



Piano di Governo del Territorio PGT

DOCUMENTI GENERALI E DI SINTESI RELAZIONE PGT_03

Attività di ricerca a supporto della redazione del PGT e della VAS

**Dip. di Architettura e Studi Urbani | DASTU
Politecnico di Milano**



Responsabili Scientifici DASTU

Andrea Arcidiacono
Laura Poglioni

Struttura operativa e di ricerca

Silvia Ronchi, Stefano Salata, Athos Brenna,
Silvia Restelli, Viviana di Martino, Federico Jardini,

con la consulenza di Alessandro Trevisan

Comune di Rescaldina

Sindaco
Michele Cattaneo

Segretario comunale
Michele Panariello

Assessore all'Urbanistica
Marianna Laino

Ufficio di piano
Dirigente Struttura Tecnica
Stefano Codari

Fabio Rinaldi, Marina Svanera,
Nadia Della Bella, Jacopo Sponga

Attività di partecipazione

ABCittà

Simone Puttin, Cristian Zanelli

Consulenza giuridica

Lorenzo Spallino

Valutazione Ambientale Strategica

Autorità procedente
Stefano Codari

Autorità competente
Francesco di Gironimo

INDICE GENERALE

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

1	Le ragioni della Revisione di PGT	pag	4
2	Il quadro normativo regionale e i suoi aggiornamenti	pag.	5
3	Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale	pag	8
4	Il contributo scientifico del DASTU alle attività di revisione	pag	9

OBIETTIVI E SCENARI STRATEGICI

5	Obiettivi generali e strategie di PGT	pag	12
	5.1 Sostenibilità territoriale e ambientale	pag	13
	5.2 Sostenibilità sociale	pag	15
	5.3 Sostenibilità economica e finanziaria	pag	16
6	La Rete Verde locale	pag	17
7	Il progetto di paesaggio	pag	19

OBIETTIVI SPECIFICI E CONTENUTI DI PIANO

8	Il processo di formazione del piano e gli obiettivi specifici	pag	24
9	La dimensione ecologica e ambientale	pag	27
	9.1 La riduzione del consumo di suolo	pag.	27
	9.2 La tutela del paesaggio ambientale, agricolo produttivo e boschivo	pag.	30
	9.3 La valorizzazione del paesaggio urbano	pag.	31
10	La mobilità territoriale e locale	pag.	33
	10.1 Interventi per rendere più fluida la percorrenza territoriale e di attraversamento	pag.	33
	10.2 Interventi per garantire una percorrenza carrabile sicura, potenziare la mobilità dolce	pag.	35
11	La riqualificazione della città storica e consolidata	pag	38
12	Il progetto di trasformazione intensivo	pag.	40
	12.1 Gli Ambiti di Trasformazione	pag.	42
	12.2 Gli Ambiti di Riconversione funzionale	pag.	44
	12.3 I Piani attuativi vigenti e in itinere	pag.	45
13	Il progetto della città pubblica	pag	47
	13.1 La cura delle aree e degli spazi pubblici	pag	47
	13.2 Le priorità di intervento	pag.	48

14	Il sistema del commercio	pag	53
	14.1 Il programma di riassetto urbano TR10	pag	53
	14.2 Le politiche per la rete del commercio locale	pag	54

BILANCIO E DIMENSIONAMENTO DI PIANO

15	Dimensionamento delle previsioni per insediamenti e servizi	pag	58
	15.1 Dimensionamento previsioni residenziali, produttive commerciali e terziarie	pag	58
	15.2 Dimensionamento delle previsioni di aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale	pag.	59
16	Verifica del consumo di suolo	pag	68

IL CONTESTO DI RIFERIMENTO

1 Le ragioni della Revisione di PGT

Con DGC n. 183 del 25 novembre 2015 il comune di Rescaldina ha avviato un processo di revisione al vigente Piano di Governo del Territorio (PGT) – approvato nel 2012- ai sensi dell'art. 13 comma 13 della L.r. 12/2005 e s.m.i.

La necessità di porre delle modifiche al documento programmatico per la definizione delle politiche e dei processi di governo del territorio comunale sorge da esigenze riferite ad aspetti strategici, legislativi, tecnici e amministrativi.

Anzitutto, il quadro legislativo regionale sta attraversando una fase di mutamento: l'aggiornamento del Piano Territoriale Regionale (PTR) è stato approvato con D.C.R. n. 1676 del 28 novembre 2017 sia per attuare le disposizioni introdotte dalla Legge Regionale numero 31 del 2014 (L.r. 31/2014) che disciplina e regola il consumo di suolo, sia nell'ottica di traguardare una riforma organica della Legge Regionale numero 12 del 2005 (L.r. 12/2005) in materia di pianificazione territoriale. Parallelamente è stato avviato anche il processo di revisione del Piano Paesaggistico Regionale: la Giunta regionale, con D.G.R. n. 6995 del 31 luglio 2017, ha preso atto della proposta di Variante al PPR e dei relativi elaborati di VAS.

Per ciò che riguarda il coordinamento con gli strumenti di pianificazione sovra locale va segnalato che il Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Città Metropolitana di Milano (PTCP) è stato aggiornato nel 2013, e che la Città Metropolitana ha approvato il proprio Piano strategico e ha avviato la redazione del PTM nel 2017. Analogamente, il quadro legislativo nazionale e regionale ha introdotto nuovi adempimenti in materia geologica, sismica e idrogeologica, anche per tener conto di questioni di portata eccezionale, come il cambiamento climatico e un'accresciuta sensibilità nei confronti delle vulnerabilità dei suoli e delle acque.

In questo vasto contesto di nuovi adempimenti legislativi e tecnici, il necessario aggiornamento dei contenuti della pianificazione locale di Rescaldina ha comportato sia una modifica degli obiettivi ed orizzonti programmatori della pianificazione locale stessa, che un adattamento ed aggiornamento del sistema delle conoscenze locali. Infatti, rispetto alle necessità derivate da aspetti di coordinamento degli strumenti locali ai dispositivi legislativi, va segnalato che il Documento di Piano (DP), secondo l'articolo 8 comma 4 della L.r. 12/2005, ha validità quinquennale, e nel caso del Comune di Rescaldina tale termine è già stato prorogato di un anno.

Alle necessità di rinnovamento attese per rispettare le modifiche di natura legislativa e tecnica, si aggiungono le esigenze espresse dalla nuova Amministrazione comunale di modifica di alcune scelte urbanistiche e alcuni dispositivi regolativi previsti dal piano vigente, alla luce di un mercato immobiliare in difficoltà e di una persistente stasi della dinamica immobiliare locale, ma soprattutto di una differente prospettiva di sostenibilità dello sviluppo locale.

Gli obiettivi relativi al governo del territorio e alle politiche e priorità di intervento in campo urbanistico e ambientale sono descritti nel successivo paragrafo 2. In sintesi, uno degli obiettivi principali è la redazione di un nuovo strumento urbanistico che persegua obiettivi selezionati e condivisi dalla cittadinanza, tra cui la limitazione, mitigazione e compensazione dei consumi di

suolo in relazione alle grandi trasformazioni avvenute nel territorio e di quelle che dovranno e potranno avvenire, la salvaguardia del commercio di vicinato ed il suo rapporto con la città consolidata, la protezione del sistema degli spostamenti pedonali locali e la tutela del sistema dei servizi nella città pubblica e consolidata (rigenerazione della città esistente).

In particolare è apparsa opportuna una profonda revisione della disciplina perequativa legata ad una ridefinizione del dimensionamento urbanistico ed ambientale del Piano. Infatti l'attuazione dello strumento vigente ha rivelato le numerose lacune derivanti dall'applicazione dei principi della perequazione urbanistica, in ragione della carenza di un dimensionamento delle trasformazioni previste, tema centrale per la gestione delle trasformazioni urbane.

In conclusione la revisione del PGT ha costituito una importante opportunità per mantenere gli impegni presi dall'attuale Amministrazione Comunale nei confronti della popolazione di Rescaldina e per delineare prospettive di sviluppo locale coerenti con la volontà di tutelare le risorse esistenti e valorizzare le potenzialità esistenti in una logica di rigenerazione urbana e territoriale.

2 Il quadro normativo regionale e i suoi aggiornamenti

La LR 12/2005 individua il Piano di Governo del Territorio quale nuovo strumento per la pianificazione comunale, in sostituzione del precedente PRG, secondo una logica che si discosta dalla tradizionale metodologia pianificatoria "il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme, costituiscono la pianificazione del territorio stesso" (art. 2 c.1). Il PGT, infatti, si articola in tre atti distinti: Documento di Piano, Piano dei Servizi, Piano delle Regole. Si tratta pertanto di un unico processo coordinato di pianificazione, articolato in tre strumenti distinti e autonomi, che hanno diversa validità temporale, diversa valenza e scopo: di seguito essi vengono sommariamente descritti.

Il Documento di Piano (DP), disciplinato dall'art. 8 della legge, individua gli obiettivi di "sviluppo, miglioramento, conservazione" del territorio, ma non è conformativo della proprietà, cioè non contiene previsioni che incidono direttamente sul regime giuridico dei suoli. Ha pertanto contenuti di tipo strutturale - strategico e di raccordo con gli strumenti di pianificazione di area vasta. A tale fine il DP delinea una strategia generale; definisce gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto dei principi di minimizzazione del consumo di suolo, ottimizzazione delle risorse territoriali, ambientali ed energetiche e dell'assetto della mobilità; determina le politiche di intervento per la residenza e per le attività produttive e commerciali, determina le modalità di recepimento delle previsioni di piani a livello sovracomunale; definisce i criteri di compensazione, perequazione ed incentivazione, individua gli ambiti di trasformazione, definendo gli indici generali urbanistici, le vocazioni funzionali ed i criteri di negoziazione.

Il DP deve infine dimostrare la compatibilità delle politiche per l'intervento pubblico e per la mobilità con le risorse economiche che l'AC può attivare nel periodo di riferimento per l'attuazione dei suddetti interventi: esso ha, infatti, valenza quinquennale e può essere

modificato durante la sua validità per adeguarsi a eventuali nuovi elementi strategici oppure a diverse disponibilità economiche messe in campo dall'AC.

Il Piano dei Servizi (PdS), disciplinato dall'art. 9 della LR 12/2005, assicura una dotazione globale dei servizi all'interno delle aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale del territorio comunale, valutando prioritariamente l'insieme delle attrezzature relative ai servizi insediati nel territorio comunale e quantificandone i costi per il loro adeguamento; individua le necessità di sviluppo e integrazione dei servizi esistenti, in base al numero degli utenti stimati all'interno del territorio, individuati nella popolazione presente, prevista e gravitante, ed all'accessibilità dei servizi stessi.

Il PdS infine quantifica i costi di tali interventi (di sviluppo, adeguamento e integrazione) e le relative modalità di attuazione e di intervento: per queste ragioni, in base all'art. 25 della Legge, l'approvazione del PdS consente di effettuare la rideterminazione del valore degli oneri di urbanizzazione vigenti (che devono essere aggiornati ogni tre anni).

Il PdS si occupa pertanto del disegno della città pubblica, definendo la struttura portante del sistema urbano e dello spazio collettivo, in maniera equilibrata e compatibile con i differenti carichi insediativi e funzionali. Esso riporta al centro dell'attenzione il tema dei servizi, delle attrezzature di interesse pubblico o generale, non più solo in termini quantitativi, misurati e dimostrati semplicemente attraverso la contabilità delle aree destinate a tali funzioni in riferimento ad uno standard di legge predefinito, ma anche attraverso criteri qualitativi e valutazioni di funzionalità, fruibilità, accessibilità e fattibilità.

Le previsioni del PdS sono sia conformative per la disciplina relativa alla regolazione dei servizi esistenti che programmatiche per la disciplina riferita ai servizi previsti. Per quanto concerne gli interventi pubblici previsti, le previsioni sono vincolanti anche ai fini espropriativi con efficacia quinquennale dall'entrata in vigore del piano. I soggetti privati, in alternativa all'AC, possono promuovere la diretta esecuzione delle finalità previste dal PdS.

Il Piano delle Regole (PdR), disciplinato dall'art. 10 della Legge, definisce e disciplina all'interno del territorio comunale le aree consolidate di antica formazione; i beni ambientali e storico - artistico - monumentali oggetto di tutela e le relative modalità di intervento; gli ambiti di tessuto urbano consolidato, già edificati o programmati (piani vigenti); le aree destinate all'agricoltura; le aree di valore paesaggistico - ambientale ed ecologiche; le aree ed i fabbricati a rischio di degrado o di incidente rilevante, gli ambiti di vulnerabilità geologica e relative prescrizioni (art. 57); le aree non soggette a trasformazione urbanistica, in cui individua gli edifici esistenti e li disciplina.

Il PdR identifica i parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione e detta le regole di salvaguardia per le aree tutelate. È pertanto lo strumento di indirizzo per il conseguimento dell'obiettivo di qualità urbana e territoriale.

Il PdR ha valenza prescrittiva, incide sul regime giuridico del suolo e ha validità indeterminata. A seguito delle integrazioni promulgate dalla L.r. 31/2014 il PdR individua e quantifica, a mezzo di specifico elaborato denominato "Carta del Consumo di Suolo", la superficie agricola, ivi compreso il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche, le aree dismesse, da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate, i lotti liberi, le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana; tale elaborato

costituisce parte integrante di ogni variante generale o parziale del PGT che preveda nuovo consumo di suolo. L'approvazione della Carta del consumo di suolo costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti, anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.

Come anticipato, le previsioni formulate nel DP non producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli (cioè non sono vincolanti a livello catastale come accadeva nel PRG della L.r. 51/75). La conformazione dei suoli avviene attraverso il Piano dei Servizi e il Piano delle Regole, e, per quanto riguarda le trasformazioni di aree e le espansioni, attraverso i Piani Attuativi Comunali e i Programmi Integrati di Intervento (PII), sulla base degli indirizzi, degli indici generali e dei criteri operativi stabiliti dal DP.

In parallelo alla redazione del PGT, la L.r. 12/2005 prevede, all'art. 4, l'obbligatorietà della Valutazione Ambientale Strategica (VAS) preliminarmente alla adozione del DP, e in ottemperanza ai disposti della Direttiva 2001/CE, concernente la valutazione degli effetti di determinati piani e programmi sull'ambiente. Alcune delibere regionali hanno specificato l'ambito e le modalità di applicazione della VAS, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un buon livello di protezione ambientale.

Infine, il nuovo PGT assume valenza paesistica secondo i disposti dell'art. 24 delle N.d.A. del Piano Territoriale Paesistico Regionale. Nel sistema del Piano del paesaggio lombardo, il PGT rappresenta, infatti, il livello di pianificazione più vicino al territorio e alla concreta operatività delle pratiche di governo. In questo senso il PGT risulta lo strumento principalmente responsabile in ordine alla tutela del paesaggio, intesa sia come conservazione e manutenzione dell'esistente, sia come recupero delle situazioni di degrado, sia infine come attenta gestione per una più elevata qualità degli interventi urbanistici.

In sintesi:

- il DP è aggiornato con cadenza almeno quinquennale, contiene tutti gli elementi conoscitivi del territorio, determina le linee strategiche e gli obiettivi di sviluppo, anche quantitativi, che l'AC intende perseguire; indica le politiche di intervento per la residenza; definisce i criteri di compensazione, incentivazione e perequazione.
- il PdS individua le aree e gli edifici esistenti e da realizzare per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e le aree a verde e di interesse ambientale; riconosce le necessità di nuovi servizi pubblici da parte della popolazione insediata o da insediare; i percorsi e le reti ecologiche; individua il potenziamento della dotazione di edilizia sociale; ha carattere prescrittivo e vincolante per le aree da assoggettare a pubblica utilità.
- il PdR ha valore prescrittivo, produce effetti diretti sul regime giuridico di suoli e ha validità indeterminata; individua e disciplina le aree per l'attività agricola, quelle di valore paesaggistico ambientale e gli ambiti non soggetti a trasformazione; redige la Carta del Consumo di Suolo; stabilisce indici di edificabilità e modalità di intervento sugli edifici del centro storico.

3 Gli obiettivi dell'Amministrazione Comunale

Con l'avvio del procedimento di revisione del PGT, l'Amministrazione comunale ha inteso attivare politiche di governo del territorio finalizzate a perseguire alcune finalità prioritarie, che consentono il pieno adempimento del proprio mandato elettorale. Sullo sfondo dell'elaborazione di questi temi si colloca il processo partecipativo, curato da ABCittà, e supporto essenziale nella definizione e migliore articolazione delle strategie di Piano: gli esiti di tale percorso sono ampiamente resocontati nella Relazione QC_QR (Elaborato del Documento di Piano) e nella Relazione di VAS, allegata al presente piano.

Gli obiettivi del governo del territorio locale per il prossimo quinquennio vengono declinati in quattro strategie principali, su cui l'Amministrazione ha riconosciuto un impegno prioritario e che hanno inciso sui contenuti di progetto del Piano. Esse riguardano:

1 - La riduzione del consumo di suolo

Il tema del contenimento del consumo di suolo, oltre ad essere ormai una esplicita politica regionale a cui è necessario corrispondere con una adeguata azione normativa locale, è divenuto un fenomeno ambientale evidente, con ricadute sulla qualità degli spazi urbani ed extraurbani, e sulla salute dei cittadini. Per questi motivi l'AC si è impegnata, nell'ambito della revisione del PGT, a definire quale prioritario il tema della limitazione e della mitigazione o compensazione dei consumi di suolo.

Il comune di Rescaldina nell'ultimo decennio ha subito un notevole incremento di aree edificate, poiché sono state realizzate importanti trasformazioni residenziali, produttive e commerciali. Le aree non edificate all'interno del Comune sono in prevalenza destinate all'agricoltura o al sistema boschivo contenuto all'interno del PLIS del Rugareto. Questi spazi non urbanizzati sono essenziali per garantire il sostenimento del sistema ecologico Comunale e per garantire gli standard di qualità urbana che l'AC intende mantenere o, se possibile, incrementare. Per tale motivo si ritiene prioritaria una strategia di ridefinizione delle trasformazioni previste e non ancora attuate del PGT 2012, sulla base di una reale ricognizione dello stato di fatto del territorio, del suo valore ecologico e ambientale, dell'attuazione del Piano e dei carichi urbanistici a fronte delle nuove esigenze della popolazione residente e fluttuante.

2 - La valorizzazione della città esistente consolidata e le strategie per il disegno degli spazi pubblici e dei servizi

Strettamente dipendente dalla limitazione del consumo di suolo è l'attivazione di una chiara strategia per il rilancio e la valorizzazione della città esistente. Pertanto, le azioni proposte dalla revisione del PGT sono volte a valorizzare il patrimonio costruito di Rescaldina, ovvero a migliorare il sistema dalla "città esistente" costituita dagli spazi e dagli edifici utilizzati, parzialmente utilizzati o inutilizzati su cui attivare delle azioni volte al recupero, alla ristrutturazione, alla trasformazione o alla densificazione.

All'interno del territorio comunale possono essere individuati vari sistemi e varie polarità, con la caratteristica di contenere funzioni eterogenee che spaziano dal sistema del commercio locale a

varie tipologie di servizi pubblici e privati. Per mantenere la città viva e incrementare il potenziale attrattivo che questi spazi possono rivestire all'interno della gerarchia urbana locale e sovra locale, diventa importante migliorare gli spazi esistenti all'interno del Comune con azioni di riqualificazione urbana e di miglioramento dell'accessibilità.

3 - Il rilancio del commercio di vicinato e la riqualificazione degli spazi centrali

All'interno del Comune sono presenti differenti tipologie di attività commerciali, dagli esercizi di vicinato a medie strutture di vendita, inoltre è presente un centro commerciale appartenente alla catena *Auchan* molto radicato nel sistema del commercio di livello territoriale. Obiettivo dell'AC è quello di tutelare le piccole attività locali, rilanciando l'assetto delle strutture commerciali esistenti e cercando di integrare il sistema delle grandi e medie strutture a quello delle piccole strutture di vendita commerciale. In particolare, l'AC intende integrare maggiormente il sistema del commercio urbano a quello di livello sovralocale.

4 - Lo sviluppo della mobilità dolce

Per agevolare e permettere di effettuare in modo sicuro gli spostamenti effettuati a piedi quotidianamente da parte della popolazione residente, l'AC intende perseguire l'obiettivo di potenziare il sistema dei percorsi ciclabili e pedonali all'interno del Comune. La previsione di nuovi percorsi, o il miglioramento di quelli già esistenti, vuole rendere più accessibili le polarità locali che verranno individuate dal Piano. Tale strategia è fortemente interconnessa allo sviluppo del commercio di vicinato, che si pratica anche mediante sistemi di pedonalizzazione di brani della città dove una forte integrazione tra la modifica dell'assetto viabilistico, la ridefinizione del design urbano, il riassetto del commercio e la rigenerazione della città esistente avvengono in maniera integrata.

Inoltre, tra gli obiettivi, c'è quello di connettere il sistema degli spostamenti pedonali locali ad un più ampio ed articolato sistema della mobilità lenta alla scala territoriale.

4 Il contributo scientifico del DASTU all'attività di revisione

Allo scopo di seguire la traduzione degli obiettivi generali sopra delineati nell'elaborazione dello strumento urbanistico PGT, l'Amministrazione comunale ha inteso coinvolgere il Dipartimento di Architettura e Studi Urbani (DASTU) del Politecnico di Milano che da diversi anni svolge attività di ricerca legata a queste tematiche nell'ambito dei processi di governo del territorio.

Il contributo scientifico del DASTU si è concentrato sugli studi approfonditi relativi alla qualità dei suoli liberi ed urbanizzati, sui principali servizi ecosistemici erogati e sulla valutazione dei processi attuativi in corso, alla luce anche di quanto previsto dalla L.r. 31/2014. A tali studi si sono affiancati quelli della rete del commercio di vicinato, in presenza di una grande struttura di vendita (centro commerciale Auchan) in corso di ampliamento, gli studi riferiti alle dinamiche della ciclo-pedonalità locale e, infine, la ricognizione della città esistente, con particolare attenzione al sistema dei servizi per valorizzare gli insediamenti pubblici e privati.

