



Comune di Gaggiano
Provincia di Milano

Piano di Governo del Territorio

Documento di Piano

RELAZIONE

CENTRO STUDI
PM

Centro studi per la programmazione intercomunale dell'area metropolitana



Comune di Gaggiano

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO Documento di Piano



ADOZIONE con Deliberazione del C.C. n. 40 del 20 aprile 2009
APPROVAZIONE con Deliberazione del C.C. n. 96 del 21 dicembre 2009

Relazione

Febbraio 2010

SINDACO

F. Miracoli

SEGRETARIO COMUNALE

Dott. A. Schiapacassa

RESPONSABILE SETTORE TECNICO

Geom. B. Ferrari

PROGETTISTA

Arch. V. Algarotti

Il presente documento (CON_11_09) è stato realizzato dal Centro Studi PIM su incarico del Comune di Gaggiano

Il gruppo di lavoro che ha curato la realizzazione del rapporto è composto da:

Centro Studi PIM

Franco Sacchi (Direttore Responsabile), Piero Nobile (capo progetto), Cristina Alinovi, Francesca Boeri, (staff PIM)

Angelo Fugazza (consulente esterno)

Referenti per il Comune di Gaggiano

Assessore Maurizio Pezzotti, geom. Battista Ferrari



1. Introduzione.	4
1.1 Le novità legislative e degli strumenti di pianificazione.	4
1.2 Introduzione al Documento di Piano di Gaggiano.	4
2. La partecipazione al processo di formazione del PGT.	5
2.1 Avviso di avvio al procedimento.	5
2.2 Indagine conoscitiva.	5
2.3 Incontri istituzionali e consultazioni.	6
3. Sintesi del Quadro conoscitivo e programmatico.	7
3.1 Caratteri del territorio di Gaggiano	7
3.2 Il quadro programmatico.	10
3.3 I vincoli sul territorio. I vincoli che attualmente insistono sul territorio del comune di Gaggiano sono riconducibili essenzialmente a tre tipologie differenti.	10
4. Scenario di riferimento.	12
5. Scenario strategico di Piano.	12
5.1 Obiettivi generali e gli indirizzi in sintesi.	12
5.2 Obiettivi di sviluppo.	13
5.3 Politiche e progetti di intervento per le diverse componenti territoriali.	27
5.4 Obiettivi di sviluppo del PGT.	29
5.5 Le quantità complessive del piano.	34
5.6 Criteri di perequazione.	35
5.7 VAS: sostenibilità ambientale degli obiettivi strategici.	38
6. Le coerenze paesaggistiche.	44
7. Compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dalla amministrazione comunale.	44
8. Materiali per la verifica di compatibilità del PGT con il PTCP Vigente della Provincia di Milano.	44
8.1 Compatibilità con le previsioni sovracomunali.	44
8.2 Consumo di suolo.	49
9. Proposte orientative per la Variazione dei confini del Parco Agricolo Sud Milano.	52

Premessa

Queste pagine, unitamente alle tavole di progetto, costituiscono un contributo finale del gruppo di lavoro alla predisposizione degli elaborati necessari per il nuovo Piano di Governo del Territorio. Contributo che è stato possibile dare grazie anche alla verifica, condivisione e all'offerta delle conoscenze di tutti gli attori partecipanti al processo di coinvolgimento, ciascuno per il proprio ruolo.

1. Introduzione.

1.1 Le novità legislative e degli strumenti di pianificazione.

La redazione del nuovo strumento urbanistico comunale di Gaggiano avviene in una fase di profonda innovazione nel campo della pianificazione territoriale.

Tale innovazione è legata alla sempre più avvertita necessità di rivedere i contenuti, le relazioni, i principi, le finalità e le procedure degli strumenti di pianificazione alle diverse scale, con l'obiettivo principale di garantire maggiore efficacia agli strumenti di piano e dunque all'azione pubblica.

Le istanze di rinnovamento provenienti sia dall'ambito disciplinare, sia da quello politico amministrativo, pur se non ancora sancite all'interno di una nuova legge quadro a livello nazionale, hanno trovato una risposta nelle legislazioni urbanistiche regionali che, soprattutto a partire dalla metà degli anni novanta, hanno tentato di introdurre e interpretare i principi della riforma: la sostenibilità ambientale ed economica delle previsioni, l'equità di trattamento, la flessibilità, la partecipazione pubblica, la co-pianificazione, ecc. Non da ultima, la Regione Lombardia, con l'entrata in vigore della "Legge per il governo del territorio" 11 marzo 2005, n. 12, ha rivisto i contenuti e gli strumenti del sistema di pianificazione alle diverse scale territoriali.

In particolare, a livello comunale lo strumento Piano regolatore generale (PRG) è stato sostituito dal *Piano di governo del territorio* (PGT), che definisce l'assetto del territorio comunale ed è articolato in tre atti: il Documento di piano, il Piano dei servizi, il Piano delle regole.

All'interno del PGT, il *Documento di piano* è lo strumento con cui l'amministrazione delinea le principali politiche di sviluppo urbanistico del comune. Il Documento ha dunque un carattere essenzialmente politico-strategico e programmatico, e si differenzia in maniera sostanziale dallo strumento urbanistico generale di tipo tradizionale (il PRG): non ha, infatti, effetti cogenti sul regime dei suoli, ma ha valenza di strumento di indirizzo attraverso il quale l'amministrazione definisce le iniziative di trasformazione territoriale da realizzare nell'arco temporale di cinque anni.

Il *Piano dei servizi* è lo strumento di governo del territorio volto a programmare i servizi in funzione della domanda e delle linee di sviluppo dei singoli territori, superando la tradizionale disciplina degli standard urbanistici. L'oggetto del Piano è il sistema di attrezzature che costituisce la città di interesse pubblico e generale, in relazione all'effettiva fruibilità e accessibilità delle strutture di servizio. Il Piano non ha termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Infine, il *Piano delle regole* definisce gli aspetti essenzialmente regolamentativi e gli elementi di qualità della città costruita. In particolare individua e definisce norme e prescrizioni relative agli ambiti del tessuto urbano consolidato (comprese aree libere intercluse/di completamento), agli immobili assoggettati a tutela, alle aree/edifici a rischio di compromissione e degrado, alle aree a pericolosità e vulnerabilità geologica, idrogeologica e sismica, ai nuclei di antica formazione e beni ambientali e storico-artistico-monumentali, agli ambiti agricoli. Come il Piano dei servizi, il Piano delle regole non ha

termini di validità, è sempre modificabile e ha carattere prescrittivo e vincolante, con effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

Ciascuno dei tre strumenti che compongono il PGT contribuisce a definire il quadro di riferimento nel governo dei processi di trasformazione urbana e territoriale. In particolare, e in estrema sintesi, le relazioni tra i tre strumenti e le loro rispettive funzioni sono individuabili:

- nella verifica della coerenza degli interventi con le politiche urbanistiche delineate dal Documento di piano;
- nel rispetto delle esigenze di interesse pubblico o generale individuate dal Piano dei servizi;
- nella base di partenza data dai diritti d'uso del suolo stabiliti dal Piano delle regole.

1.2 Introduzione al Documento di Piano di Gaggiano.

In applicazione dei contenuti della legge regionale 12/2005, art. 8, il presente Documento di piano del comune di Gaggiano è lo strumento "di regia" delle politiche urbanistiche, con contenuti di carattere prevalentemente strategico che definiscono l'assetto della struttura urbana ed elaborano le principali opportunità di sviluppo del territorio riferite al sistema ambientale e paesistico, dei servizi, abitativo, economico, della mobilità.

Il Documento individua gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione che hanno valore strategico per la politica territoriale, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni ad efficacia prevalente di livello sovracomunale.

Il Documento esplicita la strategia paesistica assunta sia in riferimento alla tutela delle emergenze e caratterizzazioni paesaggistiche locali, sia in riferimento alla gestione delle trasformazioni che interesseranno il territorio comunale nonché alla risposta a specifiche domande e tendenze trasformatrici. Questo genere di valutazioni si trova poi a dialogare con quelle relative alle diverse componenti ambientali all'interno della procedura di Valutazione Ambientale Strategica.

Inoltre, sulla base degli obiettivi strategici individuati, determina quelli quantitativi di sviluppo complessivi del PGT e fornisce criteri e direttive alla guida dei piani attuativi e degli atti di programmazione negoziata previsti per le aree di trasformazione.

In particolare, il Documento definisce:

- il quadro conoscitivo del territorio comunale ed i principali caratteri insediativi, ambientali, infrastrutturali (cap. 3.);
- gli obiettivi di sviluppo, miglioramento e conservazione di valore strategico per la politica territoriale del comune, ambientalmente sostenibili e coerenti con le previsioni di livello sovracomunale (cap. 5): le politiche di intervento per la residenza, le attività produttive, comprese quelle della distribuzione commerciale, evidenziando le scelte di rilevanza sovracomunale ed in coerenza con gli obiettivi di sviluppo e con le politiche per la mobilità; gli ambiti di trasformazione, definendo i relativi criteri di intervento; gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo del PGT, tenendo conto della riqualificazione del territorio, della

minimizzazione del consumo del suolo, della definizione dell’assetto viabilistico e della mobilità, della possibilità di utilizzazione e miglioramento dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale; la coerenza con il quadro di riferimento strategico definito dal PTC provinciale.

2. La partecipazione al processo di formazione del PGT.

2.1 Avviso di avvio al procedimento.

L'avvio del procedimento per la formazione del PGT è stato intrapreso verso metà maggio del 2007 , fissando il periodo di raccolta delle Istanze dei cittadini dal 14 maggio al 18 giugno 2007. L'avvio del procedimento VAS per la formazione del PGT è stato fatto il 30 luglio 2007 con deliberazione di Giunta Comunale n.222.

2.2 Indagine conoscitiva.

Si riportano, di seguito, le indicazioni emerse dai questionari, distribuiti durante le assemblee pubbliche e riconsegnati all'Amministrazione Pubblica. Sebbene il numero dei questionari compilati sia esiguo (n.35), è parso in ogni caso utile riportare sinteticamente i risultati per dare un quadro generale degli obiettivi e delle questioni che una parte dei cittadini di Gaggiano ritengono importanti per la redazione del Piano. Gli argomenti fondamentali emersi riguardano **l'ambiente, la sicurezza e i servizi alla persona**. Inoltre per ogni frazione sono state segnalate delle potenzialità o criticità specifiche che possono riguardare problematiche inerenti al traffico e al rumore (Vigano e Bonirola), la necessità di incrementare la qualità dell'abitare, anche attraverso nuovi servizi, e dell'ambiente urbano con la riqualificazione degli spazi pubblici. Da ultimo è emerso il ruolo del Parco Agricolo Sud Milano come elemento positivo e sul quale attivare azioni che ne continuino l'azione di tutela del territorio.

	Indicazioni	% sul totale
Gaggiano	Gli argomenti fondamentali per il futuro della città segnalati sono: l'ambiente e i servizi alla persona.	
	I problemi che il PGT dovrà affrontare sono :	
	- l'individuazione di luoghi d'incontro	
	- la tutela, sistemazione e valorizzazione del verde urbano	
	- il problema del trasporto pubblico collegato alla sistemazione dell'area della stazione garantendo per esempio un numero congruo di parcheggi	
	- risolvere il problema delle aree di sosta nel capoluogo	17%

	Indicazioni	% sul totale
Vigano e Barate	Gli argomenti che ritengono fondamentali per il futuro della città sono l'ambiente e la sicurezza.	
	I problemi il PGT dovrà affrontare sono :	
	- la questione del traffico di attraversamento della frazione	
	- la risoluzione del problema dell'inquinamento acustico lungo la strada provinciale	
	- la tutela del verde e dello spazio aperto	
	- la riqualificazione e razionalizzazione degli spazi di aggregazione della frazione	
	- migliorare la qualità degli spazi pubblici e delle infrastrutture con mitigazioni verdi, individuando per esempio un'area per un nuovo Parco	
	- l'individuazione di un percorso ciclabile per Gaggiano	
	- per quanto possibile non alterare i confini del Parco Agricolo Sud Milano	
	- richiesta puntuale di non realizzare i boxes in via dei ciliegi	37%

	Indicazioni	% sul totale
Bonirola	Gli argomenti che ritengono fondamentali per il futuro della città sono l'ambiente e la sicurezza.	
	I problemi che il PGT dovrà affrontare sono:	
	- il traffico. In particolar modo, riqualificazione di via Italia e sistemazione delle intersezioni stradali.	
	- la tutela del verde e dello spazio aperto	
	- la riqualificazione del centro sportivo, prevedendo per esempio una nuova piscina	
	- auspicabile un luogo di aggregazione sia per anziani che per giovani	
	- collegamento ciclabile con la Cascina Boscaccio	
	- il mantenimento della tipologia edilizia esistente nei nuovi interventi	
	- per quanto possibile non alterare i confini del Parco Agricolo Sud Milano	
		46%



2.3 Incontri istituzionali e consultazioni.

Di seguito si riporta l'elenco degli incontri e assemblee pubbliche svolte fino all'elaborazione della proposta definitiva di Piano.

- **27 novembre 2007** approvazione da parte della Giunta Comunale delle Linee Guida con delibera n. 291
- **26 gennaio 2008** Consiglio comunale presentazione Linee Guida e stato di avanzamento del lavoro
- **27 gennaio 2008** Piano dei Servizi – Incontro con gli assessori per la redazione del quadro conoscitivo
- **29 gennaio 2008** prima conferenza VAS
- due riunioni tecniche con il Parco Agricolo Sud Milano riguardanti l'istruttoria di PGT
- un incontro tecnico riguardante l'istruttoria per PGT con la Provincia di Milano (settore Pianificazione e assetto del Territorio)
- un incontro tecnico con l'ARPA riguardanti approfondimenti relativi alla VAS
- **3 giugno 2008** Commissione Assetto e Territorio per la presentazione "Bozza preliminare delle Strategie di Piano"
- **7 giugno 2008** Commissione Assetto e Territorio per la presentazione "Bozza preliminare delle Strategie di Piano"
- **9 giugno 2008** Consiglio Comunale presentazione "Bozza preliminare delle Strategie di Piano"
- **13 ottobre 2008** Giunta comunale presentazione "Bozza di PGT"
- un incontro tecnico con il Parco Agricolo Sud Milano riguardante la presentazione della proposta di PGT
- **24 gennaio 2009** Commissione Assetto e Territorio per la presentazione della "Bozza di PGT"
- **26 gennaio 2009** Consiglio Comunale per la presentazione della "Bozza di PGT"
- **24 febbraio 2009** seconda conferenza VAS e parti sociali
- **26 febbraio 2009** un incontro tecnico per la presentazione della bozza di PGT con la Provincia di Milano (settore Pianificazione e assetto del Territorio)

ASSEMBLEE PUBBLICHE per presentazione delle Linee Guida e Quadro Conoscitivo:

- **30 gennaio 2008** Cittadini di Vigano e Barate
- **31 gennaio 2008** Cittadini di Bonirola e Rappresentanti Associazioni Volontariato e sportive
- **7 febbraio 2008** Cittadini di San Vito e Fagnano e Agricoltori
- **8 febbraio 2008** Cittadini del Capoluogo
- **15 febbraio 2008** Incontro con gli imprenditori

ASSEMBLEE PUBBLICHE per presentazione della Bozza di PGT:

- **10 febbraio 2009** incontro con il Comitato degli Orti degli Orti di San Vito
- **11 febbraio 2009** Cittadini di Vigano e Barate

- **12 febbraio 2009** Cittadini di Bonirola e Rappresentanti Associazioni Volontariato e sportive
- **18 febbraio 2009** Cittadini di San Vito e Fagnano e Agricoltori
- **19 febbraio 2009** Cittadini del Capoluogo e gli imprenditori



3. Sintesi del Quadro conoscitivo e programmatico.

Di seguito si riportano le principali caratteristiche del territorio di Gaggiano emerse nel corso dell'indagine ricognitiva sul territorio¹, sia con riferimento all'ambito sovracomunale in cui è inserito, sia nella sua dimensione locale, evidenziando, in particolare, gli elementi di potenzialità e criticità che orientano le politiche delineate dal Documento.

Inoltre, si riporta una sintesi del sistema dei vincoli che insistono sul territorio e della programmazione territoriale che interessa il comune, relativamente ai diversi sistemi ambientale, infrastrutturale, insediativo e delle attrezzature di servizio.

3.1 Caratteri del territorio di Gaggiano

Il territorio di Gaggiano, dal punto di vista dei caratteri degli insediamenti e delle funzioni presenti, del contesto naturalistico, storico e ambientale in cui è inserito, nonché per quanto riguarda il sistema dei collegamenti infrastrutturali con il territorio circostante, presenta alcuni aspetti peculiari che possono essere sintetizzati come segue:

- Luoghi e qualità dell'abitare;
- Valore storico-ambientale;
- Luoghi del commercio;
- Luoghi della produzione;
- Luoghi della città pubblica;
- Un territorio di terra e acqua;
- Accessibilità infrastrutturale.

3.1.1 Sistema insediativo.

Luoghi e qualità dell'abitare.

Gaggiano si caratterizza per la presenza di abitazioni di qualità, dotate di spazi verdi privati anche di pregio, all'interno di un territorio con elevata valenza ambientale e storica (Parco Agricolo Sud Milano, corsi d'acqua, percorsi, itinerari, ecc.).

Attualmente pur disponendo di un patrimonio edilizio in buona parte di recente costruzione, il comune di Gaggiano ha la sua ragion d'essere e la sua caratterizzazione nell'antica tradizione rurale e commerciale fondata sulla presenza del Naviglio Grande, della rete dei canali e dei corsi d'acqua minore. Tale origine è testimoniata ancora oggi, in Gaggiano centro, dalla presenza di basse cortine edilizie che si specchiano nell'acqua del canale da sponde opposte, facendo da cornice ad emergenze storiche di pregio quali il Palazzo Venini Ubaldi, sulla riva destra, e la tardo cinquecentesca Villa Marino, sulla riva sinistra.

I caratteri strutturali del luogo dipendono strettamente dai segni che gli elementi orografici e il processo di antropizzazione hanno depositato sul territorio. L'esistenza del Naviglio Grande rappresenta uno dei principali elementi generativi della forma del territorio che, nel tempo, ha fortemente connotato la rete dei tracciati principali non solo viari (la strada vigevanese), ma anche ferroviari (Milano-Mortara) dividendo il territorio comunale trasversalmente da est ad ovest. Un'altra componente fondamentale è la rete dei corsi d'acqua minore e delle rogge che ha articolato, reso più complesso e vario lo spazio agricolo attraverso l'orientamento della trama agricola (nord/est e sud/ovest) che ancora permane.

Nella seconda metà del 1800, la realizzazione del tracciato ferroviario ha contribuito a rafforzare l'infrastrutturazione lineare appoggiata sulle sponde del Naviglio Grande ed ha tuttavia costituito, insieme all'asse stradale, un elemento di separazione tra l'insediamento lineare di Gaggiano e i borghi rurali posizionati a nord (Fagnano, San Vito) e sud di esso (Vigano Certosino e Barate).

