla sensibilizzazione verso l'utilizzo di specie autoctone e/o locali nella realizzazione di giardini, aree verdi, alberature etc..
- l'organizzazione di eventi ed iniziative a livello fruitivo e turistico (percorsi, visite guidate, programmi di educazione ambientale) con il diretto coinvolgimento delle aziende locali

A livello ecosistemico e paesaggistico:

b) di avviare, in convenzione con le aziende agricole, un programma per la gestione naturalistica e faunistica di alcuni ambiti pratici seminaturali, riducendo il numero di sfalci annui dietro erogazione di un contributo a compensazione del mancato reddito;

c) di attivare, in vista di una riqualificazione funzionale delle aree degli orti urbani ed extraurbani, un programma di intesa con le amministrazioni comunali e con la popolazione residente, per la stesura di un piano di interventi che preveda:

- il censimento puntuale delle aree occupate dagli orti in ambito NON urbano (e che quindi costituiscono le potenziali aree tampone), dettagliando le diverse tipologie presenti e valutando lo stato di mantenimento e degrado degli ambienti;
- la loro congruità con le previsioni dei PGT e la presenza di vincoli di altra forma;
- l'individuazione e la scelta delle aree più consone alla realizzazione degli orti, da concedere poi in gestione tramite convenzione;
- sperimentare (secondo il punto precedente) forme partecipate di regolamentazione ed assegnazione degli spazi (scelti anche in funzione del loro ruolo ecologico e paesistico), degli accessi e degli approvvigionamenti idrici;
- progettazione partecipata di sistemi di siepi e recinzioni in grado di integrarsi con l'ambiente circostante e svolgere rilevante funzione ecologica;
- promuovere e valorizzare le tecniche "a basso impatto ambientale" generalmente praticate in tali ambienti;
- organizzare iniziative volte alla "formazione" di gestori ed utenti (scelta delle specie a scopo ornamentale, sensibilizzazione ed informazione su ruolo e

potenzialità degli spazi).

2.5.1 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 ed 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

mq totali destinati ad ambiti agricoli: 2.265.592,00 mq circa pari al 31 % della superficie territoriale

2.5.2 Il parco del Rio Vallone, il canale Villoresi e i torrenti Pissanegra, Cava e Trobbia

Sono le parti del territorio rurale nelle quali la presenza di serbatoi di naturalità ed 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.

Ambito del Parco del Rio Vallone:

mq di area presente all'interno del comune di Cambiagio: 228.157,00 mq circa

proposta di ampliamento: 542.499,00 mq circa

mq totali per l'ambito del parco del Rio Vallone: 770.656,00 mq circa pari al 10 % della superficie territoriale

Il Documento di Piano prevede 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 ed il suo possibile ampliamento nel territorio comunale.

Le aree adiacenti al PLIS dovranno aumentare la fascia tampone per minimizzare gli impatti sul paesaggio, sono da escludersi nuovi ampliamenti industriali a ridosso del perimetro del parco stesso.

Ambiti del Torrente Pissanegra, Cava e Trobbia:

mq di area presente all'interno del comune di Cambiagio: 145.200,00 mq circa

proposta di ampliamento: 41.988,00 mq circa

mq totali per l'ambito del Torrente Pissanegra e Trobbia: 187.188,00 mq circa pari al **2,60%** della superficie territoriale

Il Documento di Piano prevede il miglioramento della qualità delle acque, l'arricchimento della biomassa mediante piantumazioni arboree ed arbustive a integrazione di quelle esistenti.

Ambiti del canale Villoresi:

mq di area presente all'interno del comune di Cambiagio: 90.000,00 mq circa

proposta di ampliamento: 1.051.621,00 mq circa

mq totali per l'ambito del canale Villoresi: 1.141.621,00 mq circa pari al **15%** della superficie territoriale

Il Documento di Piano prevede la realizzazione di un parco lungo il canale attraverso la definizione nelle adiacenze del corso d'acqua, di una sequenza di ambiti naturali, lembi agricoli, aree verdi attrezzate, altri spazi aperti di varie dimensione e tipologia, finalizzati alla conservazione e alla fruizione del peculiare contesto ambientale e paesaggistico; l'allestimento di un itinerario pedonale e ciclabile che metta in risalto il paesaggio circostante.