A tale proposito, le questioni affrontate riguardano:

- la valutazione della qualità ecosistemica degli spazi urbani ed extraurbani (interclusi e non all'edificato) ai fini di una programmazione selettiva delle aree potenzialmente sottoponibili a trasformazione urbana, compensazione ambientale o riqualificazione, analisi della rete ecologica e dei vincoli di natura ambientale e paesaggistica regionali e provinciali, individuazione delle aree prioritariamente attivabili ai fini delle compensazioni ambientali connesse alla variazione degli usi del suolo che comporti processi di nuova urbanizzazione;
- l'analisi storica del consumo di suolo e tendenze in atto, sia mediante comparazione statistica e cartografica delle soglie differenti degli Usi del Suolo regionale (DUSAF), sia mediante la diretta comparazione delle cartografie di dettaglio maggiormente aggiornate;
- la proposizione di linee guida per il contenimento del consumo di suolo e il riuso delle aree abbandonate, attraverso la formulazione di differenti incentivi alla riqualificazione urbana che si rifanno agli orientamenti condivisi nelle pratiche più innovative
 - l'attività di quantificazione e localizzazione cartografica dei residui della pianificazione vigente, di analisi degli indici per la trasformazione urbanistica e del dimensionamento degli Ambiti di Trasformazione.
 - la definizione delle strategie e degli indirizzi normativi da perseguire per avviare un processo di trasformazione urbana coerente e compatibile con gli obiettivi di riduzione dei consumi di suolo e perequazione/compensazione urbanistica e ambientale.

Il DASTU ha inoltre svolto attività di supporto e coordinamento tecnico e scientifico e collaborazione con i gruppi di lavoro interni ed esterni all'Ufficio di Piano comunale, impegnati nell'elaborazione della proposta definitiva di PGT, con particolare riguardo al processo di costruzione di tutte le componenti urbanistiche e di partecipazione: dalle fasi di redazione della *Variante parziale per l'ampliamento del centro commerciale Auchan*, approvata nel 2017, alla presentazione e discussione pubblica del Piano Urbano del Traffico, alla collaborazione continuativa nelle fasi di ideazione, costruzione e sviluppo del processo partecipativo, fino allo scambio di conoscenza e valutazione tecnica degli elaborati contenuti nello Studio di assetto idro-geologico.

OBIETTIVI E SCENARI STRATEGICI

5 Obiettivi generali e strategie di PGT

L'obiettivo generale del nuovo PGT è costituito dalla costruzione di una "città più vivibile": una città capace di offrire condizioni abitative migliori, con tipologie insediative più efficienti dal punto di vista energetico ma anche in grado di rispondere in modo articolato ai differenti bisogni abitativi dei suoi cittadini. Una città che persegue una più elevata qualità ambientale del suo territorio: attraverso la tutela dei suoli naturali e agricoli quale risorsa ambientale e produttiva primaria; attraverso l'incremento della dotazione di aree verdi, sia direttamente destinate alla fruizione che con valenza naturalistica ed ecologica; attraverso una diffusione capillare dei percorsi ciclabili e degli spazi pubblici fruibili. Una città sostenibile dal punto di vista sociale, integrata negli usi e nelle attività; che conferma la sua vocazione residenziale e la arricchisce con una più articolata offerta abitativa; che favorisce le nuove esigenze localizzative delle funzioni del lavoro purché compatibili con il suo territorio e che si impegna a tutelare le attività presenti; una città che offre servizi adeguati nelle dotazioni e nella qualità dell'offerta, rispetto ai nuovi caratteri sociali e demografici dei suoi abitanti e che difende la rete del commercio locale, per generare migliore qualità insediativa.

Questi obiettivi vengono affrontati nella selezione e programmazione delle strategie e delle azioni attuative del nuovo PGT e in particolare dal Documento di Piano (DP). Le azioni strategiche del DP prevedono in tal senso un incremento importante delle dotazioni verdi urbane, attraverso la cessione o l'asservimento ad uso pubblico di aree in tutti i processi di trasformazione urbanistica ma anche attraverso la tutela e l'acquisizione di aree libere agricole e naturali fondamentali per la costruzione della rete ecologica urbana e sovralocale. Le diverse necessità abitative sono affrontate con un'offerta residenziale articolata: che rafforza e tutela i caratteri urbani tradizionali, a bassa densità e con elevata dotazione di verde privato; che introduce procedure d'intervento semplificate per avviare processi di riqualificazione dei tessuti storici; che si impegna a sostenere e potenziare l'edilizia residenziale per giovani coppie e creare nuove occasioni per edilizia sociale anche in affitto, con l'obiettivo di trattenere a Rescaldina i nuclei familiari giovani, che altrimenti sono costretti a trasferirsi altrove, per i costi elevati delle abitazioni in vendita.

Obiettivi che vengono assunti senza prevedere nuovi consumi di suoli liberi, agricoli o naturali. Una scelta fondamentale del nuovo PGT che prende le mosse da un lavoro preliminare di "sistematizzazione" delle previsioni urbanistiche vigenti, fortemente ridimensionate in relazione ad una valutazione degli impatti previsti, per realizzare uno strumento di pianificazione e programmazione del territorio condiviso dai suoi abitanti e pragmaticamente efficace rispetto alle azioni di sostenibilità ambientale e sociale.

Una "idea di città" che si realizza attraverso un'azione prioritaria sulla città esistente: un progressivo processo di riconversione e riqualificazione urbana, che si attua attraverso politiche urbanistiche sinergiche e integrate: da un lato con strategie finalizzate al riuso e alla trasformazione delle aree urbane in condizioni di criticità, abbandonate, sottoutilizzate o dismesse, o ancora connotate da usi incompatibili con i caratteri ambientali e insediativi del contesto urbano; dall'altra con strategie di valorizzazione, tutela e disegno del verde, delle connessioni ciclopedonali e degli spazi aperti quale ossatura portante della città pubblica e della qualità urbana di Rescaldina. Strategie volte ad avviare nei prossimi anni una rigenerazione dei tessuti delle città e degli spazi aperti che vengono perseguite rendendo coerenti e compatibili le

azioni finalizzate ad incrementare la qualità dei sistemi ambientali con quelle infrastrutturali e insediative. Un processo di rigenerazione che non si baserà su meccanismi di crescita dimensionale e nuove urbanizzazioni, ma con una crescita insediativa sostenibile e coerente con le dinamiche demografiche e con le condizioni esistenti del patrimonio residenziale. Un nuovo PGT che propone per Rescaldina un “saldo negativo” nel consumo di suolo, ma con un bilancio positivo nei termini di una riqualificazione diffusa dei tessuti costruiti e degli spazi aperti oggi presenti nella città.

In sintesi gli obiettivi generali, che si rifanno ai temi indicati dall'Amministrazione Comunale nel proprio programma politico, si possono riassumere in questi quattro punti:

- 1 - La riduzione del consumo di suolo;
- 2 - La valorizzazione della città esistente consolidata e le strategie per il disegno degli spazi pubblici e dei servizi
- 3 - Il rilancio del commercio di vicinato e la riqualificazione degli spazi centrali,
- 4 - Lo sviluppo del sistema della mobilità dolce.

Al fine di perseguire questi obiettivi generali, il PGT, nell'ambito di propria competenza e influenza, si impegna ad individuare nuovi equilibri per la sostenibilità ambientale, sociale e economica del piano comunale.

Le condizioni di sostenibilità nel tempo vanno infatti valutate su diversi piani:

- *sostenibilità territoriale ed ambientale*, per valutare le modalità di sviluppo del territorio e la coerenza con il principio di tutela dei valori paesaggistici e dell'identità locale
- *sostenibilità sociale*, per garantire la capacità della città di mantenere e migliorare il livello di benessere dei cittadini e la coesione fra le parti sociali;
- *sostenibilità economica*, per assicurare la fattibilità degli interventi di interesse collettivo, a fronte della pesante riduzione dei trasferimenti dallo stato e di un bilancio pubblico fortemente influenzato dal ciclo edilizio che sta subendo una forte contrazione.

5.1 Sostenibilità territoriale ed ambientale

Sulla base degli obiettivi generali e specifici sopra indicati, il PGT ha assunto uno scenario di sostenibilità territoriale ed ambientale che si articola nelle seguenti misure:

- salvaguardare e valorizzare l'identità del territorio, le sue risorse naturali, sociali e gli equilibri ecologici, contribuendo alla minimizzazione di consumo di suolo non urbano;
- costruire un progetto di paesaggio urbano e non, secondo le nuove sensibilità sviluppate nella pianificazione di area vasta regionale e metropolitana e con particolare attenzione ai meccanismi partecipativi della Vas;
- disegnare una Rete Verde locale che integri il progetto di rete ecologica provinciale con la rete dei servizi locali, per migliorare la qualità e la fruibilità delle differenti parti del territorio;
- predisporre azioni atte a migliorare la resilienza territoriale, promuovere forme di rigenerazione urbana, qualificare il paesaggio (urbano, agricolo e naturalistico), accrescere il patrimonio naturalistico prevedendo il ripristino vegetazionale:

- migliorare l'efficienza energetica dei nuovi insediamenti.

L'integrazione fra il momento di individuazione degli obiettivi specifici locali ed il percorso conoscitivo e valutativo della procedura di Vas costituisce uno dei capisaldi del processo di costruzione del presente PGT. Il riconoscimento di specifiche sensibilità fisico - naturali e storico - ambientali dei luoghi, realizzato sulla base di una dettagliata conoscenza e descrizione del quadro ricognitivo sovra locale e del quadro analitico comunale rappresenta un passaggio fondamentale per misurare le potenzialità di trasformazione del territorio, edificato e non, e per creare le condizioni di valutazione trasparente delle opportunità di progetto urbanistico ed ambientale.

L'incrocio fra la lettura di tali sensibilità, maturate all'interno del percorso di Vas, che mette in luce gli effetti delle trasformazioni e i limiti che ad esse vanno posti, le considerazioni di natura territoriale, emerse nel corso delle ricerche e del quadro conoscitivo e valutativo, nonché le esigenze di natura urbanistica, espresse in sede di indirizzi politici e attraverso la sintesi delle istanze presentate dai cittadini, consente di pervenire ad alcune considerazioni preliminari.

Forma e organizzazione fisica e sociale della città incidono sulla sostenibilità e sulla funzionalità: nell'attuale contesto socio-economico locale, che vede un rallentamento dei processi demografici e soprattutto una sensibile riduzione delle richieste di nuove aree edificabili residenziali, il piano propone di insistere sulla valorizzazione dell'esistente, di contenere le trasformazioni che possono investire il territorio agricolo e di consentire modeste trasformazioni all'interno del centro edificato, a fronte di significativi benefici per l'interesse pubblico (diversamente declinati in ragione della diverse prestazioni pubbliche richieste) e anche diverse modalità di contribuzione pubblica (cessione di aree, monetizzazione, realizzazione di opere di interesse generale, dotazioni aggiuntive).

Il tema della progettazione di nuovi paesaggi ha assunto una rilevanza negli ultimi anni, in occasione degli studi per il piano territoriale paesistico lombardo, regionale, e degli approfondimenti a scala provinciale, negli strumenti di pianificazione sovra locale. In tutte le sedi, obiettivo principale è diffondere e ricostruire, se necessario, "qualità" all'interno del territorio comunale.

Per raggiungere tale obiettivo il PGT propone di attuare le seguenti strategie:

- stabilire ed attuare politiche del paesaggio volte alla salvaguardia, alla gestione e alla qualificazione/valorizzazione dei paesaggi, con attenzione specifica a consolidare e tutelare le potenzialità ecologiche esistenti (boschi, reti verdi e blu) a creare corridoi ambientali di penetrazione nella città e a salvaguardare gli elementi vulnerabili del suolo e delle acque;
- progettare e ri-progettare i diversi paesaggi rilevati, con attenzione specifica a realizzare un progetto unitario degli spazi pubblici, ed in particolare delle aree verdi, di cui si approfondiscono il valore ecologico e di connessione tra l'urbanizzato ed il territorio agricolo;
- rafforzare il concetto di identità locale, motore chiave di progetti di sviluppo e valorizzazione territoriale, potenziando la fruibilità del territorio e dei nuclei di interesse storico culturale attraverso una riqualificazione della mobilità lenta.

Sotto l'aspetto edilizio, e con specifico riferimento al tema dell'efficienza energetica degli edifici e alla sostenibilità ecologica degli insediamenti, il PGT intende agevolare, attraverso opportune indicazioni normative, azioni prioritarie finalizzate a:

- valorizzare l'uso delle fonti rinnovabili di energia, in particolare solare termico, fotovoltaico e geotermico, in un processo di crescente integrazione rispetto ai metodi convenzionali di progettazione e costruzione degli impianti;
- promuovere l'utilizzo di modalità da costruzione che garantiscano il rispetto dei requisiti di biocompatibilità ed ecosostenibilità ed incentivare "buone pratiche" di progettazione (orientamento, ventilazione, soleggiamento);
- favorire l'uso efficiente delle risorse idriche, riducendo i consumi di acqua potabile, recuperando, per usi compatibili, le acque meteoriche provenienti dalle coperture.

5.2 Sostenibilità sociale

La prospettiva della sostenibilità sociale, verso cui intende muoversi il piano, si sviluppa attraverso un percorso condiviso con gli attori pubblici e privati e cerca di superare la logica degli interventi puntuali all'interno dei singoli perimetri di zona per dare "senso" all'idea di città e di comunità che vi vive, lavorando essenzialmente sulla riqualificazione della città pubblica, sull'integrazione di servizi e funzioni, sulla creazione di nuove polarità che si rapportano in modo costruttivo con il centro urbano più consolidato, sulla messa in rete dei percorsi urbani ed extraurbani, sul rafforzamento del sistema ambientale.

Questo processo di rinnovamento si concentra sulla partecipazione dei privati alla creazione di nuove occasioni per sviluppare la qualità della fruizione dei servizi, ed il rafforzamento delle opportunità insediative compatibili. Nella consapevolezza che il buon funzionamento presente e duraturo del sistema insediativo, supportato dal sistema dei servizi, costituisce una condizione indispensabile per la valorizzazione anche immobiliare del patrimonio edilizio sia esistente che di nuovo impianto.

La pianificazione dei servizi, in base anche agli indirizzi della legge e dei criteri regionali, propone un quadro complessivo di interventi pubblici da assumere quale elemento strutturante e fondante del progetto di trasformazione e riqualificazione della città.

Il piano supera l'approccio basato sul solo "criterio quantitativo" (gli standard per abitante) evolvendo verso un "approccio qualitativo", che ha come principi basilari l'equità territoriale, l'identità, il livello di benessere, alimentati da concetti di efficienza nella risposta ai fabbisogni, efficacia ed accessibilità delle strutture e degli spazi pubblici. L'offerta di servizi non è una semplice risposta alla domanda, ma diventa sostanziale per sviluppare il senso di appartenenza degli abitanti alla propria città, valorizzando la qualità della vita e i luoghi di relazione. Uno strumento per favorire il senso di appartenenza e l'integrazione fra popolazione e territorio è costituita dalle attrezzature che quel territorio offre per essere vissuto: i servizi pubblici e privati fisicamente presenti sul territorio.

A tale riguardo si possono individuare almeno due strategie.

Una prima strategia, che risponde allo scopo di contribuire a rafforzare il concetto di cura della città, di attenzione alla quotidianità del vivere lo spazio pubblico, riguarda la possibilità di restituire qualità fisica e relazionale alla città pubblica, attraverso progetti, opere, strumenti normativi ed azioni puntuali in grado di valorizzare gli spazi pubblici aperti all'interno dei centri abitati e le loro dotazioni (illuminazione, pavimentazioni, verde e complementi).

Una seconda strategia si concentra sulla messa in rete dei singoli servizi e spazi aperti attraverso un progetto di mobilità prioritariamente lenta e sicura che possa anche connettere i nuclei di Rescaldina e Rescalda tra loro e con la stazione ferroviaria.

Più in generale si intende perseguire un obiettivo di sostenibilità ambientale ma anche sociale, relativo alla realizzazione di una rete interconnessa di aree verdi urbane ed extra-urbane, queste ultime appartenenti a sistemi di reti ecologiche di ben più ampie dimensioni e significato. E' fondamentale la prosecuzione dell'attività di potenziamento e miglioramento del sistema del verde, salvaguardando le penetrazioni ed i corridoi ecologici, in coerenza con le indicazioni del PTCP, garantendo così una funzione essenziale alla qualità ecologica della città.

A tal fine anche il verde privato sarà considerato elemento fondamentale di connettivo ambientale e di infrastrutturazione ecologica a supporto degli insediamenti previsti.

5.3 Sostenibilità economica

L'approccio negoziale che contraddistingue la nuova legge lombarda richiede il coordinamento tra l'iniziativa privata e quella pubblica, per il conseguimento degli obiettivi di piano e la valorizzazione del costruito. In particolare, risulta necessario effettuare una valutazione trasparente di coerenza tra le proposte presentate dagli operatori privati, gli obiettivi e le strategie del Documento di Piano e i contenuti del Piano dei Servizi.

A fronte, infatti, dell'edificabilità potenzialmente riconosciuta, al soggetto attuatore viene richiesta una contribuzione alle dotazioni territoriali in termini di suoli, opere o servizi, con particolare riferimento agli obiettivi fissati nel Documento di Piano ed in genere superiori ai minimi di legge.

Si ricorda che il soggetto privato in accordo con l'Amministrazione può operare secondo tre modalità per assicurare la dotazione di aree di attrezzature pubbliche o di interesse generale ai sensi dell'art.90 della L.r. 12/05:

1. la cessione o asservimento di aree interne al perimetro dell'area, oppure la cessione di aree esterne qualora il reperimento di tali dotazioni al suo interno non sia ritenuto indispensabile e il comune lo ritenga più funzionale per l'interesse pubblico e sempre che ne sia garantita l'accessibilità e la piena fruibilità;
2. la monetizzazione con impegno da parte dell'Amministrazione comunale a destinare le somme per acquisire fabbricati o aree necessarie alla realizzazione di servizi pubblici o infrastrutture, individuati dagli strumenti di pianificazione e programmazione comunale, ovvero per la realizzazione diretta di opere previste nel Piano dei Servizi. Come stabilito dall'art.46 della legge, la monetizzazione è commisurata "all'utilità economica conseguita o per effetto della mancata cessione e comunque non inferiore al costo di acquisizione di altre aree", fatto salvo

l'obbligo di dotazione di parcheggio pubblico all'interno del programma o in aree prossime, laddove vi siano funzioni commerciali o terziarie;

3. la realizzazione di opere di interesse generale. Tali opere dovranno avere un valore pari almeno a quello delle aree che avrebbero dovuto essere cedute, dimostrato attraverso la redazione di un computo metrico estimativo.

In ogni caso, non si ritiene che la valutazione possa essere semplicemente rapportata al mero valore di compensazione economica, ma piuttosto che si risolva in un intervento di effettivo interesse pubblico, compiuto e funzionale.

6 La Rete Verde locale

La Rete Verde locale rappresenta la declinazione, a livello comunale, del progetto di Rete Verde Regionale e della Rete ecologica provinciale, attente a riconoscere e valorizzare gli elevati valori ecosistemici (ecologici, storico-culturali e fruitivi) dei territori di riferimento. L'approccio progettuale è di tipo multifunzionale, per garantire e potenziare la molteplicità di servizi ecosistemici in grado di aumentare il valore ecologico /naturalistico dei territori e al contempo di 'regolare' i cicli biologici del suolo che consentono un migliore stoccaggio del carbonio, una più efficiente regolazione delle acque e del loro assorbimento nel sottosuolo, una più estesa purificazione dagli agenti inquinanti e la protezione dai fenomeni di erosione.

Tale approccio multisistemico alla costruzione delle reti verdi è internazionalmente riconosciuto per la sua capacità di incrementare sensibilmente la qualità ambientale e sociale dei contesti di riferimento e applicazione, poiché, ad un mantenimento e valorizzazione del capitale naturale presente, corrisponde un aumento della qualità della vita delle comunità insediate, nonché della salute umana. Infatti, la vivibilità degli ambienti urbani è incrementata dall'utilizzo delle reti verdi locali in quanto capaci di connettere gli spazi aperti urbani e periurbani a differenti caratterizzazioni, supportando anche lo sviluppo di aree libere verdi per l'approvvigionamento di materie prime, ovvero destinate alla produttività agricola di piccola e media produttività (orticoltura urbana e periurbana), il cui valore è anche in questo caso, sociale prima ancora che ecologico.

A scala territoriale il comune di Rescaldina fa parte dell'ambito geografico di paesaggio n.30.3 del Piano Paesaggistico Regionale vigente, che si contraddistingue per essere caratterizzato da un sistema insediativo denso, con residuale presenza di agricoltura cerealicola nella pianura dell'ovest milanese. Le aree interessate dalla Rete Verde regionale sono costituite dalla spalla ambientale ad est del Comune, lungo il corso del Bozzente, caratterizzata da alti valori naturalistici e al contempo compromessa da utilizzi impropri, discariche e depositi temporanei in ambiti rurali. Questo ambito è definito dalla rete ecologica provinciale come un ganglio primario - cioè un sistema complesso caratterizzato dalla netta prevalenza di aree di significativo valore naturalistico, tra loro continue, e dalla potenzialità a stabilire rilevanti connessioni funzionali con la matrice o con zone di importanza ecologica esterne al territorio provinciale.

A scala locale la Rete Verde riconosce le vocazioni derivate dall'analisi della distribuzione dei valori biofisici riferiti ai servizi ecosistemici mappati nella costruzione del Quadro Conoscitivo. Le analisi hanno prodotto una mappatura significativa che registra puntualmente la presenza e l'intensità del valore ecosistemico, nonché la tipologia (servizio di carattere agricolo, naturalistico o storico/culturale).

Questo processo conoscitivo e valutativo è stato intrecciato alle strategie del DP rispetto ai diversi sistemi ambientale, infrastrutturale e insediativo, e ha avuto come esito la strutturazione di un telaio di progetto (elaborato DP_02, in scala 1:5000).

Il telaio definisce gli indirizzi di piano rispetto a tre grandi ambiti territoriali selezionati sulla base di tre caratteri prevalenti (storico-culturale; agricolo-produttivo; ecologico – naturalistico).