L'elemento più evidente è la preponderanza dello spazio aperto agricolo con il suo sistema di cascine, non sempre ancora attive, sull'edificato reso ancora più marcato visto la vicinanza all'area metropolitana confinante. Gaggiano è, infatti, l'ultimo centro lungo il Naviglio che vive del doppio rapporto fra città e campagna-Parco. Gaggiano mantiene ancora una propria autonomia fisica e di senso rispetto ai centri più a ridosso del capoluogo, è ancora un paese vero e proprio con un centro che si snoda lungo il canale e che è rimasto luogo fondamentale di riconoscimento e centro in senso stretto.

Il comune di Gaggiano si connota, quindi, essenzialmente come un insieme di più centri ognuno dei quali ha delle caratteristiche peculiari legate sempre alla matrice rurale.

Il centro città si organizza in maniera compatta e delimitata, con uno sviluppo lineare verso Bonirola che ha provocato una saldatura fra questa piccola frazione con Gaggiano attraverso una città di transizione con un tessuto edilizio prevalentemente produttivo. I confini sud e ovest hanno progressivamente perso

¹ Rif. Relazione del Quadro conoscitivo

definizione: si è assistito ad un processo di addizione di nuovi quartieri, progettati unitariamente e immersi nel verde, impostati su una logica insediativa non più legata all'attività agricola che pone un problema di percezione del margine costruito dalla campagna facilmente risolvibile con fasce verdi di protezione.

Ogni frazione si organizza però a suo modo come un'altra piccola città connotata da una propria identità formale e da una serie di servizi pubblici essenziali.

I nuclei situati a nord del canale hanno mantenuto maggiormente un aspetto di borgo rurale con un sistema insediativo che si snoda lungo l'originario tracciato stradale attraverso una serie di cortine edilizie basse e con una piccola piazza vista come il luogo simbolico della comunità.

Per quanto riguarda i nuclei a sud, sebbene siano anch'essi di origine rurale, hanno subito uno sviluppo edilizio maggiore, come nel caso di Vigano, oppure Barate dove le trasformazioni edilizie, all'interno del consolidato, hanno lasciato dell'antico sistema insediativo i tracciati stradali e il notevole complesso rurale "Le Meraviglie".

Valore storico ambientale.

Gaggiano fa parte di quei piccoli centri ad ovest di Milano la cui abitabilità è strettamente legata alle specifiche qualità ambientali e storiche.

Il 90% del vasto territorio comunale, attualmente, è tutelato dal Parco Agricolo sud Milano, si evidenzia così la qualità ecologica ambientale del territorio comunale che è attualmente libera da edificazioni e si distingue per la ricca e diversificata presenza di aree a verde ed elementi di pregio ambientale, quali il sistema delle rogge, del Naviglio Grande, delle cascine, della cava Boscaccio. Inoltre, il sistema ambientale accoglie diversi elementi di valore storico-architettonico: il nucleo storico della frazione Fagnano, la cappella della Madonna del Dosso, le cascine, i mulini...

La maggior parte degli elementi di pregio storico-ambientale presenti sul territorio comunale è ricompresa nel Parco Agricolo Sud Milano; tuttavia, attualmente manca una adeguata connessione ed una piena valorizzazione di questi elementi, nonché strutture di supporto per una fruizione diffusa.

Luoghi del commercio.

Il comune di Gaggiano non è sede di medie e grandi strutture di vendita sebbene sia posizionato lungo la strada statale n.494 detta Nuova Vigevanese, probabilmente a causa della contiguità all'area metropolitana luogo di concentrazione di grandi e medie strutture di vendita.

Nel tessuto residenziale, l'offerta commerciale non è particolarmente ricca e limitata ad esercizi di vicinato concentrati principalmente nel centro di Gaggiano e nella città di transizione, creando non pochi problemi di parcheggio.

Le frazioni sono quasi totalmente sprovviste di esercizi di vicinato, ad eccezione di San Vito e Vigano che hanno alcuni esercizi alimentari di vicinato.

Per contro, quasi la totalità delle frazioni è dotata di ristoranti o trattorie, da ciò ne deriva il problema di individuare aree per la sosta adeguate per la domanda periodica e la messa a sistema di tali attività per valorizzarle come risorsa per il territorio.

Questioni confermate dall'esiguo campione di risposte date(n.32) ai questionari relativi al commercio, distribuiti anche durante le assemblee pubbliche del 2008. Dall'analisi di questo materiale, emerge che la maggioranza delle persone per fare sia la spesa settimanale alimentare che per altri tipi merceologici deve recarsi fuori comune verso le limitrofe strade mercato, utilizzando la macchina e impiegando circa poco più di 15 minuti. Ciò nonostante solo il 39% circa degli intervistati desidera avere una grande o media struttura di vendita all'interno del comune, che arriva al 52% sommando gli indecisi. Questa tendenza è dovuta al fatto che Gaggiano è contiguo all'area metropolitana, luogo ad alta concentrazione di grandi strutture di vendita di qualsiasi genere.

Luoghi della produzione.

Il sistema economico di Gaggiano è dato dalla presenza di alcuni insediamenti produttivi. Tali insediamenti sono per lo più localizzati lungo la SP n. 38 e interclusi nel tessuto residenziale, non senza difficoltà dovute alla frammistione con altre funzioni e agli impatti di tali attività.

Per quanto riguarda la presenza e la struttura delle attività economiche, a Gaggiano si rilevano 730 unità locali, che occupano un totale di 3.728 addetti, pari a più della metà del numero complessivo degli occupati censiti in comune (è 7.112 il dato relativo alla popolazione residente > di 15 anni "occupata"). In particolare, risultano insistere sul territorio del comune 244 attività industriali con 2.206 addetti pari al 59,2% del totale degli addetti nelle imprese. Anche la presenza di attività commerciali appare significativa, con 224 unità locali, ma con un impiego minore di addetti (solo 727); le attività di servizio (trasporti, intermediazione, ecc.) sono presenti con solo 174 unità locali e 360 addetti; infine, la pubblica amministrazione, pur avendo solo 84 attività in esercizio, occupano 427 addetti, un valore superiore, quest'ultimo, a quello delle attività di servizio.

Le imprese maggiormente presenti nel comune sono quelle appartenenti all'industria manifatturiera e al settore del commercio e riparazioni.

I dati del censimento sull'attività agricola dimostrano una scarsa presenza del settore primario a Gaggiano in termini di addetti. Sono solo 4 le aziende agricole rilevate. Il dato non è coerente con quelle che sono le caratteristiche territoriali del comune perché l'agricoltura ha svolto un ruolo storicamente rilevante sia in termini economici che di struttura del territorio e del paesaggio. Tutto ciò è da imputare all'evoluzione delle tecniche di coltivazioni che hanno permesso alle aziende agricole locali di avere una superficie decisamente superiore alla media provinciale, mentre la media degli addetti per azienda non si discosta significativamente da quella della provincia. Ciò significa che a parità di addetti, le aziende coltivano estensioni maggiori anche attraverso il ricorso a tecnologie più avanzate.

Infine, i dati sul sistema delle attrezzature ricettive mostrano una certa attrattività del comune: nel 2001 si sono registrati complessivamente 39 unità pari a 116 addetti, un dato piuttosto elevato per le dimensioni comunali, nonché se confrontato con i comuni confinanti e con il dato della provincia senza il capoluogo.

Luoghi della città pubblica.

Il sistema di servizi di Gaggiano è costituito quasi completamente da attrezzature rivolte alla popolazione residente, ossia servizi alla persona.

La distribuzione dei servizi è connotata da una serie di polarità specifiche e di rango differente sparse nei diversi centri urbani nel tentativo di coprire almeno in parte le esigenze di ogni comunità. Per questo motivo si può affermare che la dotazione dei servizi ha un buon livello di diffusione territoriale e di accessibilità locale, nonostante la concentrazione maggiore sia nel centro città.

La localizzazione dei servizi è caratterizzata da una forte polarizzazione attorno al centro storico di Gaggiano, da una concentrazione nella zona est dell'abitato lungo via Gramsci e, limitatamente alle attrezzature sportive, nella zona sud, venendo a coprire quasi tutti settori urbani. Quasi la totalità dei nuclei ha al suo interno i servizi riguardanti l'infanzia e la sanità ad eccezione di Barate.

Mentre all'interno della città storica e di transizione, gli equipaggiamenti sono solidali e integrati con il tessuto urbano, nella città più esterna coprono interi isolati monofunzionali. Questi complessi costituiscono degli elementi autonomi dal contesto e separati dal resto della città. In alcuni casi si tratta di organismi interamente o parzialmente specializzati (il centro sportivo), in altri sono composti dalla giustapposizione di equipaggiamenti diversi che costituiscono un punto di aggregazione e centralità della città solamente per le loro funzioni specifiche.

Emerge una buona dotazione di residenza pubblica, in particolar modo si tratta di **266** alloggi, di cui 109 di proprietà comunale, 132 di proprietà Aler e 25 di edilizia convenzionata, dislocati non solo nel capoluogo ma anche nelle frazioni principali. L'attuazione degli ultimi interventi edilizi unitari ha inoltre messo a disposizione, in diverse fasi temporali, nuovi alloggi in affitto a prezzo convenzionato.

3.1.1 Sistema ambientale.

Un territorio di terra e acqua.

Il paesaggio più caratteristico è quello del basso milanese, il terreno è piatto ma declinante con lieve pendenza verso sud-est e percorso da un'infinita e complicata rete di canali irrigatori (rogge) o di scolo (colatori).

Gaggiano si trova nella sezione finale, tra Abbiategrasso e Milano, quando si entra nella fascia irrigua del Naviglio Grande, i cui effetti si manifestano fino al territorio Pavese nella giacitura delle aste irrigue che hanno governato la struttura dei fondi e la posizione di cascine e molini. Qui sono dominanti gli elementi del paesaggio agrario, con la presenza di grandi cascine a corte, anche se il diffondersi di estese risaie e la conseguente modernizzazione delle pratiche colturali, ha attenuato i segni legati alla presenza di alberature di ripa, cancellando quasi del tutto prati e marcite. In ogni caso i beni connessi allo sviluppo dell'agricoltura non sono, se non casualmente, in diretto affaccio lungo i suoi derivatori.

Le aziende hanno dimensioni notevoli, i fabbricati rurali sono grandi ma lontani l'uno dall'altro e dai centri abitati. Una "cascina tradizionale", infatti, è generalmente un grande fabbricato quadrilatero, all'interno del quale si cela un ampio spazio aperto, il cortile con l'aia a sud. Su questo cortile prospettano porte e finestre dei vari locali: le abitazioni, le stalle, i fienili, i magazzini, i capannoni per le macchine agricole. Nonostante il permanere della tipologia edilizia tradizionale, recentemente si stanno affiancando colture diverse a quelle usuali. Coltivazioni che intercalate alle risaie, ai prati, ai campi, alle pioppete coi loro gracili fusti a ranghi serrati, costituiscono anch'esse, oggi, un elemento caratteristico del paesaggio rurale. L'alternarsi delle risaie coi prati a irrigazione normale, con i campi di granturco e grano creano un mosaico a tessere variamente pezzato nei suoi colori, a secondo delle stagioni, ma che sempre ci rivela indirettamente l'esistenza anche dell'allevamento bovino, volto alla produzione del latte.

3.1.3 Sistema infrastrutturale.

Accessibilità.

Il comune è dotato di una buona accessibilità di livello sovracomunale, in quanto è attraversato sia dalla storica strada provinciale per Vigevano che dal nuovo tracciato, collegando Gaggiano alla rete di tangenziali milanesi e autostrade. Si aggiungono inoltre le strade Provinciali SP 38 per Rosate, SP 203 per Binasco e SP 236 per Cisliano. Rete viaria, oggi, in sofferenza nei punti a contatto con l'area più urbanizzata verso Milano.

L'accessibilità regionale con mezzo pubblico è data dalla linea ferroviaria Milano-Mortara con stazione nel centro di Gaggiano a nord del Naviglio Grande, anche essa oggetto di riqualificazione, e da due linee di autobus extraurbane Milano-Rosate e Abbiategrasso-Milano.

3.2 Il quadro programmatico.

Il quadro della programmazione urbanistica che interessa il territorio di Gaggiano è riconducibile, da un lato, alla pianificazione di area vasta data dalle previsioni del PTCP provinciale e dalle previsioni del Parco Agricolo Sud Milano; dall'altro lato, agli strumenti di scala comunale: il PRG vigente e le pianificazioni attuative in corso.

Le previsioni di natura sovraordinata, che ricadono nel comune di Gaggiano, sono esclusivamente riferite al sistema dell'accessibilità e riguardano:

- il nuovo tracciato viabilistico ad ovest dell'abitato di Gaggiano, a prolungamento dell'attuale SP38;
- il nuovo tracciato viabilistico a sud est dell'abitato di Bonirola, a prolungamento dell'attuale variante alla strada vigevanese;
- il nuovo parcheggio di interscambio a nord della stazione;
- il quadruplicamento della ferroviaria Milano-Mortara con annessi interventi quali il parcheggio di interscambio a nord dei binari, il cavalca ferrovia in località Cascina La Rosa, il sottopasso ferroviario lungo la SP 162.

Per quanto riguarda i contenuti della programmazione a livello comunale, il comune risulta interessato da una serie di interventi, alcuni dei quali anche di portata rilevante:

- *interventi infrastrutturali:*
 - o realizzazione del nuovo tratto di viabilità ad ovest in variante alla SP38;
 - o realizzazione di nuovi tratti di piste ciclopedonali-Camminando sull'acqua;
- *interventi sul sistema dei servizi e paesistico-ambientale:*
 - o ampliamenti di alcuni servizi come la mensa scolastica e i due cimiteri;
 - o nuova sede postale;
- *interventi relativi al sistema insediativo*, due piani di recupero recentemente approvati: il primo a San Vito e il secondo nel capoluogo, un PII approvato a Bonirola e due altri PII adottati, due piani di recupero vigenti a Gaggiano: uno dei quali in fase di ultimazione. Da ultimo la saturazione quasi totale del tessuto edilizio residenziale, che fa sì che i lotti liberi siano un numero molto esiguo.

3.3 I vincoli sul territorio. I vincoli che attualmente insistono sul territorio del comune di Gaggiano sono riconducibili essenzialmente a tre tipologie differenti.

La prima è data dai *vincoli di tutela e salvaguardia di carattere storico-ambientale* che riguardano: i beni monumentali del Palazzo Venini Ubaldi, Palazzo Doria-Adda, la Certosa con le sue pertinenze a Vigano e le chiese parrocchiali storiche (ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004); gli edifici pubblici la cui edificazione risulta risalire ad oltre cinquanta anni (ai sensi del D.Lgs. n. 42 del 2004); le aree ricadenti nel Parco Agricolo Sud Milano; gli ambiti ed elementi della rete ecologica, corsi d'acqua storici individuati nel PTCP.

La seconda tipologia di vincolo è data dai *vincoli riconducibili alle esigenze di difesa del suolo* e dunque ai caratteri geomorfologici del territorio comunale. Tali vincoli si deducono dall'adeguamento dello studio geologico alla L.R. 12/05 ultimato ai fini dell'adozione del PGT.

Infine, la terza tipologia di vincolo consiste in *vincoli all'edificazione* in alcune aree specifiche in relazione alle funzioni ed alle infrastrutture presenti sul territorio. Tali vincoli insistono: lungo le principali infrastrutture stradali (la SS 494, la SP 38 e la SP 203, la Variante alla SP 38) e ferroviarie (FS Milano-Mortara); lungo le linee degli elettrodotti; intorno alle aree cimiteriali; in corrispondenza dei pozzi per l'acqua potabile.

n.	Descrizione	Indirizzo	Frazione	data provvedimento	Fg.	mappali
1	Chiesa SS. Eugenio e Maria	via Certosa	Vigano	17/09/1957	30	A
2	Chiesa SS. Eugenio e Maria Immobili zona di rispetto	via Certosa	Vigano	01/10/1956	30	A
3	Palazzo Ubaldi con annessa cappella di S. Francesco d'Assisi	via Roma	Gaggiano centro	27/07/1950	15	154-160
4	Chiesa parrocchiale di san Vito	via Vittorio Veneto	san Vito	30/11/1913	6	A
5	Palazzo D'Adda Doria	via Marchesa Medici	Fagnano	24/03/1949	3	42-43-39
6	Casa già residenza dei Certosini	piazza S. Brunone	Vigano	11/04/1949	30	69-70-71-72
7	Chiesa parrocchiale di "Sant'Invenzio"	via Gozzadini	Gaggiano centro	14/01/1900	14	B
8	Cascina Rosa	SP 494	località La Rosa	27/07/1950	10	56-55-54-57-53-100-103-91

(fonte: Soprintendenza per i beni Architettonici e per il Paesaggio della provincia di Milano: Elenco fornito in data 21/2/2008;
Vigente, Allegato A-Repertorio dei vincoli paesistici ambientali)

PTCP

Elenco dei beni vincolati ai sensi DLgs. 42/04

PTC del Parco Agricolo Sud Milano

Per completezza delle analisi e letture effettuate, si richiama lo Strumento del Piano di Settore Agricolo (PSA), approvato con Deliberazione di Consiglio Direttivo del Parco n. 33 del 17 luglio 2007, ai sensi dell'art. 7 delle NTA del PTC del Parco.

Il PTC del Parco individua inoltre nel territorio comunale di Gaggiano i seguenti valori riconosciuti:

- a) *ambiti delle tutele ambientali, paesistiche e naturalistiche* ricomprendendo buona parte del territorio in una **zona di tutela e valorizzazione paesistica** disciplinata dall'art 34 delle NTA del PTC
- b) *ambiti di fruizione* ricomprendendo un'area a **impianti sportivi e ricreativi esistenti** disciplinata dall'art 36 delle NTA del PTC
- c) *elementi puntuali di tutela ambientale, paesistica, architettonica e monumentale* quali il **Naviglio Grande** (art 42 NTA del PTC), il sistema delle **rogge e fontanili** (artt 41 e 42 NTA del PTC), i **percorsi di interesse storico – paesistico** (art 43 NTA del PTC), le **marcite e prati marcitoi** (art 44 NTA del PTC), le **aree in abbandono o soggette ad usi impropri** (art 47 NTA del PTC), un ambito di **coltivazione di cave** (art 45 NTA del PTC) ed infine i **nuclei rurali di interesse paesistico**, i **nuclei di valore storico monumentale**, gli **insediamenti rurali di interesse paesistico**, le **emergenze storico-architettoniche**, i **manufatti della storia agraria** (artt 38, 39 e 40 NTA del PTC).

4. Scenario di riferimento.

Lo scenario futuro che il Piano intende delineare parte dai principali elementi di valore già presenti e da sviluppare in questo territorio. In particolare, le opportunità per attivare le trasformazioni sono rappresentate dal migliore utilizzo delle parti già edificate, dallo sviluppo mirato del tessuto edilizio esistente e dall'insediamento di nuove funzioni nelle realtà oggi non più congruenti con l'intorno.