La proposta verrà condivisa a livello sovra locale, con il coinvolgimento della Provincia di Milano, (assessorato al territorio, parchi e agenda 21, mobilità ciclabile e diritti degli animali) per la definizione di un parco a scala intercomunale che possa creare un corridoio ecologico che metta insieme il parco del Molgora, lo stesso Villoresi e il Parco del Rio Vallone.

Realizzazione del Parco locale di interesse sovra comunale

Obiettivi e finalità:

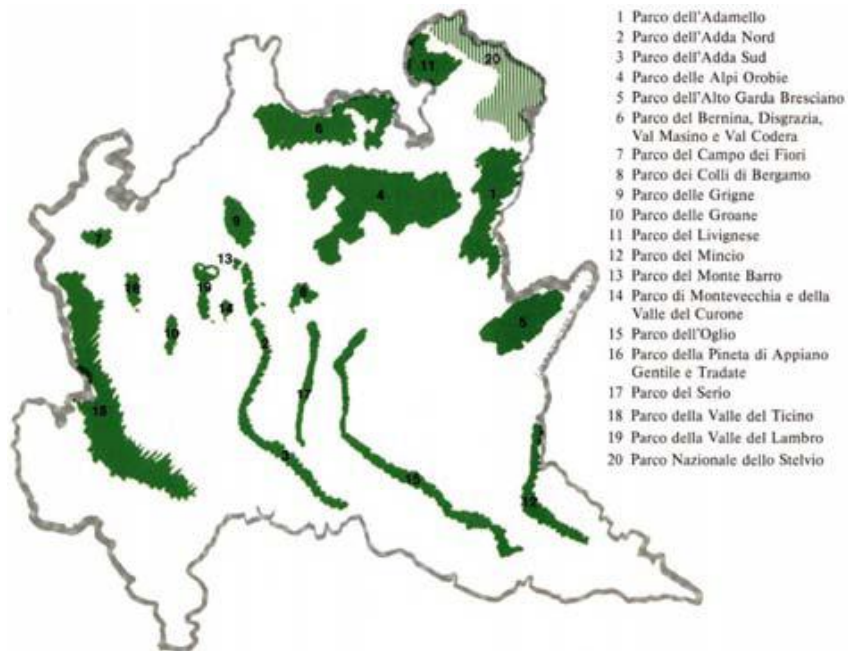
- riconoscimento e istituzione del PLIS in coordinamento con i comuni limitrofi e con l'intesa della Provincia di Milano per la realizzazione di una parte della rete ecologica provinciale e per la valorizzazione e tutela delle risorse territoriali;
- gestione armonica del territorio in funzione della sua salvaguardia e conservazione ambientale;
- realizzazione di economie e di servizi più avanzati di quanto, singolarmente, ogni Comune potrebbe ottenere;
- individuazione di modalità d'intervento di attività, di sistemi gestionali e tecnici opportuni, di attrezzature e quant'altro necessario alla sistemazione ed alla fruibilità delle aree per la cittadinanza dei comuni associati;
- promozione dell'informazione e dell'educazione ambientale mediante iniziative culturali e divulgazioni atte a favorire la conoscenza dell'ambiente naturale e paesistico.

Riferimenti normativi:

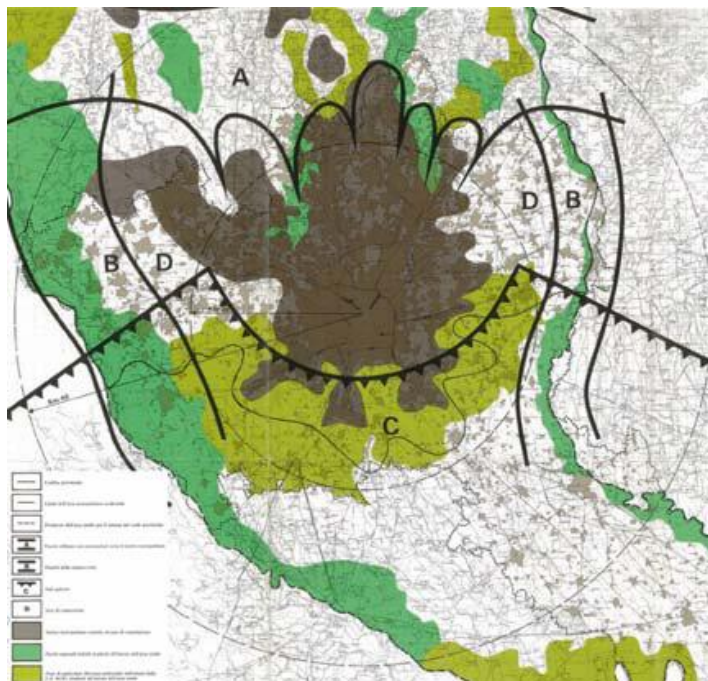
Il PLIS verrà istituito secondo quanto previsto dalla legge regionale n 86 del 1983 e attraverso i criteri della DGR 8/6148 del 12 dicembre 2007.

Presupposti di sovracomunalità:

I Parchi Locali di Interesse Sovracomunale (PLIS) sono parchi che nascono dalla decisione autonoma dei singoli Comuni. Essi rivestono una grande importanza strategica nella politica di tutela e riqualificazione del territorio, inquadrandosi come elementi di connessione e integrazione tra il sistema del verde urbano e quello delle aree protette di interesse regionale, e permettendo la tutela di vaste aree a vocazione agricola, il recupero di aree degradate urbane, la conservazione della biodiversità la creazione di corridoi ecologici e la valorizzazione del paesaggio tradizionale.



Il sistema dei parchi regionali individuato dalla LR 86/83 (Regione Lombardia, 1983)



Il sistema delle aree verdi nella regione metropolitana milanese (Engel - Spinelli, 1986)

2.5.3 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.

Per tutti gli ambiti di trasformazione che sottraggono superfici agricole nello stato di fatto sono assoggettati ad una maggiorazione percentuale del contributo di costruzione pari ad un minimo del 1,56 fino ad un massimo del 5% di tale costo 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 è individuata:

- la città storica, ossia il centro storico di Cambiagio, la parte storica della frazione Torrazza 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. 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.
 - 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.

- 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 Cambiagio 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.

Indicazioni specifiche per la salvaguardia e la valorizzazione del paesaggio

Percorsi di interesse paesistico

I percorsi (strade, canali) che attraversano ambiti di qualità paesistica o che collegano mete di interesse storico e turistico, anche di importanza minore. Lungo tali percorsi vengono altresì individuati anche quei tratti o quei luoghi dei quali si godono ampie viste a grande distanza o con ampio campo visivo, che permettono di cogliere in modo sintetico i caratteri distintivi del paesaggio. Parte di questi tracciati costituiscono fondamento dell'organizzazione storica del territorio.

Ai luoghi e percorsi di interesse paesistico si applicano le seguenti disposizioni:

- a. all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato gli interventi di trasformazione non devono limitare le visuali panoramiche nei punti e lungo i percorsi individuati.
- b. non è consentita, all'esterno del perimetro del territorio urbanizzato, l'installazione di cartellonistica pubblicitaria lungo il percorso, ad eccezione delle targhe, dei cartelli e di tutta la segnaletica direzionale e informativa prevista dal codice della strada.

Ciclo delle acque

Le acque superficiali e sotterranee costituiscono un sistema complesso formato da un reticolo idrografico superficiale gerarchizzato in tratti principali e secondari, connesso ai corpi idrici sotterranei a loro volta distinti in falda freatica superficiale e acque profonde.