I tre caratteri sono di seguito descritti:

- *storico culturale*, riferito alle aree caratterizzate da valore ecosistemico legato alla presenza diffusa nella città storica e consolidata di elementi di valore storico/culturale o di carattere paesaggistico (ad esempio le cascine e gli insediamenti rurale) che concorrono a rendere fruibile il territorio incrementandone il potenziale ricreativo. In tale senso i percorsi di interesse storico, le reti della mobilità lenta (pedonale e/o ciclabile) sono riconosciuti come elementi che concorrono all'incrementare l'offerta ricreativa e fruitiva di un ambito;
- *agricolo produttivo*, riferito alle aree caratterizzate dalla presenza di spazi aperti a destinazione prevalente agricola nello stato di fatto, con attenzione rivolta anche a quelli di parziale o totale interclusione nei tessuti periurbani, dove la città consolidata è prossima al sistema agro-alimentare;
- *ecologico naturalistico*, riferito alle aree e agli spazi aperti normalmente caratterizzati da spazi agricoli importanti o, più comunemente, aree vegetate naturali e semi naturali boscate dove il carattere ecologico ambientale costituisce una risorsa fondamentale per il capitale naturale del territorio.

Per ciascuno di questi ambiti sono indicati le componenti costitutive o rappresentative (per un totale di 28 luoghi o condizioni) per le quali vengono segnalate le criticità, gli elementi di valore e gli obiettivi del progetto. Una componente trasversale agli ambiti è relativa alle connessioni urbane ed extraurbane.

Infine, il perseguimento degli obiettivi individuati localmente può tradursi nella messa in gioco di tre categorie di azioni che hanno finalità precipua di:

- *mantenere* il valore ecosistemico attuale costruendo uno scenario di invariante e tutela dei valori ecosistemici (di qualsiasi carattere) che di norma si trovano o in aree libere che già presentano elevati valori ecosistemici (aree esterne al periurbano) o in aree della città consolidata (in particolare storica) dove i valori ecosistemici a caratteri storico-culturale sono già rilevanti;
- *potenziare /valorizzare* il valore ecosistemi presente, alla luce di un'analisi del beneficio che tale potenziamento produrrebbe nell'incrementare il valore ecosistemico complessivo del territorio comunale in aree che, di norma, costituiscono l'interfaccia tra l'ambiente rurale e quello urbano della città. Sono le aree periurbane caratterizzate dalle maggiori pressioni esercitate dal residuo della pianificazione vigente e quelle che negli ultimi anni hanno

vissuto i più importanti fenomeni di depauperamento a causa della continua frammentazione e disturbo causato dalle nuove funzioni localizzate

- *riqualificare* il valore ecosistemi attualmente degradato o in fase di compromissione in aree strategiche della città e per la loro continuità e connettività ecosistemica necessari allo sviluppo della rete per una sua futura ulteriore gestione e espansione.

Da ultimo i caratteri territoriali e le azioni indicate si articolano rispetto ai tre strumenti che compongono il PGT, contribuendo allo sviluppo progettuale del:

- Documento di Piano, per la definizione delle strategie e linee guida degli Ambiti di Trasformazione e Ambiti di Rifunionalizzazione e nell'individuazione degli orientamenti per incrementare la dotazione del capitale naturale territoriale;
- Piano dei Servizi, per la selezione delle componenti della città pubblica che strutturano la Rete Verde e che contengono specifici elementi di progetto destinati allo sviluppo della mobilità lenta, della ciclabilità e delle centralità di servizi
- Piano delle Regole, per la regolazione delle componenti fisico-funzionali della città storica e consolidata, e per calibrare i differenti gradi di tutela degli elementi identitari.

7 Il progetto di paesaggio

Il progetto di paesaggio è illustrato nella Carta del Paesaggio (DP_03) e nella Carta delle sensibilità paesaggistiche (PdR_03), entrambe alla scala 1:5.000. Per la definizione dei contenuti paesistico-ambientale si è tenuta in considerazione la L.r. 12/2005 ed in particolare la D.G.R. del 29 dicembre 2005 n°8/1681 "Modalità per la pianificazione comunale (L.r. 12/2005 art.7)" dove il tema del paesaggio è trattato con riferimento diretto alla pianificazione locale. La Delibera, ribadendo la valenza paesaggistica degli strumenti urbanistici comunali, detta specifici criteri per una lettura e valutazione del paesaggio. Si tratta di criteri in attuazione dei principi espressi dalla Convenzione Europea del Paesaggio (Firenze, 20 ottobre 2000) che definisce il paesaggio "una determinata parte del territorio, così come è percepita dalle popolazioni, il cui carattere deriva dall'azione di fattori naturali e/o umani e dalle loro interrelazioni". L'estensione del concetto di paesaggio all'intero territorio, enunciato dal documento europeo, invita a rivolgere l'attenzione non soltanto ai manufatti di riconosciuto interesse storico e artistico, ma anche ai cosiddetti "beni minori", ovvero a quei beni diffusi che spesso strutturano il territorio in reti o sistemi che contribuiscono a dare riconoscibilità e identità a ciascun paesaggio.

Così la D.G.R. sopra citata, nel suo allegato ("Contenuti paesistici del PGT"), invita le amministrazioni e i soggetti impegnati nella pianificazione del territorio a rendere conto, nella redazione del Documento di piano dello stato di fatto del territorio, delle relazioni che lo caratterizzano rispetto al contesto in cui si pone, dei suoi caratteri naturali e culturali, delle trasformazioni subite e delle permanenze visibili, delle sue criticità e potenzialità, delle attribuzioni di significato delle popolazioni, dei suoi caratteri percettivi e visivi. Questo al fine di passare "...da una rappresentazione del paesaggio come mero "repertorio di beni" a una lettura

che metta adeguatamente in evidenza le relazioni tra i beni stessi, e in particolare quelle relazioni di continuità e di contiguità spaziale e visiva che costituiscono lo specifico della dimensione paesaggistica in quanto distinta dalle dimensioni storica, naturalistica, geomorfologia ecc.”

Ai sensi della Lr. 12/2005 la Carta del paesaggio ha inoltre la finalità di valutare l’incidenza sul paesaggio degli interventi di trasformazione insediativa o manipolazione dei suoli, cioè di comprenderne la sensibilità paesistica. A questo percorso fanno da guida ancora due documenti regionali:

- la D.G.R. 15 marzo 2006 n°8/2121 “Criteri e procedure per l’esercizio delle funzioni amministrative in materia di tutela dei beni paesaggistici in attuazione della L.R. 11 marzo 2005 n.12” (riscrittura dei criteri che accompagnavano già nel 1997 la L.r. n. 18 “Riordino delle competenze e semplificazione delle procedure in materia di tutela dei beni ambientali e dei piani paesistici. Sub-deleghe agli Enti locali”) che fornisce utili indicazioni per la lettura dei luoghi indicando il percorso metodologico, le procedure e gli elaborati da produrre per il conseguimento dell’autorizzazione paesaggistica in ambito vincolato;
- la D.G.R. 8 novembre 2002 n°7/II045 “Linee guida per l’esame paesistico dei progetti” che estende la valutazione dell’incidenza sul paesaggio a tutti gli interventi di trasformazione territoriale che modificano l’aspetto esteriore dei luoghi. La metodologia introdotta dalla D.G.R. n°7/II045 fa scaturire l’impatto paesistico di un nuovo progetto di trasformazione territoriale dalla valutazione della sensibilità del sito e dell’incidenza del progetto.

Al quadro delle disposizioni regionali si affianca e integra il complesso delle regole contenute nel PTCP di Milano (2013), Capo I, sezione II (*Disposizioni speciali e operative*), secondo le quali i campi di attenzione per la pianificazione comunale dovranno riguardare i seguenti insiemi: *Ambiti ed elementi di prevalente valore naturale; Ambiti ed elementi di prevalente valore storico e culturale; Ambiti ed elementi di prevalente valore simbolico sociale, fruitivo e visivo-percettivo; Aree e ambiti di degrado e compromissione paesaggistica o a rischio di degrado.*

Coerentemente con tutte le indicazioni sopra ricordate, e al fine principale del riequilibrio ecosistemico e della rigenerazione ambientale dei tessuti urbanizzati e del territorio, il Documento di Piano di Rescaldina si è dotato di un quadro conoscitivo e insediativo in cui vengono presi in considerazione i diversi aspetti che connotano un paesaggio dal punto di vista della sua costruzione storica, della funzionalità ecologica, della coerenza morfologica e paesistica, della percezione sociale. La proposta di Rete verde Locale, che integra lo schema di rete ecologica provinciale, contribuisce alla definizione della stessa Carta del Paesaggio (DP_03), che contiene le seguenti categorie principali:

- ambiti ed elementi di interesse paesaggistico tutelati per legge (D.lgs 42/2004), tra cui i corsi d’acqua, i boschi, gli edifici di interesse storico architettonico e artistico e culturale, le aree dei PLIS e gli ambiti di rilevanza paesistica;
- aree e elementi strutturali del paesaggio urbano ed extraurbano, tra cui i nuclei di antica formazione, gli edifici di riconosciuto valore storico architettonico, i tracciati di interesse storico e gli insediamenti di matrice rurale di interesse storico e paesistico, i filari

monumentali;

- i percorsi di fruizione visiva del paesaggio naturale e identitario;
- i luoghi simbolici del paesaggio urbano
- gli ambiti di riqualificazione ove sono previste azioni di mitigazione, recupero e valorizzazione paesaggistica.

L'insieme di queste indicazioni si è reso necessario per la costruzione della Carta della sensibilità del paesaggio (PdR_03) che richiede l'espressione di un giudizio di rilevanza (importanza, bellezza, identità) e di un giudizio di integrità (permanenza, coesione, leggibilità dei rapporti tra gli elementi) la cui sintesi si formalizza nelle 5 classi di sensibilità secondo la classificazione guida fornita in sede di Piano Paesaggistico Regionale, che individua 5 classi di sensibilità: molto bassa, bassa, media, elevata, molto elevata.

Le indicazioni fornite dalla scala regionale per la scala comunale, sono adattate alla realtà propria del comune di Rescaldina, anche sulla base degli approfondimenti alla scala provinciale, e soprattutto dei sopralluoghi in loco che hanno permesso di ricondurre il paesaggio locale a 4 classi di sensibilità (escludendo pertanto quella 'molto bassa').

Sono state così assegnate alle diverse componenti del paesaggio locale le seguenti classi di sensibilità: a partire da quella bassa (riconosciuta in prevalenza per le infrastrutture) fino ad arrivare alla classe di sensibilità molto elevata (per i boschi e le aree ed immobili urbani storici e di pregio).

OBIETTIVI SPECIFICI E CONTENUTI DI PIANO

8 Il processo di formazione del piano e gli obiettivi specifici

Nelle pagine precedenti è stato ricordato il processo di formazione degli obiettivi generali e delle strategie per la revisione del piano, che si articola secondo mosse successive.

In primo luogo, la costruzione delle scelte di PGT ha recepito gli indirizzi di programmazione, gli orientamenti e le prescrizioni degli strumenti di scala vasta (PTR e PTPR, a livello regionale, PTCP, PTM e piani di settore a livello provinciale e metropolitano) e lo ha confrontato con le aspettative e gli obiettivi di sviluppo locale, delineati nel progetto politico e amministrativo.

L'insieme di questi indirizzi e orientamenti e prescrizioni sono puntualmente descritti negli elaborati grafici e testuali (tavole e relazione) del Quadro Conoscitivo e Ricognitivo, che è parte costitutiva del DP e a cui si rimanda per l'approfondimento analitico a supporto delle scelte sotto illustrate.

In secondo luogo, sono state maturate strategie in coerenza con le indicazioni del Documento di Scoping della Valutazione Ambientale Strategica, che ha messo a fuoco il quadro generale delle finalità pubbliche, ha raccolto gli esiti della partecipazione collettiva e lo ha confrontato con le risorse ambientali esistenti, per confluire nel Rapporto Ambientale di VAS.

Infine, nella fase di formazione è stato dato ampio respiro ai contenuti della Rete Verde locale, costruita secondo un approccio ecosistemico, sulla base delle indicazioni della Rete Verde regionale e della Rete ecologica provinciale. Ne è stata anche sottolineata la funzione generativa per un progetto di paesaggio integrato alla carta delle sensibilità paesistiche.

Nelle pagine successive verrà dato conto della traduzione di tali indirizzi, obiettivi e strategie in una serie di obiettivi specifici. Sulla base dei quali, sono state delineare scelte operative e priorità di intervento, che hanno investito le diverse componenti territoriali del comune di Rescaldina, secondo un progetto di interesse pubblico.

A partire dalla consapevolezza maturata nelle fasi conoscitive e valutative, e sulla base del nuovo quadro legislativo regionale, attento al contenimento dei fattori di compromissione del suolo agricolo, la rilevanza ambientale e paesaggistica al territorio agricolo e la limitata dinamica dei fenomeni di "crescita" richiedono al PGT di definire azioni di natura duplice. Da una parte sono finalizzate alla tutela e alla valorizzazione del territorio e del paesaggio agricolo e ambientale, per conservare le attività produttive esistenti e incentivare forme e modalità sostenibili di fruizione. Dall'altra parte sono orientate ad una decisa limitazione di nuove compromissioni di suolo non ancora urbanizzato, perseguendo processi di trasformazione e riqualificazione della struttura insediativa esistente, indirizzando prioritariamente il disegno di piano alla ricucitura dei vuoti interni e alla ridefinizione dei bordi e dei margini edificati, nonché al disegno di una mobilità lenta destinata ad incrementare qualità e benessere della comunità locale.

Questa serie di azioni comporta una profonda riorganizzazione della città pubblica, attraverso specifici progetti per le aree già di proprietà pubblica, per le attrezzature esistenti, per i percorsi ciclo-pedonali e anche per i nuovi interventi; soprattutto è prevista l'introduzione di criteri e indirizzi di sostenibilità (urbanistica, ecologica ed energetica) per tutte le trasformazioni: ogni nuovo intervento urbanistico dovrà portare con sé un contributo di nuova qualità per i tessuti urbani ed un incremento del potenziale ambientale e sociale del paese. Questo significa: da una parte limitare il sistema delle trasformazioni urbane ad interventi di riqualificazione e recupero

e al ridisegno delle aree irrisolte del perimetro urbano; dall'altra introdurre regole morfologiche, ambientali e energetiche per tutti gli interventi di trasformazione, al fine di garantire gli elementi rilevanti del progetto urbanistico, in relazione alle condizioni di vivibilità e fruibilità dello spazio collettivo (qualità degli spazi e dei percorsi pedonali e continuità delle connessioni verdi) nonché ai requisiti fisici e morfologici di compatibilità tra nuovi insediamenti, contesto urbano esistente e sistema ambientale.

In questo quadro i temi principali affrontati dal DP di Rescaldina trattano alcuni obiettivi specifici tra loro complementari, relativamente ai tre sistemi: 1. ambientale agricolo; 2. insediativo residenziale, dei servizi e delle relazioni; 3. produttivo del lavoro.

1. Per quanto riguarda il sistema ambientale agricolo:

- assicurare la tutela e sviluppo della dimensione ecologica ambientale attraverso il disegno della Rete Verde e il potenziamento della ciclabilità per favorire e sviluppare l'integrazione esistente tra aree verdi, pubbliche e private, e il contesto abitato
- rispondere ad una nuova sensibilità collettiva che richiede le condizioni per sviluppare una multifunzionalità produttiva, paesaggistica e ambientale nei paesaggi non urbanizzati;
- tutelare e ampliare le dotazioni arborea e boschiva, salvaguardando l'esistente, incentivando l'impianto di essenze arboree e arbustive in tutte le principali trasformazioni e predisponendo aree destinate alla creazione di nuovi nuclei boscati all'interno delle aree urbane e nel periurbano;
- promuovere la qualificazione degli ambiti agricoli attraverso una diversificazione degli usi e la promozione anche di filiere di coltivazione orticola biologica.

2. Per quanto riguarda il sistema insediativo, dei servizi e delle relazioni:

- migliorare il disegno del suolo urbano nelle aree urbanizzate per tutelare e valorizzare le identità locali e creare nuovi spazi di urbanità diffusa tra le aree centrali di Rescaldina e Rescalda, le attrezzature scolastiche, le attrezzature religiose e civili, il mercato e il sistema degli attraversamenti locali. A tale fine si riconduce anche il potenziamento della rete commerciale locale (trattata al punto 3);
- consolidare i caratteri residenziali a bassa e media densità e creare nuove occasioni per ricucire alcuni margini urbani, con l'obiettivo di qualificare l'offerta residenziale e dei servizi e rispondere alle fisiologiche necessità di adeguamento e crescita delle famiglie residenti. Le strategie di consolidamento, recupero, riqualificazione del patrimonio esistente corrispondono ad una politica che sostiene l'obiettivo più generale di contenimento di consumo di nuovo suolo non urbanizzato;
- potenziare l'edilizia residenziale sociale in affitto, anche attraverso modalità incentivali, con l'obiettivo di trattenere a Rescaldina i nuclei familiari giovani e con figli piccoli;
- favorire la diffusione di edilizia a basso impatto energetico, anche attraverso modalità incentivali;
- individuare alcune destinazioni pubbliche prioritarie per l'ampliamento dei servizi sportivi, la creazione di una rete di servizi scolastici, la valorizzazione delle strutture esistenti da recuperare e il disegno di nuove forme per la fruizione di spazi verdi;

- favorire il completamento e potenziamento della rete ciclopedonale su percorsi identificati e sicuri, sia in ambito urbano che extraurbano e di connessione con i centri abitati limitrofi;
- valorizzare il nodo della stazione, con un disegno adeguato di spazi, di parcheggi dedicati, di reti di accessibilità ciclabile e pedonale;
- separare il traffico di attraversamento da quello locale, con un progetto di viabilità che possa alleggerire gli accessi sull'asse centrale urbano di via Matteotti;
- risolvere alcuni nodi viabilistici importanti sulla Sp Saronnese per garantire fluidità e sicurezza negli incroci stradali;
- completare la rete viaria esistente con piccole integrazioni per migliorare la distribuzione e separazione dei flussi residenziale e produttivo.

3. Per quanto riguarda il sistema produttivo:

- valorizzare e completare il sistema produttivo esistente, con l'obiettivo di riqualificare gli ambiti di lavoro e venire incontro alle esigenze della imprenditoria locale;
- dare spazio ad occasioni di sviluppo delle nuove forme di lavoro, che richiedono spazi meno estesi, ma un migliore rapporto con il sistema cittadino dei servizi, garantendo una migliore *mixité* funzionale e indicando alcune aree di insediamento;
- promuovere politiche materiali ed immateriali per il rafforzamento di una rete commerciale locale;
- favorire la diffusione di edilizia a basso impatto energetico, anche attraverso modalità incentivali.

Infine, un obiettivo specifico di metodo per garantire forme corrette nel rapporto pubblico – privato, in relazione alle trasformazioni urbane, al fine di attuare il migliore interesse pubblico:

- incentivare una corretta concertazione tra Amministrazione Comunale ed operatori privati, basata su criteri e regole anche di negoziazione assegnati nelle disposizioni normative di piano, con eventuali forme di premialità volumetrica, per consentire una migliore qualità degli interventi e tutelare l'interesse collettivo. A riguardo, il DP intende rafforzare il ruolo di indirizzo e di coordinamento dell'Amministrazione comunale, ampliando al contempo le responsabilità dell'operatore privato, sia nella realizzazione di nuovi interventi che nella cessione o realizzazione di aree verdi e attrezzature pubbliche.

Sulla base di tali obiettivi specifici, il PGT individua alcune azioni relativamente al sistema ambientale, della mobilità territoriale e locale, insediativo e degli spazi pubblici, consapevole che tali azioni potranno essere realizzate al meglio solo attraverso una sinergia tra attori pubblici (Comune, ma anche Regione e Città Metropolitana) e attori privati e del terzo settore.

Tale consapevolezza obbliga a ricondurre ad una sostanziale concretezza e pragmatismo la definizione delle previsioni di sviluppo rispetto alle effettive risorse private e pubbliche attivabili nel periodo di operatività del piano.

9 Tutela e sviluppo della dimensione ecologica ambientale e qualificazione degli ambiti agricoli

La strategia ambientale del DP assume quale obiettivo generale lo sviluppo sostenibile di tutti gli interventi sul territorio urbano ed extraurbano di Rescaldina. In riferimento a tale obiettivo si individuano quattro differenti strategie d'azione:

- la riduzione del consumo di suolo
- una diffusa salvaguardia del paesaggio agricolo e ambientale;
- la valorizzazione del paesaggio urbano e la sperimentazione di effettive soluzioni di integrazione operativa tra urbanistica ed ecologia;
- la costruzione di una struttura a sistema della "città pubblica", con la previsione di nuove centralità collettive connesse al progetto della Rete Verde locale.

9.1 La riduzione del consumo di suolo

In coerenza con obiettivi e contenuti della l.r.31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", come modificata dalla l.r. 16/2017 "Modifiche all'articolo 5 della legge regionale 28 novembre 2014, n. 31" e recependo gli orientamenti della pianificazione sovra-ordinata, regionale provinciale e metropolitana, il nuovo PGT pone come obiettivo prioritario quello di evitare nuovo "consumo di suolo", inteso quale ulteriore trasformazione dei suoli agricoli o naturali verso usi urbani e la conseguente crescita del territorio urbanizzato, anche tenendo conto della continua contrazione del mercato immobiliare locale, ancora poco dinamica. A questo scopo sono stati attentamente approfonditi gli aspetti normativi e di azionamento della pianificazione vigente, che non rispondono alla strategia sopra ricordata e che pertanto il nuovo PGT ha scelto di rivedere, in parte cancellando alcune previsioni non attuate, in parte proponendo soluzioni alternative agli operatori, al fine di far ripartire alcune iniziative già convenzionate, ma non attuate, come sarà illustrato in dettaglio nel successivo par. 12.3.

Merita a questo punto presentare una breve sintesi delle previsioni del PGT 2012 non ancora realizzate e del relativo meccanismo attuativo, la cui gestione ha presentato diverse criticità per difficoltà interpretative e frazionamento proprietario.