Gli sviluppi futuri sono orientati ad una caratterizzazione dell'offerta funzionale e ambientale di Gaggiano, attraverso alcune principali linee politiche di intervento:

- contenere l'utilizzo di nuovo territorio avendo cura di **orientare la crescita della popolazione residente** in modo equilibrato e compatibile con la qualità e la quantità dei servizi offerti;
- favorire la **formazione di polarità di servizi nei nuclei urbani esistenti**, attraverso la ridistribuzione degli stessi prevalentemente negli edifici esistenti, all'interno di un progetto più ampio di razionalizzazione del sistema dei servizi;
- intervenire per una **migliorare qualità del tessuto edilizio urbano**, anche in relazione alle nuove indicazioni di risparmio energetico, sostenibilità ambientale degli insediamenti, tutela e valorizzazione dell'ambiente e del paesaggio;
- considerare il **paesaggio** come risorsa da **tutelare e valorizzare**, andando a recuperare aree compromesse o degradate ai fini fruitivi o agricoli;
- integrare e sostenere gli insediamenti residenziali più significativi con l'offerta di **edilizia per le fasce sociali più deboli**;
- favorire insediamenti di attività terziarie e ricettive sul territorio **escludendo la formazione di nuovi poli produttivi**;
- **valutare l'impatto di ogni nuovo insediamento sulla rete della mobilità** locale e sulla dotazione di parcheggi esistente.

La gestione del territorio e l'insieme delle attività comunali, pertanto, terranno conto dell'utilizzo del suolo in modo funzionale alle reali esigenze e saranno orientate alle azioni di riqualificazione urbanistica dei contesti esistenti, alla difesa e al miglioramento del paesaggio, alla tutela e valorizzazione ambientale per la attuazione dei principi di sostenibilità e compatibilità, anche nel rispetto di quanto indicato dagli obiettivi e dagli strumenti di pianificazione di carattere sovracomunale.

Obiettivi ambiziosi che dovranno vedere il mantenimento delle caratteristiche tipiche dei luoghi, con i nuclei urbani esistenti ed escludendone di nuovi (specie se residenziali), con i servizi che nel tempo sono stati realizzati e mantenuti in funzione, con i luoghi attrezzati ad accogliere nuovi utenti, con le infrastrutture esistenti e che andranno via via adeguate rispetto ai reali fabbisogni, con il complesso sistema di relazioni esistenti, capaci di soddisfare chi già risiede e di accogliere, in un equilibrio e compatibilità ambientale.

5. Scenario strategico di Piano.

5.1 Obiettivi generali e gli indirizzi in sintesi.

Sin dalla fase iniziale della formazione del PGT, l'Amministrazione Comunale ha redatto, discusso con la cittadinanza ed infine formalmente approvato (con delibera di Giunta del 27/11/2007) le "Linee guida per la formazione del Piano di Governo del Territorio".

Omettendo la parte introduttiva del documento, contenente generalità sui contenuti e sul metodo di formazione del PGT e della VAS, si riporta di seguito il "*Quadro sintetico degli obiettivi del PGT*" che elenca gli indirizzi generali, avvertendo che durante la redazione del PGT alcuni obiettivi hanno subito modifiche, adeguamenti in virtù di nuovi elementi ed esigenze emerse.

Si possono così riassumere le Linee guida che l'Amministrazione intende perseguire:

- considerare il paesaggio agricolo come risorsa da valorizzare e sostenere per un differente modello di sviluppo;
- controllare lo sviluppo urbano, mirato e limitato, all'interno dei confini del Parco Agricolo Sud Milano;
- valorizzare, mantenere la riconoscibilità ed identità dei luoghi;
- escludere la formazione di nuovi poli industriali, consentendo limitati ampliamenti dove possibile;
- migliorare la qualità del tessuto edilizio urbano;
- valorizzare non solo le emergenze storico, artistico, e architettoniche presenti nel comune ma anche il patrimonio storico minore (corti urbane e cascine) che concorre alla qualità complessiva dell'abitare;
- migliorare, garantire e diversificare la qualità dei servizi offerti, anche con la creazione di polarità specifiche per ogni centro urbano;
- favorire la creazione di un polo, a carattere sovra locale, di attività terziarie, ricettive e di servizi nell'area intorno al nuovo nodo di interscambio ferroviario;
- incentivare la sostenibilità ambientale ed ecologica degli interventi grazie anche all'innovazione tecnologica.
- pensare l'asta del Naviglio Grande come una fascia verde da preservare e valorizzare essendo uno degli elementi generativi, caratterizzanti di questo territorio;
- valorizzare il polo naturalistico presso la Cascina Boscaccio;
- portare avanti i progetti infrastrutturali in corso, come il raddoppio della linea ferroviaria Milano-Mortara e la strada circonvallazione ovest del capoluogo, e futuri come il completamento della circonvallazione verso est;
- proseguire e rafforzare il piano di sviluppo della mobilità lenta, ciclopedonale in relazione anche con i progetti in corso a scala sovra locale;

L'insieme di tali obiettivi dovrà essere raggiunto anche attraverso un sistema di regole precise e di normative che non diano adito a dubbie interpretazioni.

5.2 Obiettivi di sviluppo.

La popolazione residente a Gaggiano è pari a 8.791 abitanti (rilevati al 31.12.2007) insediata su una superficie comunale pari a 26,71 chilometri quadrati (una delle maggiori estensioni dell'Abbiatense superata solo da Abbiategrasso con una dimensioni di circa 47,1 kmq). La densità demografica di Gaggiano è pari a 329 abitanti per kmq e pertanto risulta essere una delle più elevate rispetto ai comuni contermini tanto da essere superiore alla media dell'Abbiatense, pari a 284 abitanti per kmq. La densità abitativa del comune rimane, comunque, molto bassa se raffrontata alla somma della provincia di Milano che varia tra 1.984 e i 1.802 abitanti per kmq, che si consideri o meno il capoluogo.

L'andamento demografico, sebbene abbia registrato un leggero calo tra il 1871-1881 perdendo quasi il 3% dei residenti, mostra comunque un dato interessante: dal 1881 al 2006 la popolazione residente è in continuo aumento, seppur lieve con alcuni punti di massima nel decennio post unitario del 8,61%, agli inizi del XX secolo con il 14,54%, a cavallo fra la seconda guerra mondiale e il dopo guerra con un 10,25% per arrivare alla punta massima del 22,95% tra il 1971-81. La tendenza è rimasta positiva, anche, negli ultimi decenni sebbene con dimensioni ridotte. Ciò è da ricondurre, negli ultimi trenta anni, prevalentemente al saldo migratorio positivo che ha visto trasferirsi nel comune circa 1500 nuovi abitanti, il massimo raggiunto è stato di 930 nuovi abitanti tra il 1981 e il 1991. Inoltre, va sottolineato che negli ultimi trent'anni anche il saldo naturale è rimasto positivo seppure con cifre ridotte, il picco massimo fra il 1981-1991 è aumentato di circa 150 unità.

Le previsioni dell'andamento demografico secondo i dati della Regione Lombardia, riportate in un primo tempo nel Quadro Conoscitivo, danno un andamento negativo per il prossimo decennio. Questo tipo di previsione restituisce un possibile andamento naturale della popolazione e presenta pertanto una serie di limiti, quali: l'imprevedibilità di alcuni eventi che potrebbero verificarsi sia in ambito comunale che sovracomunale, tali da modificare l'andamento dello sviluppo demografico; l'insediamento di nuove attività attrattive sia internamente al comune che entro un bacino di influenza; possibili flussi migratori da e verso il Comune; crisi e/o evoluzione in alcuni settori di attività economiche.

Alla luce delle previsioni stimate dalla Regione, si è ritenuto necessario integrare tale ipotesi con i dati del primo rapporto dello studio "Patto Metropolitano per la casa"(09/2007) che considera e valuta le recenti stime di domanda abitativa decennale elaborate dal CRESME per l'Assessorato al Territorio della Provincia di Milano e da altre fonti quali le domande di assegnazione di alloggi pubblici e le domande per il Fondo Sostegno Alloggi(FSA).

Da questa analisi è emerso un fabbisogno abitativo che dovrebbe spostarsi fra un valore massimo, indicato dalle stime CRESME, di 464 abitazioni che producono un nuovo numero di abitanti intorno ai 1.200 circa, calcolato con un affollamento abitativo per stanza di 1,52, e un minimo di 330 abitazioni, secondo il CIMEP, che darebbe circa 900 nuovi abitanti.

Gli obiettivi di sviluppo, quindi, dovranno tenere conto di questo intervallo.

La proposta di Piano di Governo del Territorio considera complessivamente un incremento massimo degli abitanti teorici pari a 865 abitanti circa, comprendendo l'attuazione completa dello strumento della perequazione urbanistica compensativa.

Questo numero non supera il valore massimo indicato dal rapporto CRESME tenendo in considerazione inoltre che il 70% circa degli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano è incluso all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e quindi subordinato al parere del Parco agricolo Sud Milano con conseguente prolungarsi del tempo di attuazione.

A questa previsione bisogna aggiungere il residuo della pianificazione attuativa in corso (n.440 ab.) che porta la somma totale a n. 1.305 abitanti teorici.

Destinazione d'uso residenziale

Documento di Piano		Abitanti teorici Ut Ab.
	Ambiti di Trasformazione	
	di cui interni al Parco agricolo Sud Milano	199
	di cui esterni al Parco agricolo Sud Milano	-
	Totale	199
Piano delle Regole	Ambiti oggetto di perequazione	Abitanti teorici max. Ab.
	Totale Ambiti di valorizzazione	64
		Abitanti teorici Ab.
	Ambiti TC/C2	602
PRG Vigente	Totale	602
	TOTALE DA PROGETTO	865
		Abitanti teorici Ab.
	Pianificazione attuativa	411
	Lotti Liberi	29
	Totale	440
	TOTALE DA PGT	1.305

5.2.1 Interrelazioni con i comuni della zona e con la Provincia di Milano.

Il Comune di Gaggiano è inserito nel territorio del Parco Agricolo Sud Milano ed ha sviluppato continui e costanti rapporti di collaborazione con i Comuni della zona.

Il Comune di Gaggiano, nella stesura del proprio strumento per il governo del territorio deve da un lato adeguarsi e dall'altro fornire un contributo alla pianificazione di scala vasta per quanto riguarda il proprio territorio comunale.

In particolare Gaggiano deve concorrere a:

- adeguare o realizzare ex novo, con gli strumenti a disposizione e in piena collaborazione con gli altri enti territoriali competenti e interessati, una rete di **infrastrutture stradali** utili al miglioramento della percorribilità, in sicurezza, delle strade nelle diverse direzioni dei flussi di traffico. Tra gli interventi previsti:
 - la circonvallazione a ovest dell'abitato di Gaggiano;
 - la viabilità extra urbana di Vigano;
- partecipare al completamento in tempi brevi della formazione del **polo ferroviario e di interscambio** del trasporto da gomma a ferro, in programma presso la nuova stazione ferroviaria nel capoluogo. Tra gli interventi previsti:
 - il parcheggio di interscambio a nord dei binari;
 - il cavalcaferrovia in località cascina La Rosa;
 - il sottopasso ferroviario lungo la SP 162;
- compartecipare **all'aggiornamento degli strumenti di pianificazione specifica**, di Settore e d'Area;
- **collaborare con il Parco Agricolo Sud Milano**, i comuni vicini e gli enti interessati, alla politica e agli interventi di tutela ambientale per la rete delle cascine, delle rogge, dei fontanili e del territorio agricolo in generale;
- collaborare con gli enti preposti per la **valorizzazione dell'asta del Naviglio Grande**;
- favorire il pieno utilizzo del Polo **naturalistico presso la Cascina Boscaccio**, integrando nuove funzioni di fruizione pubblica;
- proseguire e rafforzare il **piano di sviluppo della mobilità lenta, ciclopedonale**, con l'inserimento della realtà locale nel circuito di percorsi esistenti e in programma come il progetto "Camminando sull'acqua" e "MI-Bici", con opportune aree di sosta e nei pressi di punti di ristoro.

5.2.2 Sistema insediativo.

Uno sviluppo mirato, equilibrato e sostenibile.

Obiettivo:

Svilupparsi in maniera mirata, equilibrata e sostenibile.

Azioni:

- conservare e mantenere i caratteri che definiscono l'identità dei luoghi e del paesaggio,
- prevedere ambiti di trasformazione solamente in aderenza all'edificato esistente,
- prevedere ambiti di trasformazione che siano autosufficienti nella dotazione dei servizi e ne producano un significativo aumento.

Uno sviluppo mirato, equilibrato e sostenibile sono indicazioni essenziali per assicurare e mantenere Gaggiano in equilibrio.

La città attuale è cresciuta in maniera graduale ed arricchita non solo quantitativamente ma anche qualitativamente. Si può osservare, infatti, che le previsioni del Piano Regolatore Vigente e delle sue Varianti prevedevano, ad attuazione completa, **12.928** abitanti fra i residenti e i nuovi. Alla fine del 2007, a Gaggiano, risiedono **8.791** abitanti. Da qui ne deriva che l'attuazione della previsione fatta dal PRG Vigente non è stata completata sia che si calcoli con il sistema dei 100 mc/ab che 150 mc/ab. Infatti nel primo caso mancherebbero ancora **4.137** circa abitanti nel secondo **2.896** circa.

L'incremento che è avvenuto ha mantenuto sostanzialmente in equilibrio il comune dotandolo anche di una significativa quota di servizi alla persona. Da qui, la previsione di crescere scostandosi il meno possibile dal trend realizzato fino ad oggi mantenendo lo sviluppo demografico entro limiti compatibili con la qualità della vita e dei servizi, rimanendo con la proposta del Piano al di sotto di tale soglia.

Di seguito, si riportano alcune tabelle con lo scopo di ricostruire la formazione degli Ambiti di Trasformazione e degli Ambiti di Completamento del Piano delle Regole. Dalla loro lettura, si evince che la quasi totalità della pianificazione attuativa è stata realizzata o in fase di realizzazione, la parte restante, sia residua che approvata, è stata recepita prevalentemente all'interno del Piano delle Regole. Per quanto riguarda, invece, il Documento di Piano si evidenzia quali degli Ambiti di Trasformazione che la gran parte di tali Ambiti ricade all'interno del Parco Agricolo Sud Milano quindi con fasi temporali differenti per la loro realizzazione.

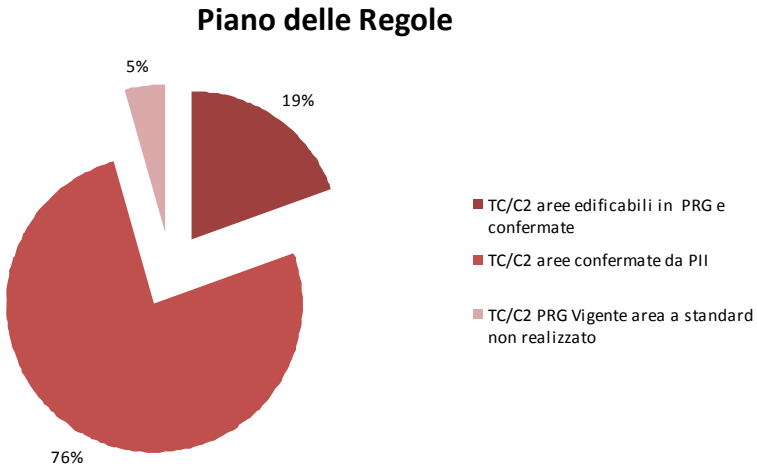
Tutto ciò mette in evidenza una proposta di PGT, che nel suo insieme, da un lato porta a compimento la pianificazione attuativa derivante dal Piano vigente, inserendola in un nuovo progetto di città consolidata, e dall'altra individua alcuni ambiti di trasformazione utili a creare, a fronte di uno sviluppo insediativo mirato, un sistema di servizi sostenibile scandito da fasi temporali diverse a secondo che tali ambiti siano inclusi o esterni al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