Per la valorizzazione di tali ambiti si rimanda alle disposizioni previste all'interno del reticolo idrico minore integrate con le seguenti indicazioni:

- a. gli scarichi idrici dovranno possedere requisiti di qualità compatibili con l'effettivo stato del recettore.
- b. deve essere favorita l'immissione delle acque pluviali sul suolo e nei primi strati del sottosuolo, evitando comunque condizioni di inquinamento. Nella realizzazione dei nuovi interventi di urbanizzazione e di infrastrutturazione vanno definite opportune aree atte a

favorire l'infiltrazione e l'invaso temporaneo diffuso dalle precipitazioni meteoriche, inoltre devono essere previste vasche di raccolta delle acque meteoriche per l'irrigazione.

- c. le immissioni dirette delle acque meteoriche negli alvei fluviali devono essere ridotte, favorendo opportune soluzioni progettuali e individuando aree in grado di fermare temporaneamente le acque nei periodi di crisi e di regolarne il deflusso al termine degli stessi.
- d. nei nuovi insediamenti sono da promuovere la distinzione delle reti di distribuzione in acque di alto e basso livello qualitativo e interventi di riciclo e riutilizzo delle acque meteoriche.

Tutela della fauna

Rientrano tra le categorie da tutelare:

- a. le presenze faunistiche del territorio provinciale importanti per il mantenimento della biodiversità e degli equilibri ecologici
- b. l'elenco di specie guida che, per il loro elevato indicatore ambientale, costituiscono un riferimento operativo per le azioni di ricostruzione degli habitat e della rete ecologica
- c. l'elenco delle specie alloctone presenti sul territorio provinciale, che costituiscono un fattore di danno per le popolazioni di fauna locale
- d. l'elenco delle specie ritenute prioritarie ai fini degli interventi conservativi

Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica

Interferenze tra le principali infrastrutture viarie esistenti e programmate e gli elementi della rete ecologica. I criteri e le modalità di intervento ammesse in tali corridoi rispondono al principio della riqualificazione di cui all'articolo pr 21

In tali aree devono essere previsti tutti i necessari passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito nonché specifici interventi di miglioramento della permeabilità del territorio. Tali interventi sono da considerarsi prioritari nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Specie arboree ed arbustive prescrittive

Laddove si prevede la piantumazione del verde ecologico e privato e negli ambiti a verde pubblico, devono essere utilizzate essenze autoctone o, in ogni caso, compatibili con le caratteristiche specifiche dell'ambiente locale.

La scelta per ogni singolo intervento deve inoltre tenere conto della natura del terreno, delle variazioni del livello di falda, dell'esposizione.

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 ed 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 Gessate o Cavenago) 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:

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. definizione di un'area all'interno degli ambiti di trasformazione e/o individuata su altro ambito in accordo con la pubblica amministrazione, destinata a dotazione di servizi in una quota minima a seconda della destinazione d'uso, da reperire in loco o monetizzare parzialmente (massimo il 30% 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.

c. individua un insieme di aree necessarie a dotare il Comune di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a livello comunale minimo per abitante.

La definizione della monetizzazione del servizio viene valutata e definita con la redazione del piano attuativo dalla concertazione tra il pubblico e il privato.

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
p1_t2	Le schede d'ambito e il dimensionamento 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 Cambiagio, 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; ed infine sul sistema infrastrutturale, oggi cronicamente in crisi, soprattutto in contesti quali l'area metropolitana di Milano ed 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.