Il PGT 2012 ha messo in gioco trasformazioni urbanistiche che hanno interessato il territorio in maniera estensiva e diffusa e a tale scopo si è avvalso di un meccanismo perequativo ad "arcipelago", che comporta l'attribuzione di un'edificabilità ad alcune aree (denominate di 'atterraggio') incrementata di un'ulteriore quota di edificabilità proveniente da altre aree (denominate di 'decollo') destinate a servizi. Il trasferimento di potenzialità edificatoria, nelle ipotesi formulate dal piano, avrebbe dovuto comportare la contestuale cessione delle aree per servizi all'Amministrazione. Le aree destinate a servizi, con indice di edificabilità assegnato (ma da trasferire) sono pari a 58.212 mq (le cosiddette aree di 'decollo'), mentre un'altra quota è soggetta ad acquisizione o esproprio (45.042 mq).

Con questo meccanismo molte aree agricole (quasi 6 ha) sono fatte rientrare nella categoria di 'urbanizzato', per il solo fatto che, essendo destinate a servizi, sono considerate aree che

generano edificabilità (da trasferire). A maggior ragione se a queste superfici si va a sommare anche un'area agricola di oltre 65 ha, a sud del tracciato ferroviario, genericamente indicata come area di trasformazione per 'connessione ecologica' (TRP7), ma il cui meccanismo attuativo e concreta caratterizzazione non risultano meglio specificati nelle disposizioni di piano.

In conclusione, ne consegue che, nelle aree di atterraggio, l'indice edificatorio di base (che varia in relazione alle diverse categorie di aree) si somma al cosiddetto indice di perequazione, corrispondente alla quota volumetrica ospitata dalle aree di decollo, così da definire l'indice territoriale totale. Tale Indice totale risulta di due tipi: 0,50 mq/mq, per le aree residenziali e 1,2 mq/mq per quelle produttive/direzionali.

Proprio per le difficoltà sopra accennate, una parte consistente delle previsioni del PGT 2012 vigente non è stata realizzata. Il residuo di piano, come si evince dalla Tabella 1, e secondo quanto rappresentato nella tav. QC_8 in scala 1:5.000, ammonta a quasi 80.000 mq di slp complessiva, distribuita in 16 piani attuativi. Oltre il 75% delle trasformazioni è collocata in aree libere periurbane che costituiscono parte rilevante di quel Capitale Naturale, ampiamente indagato nelle analisi del Quadro Conoscitivo, per il quale l'Amministrazione comunale ha espresso intenzione di procedere ad un'effettiva valorizzazione.

La slp complessiva del PGT 2012, intesa come massimo sviluppo volumetrico generato attraverso la somma dell'edificabilità di base e di quella premiale, è così articolata: 70.537 mq di slp residenziale, corrispondenti a 1.411 abitanti teorici, oltre a 4.894 mq di slp per funzioni produttive-direzionali e 4.290 mq di slp per funzioni commerciali. A questi dati si aggiungono le previsioni non realizzate relative agli ambiti di riconversione funzionale (da industria a residenza) in corrispondenza di due aree a nord della ferrovia (via Carlo dell'Acqua) (per oltre 45.000 mq di superficie territoriale) e tre a sud della strada Saronnese (per quasi 20.000 mq di superficie territoriale).

Il residuo di piano relativamente ai servizi è pari ad un totale complessivo di 103.254 mq.

Al fine di promuovere una concreta riduzione del consumo di suolo agricolo e di ridimensionare la capacità insediativa residua, come documentato ed illustrato nell'ultimo capitolo di questa Relazione dal titolo 'Bilancio e Dimensionamento di Piano', il PGT 2018 ha limitato le ipotesi di crescita insediativa, in favore di trasformazioni dedicate al recupero, ristrutturazione, rigenerazione, mantenimento, riorganizzazione e densificazione della città esistente. Questo anche nella prospettiva di commisurare l'offerta potenziale con una domanda credibile, stimata sulla base di un fabbisogno esistente e previsto attento alle dinamiche del mercato locale.

Dal processo di revisione, riduzione e ridimensionamento, sono fatte salve tutte le trasformazioni attualmente in corso di realizzazione, ovvero già convenzionate, o per le quali è già stato avviato l'iter attuativo ai sensi del vigente PGT 2012.

Per quanto riguarda i servizi, il piano propone una strategia che esclude l'attribuzione di generica potenzialità edificatoria alle aree interessate alla previsione di usi pubblici, in ragione di un disegno selettivo che privilegia pochi interventi effettivamente necessari, da reperire mediante le modalità di acquisizione ed eventualmente esproprio.

Tabella 1 – Ambiti di intervento del PGT 2012 non confermati dal PGT 2018

AREE DI TRASFORMAZIONE DEL PGT VIGENTE NON CONFERMATE										
Aree a servizio con indice volumetrico (vedi artt. 6-7 delle NTA del Documento di Piano e art. 3 delle NTA del Piano dei Servizi)										
	ID	Funzione	St (mq)	Sf (mq)	Cessione (mq)	SLP da ricollocare (mq)	Itp			
Nuovi servizi	TRP1	Servizi (asilo)	6.292	/	6.292	629	0,1			
	TRP5	Servizi (orti urbani)	4.837	/	4.837	484	0,1			
	TRP6	Servizi (orti urbani)	20.988	/	20.988	2.099	0,1			
	206	Ampliamento cimitero*	13.039	/	13.039	1.304	0,1			
	27c	Nuove aree a servizio da destinare a verde urbano e parcheggi	1.700	/	1.700	170	0,1			
	217		7.267	/	7.267	727	0,1			
	219		1.975	/	1.975	198	0,1			
	118		1.410	/	1.410	141	0,1			
	119		704	/	704	70	0,1			
			58.212		58.212	5.822				
Aree di trasformazione con ricollocazione dei diritti volumetrici (vedi artt. 6-7-8 delle NTA del Documento di Piano e art. 3-4 delle NTA del Piano dei Servizi)										
	ID	Funzione	St (mq)	Sf (mq)	Cessione (mq)	SLP (mq)	It	SLP MASSIMA (mq)	It (TOT)= Ip+It	It (TOT)
Nuove urbanizzazioni	TR1	Residenza	20.675	13.702	6.973	5.755	0,42	6.851	0,08+0,42	0,5
	TR2	Residenza	6.063	4.456	1.607	2.546	0,42	3.032	0,08+0,42	0,5
	TR5	Residenza	16.296	11.978	4.318	6.844	0,42	8.148	0,08+0,42	0,5
	TR5A	Residenza	20.328	14.941	5.387	8.538	0,42	10.164	0,08+0,42	0,5
	TR6C	Residenza	7.345	5.399	1.946	3.085	0,42	3.673	0,08+0,42	0,5
	TR A	Residenza	3.136	2.305	831	1.317	0,42	1.568	0,08+0,42	0,5
	TR B	Residenza	21.030	15.457	5.573	8.833	0,42	10.515	0,08+0,42	0,5
	TR E	Residenza	3.714	2.730	984	1.560	0,42	1.857	0,08+0,42	0,5
	TR G	Residenza	2.373	1.744	629	997	0,42	1.187	0,08+0,42	0,5
	TRP3	Residenza (convenzionata)	12.309	9.047	3.262	5.170	0,42	6.155	0,08+0,42	0,5
	TR D	Commercio	8.580	5.080	3.500	1.930	0,38	4.290	0,12+0,38	0,5
Riconversioni e riusi	TR6B	Produttivo-direzionale	4.078	3.262	816	3.686	1,13	4.894	0,07+1,13	1,2
	TR3	Residenza	2.059	1.513	546	782	0,38	1.030	0,12+0,38	0,5
	TR4	Residenza	4.082	3.000	1.082	1.551	0,38	2.041	0,12+0,38	0,5
	TR7	Residenza	24.159	17.757	6.402	9.180	0,38	12.080	0,12+0,38	0,5
	PA5	Residenza	4.475	3.289	1.186	1.880	0,42	2.238	0,08+0,42	0,5
			160.702	115.660	45.042	63.654		79.721		
Aree a servizi con indice volumetrico+Aree di trasformazione di ricollocazione dei diritti volumetrici										
	Funzione	St (mq)	Sf (mq)	Cessione (mq)	SLP (mq)		SLP MASSIMA (mq)	Abitanti teorici		
	Servizi	58.212		58.212	5.822		/			
	Residenza	148.044	107.318	40.726	58.038		70.537	1.411		
	Produttivo-direzionale	4.078	3.262	816	3.686		4.894			
	Commercio	8.580	5.080	3.500	1.930		4.290			
		218.914	115.660	103.254	69.476		79.721			

9.2 La tutela del paesaggio ambientale, agricolo produttivo e boschivo

La tutela del patrimonio ambientale e produttivo agricolo del Comune di Rescaldina risulta un obiettivo fondamentale assunto dalla pianificazione sovraordinata e profondamente condiviso dai cittadini e dall'Amministrazione Comunale.

Il territorio comunale, dal punto di vista produttivo e agricolo, offre una apprezzabile risorsa in quanto a valore agronomico, vocazione, uso e caratterizzazione dei suoli. A questo corrisponde un evidente valore paesaggistico e particolarmente una elevata caratterizzazione naturalistica, anche per la presenza diffusa di un importante patrimonio boschivo, già evidenziato nel Piano di Indirizzo Forestale provinciale (PIF) 2015-2030.

Le strategie del Documento di Piano di Rescaldina assumono e confermano la disciplina di tutela e di valorizzazione del paesaggio agrario e naturale definita nella pianificazione di CM, nel PIF e nel PLIS del Rugareto. In tal senso, in coerenza e completamento degli obiettivi indicati per il sistema agricolo ambientale, e con l'azione di limitazione del consumo di suolo sopra illustrata, il DP prevede di estendere la tutela alle aree agricole esistenti, per le quali escludere ogni possibilità di trasformazione urbanistica.

Le azioni che attuano questa strategia del Documento di Piano prevedono:

- **la tutela e valorizzazione degli aspetti di rilevanza paesistica del territorio produttivo agricolo e naturale**, inteso come Capitale Naturale e presidio territoriale, con particolare attenzione agli elementi costitutivi della trama del paesaggio agrario, e al miglioramento delle condizioni di fruibilità degli ambiti del PLIS del Rugareto in diretta continuità con il nucleo urbano di Rescaldina. Le azioni intendono favorire la costruzione di una filiera del biologico locale, la creazione di spazi per attività didattiche, la distribuzione di attrezzature per la fruizione sportiva e ricreativa, adeguatamente inserite nel contesto paesaggistico.
- **la creazione di nuove zone boscate**, di cui alcune collocate all'interno dei tessuti esistenti e altre poste in contiguità con le aree agricole periurbane, al fine di migliorare la qualità dei suoli e dell'aria e ampliare le potenzialità di rigenerazione del patrimonio boschivo, valorizzandone la multifunzionalità paesaggistica e ricreativa.
Alle azioni di rimboschimento il piano destina circa 11 ettari, di cui 6 ha riguardano aree di recupero ambientale intensivo, collocate principalmente sulla spalla orientale del tessuto urbanizzato del comune. A nord della ferrovia gli ambiti si pongono in continuità con il sistema boscato e le connessioni ambientali sono in prossimità del tessuto residenziale e del tracciato ferroviario al fine di creare una fascia tampone arbustiva tra città consolidata e zone agricole.
Gli altri 5 ha riguardano invece aree intercluse nei tessuti urbanizzati, di cui alcune previste edificabili nel PGT2012 ma non attuate e per le quali si propone una conversione in zone boschive. A sud della ferrovia una prima area si pone in continuità con il bosco esistente, prossimo al centro sportivo, e una connessione ambientale segue la ciclabile in

- progetto all'interno del centro sportivo. Altre due aree si trovano a sud della strada Saronnese, in continuità con un'area boscata esistente al confine con Uboldo.
- **la valorizzazione del sistema locale della ciclabilità in territorio non urbanizzato** completando e rendendo raggiungibile la rete esistente dei percorsi ciclabili nei boschi e nelle aree verdi, recuperando i tracciati sovralocali anche di interesse storico e ambientale tra l'abitato di Rescaldina e i centri limitrofi di Uboldo, Gerenzano (a est), Marnate, Gorla Minore e Cislago (a nord).
 - **la conferma della volontà**, già espressa dall'Amministrazione Comunale nelle diverse sedi preposte alla discussione, **a non considerare l'ipotesi della Variante alla Varesina** (denominata Varesina bis, opera collaterale al più ampio progetto della Pedemontana), la cui ipotesi di tracciato, definita alla scala territoriale, ricadrebbe sul confine tra Rescaldina e Gerenzano, all'interno del PLIS del Rugareto. Alla luce di una situazione incerta sul fronte della individuazione del progetto esecutivo, nonché della mancanza di un quadro accertato di finanziamenti, a livello regionale e nazionale, la scelta dell'Amministrazione si inserisce nella strategia complessiva di tutela del patrimonio boschivo esistente, di difesa e cura delle fragilità territoriali presenti in modo particolare nel tratto interessato dal torrente Bozzente e, infine, di attenzione alle risorse ambientali del proprio territorio.
 - **il recupero e la riqualificazione degli ambiti di degrado ambientale**, attorno alle aree delle cave attive sui territori dei comuni di Gorla (a nord) e Cerro (a sud), sostenendo la progressiva rinaturalizzazione dei suoli, da supportare con interventi di rimodellazione e di nuova piantumazione e con un'estensione degli ambiti di tutela e rigenerazione ambientale.

9.3 La valorizzazione del paesaggio urbano

In coerenza con il progetto della Rete Verde locale, e in modo coordinato con le prescrizioni della Vas, il PGT individua le seguenti azioni per promuovere la valorizzazione del paesaggio urbano e una migliore attenzione alla dimensione ecologica dei tessuti già urbanizzati o da urbanizzare:

- l'applicazione di **principi di rigenerazione ecologica** in tutte le nuove trasformazioni (si veda cap.12) e riqualificazioni urbanistiche all'interno della città consolidata (si veda cap.11), per le quali dovranno essere previste misure di permeabilizzazione dei suoli, di mantenimento e diffusione del verde piantumato e di creazione di nuove dotazioni arboree e di fasce tampone e zone boscate, secondo gli indirizzi e contenuti progettuali presenti nel Rapporto VAS.
- Per tutti gli interventi edilizi di nuova costruzione, sia civili che produttivi, viene richiesto l'utilizzo di impianti per la produzione di energia che impieghino combustibili poco inquinanti, preferibilmente a gas metano, o combustibili provenienti da fonti energetiche

rinnovabili. Oltre a richiamare il necessario raggiungimento obbligatorio di livelli minimi di prestazioni energetiche in tutti gli edifici di nuova realizzazione o negli interventi di ristrutturazione edilizia, il piano favorisce **la massimizzazione delle performance energetiche** con la realizzazione di classi energetiche elevate. In generale il raggiungimento di quest'obiettivo strategico mira alla realizzazione di "buoni prodotti edilizi", sia nella nuova costruzione che negli interventi di recupero, attraverso l'adozione di tutti gli accorgimenti che possano contribuire ad un effettivo e misurabile risparmio energetico, nonché al miglior utilizzo della risorsa idrica, al contenimento della impermeabilizzazione del suolo, anche attraverso il ricorso a fonti energetiche sostenibili e rinnovabili (biomassa, energia solare, fotovoltaico e geotermico).

Negli interventi di trasformazione urbanistica, all'interno degli Ambiti di Trasformazione viene prevista l'applicazione di **incentivi premiali**, finalizzati all'utilizzo di forme innovative di bioarchitettura e di interventi energetici sostenibili e rinnovabili. In questi casi è facoltà dell'Amministrazione consentire l'applicazione di tali incentivazioni edificatorie, sulla base di una valutazione dei progetti urbanistici ed edilizi che adottano tali modalità e criteri in grado di garantire massime prestazioni in materia di contenimento dei consumi e di un più efficiente bilancio energetico.

10 La mobilità territoriale e locale

Il PGT 2018 intende perseguire un miglioramento della mobilità locale e di attraversamento, in coordinamento con gli obiettivi e le misure previsti dal PUT in corso di elaborazione. Vengono pertanto individuate azioni che promuovono la ricerca di una effettiva compatibilità ambientale ed ecologica del progetto del sistema della viabilità comunale e il rafforzamento del sistema locale della “mobilità lenta”.

10.1 Interventi per rendere più fluida la percorrenza territoriale e di attraversamento

Il PGT intende valorizzare le opportunità offerte dalla collocazione territoriale, lungo grandi assi di attraversamento ferroviario e viabilistico. La presenza della stazione ferroviaria, peraltro in situazione baricentrica rispetto ai due centri abitati di Rescalda e Rescaldina, costituisce un elemento di estrema importanza nella geografia localizzativa territoriale e, se adeguatamente valorizzata, può rappresentare un nodo ancora più rilevante di interscambio ferro-gomma e soprattutto di accessibilità alla rete ciclabile a scala locale e territoriale. In questa prospettiva si muovono alcune proposte progettuali del PGT, che intendono confermare il progetto in corso di realizzazione del parcheggio di via Oberdan con nuovo ampliamento ad alta dotazione arborea e pavimentazione drenante, e prevedere la riqualificazione del parcheggio esistente di via Donatori attraverso un miglioramento delle condizioni di permeabilità e incremento della dotazione arborea esistente.

Si tratta in particolare di azioni volte a predisporre misure di mitigazione e contenimento degli impatti infrastrutturali determinati dai principali assi di attraversamento (SP 527 Saronnese e via Marco Polo), lungo i quali si concentra la maggior parte degli insediamenti produttivi comunali e i poli commerciali di livello sovracomunale (Grandi e Medie Strutture di vendita).

In particolare, il progetto di riqualificazione complessiva del principale asse di attraversamento, la Sp Saronnese, è stato oggetto di uno specifico approfondimento, volto a considerare non solo le condizioni attuali dei carichi veicolari esistenti, ma anche le conseguenze indotte dall'ampliamento del centro commerciale Auchan, previsto nella Variante approvata a luglio 2017. Attualmente, gli elementi di criticità rilevati in questo ambito sono riscontrabili su alcune intersezioni (via Sant'Erasmus, vie Libertà/Resegone/Pisacane e Saronnese/Marco Polo) che, sebbene già oggetto in passato di interventi di ristrutturazione, nelle situazioni di maggior flusso commerciale risultano ancora sofferenti causando accodamenti con ricadute sulla viabilità principale da e per il centro abitato di Rescaldina.

Ma è nella condizione dei carichi veicolari attesi dall'ampliamento dell'insediamento commerciale che tali intersezioni compaiono non più adeguate, come già illustrato dalle simulazioni del traffico presentate in sede di PUT. In particolare, l'intersezione Libertà/Resegone/Pisacane registra accodamenti lungo la Saronnese mentre lo snodo Saronnese/Marco Polo denota una sofferenza per quanto attinente la capacità di interscambio

fra la viabilità principale e le aste di accumulo da e per il Centro Commerciale causando condizioni di pericolo dovuto alla sovrapposizione dei flussi fra quelli commerciali e quelli di transito. Inoltre, la soluzione geometrica in uscita da viale dei Kennedy verso via Marco Polo, trova conflitto con il flusso entrante nella rotatoria proveniente dalla Saronnese risultando causa di condizioni di pericolo.

Le limitate disponibilità di aree al contorno, tuttavia, impediscono di proporre soluzioni in termini di ampliamento geometrico delle intersezioni critiche richiamando, viceversa, l'esigenza ad individuare proposte alternative, che il PGT può solo ipotizzare in linea di massima, ma che dovranno essere approfondite sotto il profilo tecnico, avvalendosi di studi specifici e progettazione di dettaglio.

Il nuovo assetto viabilistico proposto nel PGT propone di agire in primo luogo sul sistema delle uscite e degli ingressi da e per il centro commerciale Auchan per ridurne i carichi sulla via Marco Polo e sulla Saronnese e, successivamente, di adeguare le intersezioni – specie per quella fra la Sp 527 Saronnese e la via Marco Polo – per scongiurare condizioni di pericolo e possibili accodamenti.

La soluzione prevede l'utilizzo della via Pisacane e relativo sottopasso esistente, come senso unico a doppia corsia in ingresso al Centro Commerciale. L'uscita dal comparto, similmente, viene individuata, e sempre a senso unico a doppia corsia, nella via Fratelli d'Italia e relativo sottopasso esistente, modificandone l'accesso al comparto commerciale posto fra le aste della Saronnese e della Marco Polo, ora da via Pisacane, per mezzo di una doppia circuitazione a senso unico orario.

Questo nuovo assetto consente ad entrambi i comparti commerciali posti oltre la Saronnese, di scaricare i flussi di uscita a monte dell'intersezione Saronnese/Marco Polo.

Infine, per evitare di sovraccaricare la rotatoria posta all'intersezione Saronnese/Marco Polo, il disegno di PGT propone di realizzare una racchetta di ritorno che, attraverso un nuovo sottopasso alla Saronnese stessa, consente di ottenere l'inversione dei flussi per tutti quegli utenti dei comparti commerciali che, giunti dalla direzione Legnano, possano nuovamente rivolgersi alla destinazione di provenienza.

Per quanto attiene l'accesso e l'uscita dal centro abitato di Rescaldina, viene confermato l'accesso a doppio senso di via Resegone, ora ragionevolmente più facilitata in virtù del minore carico per effetto del senso unico di via Pisacane mentre, per via Kennedy, si prevede – oltre il mantenimento del cavalcavia sul sottopasso della Saronnese, anche l'uscita diretta in mano destra verso Legnano attraverso la via Valfurva.

Queste ipotesi di riassetto viabilistico si integrano al disegno dei percorsi dedicati alla mobilità lenta. Viene infatti proposto il prolungamento della ciclabile prevista sul versante nord della Saronnese, che si viene così a configurare come un tassello importante della rete di percorrenza ciclabile a scala territoriale. Il tracciato, della larghezza nominale di m. 2,50, trae origine da via della Libertà e, correndo sul margine nord della Saronnese, giunge in prossimità del sottopasso dove, scartando su via Valfurva, intercetta la corsia di immissione sulla Saronnese per mezzo di un attraversamento ciclabile rialzato, per proseguire poi in sicurezza in direzione est.