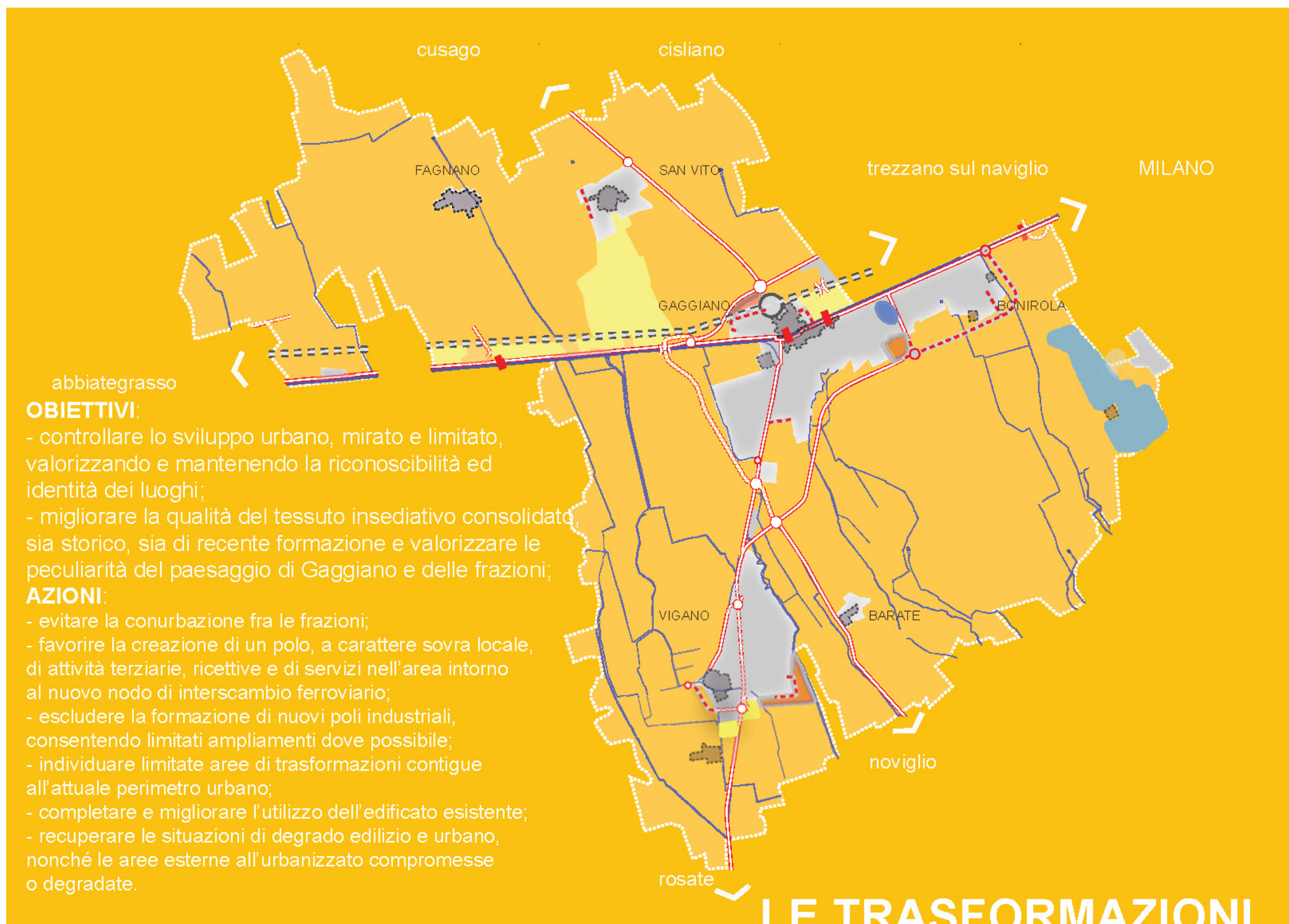
DESTINAZIONE D'USO RESIDENZIALE

rif.	Località	Descrizione area	PIANO REGOLATORE						DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO						PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO																			
			pianificazione attuativa						PII						Documento di Piano								Piano delle Regole											
			in realizzazione			Approvata			residua			adottati			approvati			Ambiti di Trasformazione nel Parco Agricolo Sud Milano				Ambiti di Trasformazione fuori dal Parco Agricolo Sud Milano				TC/C2 aree edificabili in PRG e confermate		TC/C2 aree confermate da PII		TC/C2 PRG Vigente area a standard non realizzato				
			zona PRG Vigente	volume mc.	abitanti teorici	zona PRG Vigente	volume mc.	abitanti teorici	zona PRG Vig.	volume mc.	abitanti teorici	volume residuo PA mc.	volume mc.	volume totale mc.	abitanti teorici	volume mc.	abitanti teorici	slp. mq.	Ab. Teorici	slp max. mq.	Ab. Teorici max	slp. mq.	Ab. Teorici	slp max. mq.	Ab. Teorici max	volume mc.	abitanti teorici	volume mc.	abitanti teorici	volume mc.	abitanti teorici			
	Gaggiano	Via Di Vittorio	C9	16.500	165																													
	Vigano	Via dei Ciliegi	C14	4.000	40																													
	Gaggiano	Via Roma	Piano di recupero	5.521	55																													
	Gaggiano	Via Garibaldi	Piano di recupero	8.135	81																													
	San Vito	San Vito, Cascina Meregalli				Piano di recupero		17.034	114																									
	San Vito	Via Marta da Lodi				Piano di recupero		1.518	10																									
	Bonirola	Via Italia/ Via Fermi-Guvalit, area ex C7, area ex DV. Galvani, C.S. via Galvani, C.T. via L.da Vinci								C	20.000	200	20.000		12.000			32.000	213											32.000	213			
	Bonirola	via Italia												4.700	4.700	31														4.700	31			
	Gaggiano	ex consorzio agrario												14.700	14.700	98														14.700	98			
	Gaggiano	Via Gozzadini															2.886	19												2.886	19			
	Gaggiano	Gaggiano Stallone - via Marconi																											8.000	53				
	Vigano	ex Piano di Zona				C		4.000	40																				4.000	27				
	Vigano	via Roggia Nuova																														4.000	27	
	san Vito	ex Avicola e Grassi																													10.000	67		
	san Vito	via per Fagnano																												7.000	47			
	Gaggiano	T.S1, viale Leonardo da Vinci (ex_ aree a standard)																					5.394	108	3.236	64								
	Gaggiano	T.S4, ss 494 e lungo naviglio															1.818	36	1.090	22														
	Gaggiano	T5a-b, via delle baitane															3.894	78																
	Bonirola	T8a-b															2.273	45																
	Vigano	T6a-b															4.545	91																
	Vigano	T.9, strada per Rosate															1.818	36																
	san Vito	T.10, via verdi															909	18																
TOTALI				34.156	342		22.552	164		20.000	200			20.000	129	34.886	233	15.257	305	1.090	22	5.394	108	3.236	64	19.000	127	64.286	429	4.000		27		

DESTINAZIONE D'USO EXTRA RESIDENZIALE

rif.	Località	Descrizione area	PIANO REGOLATORE VIGENTE			DOCUMENTO DI INQUADRAMENTO		PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO									
			approvato	in realizzazione	residua	PII adottato	PII approvato	Documento di Piano					Piano delle Regole				
								Ambiti di Trasformazione nel Parco Agricolo Sud Milano			Ambiti di Trasformazione fuori dal Parco Agricolo Sud Milano			TC/C2 aree edificabili in PRG e confermate		TC/C2 aree confermate da PII	
			slp mq.		slp mq.	slp mq.	slp mq.	slp. mq.		slp max. mq.	slp. mq.		slp max. mq.	slp. mq.		slp. mq.	
	Gaggiano	T.S2, ss 494											5.940	3.564			
	Vigano	T.S3, area industriale			7.000								10.500	6.300			
	Gaggiano	T.R12											17.000				
	Cascina Ros	T.13c						300									
	Gaggiano	TC/C2 n. 03						242								242	
	Bonirola	TC/C2 n.06 Via Italia/ Via Fermi- Guvalit, area ex C7, area ex DV. Galvani, C.S. via Galvani, C.T. via L.da Vinci															303
		TOTALI			7.000	242	303	300		0			33.440	9.864			545





Migliore qualità urbana e del paesaggio.**Obiettivo:**

migliorare la qualità del tessuto insediativo consolidato, sia storico, sia di recente formazione e valorizzare le peculiarità del paesaggio di Gaggiano.

Azioni:

- recuperare le situazioni di degrado edilizio e urbano, nonché le aree esterne all'urbanizzato compromesse o degradate;
- risolvere le problematiche legate alla frammistione di funzioni;
- completare e migliorare l'utilizzo dell'edificato esistente;
- conservare e mantenere i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio;
- migliorare la qualità paesaggistica ed architettonica degli ambiti oggetto di trasformazione;
- valorizzare e mantenere le aree agricole di pregio;
- recuperare e valorizzare il sistema della cascine storiche, favorendo il recupero degli immobili dismessi, anche nelle frazioni, a fini residenziali.

In base alle caratteristiche morfologiche e tipologiche del tessuto urbano, si intende promuovere gli interventi nel tessuto consolidato, nel rispetto delle norme stabilite dal Piano delle regole e in coerenza con i caratteri del contesto; in particolare, si dovrà tenere conto delle densità esistenti, delle altezze degli edifici, degli allineamenti stradali, dei rapporti tra gli spazi privati e gli spazi pubblici.

Inoltre, nel tessuto prevalentemente residenziale si incentiva:

- la dismissione delle attività produttive nel tessuto prevalentemente residenziale e a tal fine andranno valutate le opportunità di trasformazione delle aree a destinazione produttiva non più compatibili con l'intorno;
- l'insediamento del mix funzionale, con la localizzazione del terziario e delle attività economiche di maggiore dimensione e più attrattive in genere lungo le strade principali (la rete della viabilità sovralocale);
- la realizzazione degli interventi secondo le caratteristiche di edilizia bioclimatica e di risparmio energetico, secondo quanto prescritto dalla normativa vigente;
- la realizzazione di opere pubbliche aggiuntive volte a migliorare situazioni di degrado e la qualità dei luoghi e delle attrezzature di interesse pubblico.

Si intendono favorire ampliamenti e adeguamenti del tessuto edilizio esistente in modo da ridurre il consumo di suolo e, nel contempo, migliorare il rapporto con il Parco e il sistema ambientale circostante sia in termini di fruibilità (apertura di nuovi percorsi e accessi, previsione di nuovi spazi e attrezzature pubbliche, ecc.), sia in termini visivi (creazione di nuovi fronti, allineamenti, aperture di visuali, ecc.).

Di seguito si declinano per ambiti territoriali le azioni specifiche relative:

Gaggiano nord

- recuperare le aree del Consorzio agrario a fini residenziali e commerciali;
- valorizzare l'antico complesso della Villa Marino;
- individuare un ambito di trasformazione nell'area a nord della stazione ferroviaria e fuori dal perimetro del Parco Agricolo Sud Milano;

Gaggiano centro e sud del Naviglio Grande

- favorire il recupero sia dei singoli edifici civili tradizionali che delle corti rurali e del loro sistema dei percorsi lungo la sponda meridionale del Naviglio Grande;
- favorire l'insediamento di attività commerciali al dettaglio in tutto il nucleo abitato;

Fagnano e San Vito

- conservare le caratteristiche morfologiche dei due nuclei mantenendo, così, una propria identità divenuta un “valore ambientale”;

Vigano Certosino e Barate

- evitare la conurbazione fra le due frazioni;
- favorire il recupero di immobili nel centro abitato di Barate a fini residenziali e funzioni compatibili;
- valorizzare il contesto ambientale intorno al comparto storico della Certosa e della Chiesa di Vigano;
- favorire la possibilità di trasformazione e riconversione di alcune parti dell'area industriale in attività compatibili, quali il commercio e il terziario anche per migliorare l'attuale scarsa dotazione di servizi commerciali della frazione;

Conurbazione lineare fra Leonardo da Vinci e la frazioni di Bonirola

- individuare limitate aree di completamento contigue all'attuale perimetro urbano verso sud ed esterne al Parco Agricolo Sud Milano;
- favorire la trasformazione in destinazioni d'uso compatibili con quelle residenziali degli immobili produttivi già presenti.



Migliore offerta di servizi per i residenti.

Obiettivo:

potenziare e diversificare l'offerta di servizi locali per la popolazione residente.

Azioni:

- rispondere ai principali fabbisogni di servizi locali rilevati;
- migliorare l'accessibilità dei servizi;
- favorire l'integrazione e continuità spaziale tra le diverse attrezzature e il sistema del verde.

In relazione alla domanda di servizi sia odierna, sia generata dalle nuove trasformazioni previste, il presente Documento di piano si propone di rispondere ai principali fabbisogni di servizi locali, garantendo una maggiore fruibilità e diffusione sul territorio delle attrezzature anche con la creazione di polarità specifiche per ogni centro urbano e, in particolare, potenziando l'offerta di spazi per l'aggregazione o attività culturali, implementare la dotazione di servizi generali e alla persona già presenti nel centro di servizi sociali a Gaggiano, confermare le attività sportive, aree verdi intese come luogo di aggregazione per giovani e bambini e spazio per eventi culturali.

Per quanto riguarda il disegno della città pubblica, l'obiettivo è quello di creare e mantenere una buona integrazione e continuità spaziale tra le diverse attrezzature esistenti (e previste) e il sistema del verde, delle aree agricole, degli ambiti fruibili, di particolare pregio e/o sensibili, anche tramite una adeguata rete di percorsi.

Di seguito si declinano per ambiti territoriali le azioni specifiche relative:

Gaggiano nord

- confermare la scelta del polo sportivo già presente in zona;
- implementare la dotazione dei servizi generali e alla persona già presenti nel centro di servizi sociali, anche attraverso il recupero e riuso di immobili inutilizzati per ampliare il polo dei servizi alla persona;

Gaggiano centro e sud del Naviglio Grande

- promuovere la formazione di un polo dei servizi socio-culturali e sanitari nel centro di Gaggiano;

Fagnano e San Vito

- favorire l'insediamento, in San Vito, di nuove attività di carattere sociale, compreso quelle legate alle strutture religiose, a salvaguardia dell'identità e della cultura locale;

Conurbazione lineare fra Leonardo da Vinci e la frazioni di Bonirola

- riqualificare il centro sportivo di Bonirola, all'interno di un disegno complessivo del sistema dell'offerta sportiva del comune, adeguando e rendendo la struttura il più possibile flessibile a secondo delle future esigenze.

Migliore offerta scolastica.

Obiettivo:

potenziare e razionalizzare l'offerta scolastica primaria;

Azioni:

- rispondere alla nuova domanda derivante dall'ultimazione degli interventi di nuova residenza;
- migliorare la gestione delle strutture;
- migliorare l'accessibilità dei servizi;
- favorire l'integrazione e continuità spaziale tra le diverse attrezzature e il sistema del verde.

L'obiettivo strategico è quello di rispondere in maniera esaustiva alla nuova domanda di servizi scolastici primari, garantendo un'alta qualità del servizio offerto.

Per fare ciò, è essenziale prevedere l'individuazione di un'area idonea per dimensione e posizione che possa accogliere la nuova struttura scolastica o un suo ampliamento. Indicare, nel ridisegno complessivo del sistema dei servizi offerti all'interno del Piano dei Servizi, aree idonee per gli ampliamenti delle scuole materne nelle frazioni.

Al medesimo tempo, si dovrà perseguire l'obiettivo di massima razionalizzazione al fine di raggiungere un livello qualitativo sempre maggiore, contenendo le spese.

Gaggiano centro e sud del Naviglio Grande

- individuare come proposta orientativa l'area per un eventuale futuro ampliamento dell'attuale polo scolastico di via Cornicione, ipotizzando anche il processo del possibile accorpamento con le strutture scolastiche di via Matteotti in diverse fasi temporali;

Fagnano e San Vito

- individuare, all'interno di un progetto più ampio di razionalizzazione del sistema dei servizi offerti, un'area idonea per la realizzazione di una scuola materna in San Vito, con capacità ricettiva adeguata alla domanda locale e della zona;

Vigano Certosino e Barate

- individuare almeno l'area come proposta orientativa per un eventuale futuro ampliamento dell'attuale struttura della scuola materna di Vigano, dimensionato correttamente sui possibili scenari demografici;

Conurbazione lineare fra Leonardo da Vinci e la frazioni di Bonirola

- individuare, nel ridisegno complessivo del sistema dei servizi offerti all'interno del Piano dei Servizi, aree idonee per l'ampliamento della attuale struttura della scuola materna di Bonirola, dimensionata sui possibili scenari demografici.

Residenza pubblica.

Obiettivo:

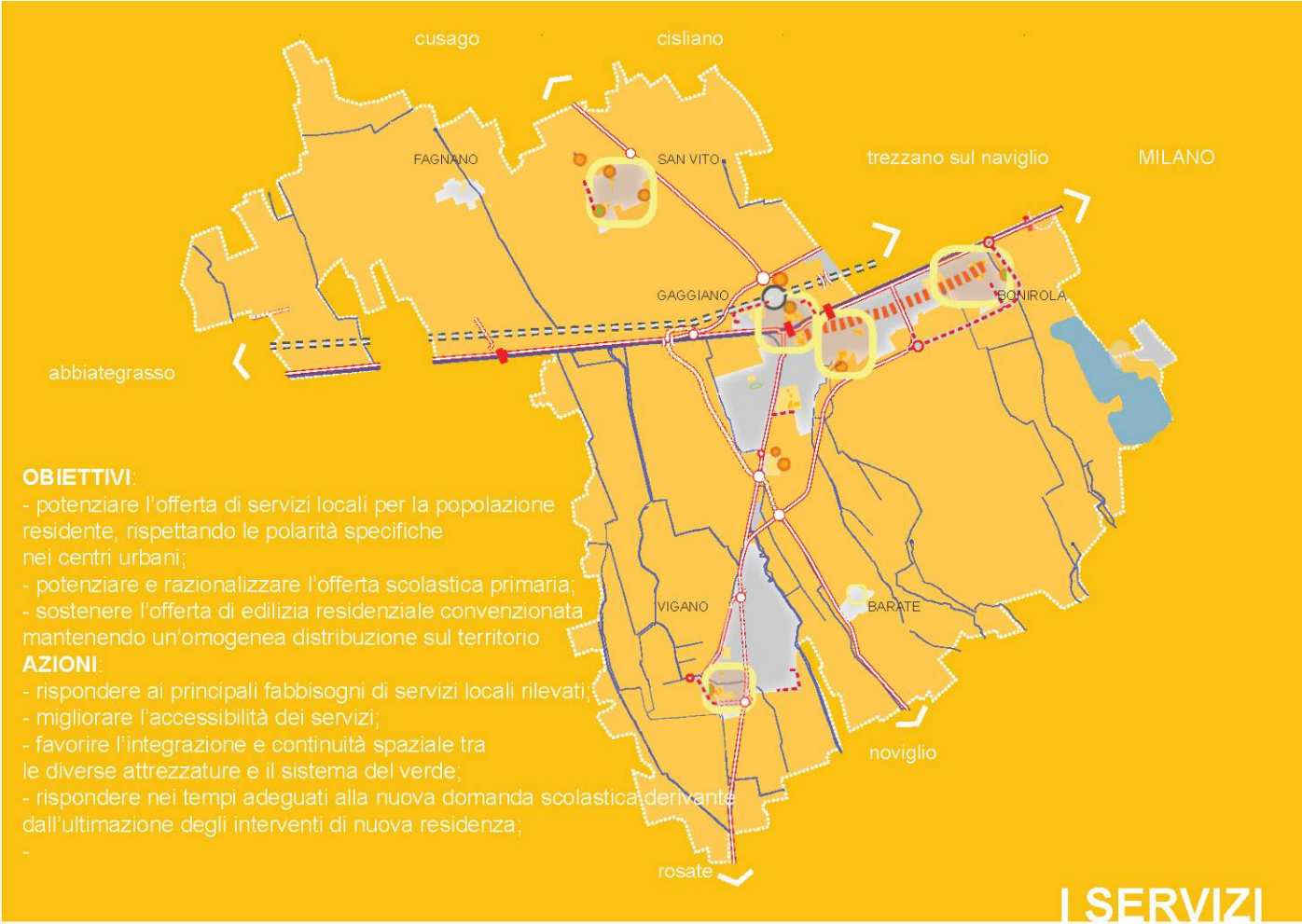
potenziare e diversificare l'offerta di edilizia residenziale convenzionata

Azioni:

- rispondere al principale fabbisogno di alloggi per le classi sociali più deboli

In continuazione con la politica che l'Amministrazione Comunale ha intrapreso fino ad oggi, uno degli obiettivi che il Piano si prefigge è quello di riuscire a mettere a disposizione una percentuale di alloggi di edilizia residenziale convenzionata o canone sociale negli ambiti di trasformazione, riqualificazione e di riconversione funzionale (TC/C2) del Piano delle Regole.

Si propone di prevedere una quota percentuale per edilizia residenziale convenzionata all'interno della dotazione minima dei servizi, per rispondere a tale fabbisogno, considerando la casa come bene primario irrinunciabile anche per quelle fasce di popolazione che hanno difficoltà ad accedere al mercato privato.



Sostenibilità degli interventi edilizi.**Obiettivo:**

sostenibilità ambientale degli interventi edilizi

Azioni:

- definire interventi in grado di compensare gli impatti sull'ambiente;
- costruire politiche in grado di prevenire gli eventuali effetti negativi sull'ambiente;
- ridurre i tassi di consumo delle risorse naturali;
- ricorrere a tecnologie avanzate di basso impatto;
- utilizzare sistemi alternativi di produzione energetica.

Una gestione urbana sostenibile, cioè capace di misurarsi con la scarsità delle risorse disponibili e con la capacità di carico dell'ambiente, si deve costruire a partire da un'analisi sintetica, ma sufficientemente completa, dello stato delle diverse componenti ambientali e deve essere in grado di mettere a punto politiche e progetti che vanno nella direzione di riequilibrare il rapporto tra ecosistema ed uomo, per lungo tempo sbilanciato a favore di quest'ultimo.

Tale riequilibrio può avvenire attraverso:

- la definizione di interventi in grado di compensare gli impatti sull'ambiente con progetti di riqualificazione e di ripristino della qualità ecologica del territorio,
- la costruzione di politiche in grado di prevenire gli eventuali effetti negativi sull'ambiente,
- la riduzione dei tassi di consumo delle risorse naturali (acqua, suolo) e non (energia, combustibili),
- la promozione di stili di vita basati su un rapporto più autentico con il territorio e su forme di consumo e di produzione più compatibili con l'ambiente,
- attraverso il ricorso a tecnologie avanzate a basso impatto.

In questa prospettiva la sostenibilità diventa una chiave di lettura e di interpretazione dei fenomeni territoriali e urbanistici e la Valutazione della compatibilità ambientale delle azioni di piano è la traduzione "normativa" del concetto appena espresso.

Necessariamente le attività conoscitive per la valutazione delle azioni di piano sono state concentrate sulla caratterizzazione delle risorse disponibili, per le quali è stato necessario acquisire dati relativi al livello di consumo per verificarne il reale livello di sfruttamento.