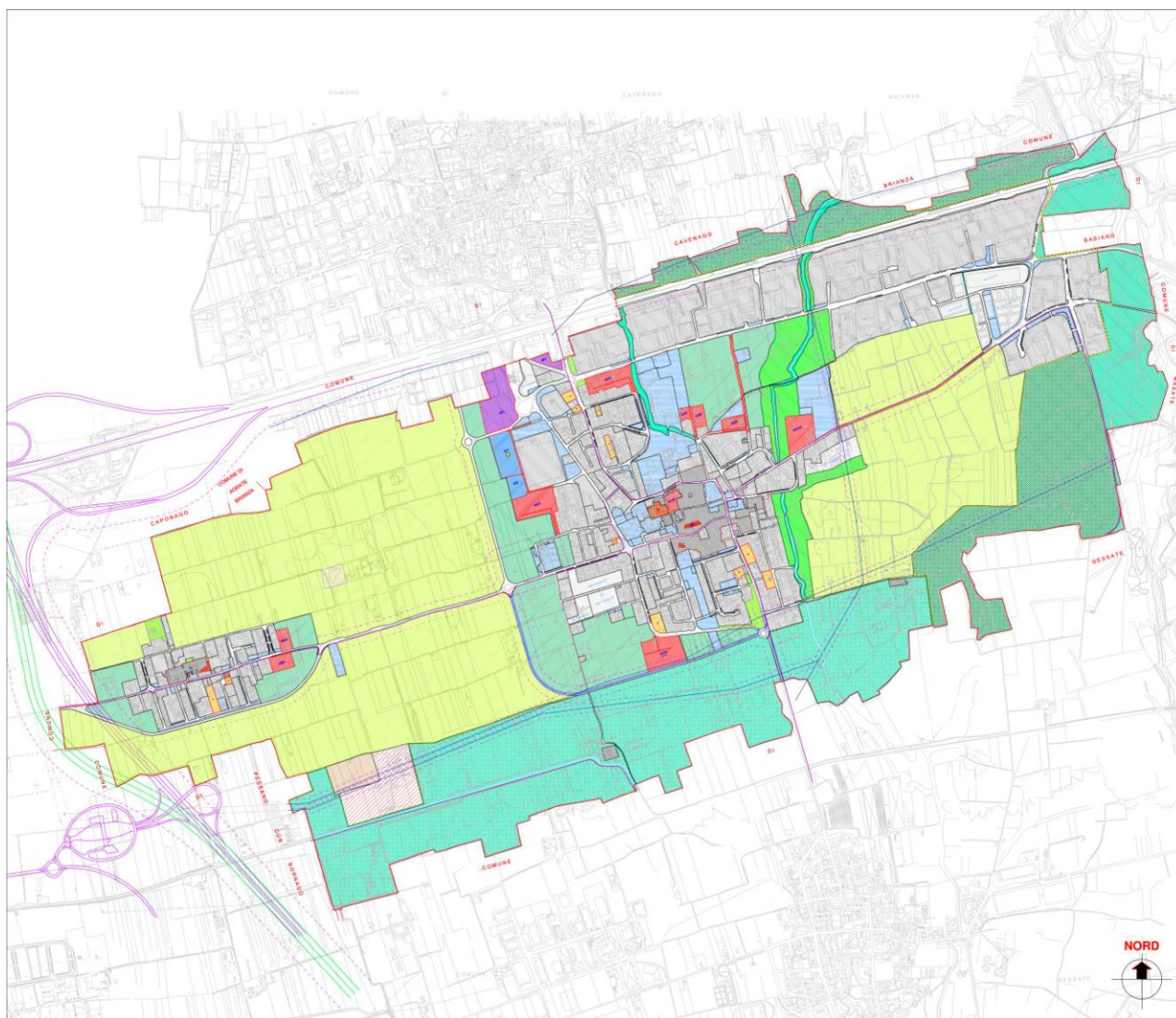
Il perimetro degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano ha solo valore indicativo/strategico. L'eventuale modifica del perimetro degli ambiti di trasformazione potrà essere contenuta all'interno della proposta di piano attuativo in conformità con quanto previsto dall'art 14 della L.R. 12/05 e succ. s.m.i. Il perimetro degli ambiti di trasformazione nel Documento di Piano, vale come superficie che definisce indici e parametri di progetto per il dimensionamento globale e generale del PGT 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; altri parametri e indici verranno definiti dal piano attuativo.

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 ed in coerenza con le indicazioni contenute nel Documento di Piano.

Per quanto concerne le destinazioni d'uso non ammissibili indicate nelle schede d'ambito della città da trasformare sono da ritenersi indicative e potranno essere integrate e/o modificate con altre funzioni, previa concertazione con l'Amministrazione Comunale.