10.2 Interventi per garantire una percorrenza carrabile sicura e potenziare la mobilità lenta

Tenendo conto del progetto generale del sistema della mobilità del PGT, ma operando all'interno delle competenze di natura territoriale e urbana (che andranno successivamente integrate con studi di dettaglio sulla natura tecnica dei progetti delle opere, nonché con approfondimenti relativi alla valutazione dei flussi di traffico ipotizzati) il PGT propone alcune azioni volte a garantire una percorrenza carrabile sicura e potenziare la mobilità lenta soprattutto nei contesti abitati di Rescaldina e Rescalda. Si tratta in particolare di azioni previste per:

- **riorganizzare la gerarchia e la geometria della rete della viabilità urbana**, al fine di garantire condizioni di maggiore sicurezza e facilità nell'attraversamento dei tracciati, così da favorire una più concreta integrazione tra le parti dei tessuti residenziali. Sono previsti interventi di messa in sicurezza di percorsi (via Montello, via Concordia, via da Giussano, via Matteotti), intersezioni e attraversamenti, con particolare attenzione alla riqualificazione, anche attraverso modalità di 'ricalibrazione' delle geometrie stradali, soprattutto finalizzati ad una migliore vivibilità pedonale: a tale riguardo sono compresi interventi di illuminazione e ampliamento di marciapiedi, piantumazione adeguata, realizzazione di zone 30 in prossimità delle scuole.
- completare e irrobustire la **rete dei percorsi ciclopedonali**, per consentire una migliore relazione fra i due centri di Rescalda e Rescaldina e fra questi e la stazione ferroviaria. Il piano recepisce i progetti di nuovi percorsi ciclabili definiti nell'ambito dei due bandi regionali recentemente vinti dal Comune di Rescaldina (Bando POR FESR 2014-2020 della Regione Lombardia del 2015 e Bando Periferie - Progetto Integration Machine del 2016).
Il primo riguarda la *"Connessione della Rete Ciclabile Regionale con le Stazioni Ferroviarie di Parabiago e Rescaldina e alle reti ciclabili dei Comuni di Parabiago, Cerro Maggiore e Rescaldina"* ed è stato sviluppato in conformità con il Piano della Mobilità Ciclistica dell'Alto Milanese (2012) redatto dai comuni aderenti al Patto dell'Alto Milanese, al fine di promuovere le connessioni con alcuni poli attrattori esterni, primo fra tutti quello della Fiera di Rho/Pero e del sito ex Expo, e con le principali dorsali ciclistiche territoriali. Il progetto finanziato mira al rafforzamento della connettività tra i nuclei urbani compresi nell'area di intervento (Rescalda, Rescaldina, Cerro Maggiore, Cantalupo, S. Lorenzo, Parabiago, Villastanza), avendo cura di declinare tale connettività in termini di qualificazione degli spazi pubblici (tessuti ed itinerari storici), agevolando l'accessibilità ciclopedonale agli attrattori sensibili (in particolare le scuole) e rafforzando le connessioni tra gli ambiti urbanizzati e gli spazi aperti circostanti, anche in relazione alle politiche di valorizzazione ambientale avviate dai tre Comuni nell'ambito dei PLIS Bosco del Rugareto, dei Mughetti e del Roccolo.
Il *Progetto Integration Machine* di Città Metropolitana intende riallacciare i centri abitati di Rescalda, Rescaldina e Legnano, connettendo i nuclei urbani, spazi e attraversamenti

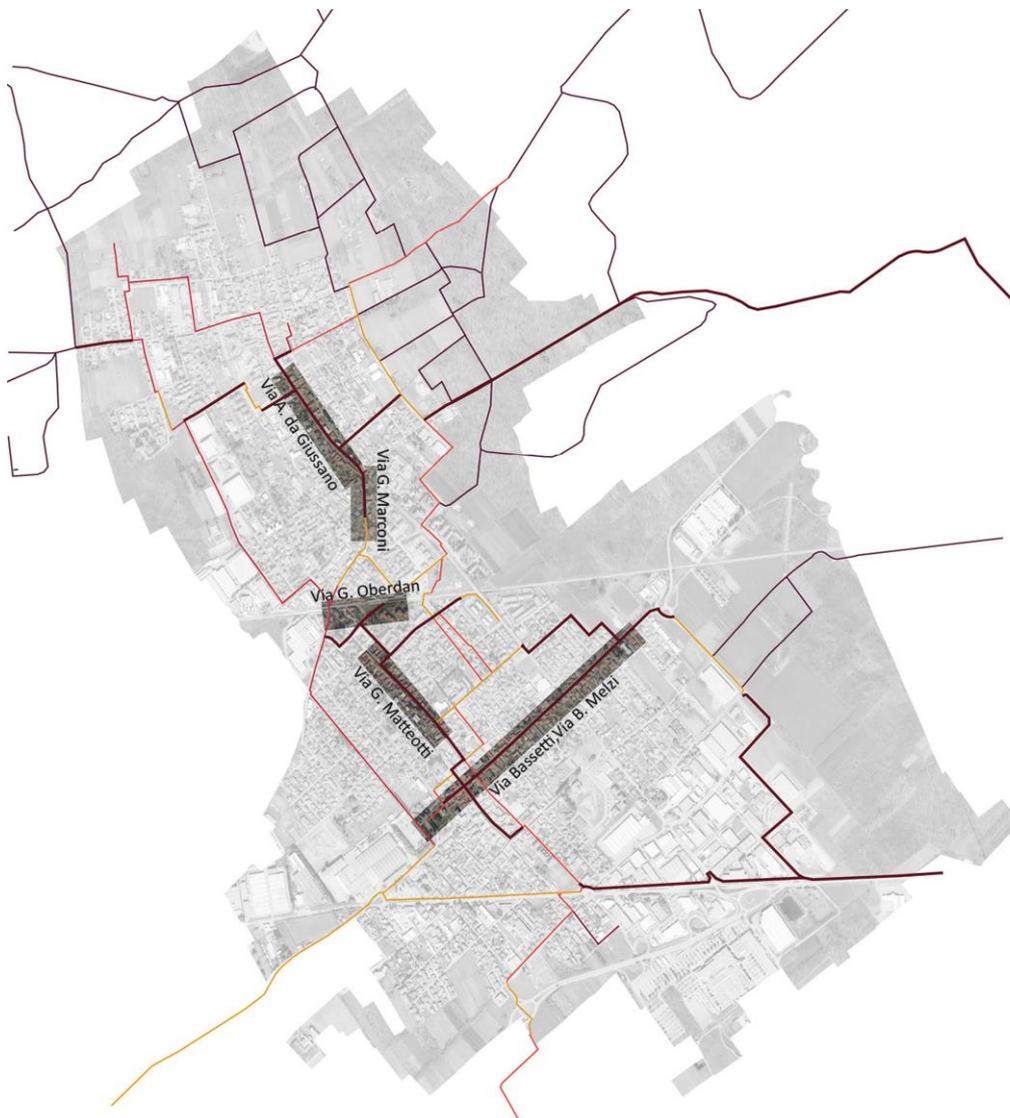
pubblici ed elementi identitari dei comuni attraverso una maglia ciclopedonale primaria, che interessa anche percorsi extraurbani.

In territorio di Rescaldina entrambi i progetti sopra ricordati sono coerenti alla strategia complessiva di PGT, a cui sono integrati, che privilegia il disegno della mobilità lenta per rendere più fruibile e sicura l'accessibilità ai due centri abitati di Rescalda e Rescaldina, così da rafforzare le condizioni per il consolidamento e lo sviluppo delle aree urbane del commercio locale diffuso. Si tratta in modo particolare di azioni su via A. da Giussano, via Don Repetti, via Matteotti, via Bossi e via Bassetti, lungo le quali si propongono interventi volti a migliorare le condizioni di vivibilità pedonale e ciclabile. In particolare, sulla direttrice nord sud, l'obiettivo più generale consiste nella riduzione della pressione del traffico veicolare e nel miglioramento dei collegamenti del Municipio, piazza della Chiesa e servizi e scuole, che insistono lungo via Matteotti e le vie circostanti di Mazzini e Battisti, sulle quali sono fin d'ora previsti interventi leggeri di pavimentazione, ridisegno dei marciapiedi e della sosta, illuminazione e segnaletica.

In prospettiva, con adeguati approfondimenti analitici e opportune condivisioni di percorso decisionale, il piano indica la possibilità di un declassamento dell'asse di via Matteotti, e conseguente trasferimento del ruolo di strada urbana di quartiere agli assi contrapposti di via Concordia e via Vittorio Veneto, che assumono la funzione di collegamento tra la parte ovest dei centri abitati e la direttrice della sp Saronnese.

Al fine di comunicare più agevolmente i possibili esiti progettuali delle azioni sopra illustrate su alcuni tratti di viabilità esistente e fornire ad un pubblico esteso alcune suggestioni utili a istruire la discussione, il PGT presenta le "Linee guida per il progetto della mobilità lenta" (PdS_03). In questo documento sono illustrati gli indirizzi di progettazione per gli ambiti di via A. da Giussano, Marconi, Oberdan, Matteotti, Mazzini, B. Melzi (*Figura 1*). Le ipotesi progettuali sviluppate rappresentano un possibile riassetto dei tratti stradali al fine di potenziare la qualità e la sicurezza delle aree pedonali e ciclabili e di organizzare i flussi veicolari e le aree di sosta. Le ipotesi sono raccontate attraverso mappe, fotografie dello stato di fatto, dettagli progettuali e alcune immagini, che non devono essere intesi in senso prescrittivo, ma in quanto orientamenti di progettazione di supporto al processo decisionale dell'Amministrazione comunale.

Figura 1 Transetti urbani



11 La riqualificazione della città storica e consolidata

La strategia insediativa del DP attribuisce un ruolo centrale alla qualità complessiva del progetto del paesaggio costruito e pertanto l'insieme degli interventi saranno finalizzati al recupero e alla riqualificazione estensiva e diffusa della città esistente, al miglioramento complessivo delle condizioni urbane e ambientali, attraverso trasformazioni sostenibili e ad alta compensazione ambientale in grado di contribuire alla riqualificazione e alla ricucitura dei tessuti urbani interni e al ridisegno degli ambiti urbani di frangia, con particolare attenzione alla qualità ambientale, urbanistica e paesaggistica dei nuovi insediamenti e alle prestazioni di efficienza energetica.

La città esistente si articola in Città storica e Città consolidata ed è disciplinata dal Piano delle Regole, dall'elaborato grafico PdR_01 "*Disciplina degli usi del suolo*", in scala 1:2.000 (6 fogli) e in scala 1:5.000, e dall'elaborato PdR_02 "*Norme di Attuazione*".

L'insieme di questi elaborati risponde ad alcuni obiettivi generali di riqualificazione dei tessuti che il piano intende perseguire attraverso un insieme sistematico di disposizioni generali e specifiche atte a tutelare e favorire il recupero dei tessuti storici e degli edifici di pregio, promuovere un recupero diffuso della città consolidata, attraverso anche interventi di ammodernamento e manutenzione che consentano adeguamenti fisiologici del patrimonio esistente.

In particolare, la normativa prevede una disciplina atta a:

1. tutelare e recupero il tessuto storico con azioni finalizzate non solo alla salvaguardia dei caratteri architettonici e tipologici dell'edificato, dei valori storico-culturali e dei tratti identitari presenti, ma anche degli impianti morfologici insediativi che connotano il paesaggio urbano tradizionale.
Sono previste alcune semplificazioni, soprattutto procedurali, negli interventi nei nuclei storici di Rescaldina e Rescalda, per incentivare una maggiore rapidità nel recupero del patrimonio edilizio esistente, con prescrizioni tipo-morfologiche generali (materiali, aperture, coperture, finiture) e specifiche per edifici o complessi di edifici che costituiscono cortina edilizia lungo strade, piazze e spazi pubblici, nonché spazi aperti. Sono inoltre previste indicazioni per l'inserimento di impianto e uso di nuove tecnologie e per la realizzazione degli affacci pubblici di negozi e vetrine.
2. destinare norme puntuali per gli edifici di interesse storico, architettonico ed ambientale, specificamente identificati nella cartografia di piano, al fine di garantire una corretta e opportuna tutela che ne conservi i caratteri identitari. A tale proposito sono stati verificati ed integrati gli elenchi dei beni già tutelati (ai sensi del D.lgs 42/2004, art.10 e art.12) con le risultanze di un'analisi specifica, documentata negli elaborati conoscitivi QC 04 e QC06, in scala 1:5000, nella Relazione QC_QR e nella tavola di progetto DP_03, in scala 1:5000. Su queste basi sono stati integrati aree ed elementi strutturali del paesaggio urbano ed extraurbano, articolati in: nuclei di antica formazione, edifici di valore storico - architettonico (20 beni), tracciati di interesse storico antecedenti al

1888, insediamenti d matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano, filari e alberi monumentali.

3. prefigurare un attento controllo edilizio e morfologico, nella città consolidata, sia degli interventi diffusi di nuova costruzione e di ampliamento, sia degli interventi intensivi negli ambiti di trasformazione;
4. perseguire una stretta relazione fisica e funzionale tra gli interventi di trasformazione urbanistica (illustrati nel cap.12), il contesto edificato esistente e la costruzione dello spazio e dei percorsi pubblici, al fine di ottenere una effettiva riconnessione tra i nuclei abitati e il potenziamento della dotazione ambientale, anche attraverso una salvaguardia delle presenze verdi nelle aree private e il disegno di Rete Verde locale.
5. prevenire la banalizzazione del paesaggio e i processi di degrado del paesaggio stesso. Nelle aree produttive esistenti questo obiettivo si traduce in disposizioni regolative che insistono sull'aumento delle piantumazioni, della permeabilità dei terreni di pertinenza e delle politiche energetiche rinnovabili oltre a porre l'accento sulla necessità di bonifica e attento recupero ambientale di aree abbandonate o dismesse dal punto di vista funzionale.
6. assicurare la valorizzazione degli insediamenti rurali e della rete di viabilità interpodereale storica, per ridisegnare una rete di percorrenze di scala anche sovralocale in grado di valorizzare le preesistenze di valore ambientale e contribuire a qualificare il paesaggio.

12 Il progetto di trasformazione intensiva

Le trasformazioni intensive previste dal PGT consistono in 3 tipologie differenti di Ambiti, illustrate nei successivi 3 paragrafi e descritte nelle *Tabella 2* e *Tabella 3*, cui si aggiunge l'Ambito *TR10 –Programma di riassetto urbano*, che verrà descritto nel successivo paragrafo 14.1, come parte qualificante di una più generale strategia relativa alla riqualificazione del sistema commerciale:

a. Gli Ambiti di Trasformazione articolati in:

- Aree di Riorganizzazione e Densificazione con Piano attuativo (ARD_A) o con permesso di costruire convenzionato (ARD_B, ARD_C);
- Aree di Rigenerazione Urbanistica con Piano attuativo (ARU_A) o con permesso di costruire convenzionato (ARU_B);
- Area di trasformazione per attività produttiva ad alta compensazione ambientale con Piano attuativo (ATP_1).

b. Gli Ambiti di Riconversione funzionale articolati in:

- Aree di Riconversione Funzionale con permesso di costruire convenzionato (ARF_1, ARF_2, ARF_3).

c. I Piani attuativi vigenti (PAV TR 6A, PAV_PA 13) con destinazione funzionale prevalentemente produttiva e **i Piani attuativi in itinere** (PAV_PA 1*, PAV_PA 7*, PAV_PA 4, PAV_PA 11, PAV_PA 14-15) con destinazione funzionale mista (residenziale, servizi, commerciale, produttiva). Per questa ultima categoria il piano propone soluzioni alternative sulla base di un processo di concertazione con la proprietà e gli operatori, i cui obiettivi e contenuti sono illustrati nel successivo par. 12.3.

Gli Ambiti di Trasformazione e di Riconversione funzionale, ai sensi della l.r.12/05, rappresentano un'indicazione strategica e non conformativa del DP: la conformazione dei suoli avverrà solo ad approvazione dei relativi piani attuativi o permessi di costruire convenzionato.

Le scelte di PGT confermano una strategia pubblica di valorizzazione e messa in sinergia delle risorse pubbliche e private: attraverso l'attuazione delle previsioni insediative secondo indirizzi che prevedono:

- l'attuazione degli Ambiti condizionata alla cessione gratuita compensativa di aree destinate alla costruzione di un nuovo disegno di spazi di vivibilità urbana, realizzato con il progetto di nuove connessioni pedonali e ciclabili, l'incremento della dotazione di spazi a verde e servizi, la razionalizzazione della viabilità urbana;
- un dimensionamento finalizzato a rispondere in modo adeguato ai bisogni fisiologici della domanda insediativa del comune, sulla base di un orizzonte di crescita quinquennale, e con una specifica attenzione al miglioramento dell'offerta di edilizia residenziale sociale in affitto, per la quale è previsto un incremento premiale delle potenzialità edificatorie.

Per ciascuna Area all'interno degli Ambiti, il DP stabilisce:

- gli obiettivi da raggiungere, formulati in termini di indirizzo per la pianificazione attuativa e concertata
- la prescrizione relativa alla massima capacità insediativa potenziale, ivi incluse e distinte le premialità volumetriche (aggiuntive) ipotizzate in relazione a specifici e motivati interessi collettivi
- la prescrizione relativa alle dotazioni territoriali minime da realizzare, ovvero le nuove infrastrutture ed i nuovi servizi, così come le condizioni di integrazione con il sistema della mobilità, con quello delle attrezzature e spazi collettivi, con quello delle dotazioni ecologiche e ambientali
- le destinazioni funzionali principali
- gli indirizzi progettuali e priorità pubbliche, quali requisiti per incrementare i livelli di qualità urbana anche del contesto.

A quest'ultimo proposito, si segnalano i seguenti indirizzi progettuali e priorità pubbliche localizzati, riprese nel disegno del PdS_01 *Disciplina per il sistema dei servizi e per il sistema della mobilità*. Sono indicazioni e prescrizioni da sviluppare in coerenza con le schede contenute nel Rapporto Ambientale di VAS allegato:

- a. *Area di cessione per verde e servizi*. Individua la localizzazione e il dimensionamento delle aree da destinare a verde, servizi e attrezzature di interesse generale, finalizzate alla ridisegno e alla riorganizzazione del sistema dei servizi urbani;
- b. *Fascia tampone di mitigazione e protezione ambientale*. Individua la localizzazione di massima di una fascia alberata e vegetata con arbusti finalizzata a protezione degli spazi aperti e a migliorare le condizioni di inserimento dei percorsi pedonali e/o ciclabili previsti;
- c. *Area a verde permeabile attrezzato*. Individua la localizzazione di un ambito destinato a verde, in cui possono essere collocate attrezzature leggere, che non ne pregiudichino la natura di spazio aperto, caratterizzato da permeabilità profonda;
- d. *Area privata per verde e orti urbani*. Individua la localizzazione di un'area, di uso e proprietà privata, da destinare a verde condiviso e/o orti urbani. L'area deve essere attrezzata con alberature, anche da frutta, e garantire elevate condizioni di permeabilità del suolo;
- e. *Area boscata urbana di valenza ecologica*. Individua la localizzazione di un'area compatta da prevedere con caratteri di elevata naturalità e alta densità arborea e arbustiva con funzione di protezione ambientale e di potenziamento ecologico del sistema urbano e periurbano;
- f. *Percorsi verdi fruibili*. Indica l'opportunità di prevedere collegamenti ciclabili e-pedonali attrezzati con alberature, elementi di arredo e spazi per la sosta, che consentano una continuità tra spazi pubblici e/o aree verdi e siano connessi con i tratti della rete ciclabile esistente;

- g. *Area a parcheggio con superficie drenante e alberature.* Individua la localizzazione degli spazi da destinare a parcheggio pubblico, a servizio dei nuovi insediamenti, che dovranno avere un'elevata permeabilità del suolo e adeguate dotazioni di alberature;
- h. *Viabilità di progetto.* Individua il tracciato di massima della viabilità locale, da realizzare nell'ambito della trasformazione urbanistica, sia quale elemento di accessibilità ai nuovi insediamenti e alle attrezzature pubbliche, sia quale elemento viabilistico di collegamento con la maglia stradale principale.

12.1 Gli Ambiti di Trasformazione

Le **Aree di Riorganizzazione e Densificazione** individuano 3 ambiti, interni ai tessuti urbanizzati, a destinazione prevalentemente residenziale, già destinati all'edificabilità dagli strumenti urbanistici precedenti (PRG 2004 e PGT 2012).

ARD_A conferma l'ambito del PA12 (previgente dal PRG 2004), interessato da un piano attuativo approvato ma non convenzionato. La sua collocazione a nord dell'abitato, in un ambito a bassa densità abitativa, nei pressi della cascina Prandona e in prossimità del comparto agricolo a confine con Uboldo e di alcuni percorsi poderali suggeriscono la necessità di prevedere un disegno urbanistico della trasformazione che comprenda:

- una connessione ciclo-pedonale, con adeguata dotazione arborea e arbustiva autoctona lungo via Prandona e lungo via Leopardi;
- la localizzazione di un'area verde nella parte nord ovest dell'area di intervento, con connotazioni prevalentemente naturalistiche, finalizzata a garantire una connessione con il contesto agricolo ambientale e la valorizzazione della presenza del nucleo rurale di interesse storico della cascina Prandona;
- la realizzazione di fasce tampone (aree alberate di mitigazione), verso nord e verso ovest, quali elementi di ambientazione e protezione paesaggistica tra la cascina, le aree verdi di progetto all'interno dell'area di intervento e i tracciati viabilistici locali esistenti, così da garantire il rapporto visivo e percettivo con il patrimonio rurale;
- la riorganizzazione dell'accessibilità in funzione degli insediamenti nuovi ed esistenti e la previsione di un'area destinata a parcheggio con superficie drenante e alberature lungo via Leopardi.

ARD_B, in prossimità del centro di Rescalda, interessa la porzione del PA1n (piano attuativo scaduto e previgente dal PRG 2004) non edificata. Il piano, in considerazione della complessa situazione attuativa e della necessità di comporre gli insediamenti frammentati realizzati ad oggi sulle aree limitrofe, propone di:

- consentire nuovi edifici residenziali utili a compattare il tessuto esistente
- realizzare una fascia verde laterale per 1) migliorare l'inserimento del percorso ciclo-pedonale esistente con elementi arborei e arbustivi autoctoni; 2) garantire la connettività ecologica per il passaggio faunistico, secondo quanto indicato nel Rapporto Ambientale e

nelle schede di Valutazione ambientale delle Trasformazioni, contenute nel DP02 “*Rete verde Locale*”.