La definizione di soglie di sfruttamento delle risorse disponibili hanno orientato la pianificazione verso una maggiore sostenibilità incrementando l'efficienza tecnologica e energetica delle azioni, nonché l'entità e il dimensionamento degli interventi.

In questo senso è stato utile definire, di concerto con le autorità ambientali e anche in conseguenza del processo di partecipazione, le priorità, le criticità e i punti di forza nel territorio comunale rispetto al tema

della sostenibilità, ed evidenziare i criteri di compatibilità ambientale verso cui orientare le politiche e i progetti in atto.

Gli obiettivi di sostenibilità faranno riferimento anche a temi che non sono direttamente oggetto del documento di piano del PGT, ma che indirettamente verranno interessati dalle trasformazioni previste nel documento stesso.

A partire dal quadro di riferimento costituito dalle normative in vigore e dall'analisi del contesto ambientale possono essere ricavati gli obiettivi di sostenibilità per il territorio di Gaggiano, che in linea di massima potranno essere:

1. diminuzione delle fonti di inquinamento presenti sul territorio,
2. diminuzione dell'impiego di energie non rinnovabili e incremento dell'utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili,
3. tutela della qualità dei suoli e contenimento del consumo di suolo,
4. tutela e valorizzazione della biodiversità e degli ambiti di qualità ambientale e paesistica,
5. conservazione e miglioramento della qualità delle risorse idriche,
6. conservazione e miglioramento della qualità dell'ambiente urbano,
7. ulteriore sensibilizzazione alle problematiche ambientali; sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale.

Si lavorerà anche per valorizzare concretamente il principio della sostenibilità ambientale attraverso scelte orientate alla qualità ambientale caratterizzate da azioni che mirino alla:

- riduzione delle fonti di inquinamento presenti nel territorio;
- incentivazione nell'uso di fonti di energia pulite;
- contenimento nel consumo di energia e nell'uso di risorse ambientali.

5.2.3 Sistema ambientale.

Tutela e valorizzazione territoriale ed ambientale. Il paesaggio come risorsa da valorizzare

Obiettivo:

tutela e valorizzazione territoriale ed ambientale.

Azioni:

- tutelare l'attività agricola;
- recuperare e valorizzare i complessi cascinali;
- tutelare il sistema irriguo;
- mantenere la rete ecologica esistente;
- continuare nel processo costruzione di una nuova qualità ambientale;
- sostenere e valorizzare la fruizione del paesaggio agricolo.

La nuova legge urbanistica regionale ha definito le aree, dedicate all'attività agricola, come "Ambiti agricoli di interesse strategico" specificando diversi obiettivi: la tutela dell'agricoltura e in secondo luogo dell'ambiente, degli spazi aperti e delle zone di maggiore interesse paesaggistico. Una volta fissati tali ambiti, la loro modifica comporterà procedure non brevi, in quanto spetta ai PTCP individuare tali ambiti sulle indicazioni dei criteri regionali. Sebbene non spetti al PGT tale individuazione, il Piano propone una sua classificazione (all'interno del Piano delle Regole) essendo per Gaggiano l'attività agricola molto importante, sostanzialmente circa il 90% del vasto territorio, e rappresentando quindi la primaria attività da tutelare e valorizzare considerando le aziende agricole anche come presidio del territorio.

Obiettivo prioritario di tale proposta, pertanto, è la conferma delle recenti norme stabilite dal Parco Agricolo Sud Milano per la salvaguardia e la valorizzazione dei territori adibiti ad attività agricole.

Stante anche la possibile introduzione di novità nel campo delle politiche agricole da parte degli organismi competenti – europei e regionali – il comune di Gaggiano si muoverà nella direzione di:

- **salvaguardare**, in linea generale, **l'alta produttività delle molteplici aziende** e attività di carattere agricolo presenti su tutto il territorio comunale;
- **permettere** il recupero delle aree degradate e compromesse (*gli orti di San Vito*) per ricostruire gli elementi fondamentali del paesaggio agrario;
- **permettere**, nel rispetto delle norme di valutazione della salvaguardia e tutela del paesaggio, **l'introduzione di nuove tecnologie** utili alla corretta ed economica conduzione delle aziende agricole;
- **favorire l'introduzione di attività compatibili e connesse all'agricoltura**, quali l'agriturismo, la vendita diretta di prodotti agricoli coltivati o allevati in loco, la permanenza e la ricettività di

persone nelle aziende agricole opportunamente attrezzate per viabilità, servizi essenziali e senza stravolgere il paesaggio rurale e la percezione che si ha di esso;

- **contribuire a ripensare la fruibilità dello spazio aperto**, anche attraverso progetti ed interventi di dimensioni limitate sulla viabilità minore che possano aumentarne la fruibilità e allo stesso tempo siano un'occasione per ricostruire gli elementi costitutivi della tradizionale orditura paesistico - agraria di questi luoghi;
- **favorire**, di concerto tra privati ed enti di gestione territoriale, **la formazione di aree boscate**, anche di carattere produttivo, sul territorio.

Lo scopo del Piano è di individuare per il territorio rurale nuove forme di sviluppo e recuperare alti livelli di qualità ambientale e abitabile per il comune di Gaggiano.

Per garantire, quindi, migliori condizioni di vita e migliore abitabilità è necessario che il Piano operi per conservare e valorizzare le risorse esistenti, per mantenere la rete ecologica, per il riequipaggiamento della campagna, dei filari e dei sistemi verdi, per la riqualificazione del sistema idrico minore delle rogge e dei canali, per mitigare la pressione antropica sulle risorse naturali.

A tale scopo sono stati riposizionati i varchi e un corridoio ecologico secondario ad ovest della viabilità di progetto a scala sovra locale nord-sud allo scopo di mantenere il corridoio ecologico secondario che diversamente sarebbe stato tagliato dalla nuova viabilità di progetto a scala sovra locale. Anche il nuovo ponte di attraversamento del Naviglio Grande dovrà essere visto come un'occasione per prevedere un varco fra la porzione nord e sud del territorio agricolo.

Potenziamento del verde pubblico e degli spazi di fruizione

Obiettivo:

potenziamento del verde pubblico e spazi di fruizione.

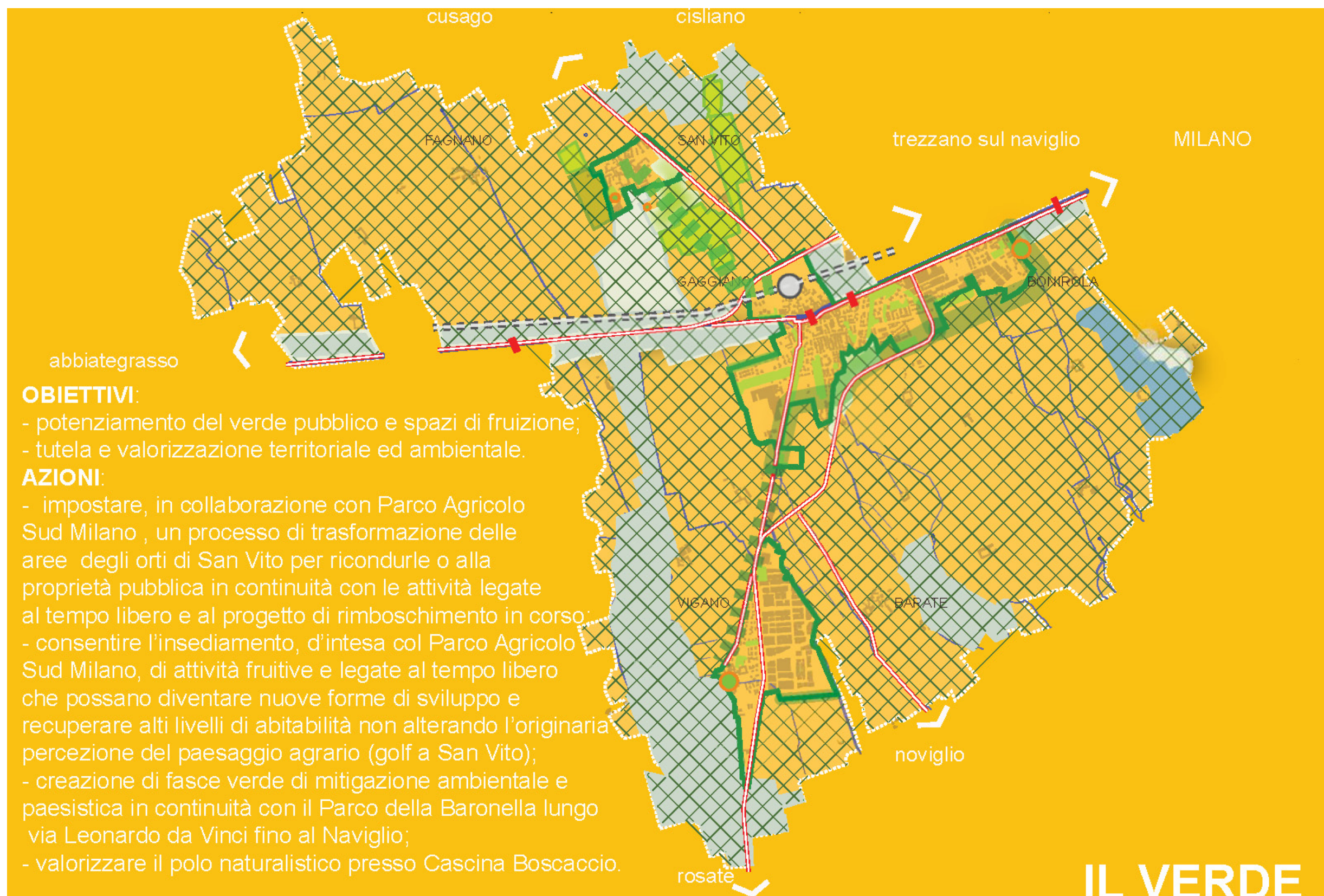
Azioni:

- impostare, in collaborazione con Parco Agricolo Sud Milano ed altri enti interessati, un processo di trasformazione delle aree ormai compromesse ai fini agricoli (gli orti di San Vito) per ricondurle o alla proprietà pubblica o a funzioni compatibili in continuità con le attività legate al tempo libero e al progetto di rimboschimento in corso;
- consentire l'insediamento, d'intesa col Parco Agricolo Sud Milano, di attività fruibili e legate al tempo libero che possano diventare nuove forme di sviluppo e recuperare alti livelli di abitabilità non alterando l'originaria percezione del paesaggio agrario;
- creazione di fasce verde di mitigazione ambientale e paesistica in continuità con il Parco della Baronella lungo via Leonardo da Vinci fino al Naviglio e ai parchi urbani che su di esso si affacciano;
- valorizzare il polo naturalistico presso Cascina Boscaccio.

La qualità dell'ambiente urbano è determinante come funzionalità e vivibilità più complessiva del medesimo e dalla sua capacità di favorire le relazioni sociali, concorrono grandemente la quantità e qualità degli spazi pubblici a verde, sport, gioco ...

In particolare, per raggiungere questo obiettivo il Piano conferma la rilevante quantità di spazi a verde pubblico esistenti, nonché gli ambiti di forestazione e propone di potenziare tale offerta andando ad individuare una serie di azioni che mirino da una parte a mettere a sistema gli spazi esistenti con connessioni verdi, con il progetto di riqualificazione di assi viari dall'altra a potenziare il verde che ha un carattere più ecologico – ambientale come il recupero e riqualificazione delle aree incolte degli orti di San Vito e l'individuazione di fasce verdi boscate di ridefinizione dei margini urbani. L'individuazione di aree agricole di tutela e valorizzazione ambientale proposte nel Piano delle Regole per tutelare gli ampi spazi aperti agricoli che cingono i nuclei abitati o che concorrono a mantenere gli ambiti di valorizzazione paesistica individuati nel PTCP Vigente. Il recepimento delle aree boscate del Piano d'Indirizzo forestale come elementi ordinatori e connotanti dello spazio aperto del Parco Agricolo Sud Milano. L'indicazione del Parco lineare lungo il Naviglio Grande per mantenere gli spazi aperti intorno al Canale anche attraverso l'utilizzo di boschi produttivi oppure di aree per la fruizione che possano contribuire a recuperare spazi residuali per l'attività agricola perché tagliati da un lato dalla linea ferroviaria e dall'altra dalla strada provinciale. Da ultimo vi è la tutela e valorizzazione della ex-cava Merlini e l'individuazione di un'area a verde fruitivo da rendere compatibile con l'attività agricola a sud della frazione di San Vito. È l'insieme dello spazio agricolo che costituisce un valore in sé dai molteplici punti di vista come quello economico-produttivo, ambientale naturalistico, paesaggistico e morfologico. A maggior ragione pensando la vicinanza con l'area densamente popolata milanese. Con questa proposta si vuole considerare il sistema verde come un unico costituito da componenti specifiche che concorrono tutte alla valorizzazione complessiva non solo dello spazio urbano ma di tutti il paesaggio agricolo. Gaggiano e, in senso più ampio, l'Abbiatense sono aree dove l'agricoltura ha salde radici storiche e con una struttura d'impresa storicamente moderna. Inoltre è un'agricoltura tutelata e protetta dal Parco Agricolo Sud Milano. Tuttavia i primi segnali della crisi hanno già prodotto risposte che vanno in direzioni diverse, cercando di integrare l'aspetto della fruizione dello spazio aperto per il tempo libero con quello dell'attività agricola. Si pensi, per esempio, a mettere in rete le strutture agrituristiche-ricettive con percorsi di mobilità lenta nel verde. Il tentativo è quello di trovare per il territorio rurale nuove forme di sviluppo e mantenere alti livelli di abitabilità per il comune di Gaggiano e la vicina metropoli.





IL VERDE

5.2.4 Sistema infrastrutturale.

Messa a sistema della mobilità veicolare e ciclopedonale.

Obiettivo:

razionalizzare la rete di accessibilità locale per migliorare la circolazione all'interno del tessuto urbanizzato e le intersezioni con la SS 494 e la linea ferroviaria Milano-Mortara.

Azioni:

- realizzare nuove connessioni viabilistiche e migliorare le intersezioni principali anche con la linea ferroviaria;
- definire una gerarchia viaria funzionale alla circolazione e coerente con i caratteri del tessuto urbano;
- integrare le funzioni urbane esistenti e in previsione con la rete di accessibilità;
- migliorare l'ambientazione delle strade di maggior scorrimento esistenti e previste;
- realizzare nuovi percorsi di mobilità lenta e valorizzare i tracciati e percorsi storici già esistenti.

Per quanto riguarda il sistema infrastrutturale e della mobilità, il Documento di Piano si propone di garantire una migliore accessibilità alle funzioni insediate/insediabili e al sistema dei servizi, sia a livello locale attraverso la previsione di nuovi tracciati, anche di mobilità lenta, sia a livello sovracomunale, con una razionalizzazione dell'utilizzo della rete stradale e con la creazione di un'adeguata dotazione di parcheggi.

In particolare, si prevedono una nuova strada di collegamento tra la strada provinciale n.38 e la strada statale n. 494 in maniera tale da scaricare il centro di Gaggiano dal traffico proveniente da sud e collegarlo direttamente con il nuovo parcheggio di servizio alla stazione ferroviaria sulla linea potenziata della Milano-Mortara, inoltre è stata mantenuta la variante est della strada provinciale n. 38 però più vicina all'edificato per ridurre il consumo di suolo. Sono previsti nuovi tracciati di mobilità lenta, di collegamento fra le frazioni e percorsi di fruizione a scala vasta nel territorio agricolo come quello di "Camminando sull'Acqua" in continuità con i tracciati già esistenti.

Gaggiano nord

- partecipare, per quanto di competenza, alla formazione delle infrastrutture del polo ferroviario;
- migliorare la viabilità del comparto urbano a nord del Naviglio Grande;
- confermare la scelta della zona a traffico limitato per l'asta stradale a sinistra del Naviglio Grande;
- dare continuità ai percorsi ciclopedonali di carattere sovracomunale con quelli di carattere locale;

Gaggiano centro e sud del Naviglio Grande

- ripensare, all'interno del sistema delle piste ciclabili e del verde attrezzato, il completamento del percorso ciclabile dalla via Leonardo Da Vinci al Parco Baronella, considerandolo, da un punto vista più ampio, come un'occasione per ridefinire il margine urbano sud verso la campagna attraverso il progetto di una fascia verde attrezzata in continuità con le aree verdi attrezzate già esistenti;
- ripensare al ruolo e alle funzioni presenti nel centro sportivo di via Gramsci all'interno del Piano dei Servizi;
- impostare un piano di riqualificazione delle piazze locali oggi poco utilizzate (Albertirsa, Cavalieri Vittorio Veneto, Salvo D'Acquisto);
- ripensare la viabilità locale con interventi mirati all'aumento della dotazione di aree a parcheggi nella città più compatta, anche in attuazione del Piano Urbano del Traffico;

Fagnano e San Vito

- creare, all'interno del progetto di messa a sistema delle piste ciclabili nel Piano dei Servizi, il percorso ciclopedonale protetto dalla frazione di San Vito al capoluogo, passando per le aree agricole e transitando nei pressi del centro di interscambio ferroviario;
- dotare la frazione di Fagnano della rete infrastrutturale primaria, in tempi correlati agli interventi di recupero edilizio e urbanistico;

Vigano Certosino e Barate

- ripensare la viabilità d'ingresso al nucleo abitato di Vigano anche con la formazione di rotonde stradali;

Conurbazione lineare fra Leonardo da Vinci e la frazioni di Bonirola

- mettere in sicurezza, all'interno del sistema della viabilità generale, l'incrocio tra la strada comunale per le cascine (Camuzzone, Boscaccio e altre) e la Strada Provinciale n. 59;
- migliorare la viabilità locale esistente, anche in base al Piano Urbano del Traffico, separando fin dove possibile il traffico pesante da quello residenziale e tutelando la mobilità debole ciclopedonale;
- individuare un percorso ciclopedonale protetto di collegamento tra l'abitato di Bonirola e la strada comunale per le cascine.



5.3 Politiche e progetti di intervento per le diverse componenti territoriali.

Gli obiettivi e le azioni di riqualificazione e di rinnovamento urbanistico-edilizio-ambientale nonché di potenziamento infrastrutturale che si intendono avviare con il presente Documento possono essere schematizzati come di seguito.

In particolare, sono articolati in una serie di politiche e previsioni di intervento, riferite ai diversi sistemi: insediativo, infrastrutturale, ambientale e delle attrezzature pubbliche.

5.3.1 Sistema insediativo.

Interventi sul tessuto edilizio esistente

- **Ammissibilità di interventi di ampliamento e di completamento:** si fa fronte alle richieste di nuova edificazione e di ampliamento, che in generale l'assetto edificatorio attuale è in grado di assorbire; ciò attraverso il completamento dei lotti ineditati, con funzioni residenziali e produttive, a seconda dell'ambito territoriale di appartenenza dell'intervento, nonché attraverso la promozione di interventi di recupero nei diversi centri. Questo consente di limitare il consumo di suolo, in coerenza con gli indirizzi di sostenibilità del PTCP.
- **Risoluzione dei margini urbani:** ove necessario, i completamenti edilizi e gli interventi sul tessuto esistente hanno il compito di ridefinire i margini urbani in rapporto agli spazi ineditati di valore ambientale circostanti.
- **Migliore qualità dell'ambiente costruito e dello spazio pubblico,** sia in termini percettivi che di vivibilità: gli interventi sono mirati alla cura dell'aspetto ambientale e architettonico e – soprattutto nelle aree centrali dei diversi borghi rurali e del centro di Gaggiano lungo il Naviglio – al rispetto del contesto urbano preesistente, alla valorizzazione del sistema delle corti urbane e rurali.