3.3.2 Perequazione urbanistica e compensazione urbanistica

Sulla base dei criteri definiti dal presente Titolo 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 titolo, i predetti piani ed atti di programmazione individuano gli eventuali edifici esistenti, le aree ove è concentrata l'edificazione e le aree da cedere 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. L'individuazione delle aree discende dal complessivo progetto del Documento di Piano, e coniuga l'esigenza di realizzare un esteso patrimonio di aree pubbliche destinate alla fruizione collettiva con quella di mettere in atto una significativa politica di nuova offerta di edilizia sociale.

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 ad 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:

ARb	Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a bassa densità
ARm	Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità
AP	Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità
AS	Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità
Pr	Ambiti della città da trasformare: piani di recupero
*	Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti (PII) e cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi

In ragione delle caratteristiche fattuali e di diritto, il Documento di Piano riconosce a tutte le aree di cui al comma precedente, una capacità edificatoria che si articola in due componenti: **l'indice privato e l'indice pubblico.**

L'indice privato genera diritti edificatori destinati al libero mercato ed in parte destinati all'edilizia sociale.

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 bassa densità : **0,15 - 0,25 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità: **0,45 - 0,55 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità: **0,30 - 0,40 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità: **0,40 - 0,50 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare piani di recupero: **volumetria esistente + riduzione del costo generale di costruzione (oneri di urbanizzazione primaria, secondaria, costo di costruzione)**
- Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti (PII): **0,25 - 0,35 mq/mq**
- cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi): **0,10 - 0,15 mq/mq**

L'indice pubblico è fissato in :

- Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a bassa densità : **0,01 - 0,05 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a media densità: **0,05 - 0,1 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente produttivi e artigianali a media densità: **0,02 - 0,05 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali a media densità: **0,02 - 0,05 mq/mq**
- Ambiti della città da trasformare piani di recupero: **assente**
- Ambiti di trasformazione e rilocalizzazione delle funzioni esistenti (PII): **assente**
- cambi di destinazione d'uso con variazione del fabbisogno di servizi): **assente**

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.

Alle aree che ricevono i diritti edificatori trasferiti oltre all'indice privato è riconosciuto anche un indice di ospitalità fino ad un massimo del 0,04 mq/mq di ST a titolo di incentivo per favorire il meccanismo di trasferimento sulle aree di destinazione.

I diritti edificatori che si trasferiscono mantengono i volumi derivanti dall'ambito di trasformazione dal quale derivano.

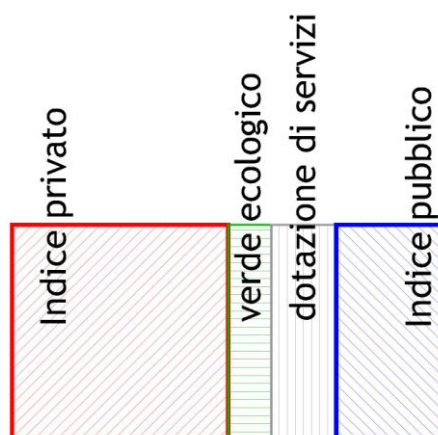
Anche i diritti edificatori derivanti dall'indice pubblico, possono essere oggetto di trasferimento allo scopo di garantire le condizioni di sostenibilità tecnica, economica e gestionale degli interventi. E' altresì facoltà dell'amministrazione comunale, effettuate le opportune valutazioni, trasformare 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 a un massimo del 15% della slp derivante dall'indice privato.

Dovrà inoltre essere garantita una quota di edilizia residenziale sociale negli ambiti di trasformazione caratterizzati dalla destinazione d'uso residenziale fino a un massimo del 15% della slp derivante dalla sommatoria dell'indice privato e pubblico.

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 ed 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

P4	Le previsioni del piano: il Piano Urbano del Commercio
p4_t1	Localizzazioni commerciali

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.).

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 compresa la grande distribuzione di vendita in altri contesti le caratteristiche urbane e commerciali rendono improbabile l'apertura di esercizi di medie strutture e grandi strutture di vendita (così come definito dal d.c.r. VIII/352 del 13/3/2007 e d.g.r. 8/5054 del 4/07/2007).