ARD_C conferma l’ambito TR 2 (previsto ma non attuato dal vigente PGT 2012). La previsione di alcuni volumi residenziali, di altezza e tipologia analoghi a quelli circostanti, consente di ricomporre il quartiere che si estende dal centro di Rescaldina ed è limitrofo al cimitero. Sull’area, ad est, insistono alcune coltivazioni orticole a gestione privata, di cui il piano conferma il mantenimento, all’interno della Sf come dotazione di rilevanza ambientale.

Il piano prevede inoltre di:

- migliorare l’accessibilità dell’area creando 1) un parcheggio permeabile nella porzione sud dell’ambito lungo via Caspani; 2) collegamenti nord-sud tra via Filzi e via Caspani e est-ovest con via Concordia;
- prevedere una fascia verde permeabile tra il parcheggio posto lungo via Caspani e l’area di concentrazione edificatoria con funzione di corridoio ecologico in ambito urbano;
- prevedere la piantumazione di filari alberati in continuità con le specie già esistenti lungo via Concordia.

L’insieme delle tre aree, di circa 2 ettari, comporta una nuova slp totale per 6.119 mq, pari a 122 abitanti teorici, che potrà essere incrementata, con l’applicazione delle quote premiali previste, fino a 9.179, passando così ad un massimo di 184 abitanti teorici.

Le **Aree di Rigenerazione Urbanistica** individuano due ambiti, interni ai tessuti urbanizzati, già costruiti di cui il piano propone un recuperare per funzioni residenziali.

ARU_A conferma l’ambito PA 5 (previgente dal PRG 2004 e non attuato) in cui si trova la cascina denominata “Corte Barbara Melzi” sottoposta a tutela monumentale (D.Lgs 42/2004 art.10). La trasformazione, per usi residenziali, dovrà recuperare l’edificio di interesse storico architettonico per l’insediamento di funzioni integrate e di servizi di interesse generale.

ARU_B conferma l’ambito PA 6n (previgente dal PRG 2004 e non attuato) occupato da un edificio produttivo dismesso. È prevista la realizzazione di percorsi ciclo pedonali con dotazione arborea, secondo quanto indicato nella tavola PS_01 “*Progetto e Programma del sistema dei Servizi*”, nel Rapporto Ambientale e nelle schede di Valutazione ambientale delle Trasformazioni, contenute nel DP02 “*Rete verde Locale*” per garantire una migliore fruibilità e connessione tra alcune centralità comunali (Stazione ferroviaria, centri abitati di Rescalda e Rescaldina, attraverso la nuova connessione ciclabile di via Olona – via Matteotti). E’ inoltre prevista un’area destinata a parcheggi realizzati con pavimentazione permeabile.

Queste due aree, di quasi 0,8 ettari, comportano una slp totale pari a ca 3.900 mq, comprensiva della slp esistente (nell’ARU_A), per complessivi 78 abitanti teorici, anche in questo caso, analogamente alla categoria precedente, incrementabili fino a 88 abitanti teorici.

L'Area di trasformazione per attività produttiva ad alta compensazione ambientale ATP_1

è un nuovo ambito di trasformazione su aree libere intercluse tra insediamenti produttivi esistenti. L'ambito infatti si colloca al confine con il comune di Legnano, dove sono già presenti insediamenti produttivi e dove sono previsti altri nuovi comparti industriali. All'interno del comune di Rescaldina l'ambito di trasformazione è antistante ad un insediamento produttivo (PAV_PA 13), posto a sud, e confina con un tessuto residenziale a bassa densità ad est.

La realizzazione del nuovo intervento produttivo è finalizzato a fluidificare il traffico delle attività produttive di Rescaldina già insediate, che, non disponendo di uno sbocco diretto sulla ss. Saronnese, continua a gravare sulla viabilità esistente circostante, di calibro insufficiente, perché si tratta di strade destinate solo alla distribuzione degli insediamenti residenziali. La costruzione di un nuovo tratto di viabilità, previsto all'interno del nuovo ambito ATP1 consente invece di indirizzare il traffico produttivo su via F.lli Rosselli e da qui su via Picasso (comune di Legnano), per potersi immettere sulla ss. Saronnese attraverso un incrocio canalizzato esistente. La trasformazione prevede anche il mantenimento di una fascia boscata, già esistente, da ampliare fino a via F.lli Rosselli e la qualificazione ambientale delle aree a confine con il tessuto residenziale, da piantumare, anche con barriere antirumore, secondo modalità indicate nelle schede di Valutazione ambientale delle Trasformazioni, contenute nel DP_02 "Rete verde Locale". È prevista infine un'adeguata dotazione di parcheggi realizzati con materiali permeabili e con opportune piantumazioni di specie autoctone.

Per l'ATP_1 è prevista una slp produttiva pari a 4.933 mq.

12.2 Gli Ambiti di Riconversione funzionale

Gli **Ambiti di Riconversione Funzionale** individuano 3 ambiti costruiti, in prossimità della Sp Saronnese, attualmente interessati dalla presenza di edifici produttivi, solo in parte attivi, per i quali si consente il mantenimento degli usi attuali ma si ammette anche la possibile ridefinizione funzionale.

In considerazione della collocazione a ridosso della Sp Saronnese, che garantisce un buon livello di mobilità, oltre a fornire adeguata visibilità alle nuove attività, il piano consente agli ambiti **ARF_1** e **ARF_2** la riconversione in senso commerciale, terziario o produttivo (per una slp totale di 2.644 mq). Nel caso di riconversione è richiesto il miglioramento dell'affaccio sulla Sp Saronnese, con un'adeguata fascia verde di mitigazione e la realizzazione di parcheggi realizzati con materiali permeabili e con opportune piantumazioni di specie autoctone.

Per l'**ARF_3** è consentita la riconversione in senso residenziale (Slp totale 1.214 mq, 24 abitanti teorici), e il progetto dovrà migliorare l'affaccio su via Cerro Maggiore prevedendo una adeguata fascia verde mitigativa.

12.3 I Piani attuativi vigenti e in itinere

Il piano conferma i due Piani attuativi vigenti e in corso di realizzazione TR 6A e PA 13, con destinazione produttiva.

Nel caso degli altri Piani attuativi vigenti (PAV_PA 1*, PAV_PA 7*, PAV_PA 4, PAV_PA 11, PAV_PA 14-15), si registrano alcune difficoltà attuative che ne hanno rallentato o addirittura interrotto la costruzione e che gli stessi operatori hanno avuto modo di illustrare e discutere con l'Amministrazione pubblica in diversi incontri.

Al fine di assicurare la realizzabilità degli interventi già previsti in un tempo ragionevole, e al tempo stesso di garantire il soddisfacimento di alcuni obiettivi pubblici prioritari, il DP propone alcuni indirizzi per una revisione concertata.

In particolare:

- PAV_PA 1*, PAV_PA 7* sono due interventi congiunti nelle previsioni vigenti, che hanno visto però la sola realizzazione di una quota parte di edilizia residenziale privata. Con la revisione, si intende assicurare la realizzabilità della quota residua di residenza libera (inizialmente vincolata ad usi sociali), a fronte però di un recupero completo dell'immobile e corte storica Torre Amigazzi, da destinare ad usi collettivi.
- PAV_PA 4: si tratta di un intervento solo parzialmente realizzato, il cui completamento può avvenire solo a condizione di una bonifica preventiva e completa delle aree di cessione.
- PAV_PA 11: si tratta di un intervento solo parzialmente realizzato: la revisione è l'occasione per ridurre la volumetria, garantendo un ridisegno dell'impianto insediativo e l'introduzione di tipologie edilizie più armoniche rispetto al contesto abitato, che risultano anche più appetibili da parte del mercato immobiliare locale.
- PAV_PA 14-15: la previsione vigente di una vasta area di espansione per nuovi insediamenti produttivi (estesa su quasi 10 ha) include un ambito di bosco consistente (circa un quarto del totale del piano attuativo), di cui una parte è classificata come non trasformabile dal PIF vigente e che deve essere pertanto esclusa dal comparto. Inoltre, la previsione insediativa è collegata al disegno di un nuovo tratto di viabilità che proseguendo da via XI settembre 2001 dovrebbe innestarsi sulla Sp Saronnese. Questo nuovo tracciato insiste su aree esterne al perimetro di piano attuativo e pertanto è da assoggettare ad acquisizione forzosa da parte dell'AC, mentre la sua costruzione è posta a carico degli operatori privati.
- La revisione del piano attuativo prevede, a fronte di una riduzione delle aree interessate dallo stesso (per la presenza boschiva e per la rinuncia di alcuni operatori) e dell'edificabilità conseguente, la cancellazione del nuovo tratto stradale con relativo incrocio canalizzato sulla Sp Saronnese. La revisione propone un progetto di ricucitura della viabilità esistente ed un innesto più limitato sulla strada provinciale, per garantire l'accesso a tutti i lotti residui.
- La riduzione dell'edificabilità complessiva e il diverso disegno viabilistico comportano una riduzione del contributo di oneri di urbanizzazione, a favore degli operatori, mentre l'interesse pubblico della proposta di revisione è garantito da un migliore disegno ambientale e paesaggistico delle trasformazioni, con la tutela delle aree agricole limitrofe, della formazione boschiva, nonché la cancellazione di una previsione insediativa e viabilistica sovrastimata rispetto alla domanda effettiva.

Tabella 2- Ambiti di trasformazione e riconversione funzionale

Ambiti di Trasformazione																
PCT 2018	ID	Funzione prevalente	St (mq)	Sf massima (mq)	Ut (mq/mq)	Ip (mq/mq)	Cessione (TOT)		Cessione (in loco)		Cessione (da monetizzare)		SLP minima (mq)	Abitanti teorici minimi	SLP massima (mq)	Abitanti teorici massimi
							% St	(mq)	% Ce	(mq)	% Ce	(mq)				
Arece di Riorganizzazione e Densificazione	ARD_A	Residenza	10.203	3.776	0,25	0,15	70%	7.142 *	90%	6.428	10%	714	2.551	51	4.081	82
	ARD_B	Residenza	4.132	3.719	0,35	0,15	10%	413 **	100%	413			1.446	29	2.066	41
	ARD_C	Residenza	6.063	3.941	0,35	0,15	50%	3.032	70%	2.122	30%	909	2.122	42	3.032	61
Arece di Rigenerazione Urbanistica	ARU_A	Residenza	4.475	3.356	esistente		50%	2.238	50%	1.119	50%	1.119	2.735 ***	55	2.735 ***	55
	ARU_B	Residenza	3.297	2.473	0,35	0,15	50%	1.649	50%	824	50%	824	1.154	23	1.649	33
Area di trasformazione per attività produttiva ad alta compensazione ambientale	ATP_1	Produttiva	19.731	8.682	0,25		70%	13.812	80%	11.049	20%	2.762	4.933		4.933	
			47.901	25.946			28.284		21.955		6.329		14.941	200	18.495	272

* a tale quantità deve essere aggiunta la cessione di ulteriori 3.557,49 mq esterni all'ambito
** quota di cessione complementare alle aree cedute dall'ex PA1n
*** superficie stimata, da verificare in fase di progetto

Ambiti di Riconversione funzionale														
PCT 2018	ID	Funzione prevalente	St (mq)	Sf massima (mq)	Ut (mq/mq)	Cessione (TOT)		Cessione (in loco)		Cessione (da monetizzare)		SLP (mq)	Abitanti teorici	
						% St	(mq)	% Ce	(mq)	% Ce	(mq)			
														9.646
Arece di Riconversione Funzionale	ARF_1	Commerciale o produttivo di beni o servizi	5.215	3.911	0,20	50%	2.608	50%	1.304	50%	1.304	1.043		
	ARF_2	Commerciale o produttivo di beni o servizi	8.004	6.003	0,20	50%	4.002	50%	2.001	50%	2.001	1.601		
	ARF_3	Residenza	6.072	4.554	0,20	50%	3.036	50%	1.518	50%	1.518	1.214	24	
			19.291	14.468			9.646		4.823		4.823		3.858	24

Tabella 3 – Piani Attuativi Vigenti

Piani Attuativi Vigenti (PAV_)													
PCT 2012	PAV_	ID	Funzione prevalente	convenzionato in data	scadenza convenzione	St (mq)	Sf (mq)	Cessione (mq)	SLP (mq)	Aree già cedute (mq)	SLP realizzata (mq)	Abitanti teorici	Note
	IN ITINERE	PAV_TR6A	Produttiva	27/04/2016	10/05/2026	11.728	10.012	1.715	14.074	1.715	14.074	/	
		PAV_PA 13	Produttiva	24/03/2011	22/09/2023	25.259	18.739	6.521	25.259	6.521	25.259	/	
PAV_ (*)	ID	Funzione prevalente	convenzionato in data	scadenza convenzione	St (mq)	Sf (mq)	Cessione (mq)	SLP (mq)	Aree già cedute (mq)	SLP realizzata (mq)	Abitanti teorici	Note	
IN ITINERE DI POSSIBILE RICONVENZIONAMENTO (*)	PAV_PA4	Residenza	18/05/2010	19/01/2023	19.250	6.986	12.264	6.727	0	1.009	135	(*) Ambiti di Trasformazione che dopo aver concluso l'iter approvativo non hanno conseguito la completa attuazione, per questo motivo è da valutare un possibile riconvenzionamento	
	PAV_PA7*	Residenza	07/10/2008	07/10/2021	16.284	9.241	7.043	5.908	7.043	3.794	118		
	PAV_PA1*	Servizi	06/10/2010	07/10/2021	6.947	0	5.275	1.210	0	0	/		
	PAV_PA 11	Mista-servizi	22/11/2004	06/10/2020	98.534	56.713	34.605	34.639	34.605	28.802	114		
	PAV_PA 14-15	Produttiva	22/09/2010	03/12/2022	99.765	72.226	27.539	99.765	22.157	6.606	/		
						277.768	173.918	94.961	187.582	72.040	79.543	367	

13 Il progetto della città pubblica

13.1 La cura delle aree e degli edifici di interesse pubblico

L'obiettivo generale del progetto della città pubblica, come declinato nei diversi elaborati di DP e PdS, risulta la necessità di rafforzare il concetto di cura della città, di attenzione alla quotidianità del vivere lo spazio pubblico, per restituire qualità fisica e relazionale alla città pubblica.

Nella tavola PdS_01 *Disciplina per il sistema dei servizi e per il sistema della mobilità*, in scala 1:5000 sono indicate tutte le aree e le attrezzature a standard esistenti e previste, le aree che partecipano alla Rete Verde locale, le previsioni in materia di mobilità, il quadro delle aree di valore agricolo e ambientale, oltre alle dotazioni di servizi speciali e tecnologici. Sono cioè rappresentate aree e servizi che compongono il sistema della città pubblica, intese non restrittivamente come aree di sola 'proprietà pubblica', ma come dotazioni che consentono a tutti i cittadini la partecipazione alla vita sociale e collettiva.

Da un punto di vista progettuale, le azioni strategiche nello specifico riguardano:

- **l'incremento della dotazione quantitativa di aree da destinare a verde e servizi di interesse generale.** Si passa infatti da una dotazione di ca. 21 mq/ab ad una dotazione (sulla base della popolazione teorica complessiva) di oltre 30 mq/ab, garantita da un complesso di aree, attrezzature di interesse pubblico e generale e percorsi ciclopedonali distribuiti in modo diffuso su tutto il territorio abitato;
- **l'incremento della dotazione qualitativa di servizi**, in ragione della creazione di una rete capillare di spazi verdi, boscati, di valenza ecologica e paesaggistica, di un disegno organico delle attrezzature sportive, del recupero effettivo di alcuni nuclei identitari per funzioni collettive (Torre Amigazzi, Cinema Teatro 'La Torre', piazza del Mercato), della riqualificazione di aree a parcheggio con interventi che consentano migliori prestazioni drenanti e una diffusa alberatura;
- il miglioramento della **spina centrale dei servizi di Rescaldina**, ove si concentrano attrezzature di interesse generale (municipio, chiesa, scuole), attraverso **una valorizzazione e riqualificazione dei percorsi esistenti** (lungo le vie Matteotti, Bassetti e B. Melzi) per migliorarne la fruibilità di pedoni e biciclette, come presentato nel par. 10.2 ed un progetto di ridisegno dello spazio dell'attuale area del Mercato e intersezioni viarie circostanti, per rendere quest'ambito centrale più agevole e fruibile;
- la valorizzazione del **nucleo di Rescalda**, con l'estensione dell'uso civico della Villa Rusconi, di cui completare la riqualificazione e con gli interventi di potenziamento e valorizzazione degli impianti sportivi e il recupero ad usi civici collettivi dell'ex asilo nido di via Baita;
- **il rafforzamento del sistema delle connessioni pedonali e ciclabili** all'interno del territorio urbano, a supporto delle funzioni insediate e programmate e nel sistema più vasto del territorio extraurbano;

- la costruzione della **Rete Verde locale** quale nuova struttura di valenza ecologica, ambientale e fruitiva (illustrata nel cap.6) destinata a garantire un effettivo miglioramento della qualità ambientale e insediativa e costituire il tessuto connettivo primario di ricucitura tra i centri abitati e il contesto agricolo e boschivo circostante;
- l'ampliamento del **centro sportivo comunale**, lungo via B. Melzi, ove sarà possibile localizzare anche nuovi impianti sportivi (su una superficie di ca. 20.000 mq). Per questi interventi sono previsti sia un ridisegno dell'area parcheggio esistente, per ottenere una migliore permeabilità, utilizzando pavimentazioni con superfici drenanti e alberature, sia la realizzazione di un percorso ciclopedonale che, fiancheggiando ad ovest il nuovo polo sportivo, chiude il circuito da B. Melzi lungo C. Battisti, per riconnettersi alla viabilità principale di spina dei servizi di Rescaldina;
- **la valorizzazione e recupero ad usi sociali del Cinema Teatro 'La Torre'** a Rescaldina. L'Amministrazione comunale intende estendere l'uso sociale del Cinema Torre, un luogo identitario importante per la collettività di Rescaldina, opera dell'arch. Vico Magistretti (1956) e da tempo lasciato in disuso. Per il suo recupero si intende procedere in sinergia con risorse private, facendo rientrare questo progetto in un più ampio programma di sviluppo che coinvolge la rifunzionalizzazione di altre proprietà comunali (ex villa Saccal);
- **l'ampliamento del cimitero di Rescalda** e sua trasformazione progressiva in un cimitero parco, di valore paesaggistico, data la sua localizzazione in un punto pregiato di passaggio dal nucleo Rescalda verso i boschi del Rugareto, in una fascia ampia intesa a protezione dell'abitato.

A supporto di questo disegno e progetto degli spazi pubblici e delle attrezzature generali e di interesse pubblico, per garantire un miglioramento delle condizioni di qualità e vivibilità urbana, un'efficace realizzazione del sistema della mobilità lenta e la riqualificazione degli assi urbani centrali nei nuclei abitati di Rescaldina e Rescalda, l'attuazione di tutte le trasformazioni intensive previste dal piano è subordinata al versamento di un 'Contributo aggiuntivo di sostenibilità ambientale' (vedi art. 9 del DP_04 *Indirizzi normativi*), differenziato per le diverse classi delle aree di trasformazione e per le destinazioni funzionali (residenza, terziario e commercio, ivi inclusa l'uso Grande Struttura di Vendita, produttivo).

13.2 Le priorità di intervento

Il PGT individua sull'elaborato PdS_01 in scala 1:5.000, con numerazione specifica e lettera progressiva, gli interventi prioritari di riqualificazione e di nuova realizzazione degli spazi aperti, che potranno essere previsti nella densificazione degli aspetti convenzionali nella procedura di attuazione dell'"Ambito di trasformazione riconfermato a destinazione commerciale - TR10e", come ricordato nel relativo art.20 del DP_04 *Indirizzi normativi*.

A tale elenco si accompagna anche una selezione di priorità di intervento relativa agli edifici pubblici e di interesse pubblico.

L'insieme delle priorità è sinteticamente rappresentata nella *Figura 2* alla pagina seguente, che coincide con la Scheda B del DP_04.

Essi riguardano:

Spazi aperti pubblici

1 - Riqualificazione Strada Superiore Saronnese

Le azioni strategiche prevedono interventi volti alla riorganizzazione della viabilità esistente sulla Strada Saronnese, in particolare attraverso il potenziamento delle rotatorie in corrispondenza di via S. Erasmo e via Resegone e la riorganizzazione dello svincolo in corrispondenza di via Marco Polo e viale Kennedy (come descritti al precedente par. 10.1).

2 - Nuovi percorsi ciclabili

Le azioni strategiche prevedono l'incremento dei percorsi dedicati alla mobilità lenta al fine di completare la rete ciclabile esistente e garantire una capillare accessibilità al sistema dei servizi (come illustrati al precedente par.10.2).

3 - Riqualificazione assi commerciali

Le azioni strategiche sono volte al miglioramento della qualità fisica e ambientale dello spazio urbano e all'incremento delle condizioni di vivibilità degli assi commerciali di via A. da Giussano, via G. Matteotti, via I. Bossi, per intercettare le politiche di tutela della rete commerciale locale (come illustrato nel par.14.2). In particolare, si intende valorizzare la fruizione pedonale, riqualificando le pavimentazioni, potenziando la dotazione arborea e gli elementi di arredo urbano.

4 - Riqualificazione dell'area del mercato

Le azioni strategiche prevedono interventi finalizzati al miglioramento delle condizioni di comfort e di qualità ambientale incrementando le superfici permeabili, la dotazione arborea e gli elementi di arredo urbano (nell'ambito degli interventi sul sistema dei servizi, illustrato nel par.13.1).

5 - Ampliamento centro sportivo di via B. Melzi

Le azioni strategiche comprese nell'intervento di ampliamento del centro sportivo in via B. Melzi sono volte alla valorizzazione delle componenti ricreative e ambientali, al miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti, all'incremento della dotazione arborea e alla creazione di percorsi ciclopedonali (nell'ambito degli interventi sul sistema dei servizi, illustrato nel par.13.1).