Il tessuto urbano storico

- **Tutela, salvaguardia, valorizzazione del tessuto storico:** tutela del patrimonio storico-artistico-ambientale e tipologico-tradizionale; mantenimento e valorizzazione della struttura abitativa e dei caratteri architettonici e tipologici degli edifici, nonché delle caratteristiche ambientali complessive di corti e isolati; rispetto della struttura viaria originaria.
- **Interventi sugli edifici esistenti:** consolidamento strutturale, adeguamento igienico, tecnologico e funzionale degli edifici; restauro ambientale degli edifici in buono stato di conservazione; recupero ad usi compatibili degli edifici degradati e/o abbandonati; incentivazione alla demolizione definitiva degli edifici che deturpano l'ambiente urbano; recuperare anche a fini residenziali i rustici non più utilizzati.
- **Recupero delle corti urbane e rurali:** recupero generale degli spazi liberi intervenendo anche sulle prospettive (utilizzo dei materiali); incentivazione e, ove necessario, imposizione per la demolizione dei volumi accessori e di servizio restituendo alle corti gli spazi così liberati.
- **Controllo dei nuovi interventi edilizi** e delle trasformazioni dei fabbricati esistenti.

Politiche per le attività commerciali e produttive

- **Incentivazione all'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di prima necessità** nelle zone residenziali, soprattutto nelle frazioni.
- **Previsione di un ampliamento produttivo per dare la possibilità d'insediamento e razionalizzazione delle attività produttive.**
- **Migliore qualità degli ambiti produttivi e commerciali:** qualificare e dare identità al sistema delle attività commerciali lungo via De Gasperi attraverso anche la riorganizzazione degli spazi pubblici, in relazione ai percorsi e agli spazi di sosta; migliorare il rapporto con gli spazi ineditati di valore ambientali su cui affacciano i capannoni produttivi.

Politiche per la residenza

- **Incremento dell'offerta di abitazioni** all'interno del tessuto consolidato, attraverso il recupero dei centri storici e gli interventi ammessi sugli edifici esistenti, e nelle aree di nuovo insediamento.
- **Possibilità di reperire quote di edilizia convenzionata, o canone agevolato all'interno della dotazione dei servizi essenziali** al fine di perseguire finalità sociali, favorendo così le categorie più deboli (anziani, disabili) o comunque sfavorite (giovani coppie, single).
- **Conferma della qualità del contesto residenziale esistente,** in termini di tipologie edilizie e di rapporto degli spazi aperti privati con il contesto ambientale all'intorno.

Politiche per favorire la commistione delle funzioni

- **Favorire la diffusione della "mixité" funzionale,** in particolare nelle zone centrali dei nuclei, attraverso: l'insediamento di esercizi commerciali al dettaglio di prima necessità e dei pubblici esercizi all'interno delle zone residenziali; il potenziamento delle strutture a servizio dei residenti; la riqualificazione urbanistica ed edilizia delle aree su cui insistono attività produttive disperse nel tessuto residenziale, favorendo la permanenza delle attività artigianali che non arrecano danni o disturbo; la connessione delle diverse funzioni mediante percorsi ciclopeditoni protetti e la realizzazione di interventi di arredo urbano.
- **Incentivazione allo spostamento delle attività produttive non più compatibili con l'intorno,** a causa degli effetti indotti dal traffico e/o delle diverse forme di inquinamento prodotte, cogliendo al contempo preziose opportunità per riqualificare e mettere in rete spazi di uso pubblico, creare connessioni ambientali e valorizzare prospettive visuali.

5.3.2 Sistema ambientale.

- **Costruzione di un sistema di verde extraurbano di carattere sovracomunale,** mediante continuando con interventi di valorizzazione anche all'interno del Parco Agricolo Sud Milano.
- **Riqualificazione e valorizzazione dell'ambiente lungo il corso del Naviglio Grande,** dal punto di vista ecosistemico, della difesa del suolo e della fruizione, al fine della costituzione in un futuro di un

“Parco lineare” di carattere sovracomunale. Il tratto del Parco sul territorio di Gaggiano presenta rilevanze storiche come il centro storico del capoluogo al cui interno si trovano alcuni gioielli architettonici come Palazzo Venini Uboldi e Palazzo Marino, cascine, piccoli edifici legati al sistema idraulico come “la casa delle chiavi”, la cui messa in rete con tracciati di mobilità lenta ciclopedonale, già esistenti come “camminando sull’Acqua” deve essere abbinata ad una valorizzazione del rapporto percettivo con il canale.

- **Valorizzazione dell'esteso patrimonio storico, architettonico e ambientale** prevedendo la messa in rete degli elementi ambientali e delle testimonianze storiche presenti sul territorio (Palazzo Venini Uboldi, Palazzo Marino, il nucleo storico di Fagnano, l'ex grangia certosina a Vigano, la Madonna del Dosso, le cascine, ...). In particolare, si sottolinea l'opportunità di valorizzare il patrimonio di aree di pregio con un approccio integrato, sviluppando le sinergie per esempio con la Cascina Boscaccio e il lago artificiale oppure con il sistema delle cascine.
- **Strutturazione di una rete di percorsi pedonali e ciclabili di collegamento tra il territorio di Gaggiano ed i comuni limitrofi**, attraverso l'individuazione di una gerarchia dei tracciati in principali e secondari. La rete di percorsi, da un lato, percorre stradine esistenti, dall'altro, richiede nuove connessioni da realizzare per garantire continuità, in particolare in ambito urbano e fra le differenti frazioni e verso i comuni limitrofi.
- **Integrazione degli spazi costruiti con gli spazi ineditati** attraverso la ridefinizione dei margini urbani e la creazione di filtri ambientali a contatto con le zone commerciali e produttive.
- **Salvaguardia e ripristino delle visuali prospettiche** (dove non definitivamente compromesse) sia in ambito urbano, sia ai margini dell'edificato.
- **Mantenimento dei corridoi ecologici** riposizionandoli in base alle nuove previsioni infrastrutturali.
- **Salvaguardia dello spazio aperto** differenziando la classificazione delle aree agricole in maniera tale da ridurre la frammentazione territoriale e il valore ambientale-paesistico attraverso l'individuazione di ambiti agricoli che per le dimensioni notevoli e per la loro unitarietà costituiscono ambiti agricoli strategici per l'attività agricola e l'indicazione di ambiti agricoli che per la loro natura e tutela sovraordinata sono da considerare agricoli ma con funzioni ambientali e vedutistiche.
- **In considerazione delle caratteristiche territoriali ed insediative di Gaggiano**, inserito in un ambiente di pregio paesistico-ambientale, la dotazione di verde pubblico e privato dovrebbe rispondere più ad esigenze qualitative che quantitative, in quanto il comune è già dotato di grandi aree a verde pubblico. Si ritiene opportuno potenziare e migliorare la vasta dotazione di verde, in considerazione della funzione sociale che tali aree assicurano.

5.3.3 Sistema delle attrezzature pubbliche e di interesse generale.

- **Potenziamento dell'offerta di servizi, pubblici e privati, e delle condizioni di accessibilità e fruibilità.** A tal fine, si conferma una diffusione di servizi interclusi nel tessuto edilizio (aree per la sosta, verde di arredo e attrezzato, campi gioco, ecc.), rivolti sia al contesto abitativo/economico

minuto, e si prevedono, nel contesto comunale e sovracomunale, nuovi insediamenti per servizi in stretta connessione con il sistema del verde nella parte meridionale del capoluogo verso il Parco Agricolo Sud Milano (una nuova scuola, un nuovo Parco urbano, ecc. Si prevede inoltre la **realizzazione di spazi pubblici di connessione**, in grado di mettere a sistema gli elementi caratterizzanti il territorio (il patrimonio storico-monumentale, il sistema ambientale, il sistema del commercio e del tempo libero).

- **Valorizzazione delle aree di proprietà comunale**, attraverso la realizzazione delle opere pubbliche inserite nel Programma triennale; ciò in risposta ai fabbisogni attualmente espressi, nonché in funzione di un rafforzamento del sistema complessivo di offerta dei servizi.

5.3.4 Sistema infrastrutturale.

- **Ambientazione delle strade principali**, attraverso la riqualificazione complessiva della circoscrizione sud di Gaggiano - via Leonardo da Vinci e il tratto di strada provinciale che attraversa la frazione di Vigano (attribuendo loro anche un ruolo di connessione ciclopedonale, ad esempio, attraverso la continuazione di **percorsi pedonali e ciclabili** nel Parco della Baronella o la formazione di nuovi in Vigano) e un'attenzione al progetto della viabilità in previsione soprattutto in concomitanza con gli interventi negli ambiti di trasformazione
- **Completamento della rete della viabilità comunale** attraverso la previsione di nuove strade: ad ovest del centro di Gaggiano, in direzione nord-sud, per la connessione delle strutture di servizio esistenti e collegare direttamente la nuova fermata ferroviaria con relativo parcheggio, creando così un nodo di interscambio per potenziare il trasporto pubblico.
- **Adeguamento e miglioramento della rete delle connessioni ciclabili e pedonali**, partecipando al disegno complessivo di qualificazione e razionalizzazione della rete della mobilità, anche proponendo percorsi pedonali e ciclabili alternativi a quelli veicolari. Sotto questo aspetto, assume un ruolo primario la riqualificazione della rete pedonale nei centri storici e della nuova fermata ferroviaria, e la connessione di tale rete con quella ciclopedonale del Parco Agricolo Sud Milano (sistema cascine e cava Merli, Madonna del Dosso) e di “Camminando sull’Acqua”.
- **Razionalizzazione del sistema delle aree di sosta**, di cui si prevede sia un incremento con la previsione di nuove aree di sosta in posizione strategica a servizio delle grandi funzioni presenti sul territorio (stazione ferroviaria lungo la linea Milano-Mortara), sia una integrazione della dotazione esistente prevista all'interno degli ambiti di completamento e di trasformazione.
- **Recepimento delle previsioni relative alla viabilità sovracomunale:** si recepisce la previsione della variante ovest alla strada provinciale n. 38 e in riferimento al tracciato previsto della variante est alla strada provinciale n. 38 si ritiene opportuno che l'opera venga realizzata più aderente al tessuto edificato in maniera tale preservare il più possibile lo spazio aperto che separa Gaggiano da Trezzano sul Naviglio per minimizzare l'impatto percettivo e il futuro consumo di suolo.

5.4 Obiettivi di sviluppo del PGT.

Criteri e obiettivi

Ai sensi della legge regionale n. 12/05, art. 8, e secondo quanto contenuto nella DGR n. 8/1681 del 29/12/2005 “Modalità per la pianificazione comunale”, il Documento di Piano individua sul territorio comunale:

- gli *ambiti di trasformazione di strategici e di espansione*, secondo criteri, anche insediativi e morfologici, dettati direttamente dal Documento stesso;
- gli *ambiti di trasformazione di riqualificazione*, ricompresi all'interno degli ambiti del tessuto urbano consolidato, che il Piano delle Regole norma fino ad avvenuta approvazione del relativo piano attuativo, da attuarsi secondo i criteri definiti dal presente Documento di piano;
- gli *ambiti di trasformazione Agricoli speciali*, ricadenti all'interno del Parco Agricolo Sud Milano e sui quali sono state indicate politiche per la fruizione e il tempo libero dello spazio aperto legate ad attività agrituristiche e agricole. Considerandoli importanti per rispondere agli obiettivi tutela e valorizzazione territoriale ed ambientale, potendo così anche indirizzare non solo le politiche ma anche le azioni.

Gli ambiti di trasformazione si attuano mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata. La programmazione negoziata e la disciplina generale delle aree di trasformazione sono regolate all'interno delle norme tecniche di attuazione del Documento di piano e del suo allegato.

5.4.1 Gli ambiti di trasformazione.

Ai fini della realizzazione degli obiettivi di sviluppo previsti dal presente Documento, si individuano ambiti di trasformazione di strategici e di espansione le cui caratteristiche insediative e di accessibilità incideranno in maniera sostanziale sui caratteri e sulle vocazioni del territorio comunale.

Tali ambiti di espansione corrispondono alle nuove edificazioni poste in continuità con il tessuto consolidato, ed i relativi criteri di intervento – in rapporto alla loro localizzazione, consistenza e destinazioni – partecipano al disegno complessivo di qualificazione dell'ambiente urbano e di razionalizzazione della rete della mobilità comunale e del sistema dei percorsi pedonali e ciclabili.

Nello specifico, si intendono per **Ambiti di Trasformazione Strategici** le aree di espansione e di riqualificazione che hanno carattere di rilevanza urbana e territoriale tali da concorrere **all'obiettivo di recuperare e valorizzare gli ambiti di valore ambientale e paesaggistico**, identificati come “gli *orti di San Vito*” (AV1 e AV3), e **le fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica** (AV2).

Mentre **Ambiti di Trasformazione d'Espansione** sono le rimanenti aree di espansione che, per dimensione e contesto, non hanno carattere di rilevanza urbana, ma presentano un'opportunità, attraverso la loro realizzazione, di rispondere **all'obiettivo di diversificare e potenziare l'offerta dei servizi locali per la popolazione residente**, quindi hanno ricadute di tipo puntuale.

Vi sono, infine, tre Ambiti di Trasformazione (T7, T11, T13a-b) che interessano aree per la fruizione dello spazio aperto (*Aree di valorizzazione paesistica “bosco lineare del Naviglio”*AV4), insediamenti di

attrezzature sportive legate all'attività agricola (T11) da conformarsi con quanto deliberato dal Direttivo del PASM(n.17/03), oppure attività al servizio dell'agricoltura (T7). Si tratta di aree esterne al tessuto urbanizzato, prevalentemente non costruite e incluse nel Parco Agricolo Sud Milano. Ad esempio, negli Ambiti di Trasformazione T13a-b, visto la frammentazione dei lotti agricoli e l'interruzione di molti passaggi a livello, si prevede la formazione di un Parco lineare lungo il Naviglio a carattere agricolo.

Sono stati individuati complessivamente **otto** ambiti, di cui *solo quattro completamente esterni* al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, vi è poi un ambito dove si propone solamente la realizzazione di un nuovo parco incluso nel Parco. I restanti ambiti sono interni al Parco ma riguardano compendi dove l'obiettivo è il recupero ambientale, paesistico o la vocazione agricola con attività connesse all'agriturismo o di supporto all'agricoltura. Gli ambiti sono diversi tra loro per caratteristiche dimensionali e localizzative, nonché per le stesse trasformazioni previste, sia dal punto di vista delle modalità di intervento, sia dal punto di vista funzionale, morfologico e di inserimento ambientale e paesaggistico:

Area TS.1. L'area in questione si trova a sud dell'abitato di **Gaggiano** e delimitata lungo tutto il lato verso sud-est da via Leonardo da Vinci; l'attuale accesso principale avviene dalla via “Della Marianna”.

È un lotto non edificato **esterno al Parco Agricolo Sud Milano** di dimensioni importanti. (35.600 mq)

Si prevede un insediamento interamente residenziale in continuità con la tipologia insediativa circostante. La previsione di nuova edificazione è stata collocata lungo i limiti dell'edificato esistente per lasciare una fascia a verde pubblico di definizione e mitigazione ambientale del nuovo margine urbano verso la campagna.

Dal punto di vista delle connessioni pubbliche, l'area è caratterizzata dalla previsione della realizzazione di una viabilità ciclopedonale di collegamento est-ovest (parallela a via L. da Vinci) che possa servire per mettere in rete le aree a verde pubblico, come quella recentemente realizzata ad ovest e il Parco della Baronella, con i parchi urbani che si affacciano lungo il Naviglio Grande e all'attrezzature per servizi pubblici del capoluogo.

Area TS.2. È un'area a nord del capoluogo, delimitata lungo tutto il lato settentrionale dalla strada statale n.494 e a sud dal tracciato ferroviario della linea Milano-Mortara.

È un'area non costruita **esterna al Parco Agricolo Sud Milano** di dimensioni rilevanti.

Si prevede l'inserimento di un mix funzionale prevalentemente destinato a funzioni di carattere commerciale e terziarie, in stretto legame con le destinazioni presenti lungo la SS 494 e in virtù della sua grande accessibilità sia viabilistica che ferroviaria, grazie al raddoppio della linea ferroviaria Milano-Mortara e alla costruzione della nuova stazione-fermata.

L'insediamento di nuove funzioni è subordinato alla valutazione degli effetti indotti sul traffico in relazione alla capacità della rete stradale. Inoltre, essendo l'area collocata fra diverse infrastrutture della mobilità esistenti, dovrà essere prevista una fascia di verde pubblico di mitigazione verso la ferrovia, all'interno

della quale dovrà passare il tracciato ciclopeditonale di connessione fra la frazione di San Vito e il nuovo interscambio ferro gomma e il capoluogo del comune.

Una particolare attenzione dovrà essere conferita alla definizione del rapporto fra edificato e territorio rurale e all'inserimento paesistico ambientale delle nuove costruzioni.

Area TS.3. Il comparto si trova ad est dell'area industriale esistente della frazione di Vigano. È un'area non costruita **esterna al Parco Agricolo Sud Milano** di dimensioni rilevanti. Si prevede l'inserimento di un mix funzionale destinato prevalentemente a funzioni di carattere produttivo-artigianale, in stretto legame con le destinazioni presenti nel settore industriale esistente e confinante con l'Ambito in questione.

Per la realizzazione dell'area è necessario prevedere un nuovo tratto stradale verso l'edificato che possa fungere da anello stradale di distribuzione principale del nuovo comparto, dovrà essere tracciato il più vicino possibile al margine costruito esistente in maniera tale da frazionare il meno possibile l'area edificabile.

Inoltre, essendo l'area collocata a contatto con lo spazio aperto agricolo e al cavo Khewenhiller, dovrà essere prevista una fascia di verde privato di ridefinizione del margine urbano (AV3) in maniera tale da avere un spazio filtro di mitigazione ecologico-ambientale anche se privato.

Area T.6a-b Il comparto è formato da due aree non contigue nella frazione di Vigano:

- la prima si trova ad ovest della frazione (T6.a);
- la seconda è a sud del nucleo abitato (T6.b).

Il primo lotto è delimitato a nord e ad est dalla strada provinciale n. 54 proveniente da Gudo Visconti. Strada che separa il lotto dal nucleo antico di Vigano, in particolare dall'attuale spazio urbano prospiciente il sagrato della chiesa parrocchiale, della scuola materna e della Certosa. L'area non è costruita ed è all'interno del Parco Agricolo Sud Milano. Il secondo lotto è racchiuso da una parte dalla strada provinciale n. 54 e dall'altra dalla strada provinciale n. 38. L'area non è costruita ed è esterna al Parco Agricolo Sud Milano.

Per le aree in questione, si prevede un ambito unico di trasformazione in maniera tale che attraverso una perequazione di comparti si possa acquisire al patrimonio pubblico l'area da destinare al futuro Parco (T6.a).