La realizzazione di nuove strutture commerciali sortisce effetti positivi per l'offerta commerciale della città di Cambiagio che, si è già detto, si configurano sotto dotati

relativamente all'offerta commerciale. Infatti l'insediamento di nuove strutture di vendita, può contribuire alla riqualificazione e 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.

Gli esercizi commerciali sono classificati in relazione alle superfici di vendita, con riferimento alle definizioni di cui all'art 4 del d.lgs 31 marzo 1998 n 114 a norma dell'art 4 comma 4 della L. 15 marzo 1997 n 59 e successive disposizioni regionali, e sono così definiti:

ESERCIZI DI VICINATO quelli aventi superficie di vendita non superiore a 150mq;

MEDIE STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore a 151mq e fino a 1.500mq;

GRANDI STRUTTURE DI VENDITA: gli esercizi aventi superficie superiore ai limiti delle medie strutture di vendita;

CENTRO COMMERCIALE: una media struttura di vendita nella quale più esercizi commerciali sono inseriti in una struttura a destinazione specifica e usufruiscono di infrastrutture comuni e spazi di servizio gestiti unitariamente. Per superficie di vendita di un centro commerciale si intende quella risultante dalla somma delle superfici di vendita degli esercizi al dettaglio in esso presenti.

L'insediamento di medie strutture di vendita fino ad un massimo di 600 mq di superficie di vendita è consentita negli ambiti della città consolidata e negli ambiti della città da trasformare prevalentemente polifunzionali e residenziali a media densità, mentre la grande struttura di vendita fino ad un massimo di 4.000 mq di superficie di vendita totale con la possibilità di distribuire la superficie di vendita anche in più strutture con tipologia merceologica food e no food (con strutture di vendita in forma unitaria così come previsto dalle *“modalità applicative del programma triennale per lo sviluppo del settore commerciale 2006 - 2008”*) potrà avvenire solo nell'ambito della città da trasformare prevalentemente polifunzionale a media densità AS1 e si dovrà, porre adeguata attenzione progettuale al contesto architettonico del contorno, al coordinamento con le attività commerciali e di servizio esistenti, alla disponibilità di una rete di accessibilità pubblica. In tale ambito così come previsto dalla normativa di materia potrà essere consentita la realizzazione di una e/o più strutture di vendita fino a un massimo di 1.500 mq di superficie di vendita con rilascio della licenza da parte del Comune, mentre superato tale valore il rilascio della licenza dovrà essere autorizzato dalla Regione previa conferenza dei servizi ed eventuali varianti agli strumenti di pianificazione sovra ordinata.

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 definizione dell'indice privato;
- La definizione della superficie coperta e della superficie fondiaria;
- 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'ulteriore standard qualitativo da definire in sede di convenzionamento;
- 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 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. Tale richiesta deve essere contenuta all'interno delle schede d'ambito di seguito descritte sotto la voce obiettivi qualitativi;
- Un incentivo fino 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).
- Si devono rispettare i 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.
- 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 ARb Ambiti della città da trasformare prevalentemente residenziali a bassa 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 bassa 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 **ARb** e comprendono sia le nuove previsioni del PGT08 sia le vecchie previsioni del PRG non attuate.

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto 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. Inoltre si prevede una quota obbligatoria pari al 10%-15% della slp da destinarsi ad edilizia residenziale sociale.

Indicazioni per il trattamento del sistema ambientale

Le aree ARb 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 ARb 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 ARb, 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 tipologia 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 ARb 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, ed 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 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 non attuate.

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto 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. Inoltre si prevede una quota obbligatoria pari al 10%-15% della slp da destinarsi ad edilizia residenziale sociale.

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 ARb, 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.

3.4.3 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 Cambiagio, 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.

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto 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. 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 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 standard, anche in continuità con aree verdi a standard 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 (rondò, controviali, accessi separati) a carico dei lottizzanti.
- Dovrà essere garantita la massima continuità tra le nuove realizzazioni e la rete dei percorsi pedonali e ciclabili esistenti e di progetto.

3.4.4 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 Cambiagio, 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.

Obiettivi perseguiti secondo quanto disposto 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 asfaltata 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 asfaltate 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