6 - Cimitero Parco di Rescalda

Le azioni strategiche sono volte all'ampliamento del cimitero esistente di Rescalda, realizzando un cimitero parco capace di svolgere un ruolo paesaggistico ambientale e fruitivo a livello locale, caratterizzato da una rilevante sistemazione a verde delle aree (nell'ambito degli interventi sul sistema dei servizi, illustrato nel par.13.1).

7 - Riqualificazione parcheggi esistenti

Le azioni strategiche sono volte al miglioramento delle condizioni di permeabilità delle aree di sosta e all'incremento della dotazione arborea esistente, in particolare per i parcheggi cimiteriali di Rescalda e di Rescaldina (via Concordia e via Rimembranze) e per i parcheggi del centro sportivo via B. Melzi e della stazione (piazzale Donatori) (nell'ambito degli interventi sul sistema dei servizi, illustrato nel par.13.1).

8 - Nuovo parcheggio (via Oberdan)

Le azioni strategiche sono volte alla realizzazione di una nuova area destinata a parcheggio in prossimità della stazione ferroviaria in via Oberdan con interventi finalizzati a garantire condizioni di permeabilità degli spazi, incrementare la dotazione arborea e garantire collegamenti ciclopedonali con la stazione ferroviaria (a supporto delle strategie sul potenziamento dell'accessibilità ferroviaria, illustrata nel par. 10.1).

9 - Area agricola prossima al centro commerciale Auchan

Le azioni strategiche prevedono interventi finalizzati alla valorizzazione e al potenziamento dei caratteri fruitivi e naturalistici dell'area, attraverso l'incremento della dotazione arbustiva e la realizzazione di orti e spazi ricreativi (come illustrato nel par.14.1).

10 - Area verde in continuità con il cimitero di Rescaldina

Le azioni strategiche sono volte al potenziamento dei caratteri ecologico naturalistici dell'area verde in progetto al fine di valorizzarne il ruolo ambientale (come illustrato nel cap.9).

Edifici pubblici e di interesse pubblico

A- Cinema teatro "La Torre" ed ex villa Saccal

Le azioni strategiche sono finalizzate al recupero e alla valorizzazione del Cinema teatro "La Torre" e alla riqualificazione e rifunzionalizzazione dell'ex villa Saccal.

B - Attrezzatura culturale ex Asilo nido via Baita

Le azioni strategiche sono finalizzate alla realizzazione di una attrezzatura civica collettiva riqualificando e assegnando nuove funzioni all'immobile di proprietà pubblica

C - Torre Amigazzi

Le azioni strategiche sono volte al recupero della corte storica di Torre Amigazzi, riqualificando e ristrutturando l'immobile e valorizzando gli spazi aperti della corte.

D - Villa Rusconi

Le azioni strategiche sono volte alla riqualificazione e alla valorizzazione dell'attrezzatura culturale di proprietà pubblica.

E - Poliambulatorio Mensa CSD

Le azioni strategiche sono volte al recupero dello spazio per altri usi di interesse collettivo.

In relazione alle 10 aree di progetto prioritario individuate nell'ambito degli spazi aperti pubblici il PGT individua 5 tipologie di intervento principale.

1. Interventi di carattere naturalistico e ambientale, comprendono:

- | | |
|------------------------------------------------|--------------|
| - fasce tampone in ambito agricolo | ca 3000 mq |
| - piantumazioni e nuove piantumazioni a filari | ca 230 unità |
| - parcheggi su pavimentazione permeabile | ca 16.320 mq |
| - fascia boscata | ca 10.000 mq |
| - prato fiorito | ca 1.600 mq |
| - sottopasso faunistico | 2 unità |
| - fossi drenanti | |
| - mitigazioni del verde. | |

2. Interventi per il sistema infrastrutturale, comprendono gli interventi: Saronnese – Marco Polo est, Saronnese- Resegone, Saronnese – S.Erasmo.

3. Interventi per la mobilità lenta, comprendono:

- | | |
|-----------------------------------------------------------|-------------|
| - percorsi ciclabili in sede propria protetta | ca 2 km |
| - percorsi ciclabili in sede promiscua | ca 7,5 km |
| - percorsi ciclabili su tratti esistenti da riqualificare | ca 0,65 km. |

4. Interventi per nuove attrezzature urbane, comprendono:

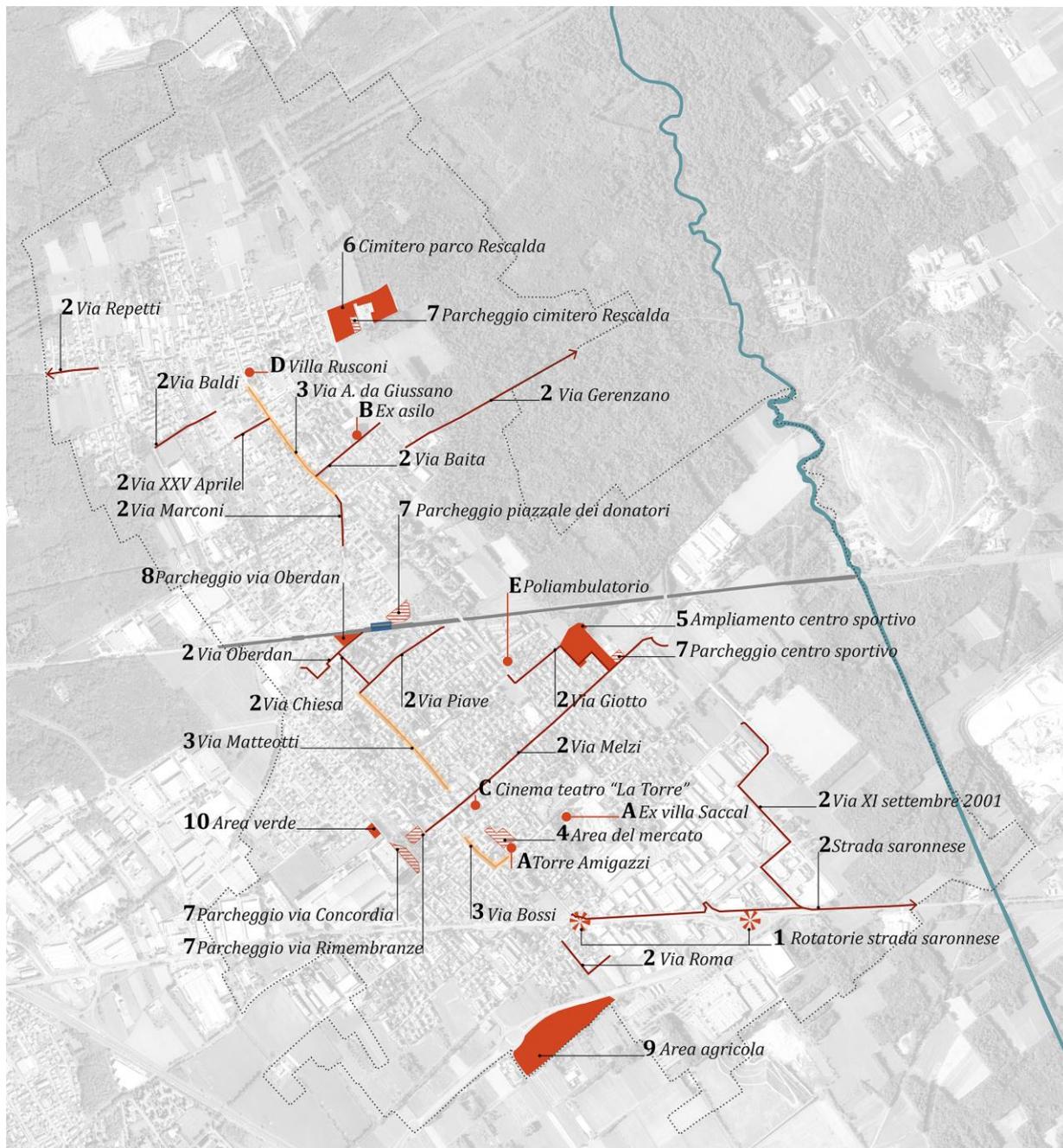
- | | |
|--------------------------------------|--------------|
| - aree in ampliamento campo sportivo | ca 18.000 mq |
| - orti attrezzati | ca 25.000 mq |

5. Interventi per la fruizione pedonale e la vivibilità urbana, comprendono opere minori di arredo urbano, pavimentazioni di tipo 'shared space', strutture ombreggiate con vegetazione o pannelli fotovoltaici, ecc.

Nel complesso, i progetti prioritari sugli spazi aperti pubblici prevedono:

- ca 15.000 mq di nuove aree verdi, boscate e a prato,
- nuove 230 alberature (singole o a filari),
- 25.000 mq di orti attrezzati di interesse sociale,
- ampliamento del complesso sportivo esistente su via B. Melzi ,
- interventi sulla mobilità: interventi sulla Sp Saronnese, nuovo parcheggio in prossimità della stazione, quasi 10 km di tratti ciclabili (in sede propria, promiscua o su assi da riqualificare).

Figura 2 - Interventi prioritari di riqualificazione e di nuova realizzazione degli spazi aperti e degli edifici pubblici e di interesse pubblico (Scheda B del DP_04 Indirizzi normativi)



14. Il sistema del commercio

14.1 Il programma di riassetto urbano TR10

La Variante parziale al PGT 2012, che introduce il Programma di riassetto urbano TR10, è stata approvata con Delibera C.C. n. 60 del 28.07.2017 e riguarda l'ampliamento del centro commerciale Auchan di cui al documento direttore "L'Oltre Saronnese" approvato dal consiglio comunale con deliberazione di consiglio comunale n.36 dell'08/07/2015 e relativo alle aree ex TR10a/b/c/d/e del PGT 2012.

Le previsioni della Variante parziale sono totalmente ricomprese negli elaborati di PGT 2018 (*Tabella 4*), che predispone una specifica Scheda di Ambito 'Programma di riassetto urbano TR10' in cui vengono confermate tutte le prescrizioni e gli indirizzi contenuti nella Variante e relativa localizzazione e dimensionamenti.

La Variante ha indicato una diversa redistribuzione dell'edificabilità commerciale aggiuntiva, già prevista dal PGT 2012, per consentire un ampliamento in sito dell'attuale struttura commerciale Auchan esistente, pari a ca 25.000 mq aggiuntivi, cui si somma la quota, già approvata, di ca 3.000 mq di slp, collocata sull'angolo tra via Marco Polo e via per Cerro.

Il progetto complessivo di concentrazione dell'edificabilità commerciale comporta la riduzione dei punti di media e grande distribuzione precedentemente previsti a cavallo di via Marco Polo, mentre consente una modesta edificabilità residenziale (per ca 5.400 mq di slp), in aderenza con il tessuto a villette già esistente lungo via Pisacane.

Inoltre, la Variante ha ridisegnato nuovi percorsi ciclopedonali connessi alla rete esistente e in programma, completato il margine urbano aderente alle vie Cairoli, Firenze e Roma, potenziato il sistema della viabilità circostante (via Marco Polo, via Pisacane, rotatoria di via della Libertà, rotatoria della sp Saronnese), come già illustrato al par.10.1.

Infine e soprattutto, è prevista la riconversione a zona agricola di una significativa porzione di suolo (oltre 41.000 mq), già destinato dal PGT 2012 a Grande Struttura di Vendita.

A conferma di tutte le previsioni di Variante relative alle quote per insediamenti privati, per verde e servizi, il PGT 2018 fornisce gli indirizzi e prescrizioni da rispettarsi all'interno della Scheda di Ambito allegata:

- la destinazione ad usi agricoli periurbani di valorizzazione paesistica e cessione pubblica per attività di interesse pubblico dell'area sottratta all'edificabilità commerciale, posta lungo via Marco Polo, sul confine con Cerro. Tra gli indirizzi e le prescrizioni relative a questa zona, si segnala l'ipotesi di destinare una parte dell'area per realizzare orti urbani co-gestiti e attività per la produzione e vendita di frutta e ortaggi, oltre a promuovere eventi didattici, formativi, culturali e ricreativi;
- la previsione di aree di cessione per verde urbano;
- la predisposizione di un potenziamento di aree boschive rispetto alla quota già esistente;
- la creazione di una fascia di mitigazione arboreo - arbustiva lungo i confini, per una profondità pari ad almeno 15 mt;
- la connessione verde e di fruizione pedonale in continuità con il sistema verde esterno all'ambito.

Merita segnalare che, al fine di assicurare i meccanismi di miglioramento delle performance ambientali su tutto il territorio comunale investito dalla trasformazione del centro commerciale Auchan, la Variante, in applicazione della normativa vigente, prevede la corresponsione di un onere di compensazione a favore dell'Amministrazione Comunale. L'onere potrà tradursi in un contributo economico e/o in opere ed interventi individuati sulla base delle priorità pubbliche elencate puntualmente all'interno della Scheda di Ambito, che disciplina gli obblighi degli operatori e i contenuti di concertazione tra Amministrazione comunale e Auchan.

Tabella 4 – Disciplina e quantità del Programma di riassetto urbano

Programma di riassetto urbano									
Variante Urbanistica al PGT (2017)	Ambiti TR10	ID	Funzione prevalente	St (mq)	Sf (mq)	Cessione (mq)	SLP (mq)	Abitanti teorici	Note
		TR10a	Commerciale	15.725	8.068	7.657	3.200		
		TR10b	Servizio (verde pubblico)	4.604		4.604	*		* SLP trasferita nel TR10e
		TR10c	Residenza	17.948	15.086	2.862	5.384	108	
			Servizio	7.378		7.378	*		* SLP trasferita nel TR10e
		TR10d	Agricolo	41.784		41.784	*		* SLP trasferita nel TR10e
		TR10e	Commercio (GSV)	162.710		51.300	25.650 **		** SLP ampliamento
				250.149	23.154	115.585	34.234	108	

14.2 Le politiche per la rete del commercio locale

L'amministrazione comunale è da tempo impegnata sul fronte della tutela del commercio di vicinato, in quanto servizio che può contribuire ad una migliore vivibilità del centro abitato. Le politiche finora individuate sono relative a 5 tipi di azioni:

1. Contrasto alla desertificazione, con incentivi per l'apertura di nuove attività.

Sulla base di quest'obiettivo si intende:

- privilegiare il recupero dei locali sfitti, anche agevolando i cambi di destinazione d'uso;
- utilizzare la fiscalità locale per agevolare i negozi occupati e attivi
- favorire il maggiore coinvolgimento dei singoli commercianti a momenti di confronto collettivo, attraverso una partecipazione più estesa alla Consulta Commercio
- prevedere la partecipazione a bandi per ottenere finanziamenti volti al rifacimento di vetrine/facciate sullo spazio pubblico.

2. *Iniziative di promo-comunicazione coordinata.* Uno dei problemi principali delle aree commerciali urbane è la difficoltà di comunicare e promuovere il valore della propria offerta a causa della frammentazione della stessa tra diversi operatori. Pertanto occorre costruire una politica di promo-comunicazione integrata che assume due direzioni di uguale importanza: Una

verso l'esterno (verso i fruitori dell'offerta), l'altra verso l'interno (verso gli operatori). Sulla base di quest'obiettivo si intende:

- far conoscere il territorio e promuovere la varietà dei servizi offerti (commerciali e non) creazione di una agenzia unica di promozione per costruire e accrescere l'informazione sui progetti e sui singoli punti vendita
- comunicare i risultati dell'iniziativa in itinere. Destinatari principali di tali attività sono gli operatori, scopo è l'accrescimento della consapevolezza di quanto costruito, del percorso svolto e la costruzione partecipata delle prospettive future.

3. *Innovazione commerciale.* Si possono individuare diverse tipologie di intervento destinate allo sviluppo di una gestione coordinata dei processi operativi, tra cui quelli relativi a realizzare il portale del centro commerciale naturale; realizzare le pagine dei singoli punti vendita; realizzare i siti internet dei punti vendita (eventuale); definire ed organizzare i servizi di rete (logistica, consegne a domicilio, carta unica raccolta punti/sconti, rete wi-fi ad autenticazione unica per utente); definire e realizzare la comunicazione integrata del centro commerciale naturale.

4. *Eventi e manifestazioni.* Sulla base di esperienze già avviate nel Comune, si può organizzare un programma di eventi per far conoscere l'offerta del territorio e indurre il positivo passaparola.

4. *Formazione.* Questa linea di azione si rivolge tanto alla formazione, aggiornamento, qualificazione, di commercianti, ad esempio nell'uso di nuove tecnologie e il networking (reti di imprese), quanto ai funzionari preposti alla gestione delle attività commerciali (SUAP) attraverso un programma di aggiornamento mirato sulla normativa del commercio.

BILANCIO E DIMENSIONAMENTO DI PIANO

15 Dimensionamento delle previsioni per insediamenti e servizi

15.1 Dimensionamento delle previsioni residenziali, produttive commerciali e terziarie

La popolazione residente registrata a dicembre 2017 consta di 14.185 abitanti, secondo i dati forniti dall'Anagrafe comunale.

A questo primo dato occorre aggiungere gli abitanti previsti nei piani attuativi già convenzionati (PAV), in corso di realizzazione, ma non ancora ultimati, pari a 273 unità, che portano ad un totale di **14.458 abitanti (abitanti teorici esistenti e in corso di insediamento)**.

L'edificabilità consentita dal PGT nell'ambito dei tessuti consolidati e di completamento (Città storica e consolidata), qualora si utilizzi il parametro di 50 mq di slp /ab teorico, può essere stimata pari a 80 abitanti.

Nel Programma di Riassetto urbano, nell'ambito della Variante Parziale al PGT vigente per l'ampliamento del centro commerciale Auchan, sono previsti altri 108 abitanti teorici.

Negli Ambiti di Trasformazione e Riconversione funzionale sono insediabili 224 abitanti teorici, che possono incrementarsi fino a 296 abitanti teorici, se applicate tutte le quote di edificabilità premiale consentite dalla normativa di PGT, per favorire interventi coerenti con le esigenze pubbliche di massimo efficientamento energetico degli edifici e di dotazione di edilizia sociale in affitto.

Pertanto, complessivamente, la quota aggiuntiva massima di abitanti teorici, prevista nel complesso dei completamenti e trasformazioni insediative può oscillare tra 685 e 757 unità.

La capacità insediativa teorica complessiva massima di PGT va dimensionata sulla base di una programmazione quinquennale (2018- 2023 periodo di validità del Documento di Piano), che individua un carico insediativo massimo insediabile nel 70% delle nuove previsioni (comprendenti gli abitanti teorici degli Ambiti di Trasformazione e Riconversione funzionale, incluse le quote premiali, quelli già previsti nei PAV e non ancora realizzati, gli abitanti teorici derivanti dall'attuazione del Programma di riassetto urbano e infine gli abitanti teorici della Città storica e consolidata), stante la necessità ancora di completare gli interventi in corso e le difficoltà congiunturali nel settore e mercato edilizio.

Tale capacità insediativa teorica massima nel quinquennio ammonta a 530 nuovi abitanti (il 70% del totale massimo di 757 unità), che, sommati agli abitanti residenti raggiungono un totale pari a **14.715 abitanti**. Si conferma quindi una precisa strategia di contenimento dello sviluppo insediativo che intende rispondere alla domanda fisiologica di crescita, senza investire nuovo territorio.

Tutti i dati sono puntualmente indicati nelle precedenti tabelle n.2, 3 e 4 e nella tabella conclusiva relativa al *Capacità insediativa teorica e programmata e dimensionamento degli standard (Tabella 5)*.

Per quanto riguarda gli insediamenti produttivi, commerciali e terziari, le previsioni valgono come segue.

La quota di **insediamenti industriali e artigianali** già convenzionata nei PAV e non ancora attuata è pari a 93.160 mq di slp; ad essa si somma l'unica nuova previsione di PGT, nell'Ambito di Trasformazione ATP_1, per ca 5.000 mq.

Nel DP viene programmata una quota pari al 70% della slp complessiva che pertanto **ammonta a 69.000 mq**.

La quota di **insediamenti commerciali** nelle aree di trasformazione intensiva (ARF, pari a 2.644 mq, Ambito TR10 25.650 mq per GSV e 3.200 mq per medie strutture di vendita) e negli interventi di recupero e rigenerazione diffusa (per ca 3.600 mq) è pari ad un totale massimo di **ca 35.000 mq**, programmato per il quinquennio.

Non è prevista limitazione per la slp **terziaria** nel quinquennio di validità del DP.

15.2 Dimensionamento delle previsioni per aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale

Le specifiche indicazioni contenute nella L.r. 12/05 in merito alla pianificazione e programmazione dei servizi sollevano alcune considerazioni generali oltre a fornire riferimenti operativi sia nella definizione del dimensionamento della dotazione (minima) di servizi di interesse generale, sia in relazione alle modalità di determinazione dell'utenza.

In merito alla dotazione minima da garantire all'interno del Piano dei Servizi la legge regionale dispone che venga assicurata, a livello comunale, una "dotazione minima di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 metri quadri per abitante" (art. 9 comma 3), intendendo come "abitante" sia i residenti effettivi, sia gli utenti eventualmente gravitanti (per motivi occupazionali, di formazione e turistici) sia i nuovi abitanti insediabili a seguito delle trasformazioni indotte dal piano.

Una dotazione che, da un punto di vista meramente quantitativo, risulta ad oggi soddisfatta dal sistema di servizi esistenti, verificata rispetto agli abitanti residenti (al 2017 la dotazione pro -capite è di circa 21 mq/ab, come si evince da *Tabella 5*).

La legge lascia però al Piano dei Servizi il compito di definire caratteristiche e modalità delle dotazioni che i processi di trasformazione privata devono garantire alla collettività, in termini di aree cedute (per verde, parchi, parcheggi, etc), di attrezzature o infrastrutture da realizzare.

Si prevede, infatti, che il Piano dei Servizi definisca, coordinatamente con gli indirizzi di sviluppo del Documento di Piano, "la dotazione dei servizi che deve essere assicurata nei piani attuativi, garantendo in ogni caso all'interno di questi almeno la dotazione minima indicata al comma 3".