Il Piano prevede come proposta orientativa sull'area T6.a l'ampliamento del Parco pubblico esistente ed eventualmente si dovrà individuare una parte di tale comparto per un possibile ampliamento dell'area pertinenziale dell'attuale struttura della scuola materna, oggi, non possibile visto le dimensioni ridotte del lotto.

Il piano destina, invece, la seconda area (T6.b) interamente alla funzione residenziale andrà posta particolare attenzione verso le due strade provinciali.

L'intervento maggiore consiste nell'eliminare il tratto di strada esistente (SP 54) e spostarlo verso l'esterno andando a ricucire il tessuto urbano esistente con il nuovo Parco, creando una zona filtro dotata anche di parcheggi che possa valorizzare il nucleo storico della frazione. L'obiettivo finale, quindi, consiste nel valorizzare il contesto storico ambientale della Certosa e della Chiesa di Vigano con una razionalizzazione degli spazi pubblici centrali della frazione.

Area T.7. L'area in questione si trova ad est della frazione di Vigano lungo la strada provinciale n.38 e adiacente, con il lato nord, all'area industriale esistente. Il lotto in questione è incluso nel Parco Agricolo Sud Milano. In tale è consentito l'insediamento di attività di servizio all'attività agricola quali la vendita di prodotti ed attrezzature destinate all'attività agricola, previa opere di compensazione ecologica ambientale in conformità con quanto prescritto dal Parco Agricolo Sud Milano.

Area T.11. L'area in questione è in parte occupata da un'ampia corte rurale storica che si affaccia su via Marta da Lodi, ricadente nel nucleo di antica formazione della frazione di San Vito ed esterna al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano; in parte è una vasta zona, inserita nel Parco Agricolo Sud Milano, coltivata e dedicata, per una porzione adiacente alla corte agricola, a campo di pratica da golf come da deliberazione del Consiglio Direttivo del PASM n.17 del 2003.

Il Piano delle Regole disciplina la parte edificata nel tessuto consolidato ed esterna al Parco Agricolo Sud Milano attraverso l'individuazione di un piano di recupero. La restante superficie non edificata ed inclusa nel Parco Agricolo Sud Milano è stata individuata come Ambito di Trasformazione dove si prevede un'area verde per la fruizione legata alla presenza dell'attività agrituristica in compatibilità con quanto prescritto dalle norme del Parco Agricolo Sud Milano. Attività agrituristica ed eventuali edifici accessori alla funzione fruitiva dovranno essere individuati esclusivamente all'interno della corte agricola esistente. Inoltre, si dovrà prevedere e realizzare la viabilità di accesso, il sistema degli spazi di sosta, le fasce verdi di mitigazione e le opere di recupero ambientale come l'individuazione di un'area di riforestazione e del percorso percettivo e fruitivo del paesaggio che da San Vito arriva alla nuova stazione ferroviaria di Gaggiano, come individuato nelle tavole del Documento di Piano e del Piano dei Servizi.

Area T.13a-b. È una lingua di terra, in gran parte non costruita eccezion fatta per alcuni piccoli nuclei sorti intorno a cascine esistenti, compresa da una parte dalla linea ferroviaria Milano-Mortara e dall'altra parte dalla SS n.494 che affianca il corso del Naviglio Grande. Questa porzione di territorio è completamente inclusa nel Parco Agricolo Sud Milano.

Vista la natura residuale dei lotti agricoli, sono stati individuati tre Ambiti di Trasformazione al fine di creare un'ampia fascia di compensazione ecologica e paesaggistica da attuarsi attraverso la formazione di un verde fruitivo che possa diventare un Parco lineare a carattere agricolo. A tale scopo, negli Ambiti di Trasformazione T.13a e T.13b, è vietata ogni nuova costruzione ancorché finalizzata all'attività

agricola al di fuori dei nuclei costruiti individuati, salvo la realizzazione di attrezzature per la fruizione degli spazi pubblici.

Gli ambiti di trasformazione di riqualificazione urbana

Nel territorio comunale di Gaggiano gli *ambiti di trasformazione di riqualificazione* corrispondono alle aree produttive intercluse nel tessuto edilizio residenziale che si ritiene non siano più compatibili con l'intorno. Obiettivo dell'Amministrazione comunale è la riconversione delle funzioni in essere con la residenza e con altre attività compatibili.

Il Documento di piano individua in particolare un ambito:

Area T.R12. Il comparto è oggi sede di attività produttive, in parte dismesse, che si attestano lungo la via De Gasperi all'incrocio con via Leonardo da Vinci. L'area ha una superficie territoriale di circa 17.000 mq, all'interno della quale si prevede l'inserimento di un mix urbano destinato prevalentemente a funzioni commerciali, e a servizi alle imprese e alla produzione.

Dal punto di vista delle connessioni e degli spazi pubblici, l'area è caratterizzata dalla previsione di un percorso urbano attrezzato lungo la via De Gasperi, che ha come scopo quello di costituire un'asse viario centrale alternativo a via Roma lungo il quale si possano distribuire una serie di attività in aggiunta ai servizi essenziali, già esistenti nel tratto centrale di via De Gasperi, e di unire con un nuovo tessuto edilizio il capoluogo con la frazione di Bonirola.

Dati dimensionali e funzionali

Il presente documento definisce, all'interno delle Schede in allegato delle Norme tecniche del Documento di Piano, per ciascun ambito di trasformazione gli aspetti quantitativi dei nuovi insediamenti previsti nonché l'assetto morfologico, la vocazione funzionale e le opere pubbliche richieste. I contenuti delle Schede hanno carattere *indicativo*, secondo quanto definito dalle NTA del Documento di Piano.

I criteri localizzativi ed i dati quantitativi e funzionali costituiscono il riferimento sia per la progettazione negli ambiti di intervento da parte degli operatori proponenti, sia per la valutazione della qualità delle proposte da parte dell'Amministrazione comunale.

In particolare, i contenuti delle Schede definiscono:

- i perimetri degli ambiti;
- Superficie Territoriale presunta;
- la definizione quantitativa dell'Indice di Utilizzazione Territoriale, Incremento obbligatorio e quello premiale;
- il rapporto di copertura massimo consentito;
- le altezze massime consentite;
- le destinazioni d'uso principale;
- le destinazioni d'uso complementari/compatibili;

- le destinazioni d'uso non ammissibili;
- la localizzazione e la consistenza delle aree per servizi essenziali – dotazione minima da cedere all'interno del comparto;
- la posizione, ma solo indicativa, dei tracciati viari, dei percorsi e degli attraversamenti di nuova previsione;
- gli allineamenti degli edifici;

AMBITI STRATEGICI FUNZIONE RESIDENZIALE

			Indice di Utilizzazione Territoriale					Incremento Obbligatorio per la realizzazione			Incremento volumetrico Premiale						
Num.	Ubicazione	Parco Agricolo Sud Milano	Sup. territoriale	Ut	Slp resid.	Abitanti teorici	Dotazione minima per servizi essenziali	It Obbligatorio	Slp resid.	Abitanti teorici	It premiale	Slp resid.	Abitanti teorici	Dotaz. Servizi di cui localizzata	Destinazione d'uso principale	Destinazioni d'uso non ammissibili	Descrizione Servizi e opere pubbliche da realizzare
						50 (mq/ab)	40			50 (mq/ab)			50 (mq/ab)				
			mq.	mq./mq.	mq.	n. abitanti	mq.	mq./mq.	mq.	n. abitanti	mq./mq.	mq.	n. abitanti	mq.			
T.S1	gaggiano, viale Leonardo da Vinci		35.600	0,15	5.394	108	4.315	0,045	1.618	32	0,045	1.618	32	4.747	Residenza	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, usi produttivi industriali (NTA PdR art.23)	Realizzazione di una pista ciclabile, parallela alla via L.da Vinci, che metta in relazione il Parco della Baronella con il sistema del verde urbano. Tale percorso attrezzato dovrà essere realizzato contemporaneamente alla fascia di verde pubblico di mitigazione ambientale e paesistica .
T.6a-b	vigano, strada per rosate	Art. 25 e Art. 34 delle NTA del PTC del Parco	30.000	0,15	4.545	91	3.636	-	-	-	-	-	-	12.000	Residenza	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, usi terziari, usi produttivi industriali (NTA PdR art.23)	Cessione e realizzazione del Parco Urbano-spazio pubblico nell'area limitrofe al parco oggi esistente, dotatondolo di relativo spazio per la sosta, a nord, e di un percorso ciclopedonale sul vecchio sedime della strada provinciale. Costruzione della rotonda e della nuova strada provinciale tangente ad ovest del nuovo Parco Urbano.
			65.600	0,15	9.939	199	7.952	0,045	1.618	32	0,045	1.618	32	16.747			

AMBITI STRATEGICI FUNZIONE EXTRA RESIDENZIALE

			Indice di Utilizzazione Territoriale				Incremento Obbligatorio per la realizzazione		Incremento volumetrico premiale							
Num.	Ubicazione	Parco Agricolo Sud Milano	Sup. territoriale	Ut	Slp	Dotazione minima per servizi essenziali	It Obbligatorio	Slp	It premiale	Slp	Dotaz. Servizi di cui localizzata	Destinazione d'uso principale	Destinazioni d'uso non ammissibili	Descrizione Servizi e opere pubbliche da realizzare		
			mq.	mq./mq.	mq.	mq.	mq./mq.	mq.	mq./mq.	mq.	mq.					
T.S2	gaggiano, ss494		39.600	0,15	5.940	5.940	0,045	1.782	0,045	1.782	4.800	servizi alla produzione - attività ricettive - usi commerciali -terziario	industrie insalubri, grandi strutture di vendita, residenza (NTA PdR art.23)	Realizzazione di un percorso ciclopedonale e di una fascia verde di protezione ambientale parallela alla linea ferroviaria da ovest verso est. Si fare particolare attenzione all'accesso sulla nuova rotonda posizionata sulla ss 494 , previo studio sul traffico .		
T.S3	vigano,area industriale		70.000	0,40	28.000	11.200	0,020	1.400	0,080	5.600	3.000	produttivo - servizi alla produzione - usi commerciali -terziario	industrie insalubri, grandi e medie strutture di vendita, residenza (NTA PdR art.23)	Realizzazione della viabilità pubblica di distribuzione dei lotti, cessione e realizzazione di una fascia di verde pubblico con parcheggi lungo il confine edificato.		
			109.600		33.940	17.140		3.182		7.382	7.800					

AMBITI DI TRASFORMAZIONE E RIQUAFICAZIONE FUNZIONE EXTRA RESIDENZIALE

Num.	Ubicazione	Parco Agricolo Sud Milano	Indice di Utilizzazione Territoriale				Incremento Obbligatorio per la realizzazione		Incremento volumetrico premiale		Dotaz. Servizi di cui localizzata	Destinazione d'uso principale	Destinazioni d'uso non ammissibili	Descrizione Servizi e opere pubbliche da realizzare
			Sup. territoriale	Ut	Slp	Dotazione minima per servizi essenziali	It Obbligatorio	Slp	It premiale	Slp				
			mq.	mq./mq.	mq.	mq.	mq./mq.	mq.	mq./mq.	mq.	mq.			
T.7	vigano, strada sp 38	Art. 25 delle NTA del PTO del Parco	10.000	0,009	90	-	-	-	-	-	-	agricolo	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, usi terziari, usi produttivi industriali, residenza	Realizzaione della rotonda a sud di Vigano lungo la sp 38, realizzazione di una fascia verde verso lo spazio agricolo come opera di mitigazione ambientale e paesistica.
T.11	San Vito sud	Art. 25 delle NTA del PTO del Parco	490.000	0,009	4.410	4.410	-	-	-	-	-	agricolo	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, usi terziari, usi produttivi industriali, residenza	Residenza da realizzare solo mediante recupero degli edifici rurali dismessi fuori dal confine del Parco Agricolo Sud Milano, studio e realizzazione della viabilità di accesso all'ambito, realizzazione di fasce verdi di mitigazione e opere di recupero ambientale, realizzazione di un'area di riforestazione e del percorso ciclopedonale attrezzato che va da San Vito a Gaggiano, attraverso l'area degli orti(AV1) alla stazione nuova stazione ferroviaria.
T.R12	Gaggiano, via leonardo da Vinci-via roma		17.000		10.000	10.000	-	-	-	-	-	TC	grandi strutture di vendita, usi produttivi industriali, industrie insalubri (NTA PdR art.23)	Realizzazione: percorso urbano attrezzato lungo via A.Manzoni e in direzione est-ovest, attraversamento protetto ciclopedonale, aree per la sosta.Bonifica dell'area se necessaria.
					14.500	14.410								

5.5 Le quantità complessive del piano.

Le previsioni del PGT

Il PGT, nel suo complesso, prevede una capacità insediativa di circa **1.305** abitanti teorici, di cui sono inclusi anche gli abitanti derivanti dagli interventi di pianificazione attuativa approvati o in fase di realizzazione (ab. 440 circa).

I servizi essenziali² esistenti (circa **838.248** mq) e quelli di nuova previsione ammontano complessivamente a circa 64.497 mq (di cui 58.084 mq previsti dal Piano dei servizi). A tale quantità si aggiungono i servizi richiesti e/o individuati a seguito degli interventi di trasformazione sia dal Documento di Piano (25.092 mq) che dal Piano delle Regole (35.768 mq), all'interno di questa somma sono inclusi le cessioni di aree per servizi essenziali-dotazione minima da garantire all'interno di detti ambiti, per una dotazione complessiva di servizi essenziali-dotazione minima di 60.860.

La dotazione complessiva esistenti e prevista dal PGT di 968.957 mq.

Destinazione d'uso residenziale

Documento di Piano

	Sup.territoriale mq.	Ut mq./mq.	Slp mq.	Abitanti teorici Ut Ab.
Ambiti di Trasformazione				
di cui esterni al Parco agricolo Sud Milano	50.600		9.939	199
Totale	50.600		9.939	199

	Sup.territoriale mq.	It max Virtuale mq./mq.	Slp max. Virtuale mq.	Abitanti teorici max. (derivanti dagli incrementi) Ab.
AV1	370.000	0,100	37.000	
AV2	17.000	0,012	204	
AV3	65.000	0,060	65.000	
AV5	2.870	0,036	2.870	
Totale	454.870		105.074	64

Piano delle Regole

	Vol. mc.	Abitanti teorici Ab.
Ambiti TC/C2	90.286	602
Totale	90.286	602

TOTALE DA PROGETTO	865
--------------------	-----

PRG Vigente

	Vol. mc.	Abitanti teorici Ab.
Pianificazione attuativa	52.708	411
Lotti Liberi	4.400	29
Totale	57.108	440

TOTALE DA PGT	1.305
---------------	-------

² Per la definizione di “servizi essenziali e dotazione minima” si rimanda al Piano dei Servizi.

5.6 Criteri di perequazione.

Ispirati da numerose esperienze internazionali, il trasferimento dei diritti edificatori e la perequazione urbanistica condividono un medesimo principio di riferimento, che tuttavia può trovare declinazione entro diverse strategie.

Nel quadro dell'elaborazione di un Piano, il comune individua le aree destinate alla trasformazione urbanistica, in base alle loro specifiche caratteristiche.

A ogni classe viene attribuito un indice di edificabilità, assegnato alle aree destinate ad usi privati e a quelle a usi pubblici. Le aree oggetto di trasformazione urbanistica sono raggruppate in comparti, al cui interno i proprietari si devono accordare per sfruttare le volumetrie loro attribuite.

In base al principio perequativo, i proprietari dei suoli destinati ad attrezzature collettive e infrastrutture pubbliche, sono titolari di diritti edificatori che possono essere impiegati solo sulle aree che il Piano indica a edificazione privata. I proprietari dei suoli destinati a residenza o ad attività economiche impiegano i diritti volumetrici sulle aree di loro proprietà e “ospitano” i diritti volumetrici di eventuali altri proprietari. Una volta sfruttati gli indici edificatori, i proprietari delle aree che verranno impiegate per realizzare attrezzature collettive cedono le proprie aree all'Amministrazione pubblica gratuitamente.

Il meccanismo descritto consente di raggiungere più obiettivi simultaneamente. In primo luogo, assicura all'Amministrazione pubblica la possibilità di acquisire gratuitamente i suoli necessari alla collettività con l'accordo della proprietà, alla quale viene riconosciuta una quota di rendita fondiaria. Inoltre, il principio perequativo e il trasferimento dei diritti edificatori pongono la proprietà fondiaria in condizione di relativa indifferenza rispetto alle scelte del pianificatore.

Questo schema generale è stato utilizzato a Gaggiano secondo la strategia di applicarlo solo ad una quota delle aree di trasformazione urbanistica. La perequazione diviene così *strumento di compensazione fondiaria*, con cui l'amministrazione annovera selettivamente, nell'ambito dei propri strumenti di acquisizione, le aree senza sentirsi vincolata a un cambiamento complessivo degli strumenti di trasformazione della città.

La perequazione urbanistica diviene lo strumento principale di distribuzione dei pesi insediativi in funzione delle diverse localizzazioni e potenzialità delle aree, garantendo flessibilità, certezza del diritto, trasparenza ed equità. Da questo punto di vista progettuale, essa diviene un metodo flessibile per dare forma all'assetto complessivo in relazione a “specificità e sostenibilità urbanistica” dei diversi luoghi e contesti della città.

Ciò risulta decisivo per innescare un processo di relazioni tra “i pieni” e i “vuoti” delle città, tra trasformazioni urbane e reti infrastrutturali, tra i nuovi insediamenti e sistema dei servizi, tra nuovi insediamenti e aree da riqualificare ambientalmente.

L'attuazione del principio di perequazione è stata prevista con l'individuazione di due tipologie di Ambiti di Trasformazione:

- **Ambiti di Trasformazione Strategici**
- **Ambiti di Trasformazione di Espansione.**

Negli Ambiti di Trasformazione Strategica, eccezion fatta per l'Ambito a carattere produttivo, l'**Indice di Utilizzazione Territoriale** è stato individuato in **0,15 mq./mq.**, Tale indice edificatorio dovrà sempre garantire una quantità di dotazione minima per servizi essenziali calcolata in base a quanto prescritto nell'art. 9 delle NTA del Piano dei Servizi e nell'art. 58 delle NTA del Piano delle Regole per quanto riguarda la funzione commerciale.

È stato previsto, pertanto, per tale Ambito di Trasformazione Strategico a carattere produttivo (TS3) l'**Indice di Utilizzazione Territoriale** pari a **0,4 mq./mq.** individuando una soluzione economicamente più sostenibile dopo aver considerato il differente valore della funzione produttiva rispetto a quella residenziale.