Sulla base della possibilità indicata dalla legislazione regionale si è ritenuto pertanto opportuno prevedere dotazioni consistenti (si veda la precedente *Tabella 2*) di aree per servizi pubblici e di interesse generale all'interno degli Ambiti di Trasformazione e Riconversione funzionale (disciplinati dal DP), cioè nelle trasformazioni intensive di piano, in quanto prioritariamente finalizzate alla realizzazione degli obiettivi di interesse generale indicati dal PdS e coerenti con le esigenze primariamente esplicitate ai fini della realizzazione della Rete Verde locale.

Nella città consolidata le aree da cedere negli interventi di riqualificazione, recupero, consolidamento e le relative monetizzazioni, ove ammesse, devono garantire le quantità minime di seguito disciplinate, in base alle destinazioni funzionali previste e a conferma delle previsioni urbanistiche vigenti:

- 26,5 mq per abitante insediabile per funzioni residenziali;
- 20% della SIp realizzabile per le funzioni produttive;
- 100% della SIp realizzabile per le funzioni terziarie e commerciali.

Il progetto complessivo delle aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale prevede una dotazione di 449.804 mq. La quota di aree per servizi da realizzare (inclusa nei PAV in attuazione, nel Programma di riassetto urbano, negli ambiti di Trasformazione e Riconversione funzionale, nelle aree da acquisire) rappresenta circa un terzo del totale (*Tabella 6, 7, 8, 9, 10, 11*).

In relazione ad una capacità insediativa teorica totale di 14.715 abitanti lo standard complessivo risulta superiore a 30 mq/ab (*Tabella12*).

Tabella 5 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale esistenti (residenziali e extra residenziali)

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE RESIDENZIALI			
Tipologia di Servizio	Superficie		Standard mq/ab*
	(mq)	Totale (mq)	
Aree e attrezzature civiche e collettive	19.601 *	51.975	3,7
Attrezzature religiose	32.374		
Attrezzature scolastiche	47.005 **	47.005	3,3
Attrezzature sportive	64.638	64.638	4,6
Verde pubblico attrezzato	57.546	90.525	6,4
Verde pubblico	25.549		
Spazi pubblici pedonali	7.430		
Piste ciclabile in sede propria	8.615	8.615	0,6
Parcheggi pubblici	35.247 ***	35.247	2,5
Totale (mq)	298.005	298.005	21,0

* Di cui 8.675 mq servizi esistenti oggetto di progetti di riqualificazione

** Di cui 10.138 mq servizi esistenti oggetto di progetti di riqualificazione

*** Di cui 10.706 mq servizi esistenti oggetto di progetti di riqualificazione

* Abitanti residenti a Dicembre 2017 n° 14185

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE EXTRARESIDENZIALI	
Tipologia di Servizio	Superficie (mq)
Verde pubblico	15.955
Parcheggi pubblici	89.424
Servizi speciali	25.514
Servizi tecnologici	42.641
Aree e attrezzature di servizio per l'industria	26.981
Attrezzature per la mobilità	2.377
Totale (mq)	202.892

Tabella 6 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale nei PAV attuati e da attuare

N° PAV_	Tipologia di Servizio	Superficie		
		Realizzata (mq)	Da realizzare (mq)	Totale (mq)
PAV_PA4	Verde pubblico		8.475	11.362
	Parcheggi pubblici		2.887	
PAV_PA1*	Aree e attrezzature civiche e collettive	3.998	394	5.275
	Spazi pubblici pedonali		671	
	Parcheggi pubblici	212		
PAV_PA7	Verde pubblico		3.908	5.471
	Parcheggi pubblici	1.563		
PAV_PA11	Aree e attrezzature civiche e collettive	10.720		37.997
	Attrezzature scolastiche	10.260		
	Verde pubblico	2.790	635	
	Parcheggi pubblici	6.840	1.470	
	Parcheggi pubblici extraresidenziali	3.742		
	Verde pubblico extraresidenziale	1.540		
PAV_PA13	Parcheggi pubblici extraresidenziali	2.452		4.667
	Verde pubblico extraresidenziale	2.215		
PAV_PA14-15	Parcheggi pubblici extraresidenziali	8.034	12.267	20.301
PAV_TR6A	Parcheggi pubblici extraresidenziali		903	1.715
	Verde pubblico extraresidenziale		812	
Totale (mq)				86.788

Tabella 7 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale nei PAV distinti tra residenziali ed extra residenziali

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE RESIDENZIALI		
<i>N° PAV_</i>	<i>Tipologia di Servizio</i>	<i>Superficie (mq)</i>
PAV_PA1* PAV_PA11 *	Aree e attrezzature civiche e collettive	15.112
PAV_PA11	Attrezzature scolastiche	10.260
PAV_PA4 PAV_PA7* PAV_PA11 *	Verde pubblico	15.808
PAV_PA 1*	Spazi pubblici pedonali	671
PAV_PA1* PAV_PA4 PAV_PA7* PAV_PA11 *	Parcheggi pubblici	12.972
Totale (mq)		54.823

* Per il PAV_PA11 aree computate per la parte residenziale

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE EXTRARESIDENZIALI		
<i>N° PAV_</i>	<i>Tipologia di Servizio</i>	<i>Superficie (mq)</i>
PAV_PA11 * PAV_PA13 PAV_PA14-15 PAV_TR6A	Verde pubblico	4.567
PAV_PA11 * PAV_PA13 PAV_PA14-15 PAV_TR6A	Parcheggi pubblici	27.398
Totale (mq)		31.965

* Per il PAV_PA11 aree computate per la parte residenziale

Tabella 8 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale e aree per usi agricoli previsti in cessione nel Programma di riassetto urbano TR10

PROGRAMMA DI RIASSETTO URBANO TR10		
N° TR_	Funzione prevalente dei servizi	Superficie di cessione (mq)
TR_10a	Commerciale (MSV)	7.657
Tr10b	Servizio (verde pubblico)	4.604
TR10c	Residenza	10.240
TR10d	Agricolo	41.784 *
TR10e	Commercio (GSV)	51.300

* Area agricola in cessione gratuita a compensazione della possibilità di trasferimento della capacità edificatoria dell'ex TR8

Tabella 9 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale previsti in cessione nelle Aree di Trasformazione residenziale, commerciale o produttivo

AREE DI TRASFORMAZIONE A FUNZIONE PREVALENTE RESIDENZIALE				
N° A_	Superficie di cessione minima prevista			
	Cessione (TOT)		Localizzata (mq)	Monetizzabile (mq)
	% St	(mq)		
ARD_A	70%	7.142 *	6.428	714
ARD_B	10%	413 **	413	0
ARD_C	50%	3.032	2.122	909
ARU_A	50%	2.238	1.119	1.119
ARU_B	50%	1.649	824	824
ARF_3	50%	3.036	1.518	1.518
Totale (mq)		17.510	12.424	5.084

* A tale quantità deve essere aggiunta la cessione di ulteriori 3557,49 mq esterni all'ambito

** Quota di cessione complementare alle aree cedute dall'ex PA1n

AREE DI TRASFORMAZIONE A FUNZIONE PREVALENTE COMMERCIALE O PRODUTTIVO DI BENI E DI SERVIZI				
N° A_	Superficie di cessione minima prevista			
	Cessione (TOT)		Localizzata (mq)	Monetizzabile (mq)
	% St	(mq)		
ARF_1	50%	2.608	1.304	1.304
ARF_2	50%	4.002	2.001	2.001
ATP_1	70%	13.812 *	11.049	2.762
Totale (mq)		20.422	14.354	6.067

* 8.855 mq ceduti per area a verde permeabile attrezzato

Tabella 10 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale di nuova acquisizione e nuova realizzazione

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE RESIDENZIALI	
<i>Tipologia servizi</i>	<i>Superficie (mq)</i>
Aree e attrezzature per lo sport	18.127
Aree e attrezzature per il verde pubblico	27.302 *
Parcheggi pubblici	5.159
Piste ciclabile in sede propria	5.179
Totale (mq)	55.767

* Di cui 22.405 mq sono destinati alla realizzazione dell'area "Cimitero Parco" a Rescalda

Tabella 11 Aree e attrezzature per servizi pubblici e di interesse generale in totale

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE RESIDENZIALI						
<i>Tipologia di Servizi</i>	<i>Esistenti (mq)</i>	<i>Previsti nei PAV_ (mq)</i>	<i>Cessioni Programma riassetto TR10 (mq)</i>	<i>Cessioni Ambiti Trasf. (mq)</i>	<i>Di nuova acquisizione (mq)</i>	Totale (mq)
Aree e attrezzature civiche e collettive	19.601	15.112				67.087
Attrezzature religiose	32.374					
Attrezzature scolastiche	47.005	10.260				57.265
Attrezzature sportive	64.638				18.127	82.765
Verde pubblico attrezzato	57.546	3.908			27.302	134.306
Verde pubblico	25.549	11.900				
Spazi pubblici pedonali	7.430	671				
Piste ciclabile in sede propria	8.615				5.179	13.794
Parcheggi pubblici	35.247	12.972			5.159	53.378
Area di cessione per verde e servizi			14.844	26.365 *		41.209
Totale (mq)	298.005	54.823	14.844	26.365	55.767	449.804

* Valore ottenuto dalla somma delle aree di cessione per verde e servizi nelle aree di trasformazione a funzione prevalente residenziale e dell'area a verde permeabile attrezzato sita nell'ATP_1

SERVIZI DI INTERESSE GENERALE EXTRARESIDENZIALI						
<i>Tipologia di Servizi</i>	<i>Esistenti (mq)</i>	<i>Previsti nei PAV_ (mq)</i>	<i>Cessioni Programma riassetto TR10 (mq)</i>	<i>Cessioni Ambiti Trasf. (mq)</i>	<i>Di nuova acquisizione (mq)</i>	Totale (mq)
Verde pubblico	15.955	4.567		2.526		23.048
Parcheggi pubblici	89.424	27.398				116.822
Servizi speciali	25.514					25.514
Servizi tecnologici	42.641					42.641
Aree e attrezzature di servizio per l'industria	26.981					26.981
Attrezzature per la mobilità	2.377					2.377
Servizi per attività commerciale			58.957	2.608		61.565
Totale (mq)	202.892	31.965	58.957	5.134		298.948

Tabella 12 Capacità insediativa teorica e programmata e dimensionamento standard

	<i>Abitanti</i>
Abitanti residenti (Dicembre 2017)	14.185
Abitanti in PAV_ convenzionati non ancora realizzati	273
TOTALE	14.458
Abitanti esistenti e previsti da strumenti vigenti	
Stime completamenti (Piano delle Regole)	80
Abitanti teorici nel Programma di riassetto urbano	108
Abitanti teorici nelle Aree di Trasformazione (ARD / ARU / ARF)	224
Abitanti teorici aggiuntivi relativi alle quote premiali massime attribuiti nelle Aree di Trasformazione (ARD / ARU)	72
PREVISIONI CARICO INSEDIATIVO Documento di Piano + Piano delle Regole	685
PREVISIONI CARICO INSEDIATIVO massimo Documento di Piano + Piano delle Regole	757
CAPACITA' INSEDIATIVA TEORICA 2023	14.715
<p>Nella determinazione della capacità insediati teorica al 2023 si considera il 70% del carico insediativo massimo determinato dalla previsione massima di abitanti teorici insediabili negli Ambiti di Trasformazione, quella relativa alla edificabilità residenziale già convenzionata nei PAV e non ancora realizzata, quella relativa alla quota residenziale in attuazione del Programma di Riassetto urbano e quella relativa agli interventi residenziali nella Città consolidata disciplinati dal Piano delle Regole</p>	
STANDARD URBANISTICI	<i>(mq)</i>
Standard esistenti	298.005
Standard da realizzare nei Piani Attuativi Vigenti (PAV_)	54.823
Standard da realizzare nel Programma di riassetto urbano	14.844
Standard di progetto: ARD / ARU / AT / ARF	26.365
Standard da acquisire	55.767
TOTALE STANDARD (mq)	449.804
Dotazione complessiva standard (mq/ab) in riferimento al carico insediativo totale (DdP + PdR)	30,6

16 Verifica del consumo di suolo

Come indicato dall'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR), ai sensi della l.r. 31/2014, la soglia di riduzione del consumo di a livello regionale è del 20 % entro il 2020 e del 45% entro il 2025. L'obiettivo definito è di minimizzare il consumo di suolo e orientare gli interventi verso aree già urbanizzate che necessitino interventi di riqualificazione o rigenerazione.

Il PGT 2018 ha proceduto ad una puntuale quantificazione della superficie urbanizzata (55%), urbanizzabile (1%) e agricola o naturale (44%), secondo le definizioni e gli indirizzi contenuti nell'integrazione del Piano Territoriale Regionale e come illustrato nella successiva *Tabella 13*.

Il PGT 2018 del comune di Rescaldina, a conferma di tale orizzonte di sostenibilità, prevede una consistente riduzione delle previsioni pregresse e non attuate del PGT 2012, che ha interessato principalmente ambiti (per funzioni residenziali, commerciali, servizi) su suolo libero nello stato di fatto (come illustrato nel precedente par. 9.1), per circa 21 ha.

Di tale superficie totale (21 ha del PGT 2012), **il presente PGT ridestina a superficie agricola o naturale** (confermandone pertanto lo stato di fatto) **circa 14 ettari, mentre ne conferma 6,6 ha come urbanizzabili**.

Le superfici che sono stralciate (14 ha) corrispondono alle aree degli ambiti: TR1 (ad esclusione di una porzione di 15.502 mq ridestinata all'ampliamento del centro sportivo), TR5, TR5A, TR6C, TRA, TRB, TRE, TRG, TRP3 (ad esclusione di una porzione di 3.310 mq ridestinata a verde pubblico), TRD, TRP1 (ad esclusione di una porzione di 1.207 mq già destinata a parcheggio pubblico), TRP5, TRP6, 27c, 217, 219. Per sottolineare questa strategia di piano, occorre ricordare che la *Variante urbanistica al PGT vigente per l'ampliamento del centro commerciale Auchan*, confermata dal presente PGT 2018, aveva già ricondotto a superficie agricola un'area di ca 4 ha, corrispondente al TR 10d.

Le superfici che sono confermate urbanizzabili (6,6 ha) nel presente PGT comprendono:

- due Aree di Riorganizzazione e Densificazione (ARD_B e ARD_C),
- l'ambito TR10c del *Programma di riassetto urbano* (ambito di trasformazione a destinazione residenziale),
- parte dell'ampliamento del centro sportivo (prima interessato dal TR 1, ora individuato come servizio dal Piano dei Servizi),
- parte dell'ampliamento del cimitero parco di Rescalda (individuato come servizio 10 dal Piano dei Servizi)
- una nuova area a servizio (individuata dal Piano dei Servizi).

All'interno della superficie urbanizzata (come definita dall'integrazione del Piano Territoriale Regionale, ai sensi della l.r. 31/2014) il PGT 2018 conferma due Aree di Rigenerazione Urbanistica (ARU_A e ARU_B), cui si aggiunge l'ambito TR10e del *Programma di riassetto urbano*, (ambito riconfermato a destinazione commerciale GSV), per altri 162.710 mq. **Il totale è pari a ca 16 ha**.

Infine, **il PGT 2018 prevede 31.422 mq di aree di trasformazione su suolo libero**. Tali aree corrispondono alle restanti parti individuate come ampliamento del centro sportivo e del

cimitero parco di Rescalda e all'area del nuovo ambito di trasformazione (Area di trasformazione per attività produttiva ad alta compensazione ambientale ATP_1).

Tabella 13 – Quantificazione della Superficie urbanizzata, urbanizzabile e agricola o naturale ai sensi della LR 31/2014

SUPERFICIE TERRITORIALE COMUNALE		55%
	8.222.415 mq	1%
		44%
SUPERFICIE URBANIZZATA	Superfici antropizzate comprese le aree dei Piani Attuativi Vigenti	4.325.991 mq
	Superfici antropizzate interessate da piani attuativi non approvati: Aree di Rigenerazione Urbanistica (ARU_) e TR 10e	161.704 mq
		4.487.695 mq
SUPERFICIE URBANIZZABILE	Superfici urbanizzabili del PGT vigente (2012 e successive varianti) confermate	66.433 mq
	Superfici urbanizzabili previste dal nuovo PGT 2018	31.422 mq
		97.855 mq
SUPERFICIE AGRICOLA O NATURALE	Superfici urbanizzabili del PGT vigente (2012 e successive varianti) non confermate	144.752 mq
	Superfici agricole, boscate, verde di quartiere superiore a 5000 mq	3.492.113 mq
		3.636.865 mq

Pertanto il **bilancio ecologico** (ai sensi della l.r. 31/2014) è **negativo, cioè pari a - 113.329 mq**; risultato della sottrazione tra la superficie agricola trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzabile ridestinata a superficie agricola o naturale (Tabella 14).

La Figura 3 documenta il complesso delle aree interessate dalle trasformazioni ed in particolare illustra il processo che ha portato a non confermare superfici già previste come urbanizzabili dal PGT 2012.

Tabella 14 – Stima del bilancio ecologico del PGT 2018

PGT 2018	Superficie agricola trasformata per la prima volta	Superficie urbanizzabile ridestinata a superficie agricola o naturale	Bilancio ecologico
	31.422 mq	144.752 mq	-113.329 mq

Il PTCP 2013 pone alla base delle proprie strategie territoriali il valore e la tutela della risorsa suolo e promuove un approccio alla pianificazione secondo una logica di sostenibilità attenta ai progetti di equilibrio complessivo tra esigenze e risorse del territorio.

Nello specifico propone un'organizzazione normativa che articola i coefficienti di consumo di suolo, su base territoriale, in funzione soprattutto del riconoscimento dell'articolazione della regione urbana milanese definita nell'ambito della strategia di rafforzamento del policentrismo territoriale della Provincia di Milano.

In generale, il tetto massimo per il nuovo consumo di suolo ammissibile (CS) è pari al 2% della superficie urbanizzata, tale quantità è riferita all'intero arco temporale di vigenza del Documento di Piano e pertanto non è possibile introdurre ulteriore consumo nel periodo di vigenza dello strumento urbanistico.

Ai fini dell'applicazione delle regole per il dimensionamento delle previsioni insediative, il PTCP raggruppa i Comuni in tre categorie, sulla base di valutazioni condotte per la definizione e individuazione dei Comuni aventi i requisiti vocazionali di polarità: la città centrale, i 10 poli attrattori e l'ambito esterno alla città centrale.

Il Comune di Rescaldina rientra nella categoria "comune non polo, esterno alla città centrale", pertanto, il coefficiente di consumo di suolo massimo ammissibile (CS), inteso come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione in incremento del territorio urbanizzato (TU) e lo stesso TU, può oscillare tra lo 0% fino ad un massimo del 2%.

Secondo quanto indicato dal PTCP vigente è stato calcolato il Consumo di Suolo Qualificato (CS), calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di trasformazione (ST), che determinano riduzione delle zone destinate all'agricoltura o a verde, e il Territorio Urbanizzato (TU), inteso come superficie urbanizzata ed in via di urbanizzazione (art. 70 delle Norme di Attuazione). Il CS previsto dal PGT 2018 è pari 0.70%, come illustrato nella *Tabella 15*.

Tabella 15 – Stima del consumo di suolo qualificato ai sensi del PTCP vigente

	ST	TU (Urbanizzato)	CS =(ST/TU)%
PGT 2018	31.422	4.487.695	0,70%

Allo scopo di incentivare la qualificazione e la sostenibilità delle trasformazioni, il PTCP contiene orientamenti per le politiche di pianificazione, nel rispetto di alcuni indicatori di sostenibilità (densità insediativa, mix funzionale, gestione acque meteoriche, aree verdi ecologiche, energie rinnovabili) e consente l'accesso al consumo di nuovo suolo nel caso in cui siano realizzate l'80% delle trasformazioni previste dallo strumento urbanistico vigente e vengano rispettate le seguenti condizioni:

- garantire il riuso di almeno il 40% delle aree degradate o dismesse, laddove presenti;
- migliorare la concentrazione degli insediamenti.

Il PGT 2018 di Rescaldina, che conferma un approccio atto a compattare gli insediamenti, riusando superfici già urbanizzate o all'interno di tessuti urbanizzati, individua le aree della rigenerazione suddividendole in 4 categorie: edifici dismessi, aree degradate o da bonificare (siti contaminati Regione Lombardia), siti oggetto di indagine preliminare ambientale, aree extraurbane non coltivate e non vegetate.

Una misura (87%) pari a oltre il doppio di quella minima (40%) indicata nel PTCP consiste in superficie occupata da edifici dismessi all'interno di ambiti di trasformazione (PAV_PA4, PAV_1*, PAV_11, ARU_A, ARU_B) o aree di trasformazione per servizi (Cinema Teatro "La Torre").

Una quota (72%) delle aree degradate o da bonificare è ricompresa all'interno del PAV_PA13; la quasi totalità (88%) dei siti oggetto di indagine ambientale preliminare è compresa nel PAV_PA4.

Le aree extraurbane non coltivate e non vegetate (ex ambiti di cava) sono invece individuate come ambiti di recupero per i quali promuovere azioni strategiche volte alla ricostruzione delle componenti naturalistiche e paesaggistiche degradate e alterate dalle attività produttive con la finalità di ricreare i paesaggi tipici dell'ambiente naturale.

Tabella 16- Aree della rigenerazione (PGT 2018)

Aree della rigenerazione				
	Superficie (mq)	Aree incluse in ambiti di recupero (mq)	Ambiti di recupero	% Aree della rigenerazione in ambiti di recupero
Aree extraurbane non coltivate e non vegetate	61.403	61.403	Ambiti di recupero ambientale intensivo	100%
Edifici dismessi	15.709	13.689	PAV_PA4, PAV_1*, PAV_11, ARU_A, ARU_B	87%
Aree degradate o da bonificare (siti contaminati Regione Lombardia)	35.592	25.507	PAV_PA13	72%
Siti oggetto di indagine preliminare ambientale	7.478	6.611	PAV_PA4	88%
	120.183	107.211		89%

Figura 3 - Aree per la verifica dell'obiettivo di consumo di suolo e per la rigenerazione