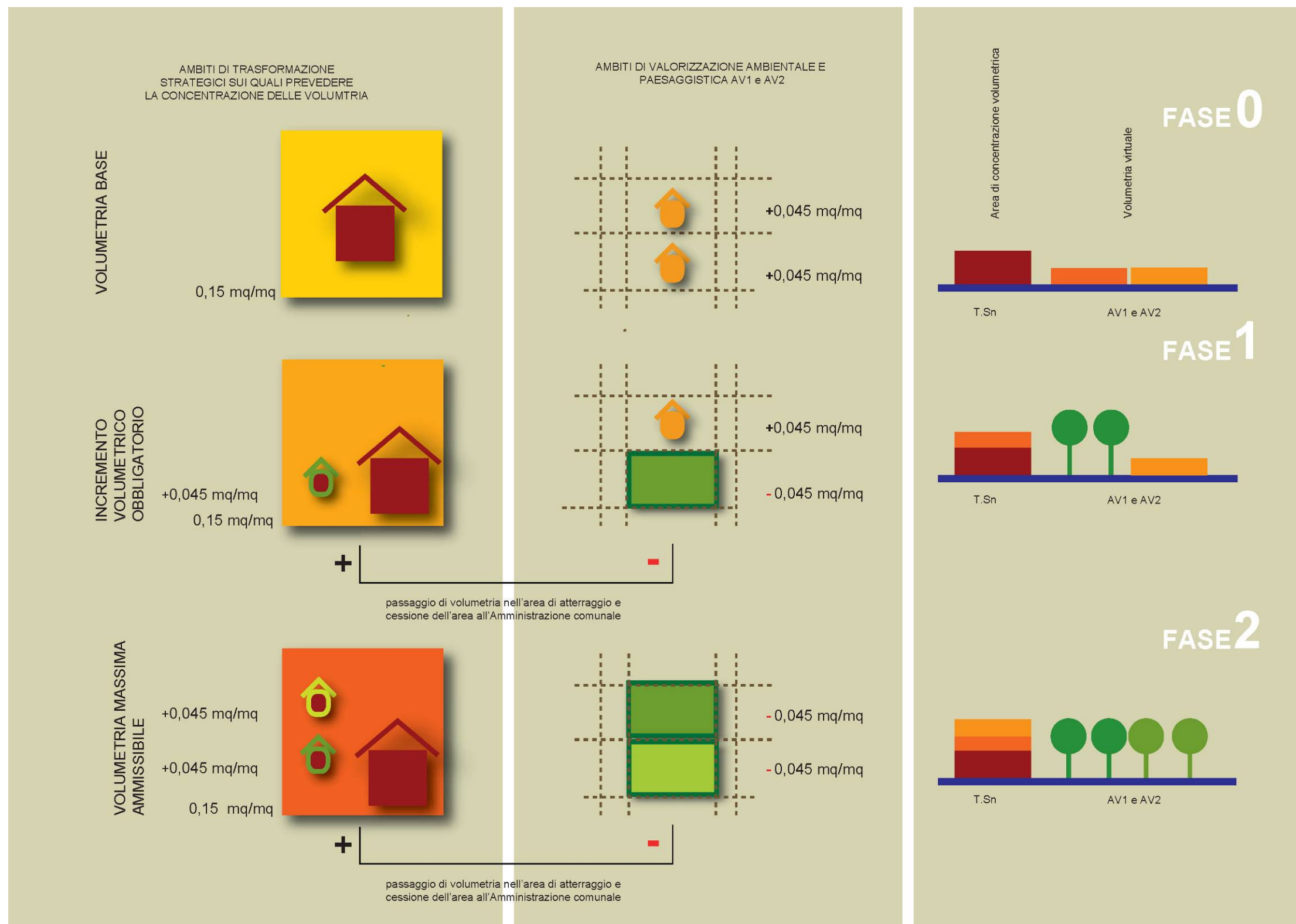
La relativa trasformazione edilizia - urbanistica degli Ambiti di Trasformazione Strategici è, però, sempre subordinata all'utilizzo di un **Incremento Obbligatorio dell'Indice di Utilizzazione Territoriale**. Tale incremento dovrà derivare soltanto a condizione di acquisire i relativi diritti edificatori virtuali appartenenti agli "Ambiti di valorizzazione ambientale, paesistica e monumentale AV1, AV2, AV3, AV5", Si stabilisce, inoltre, un **Incremento Obbligatorio dell'Indice di Utilizzazione Territoriale di 0,045 mq./mq.** Inoltre, le aree degli "Ambiti di valorizzazione ambientale, paesistica e monumentale AV1, AV2, AV3, AV5", che producono tali diritti edificatori virtuali, dovranno essere cedute gratuitamente all'Amministrazione Comunale a cura e spese del cedente.

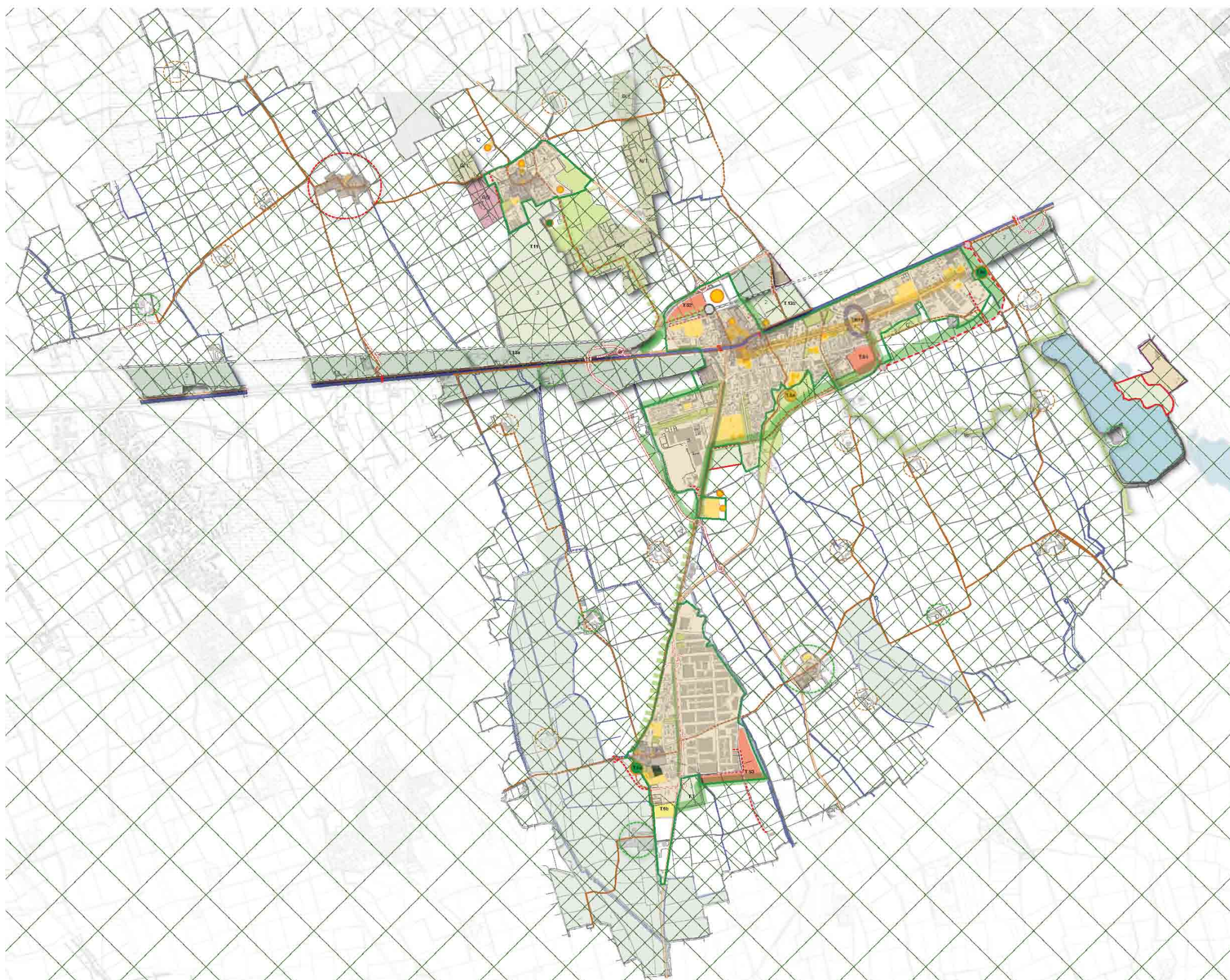
Da ultimo, l'Indice Territoriale degli Ambiti di Trasformazione Strategici potrà essere incrementato fino all'**Indice Utilizzazione Territoriale premiale Massimo di 0,045 mq/mq.** soltanto a condizione di acquisire i relativi diritti edificatori appartenenti agli "Ambiti di valorizzazione ambientale e monumentale AV1, AV2, AV3, AV5".

Negli **Ambiti di Trasformazione di Espansione**, invece, è stato individuato un unico indice di Utilizzazione Territoriale di **0,15 mq/mq** per tutte le aree ricadenti nello stesso comparto, anche se non contigue, ma che verrà utilizzato solamente nelle aree di concentrazione fondiaria e che permetterà di acquisire gratuitamente le aree per i servizi essenziali previste nella perimetrazione della Trasformazione.

La scelta di adoperare la perequazione è stata proposta per rispondere agli obiettivi di potenziamento del verde pubblico e degli spazi di fruizione, valorizzazione del paesaggio e di miglioramento dell'offerta di servizi, in particolar modo, l'offerta scolastica.

SCHEMA ESEMPLIFICATIVO





5.7 VAS: sostenibilità ambientale degli obiettivi strategici.

Si riportano, di seguito, sinteticamente i criteri di sostenibilità individuati nella relazione sulla Valutazione Ambientale Strategica del PGT.

Dalla lettura della relazione, si delinea che il comune di Gaggiano non presenta particolari criticità ambientali rispetto a fonti di inquinamento atmosferico, a possibili fonti di rischio industriale, all'inquinamento delle rogge e dei canali che lo percorrono, a fenomeni di congestione urbana tipica di altre aree della provincia milanese.

Alcuni obiettivi di sostenibilità strategici possono essere individuati in modo mirato rispetto alle caratteristiche ambientali del territorio, alle sue vocazioni anche in riferimento alle recenti trasformazioni urbane in atto negli ultimi anni come la crescente richiesta di nuove residenze urbane in campagna, i processi di ridefinizione delle attività agricole in questa porzione di territorio e il mutato ruolo del Parco Agricolo Sud Milano che negli ultimi anni sta riconfigurando la propria funzione alla luce di alcuni processi e fenomeni di scala metropolitana.

A partire dal quadro di riferimento costituito dalle normative in vigore e dall'analisi del contesto ambientale sono quindi derivati gli obiettivi di sostenibilità per il territorio di Gaggiano, che guideranno il processo di valutazione della sostenibilità ambientale delle azioni di piano.

1. tutela della qualità dei suoli e contenimento del consumo di suolo,
2. tutela e valorizzazione della biodiversità e degli ambiti di qualità ambientale e paesistica,
3. conservare e migliorare la qualità delle risorse idriche,
4. conservare e migliorare la qualità dell'ambiente urbano,
5. diminuzione dell'impiego di energie non rinnovabili e incremento dell'utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili,
6. sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali; sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale.

Di seguito si riporta una breve descrizione per ciascuno dei criteri di sostenibilità considerati.

1. Tutela della qualità dei suoli e contenimento del consumo di suolo.

Il suolo e il sottosuolo sono risorse non rinnovabili e, nonostante ci si trovi in territori non particolarmente densi, ma vicini ad una delle regioni urbane maggiormente urbanizzate d'Europa, devono essere tutelati. Il suolo è il substrato sul quale cresce la vegetazione e si determina la biodiversità ecologica dell'ambiente; garantisce inoltre il corretto svolgimento dei cicli della materia.

Ogni nuova edificazione riduce la superficie coperta da suolo libero e pertanto produce un impatto negativo sull'ambiente. Per questo motivo, è necessario preferire il recupero di aree urbanizzate non

utilizzate o sottoutilizzate e, qualora ciò non sia possibile, prevedere meccanismi di compensazione della perdita di qualità ambientale generata dalle nuove edificazioni.

Necessario riconsiderare il ruolo degli ambiti agricoli, da considerare non solo in termini di produzione ma anche come presidio al consumo di suolo, alla valorizzazione del paesaggio agrario, all'uso ricreativo.

2. Tutela e valorizzazione della biodiversità e degli ambiti di qualità ambientale e paesistica.

Le aree a tutela paesistica rappresentano circa il 90% della superficie comunale e sono determinate dalla presenza del Parco Agricolo Sud Milano, che all'interno del suo PTC prevede, per la quasi totalità del territorio di Gaggiano compreso nei confini del Parco, la tipologia di "ambito agricolo di cintura metropolitana". Il tema della tutela e della valorizzazione ambientale è quindi particolarmente presente in un territorio, in gran parte protetto e con una vocazione agricola particolarmente forte.

In generale, uno degli obiettivi che va nella direzione della sostenibilità ambientale è perseguire un'integrazione tra ambiente naturale e sistemi antropici attraverso l'utilizzo di vincoli ambientali e la rigenerazione di qualità ecologica diffusa. La ricostruzione della rete ecologica, la messa a dimora di siepi o filari possono contribuire a mitigare alcuni effetti negativi dell'inquinamento e a favorire la biodiversità animale e vegetale.

3. Conservare e migliorare la qualità delle risorse idriche.

Come riportato nella relazione Vas, il territorio di Gaggiano appartiene alla bassa pianura irrigua, caratterizzata dalla presenza di un articolato sistema di rogge e canali, in gran parte derivate dal Naviglio Grande e generalmente di buona qualità. Non vi sono scarichi puntuali o diffusi che danneggiano gli ecosistemi fluviali; proprio per questi motivi, e poiché il sistema dei canali si configura come un elemento costitutivo del paesaggio agrario, l'acqua deve essere tutelata e utilizzata in quanto risorsa scarsa; il suo uso deve essere razionale e devono essere ridotti gli sprechi, soprattutto in quei periodi in cui si può verificare una competizione tra differenti usi della risorsa idrica. Nel caso di nuove edificazioni residenziali e produttive, la distinzione tra acque nere e acque bianche e la raccolta dell'acqua meteorica sono interventi che vanno nella direzione indicata.

4. Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente urbano.

Il tema della qualità dell'ambiente urbano, del rapporto tra spazi aperti e spazi edificati valorizzando gli elementi di continuità e di fruizione, è uno dei principali elementi da perseguire nella costruzione di una politica territoriale e urbanistica. Miglioramento fruibilità del verde, in un sistema di spazi accessibili e sicuri. La riduzione dell'uso dell'automobile, almeno per gli spostamenti minori può ridurre la congestione, il rumore e le emissioni di inquinanti. Tali considerazioni valgono anche in un ambito caratterizzato da un'urbanizzazione rada ma che negli ultimi anni ha subito, proprio per questi motivi, un notevole incremento di popolazione residente attratto proprio dalla possibilità di

risiedere in un territorio con una sua identità architettonica e urbana, vicino a Milano, con elementi ambientali di pregio. Tali specificità devono essere mantenute e valorizzate.

5. Diminuzione dell'impiego di energie non rinnovabili e incremento dell'utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili.

Il tema della riduzione dell'impiego di energie non rinnovabili, così come dei tassi di consumo delle risorse naturali è cruciale per poter costruire una sostenibilità ambientale autentica e condivisa. L'obiettivo tende al raggiungimento di un sistema energetico efficiente, che riduca sprechi dovuti a malfunzionamenti o a sbagliate pratiche d'uso attraverso la promozione di produzione energetica da fonti rinnovabili anche ricorrendo a incentivi e regolamenti specifici.

6. Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali; sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale.

L'ultimo criterio di sostenibilità ambientale costituisce un elemento di carattere "culturale" che mira a diffondere e sensibilizzare l'amministrazione pubblica e la popolazione rispetto alle tematiche e alle problematiche ambientali in modo che esse rientrino in modo autentico nelle politiche comunali e nelle azioni degli individui. La tutela dell'ambiente, la costruzione di pratiche di sostenibilità nasce anche dagli stili di vita e da forme di produzione e di consumo più compatibili. In questo senso l'istruzione e la formazione possono costituire un elemento essenziale per la costruzione di una sensibilità reale su questi temi.

Obiettivi di sviluppo	Azioni indicate dal PGT	Criteri di sostenibilità					
		Tutela della qualità dei suoli e contenimento del consumo di suolo	Tutela e valorizzazione della biodiversità e degli ambiti di qualità ambientale e paesistica	Conservare e migliorare la qualità delle risorse idriche	Conservare e migliorare la qualità dell'ambiente urbano	Diminuzione dell'impiego di energie non rinnovabili e incremento dell'utilizzo di sistemi di produzione di energia da fonti rinnovabili	Sensibilizzare maggiormente alle problematiche ambientali; sviluppare l'istruzione e la formazione in campo ambientale
Considerare il paesaggio agricolo come risorsa da valorizzare e sostenere per un differente modello di sviluppo	- o tutelare l'attività agricola - o recuperare e valorizzare i complessi cascinali - o tutelare il sistema irriguo - o mantenere la rete ecologica esistente - o continuare nel processo costruzione di una nuova qualità ambientale - o sostenere e valorizzare la fruizione del paesaggio agricolo						
Controllare lo sviluppo urbano, mirato e limitato, valorizzando e mantenendo la riconoscibilità ed identità dei luoghi	- o escludere la formazione di nuovi poli industriali, consentendo limitati ampliamenti dove possibile - o evitare la conurbazione fra le frazioni - individuare limitate aree di trasformazioni contigue all'attuale perimetro urbano						
Migliorare la qualità del tessuto insediativo consolidato, sia storico, sia di recente formazione e valorizzare le peculiarità del paesaggio di Gaggiano	- o recuperare le situazioni di degrado edilizio e urbano, nonché le aree esterne all'urbanizzato compromesse o degradate - o risolvere le problematiche legate alla frammistione di funzioni - o completare e migliorare l'utilizzo dell'edificato esistente - o conservare e mantenere i caratteri che definiscono l'identità e la leggibilità del paesaggio - o migliorare la qualità paesaggistica ed architettonica degli ambiti oggetto di trasformazione - o recuperare e valorizzare il sistema della cascine storiche, favorendo il recupero degli immobili dismessi, anche nelle frazioni, a fini residenziali						

Potenziare e diversificare l'offerta di servizi locali per la popolazione residente, creando polarità specifiche nei centri urbani	- o rispondere ai principali fabbisogni di servizi locali rilevati - o migliorare l'accessibilità dei servizi - o favorire l'integrazione e continuità spaziale tra le diverse attrezzature e il sistema del verde						
Potenziare e razionalizzare l'offerta scolastica primaria	- o rispondere alla nuova domanda derivante dall'ultimazione degli interventi di nuova residenza - o migliorare la gestione delle strutture - o migliorare l'accessibilità dei servizi - o favorire l'integrazione e continuità spaziale tra le diverse attrezzature e il sistema del verde						
Sostenere l'offerta di edilizia residenziale convenzionata mantenendo un'omogenea distribuzione sul territorio	o rispondere al principale fabbisogno di alloggi per le categorie meno abbienti						
Potenziare il ruolo di Gaggiano con la localizzazione di funzioni di richiamo sovra comunale	- o favorire la creazione di un polo, a carattere sovra locale, di attività terziarie, ricettive e di servizi nell'area intorno al nuovo nodo di interscambio ferroviario - o dotare il comune di servizi per le attività economiche - o collegare Gaggiano alle funzioni e attività dei distretti industriali all'intorno - o rispondere alle esigenze delle associazioni di categoria						
Sostenibilità ambientale degli interventi edilizi	- o definire interventi in grado di compensare gli impatti sull'ambiente - o costruire politiche in grado di prevenire gli eventuali effetti negativi sull'ambiente - o ridurre i tassi di consumo delle risorse naturali - o ricorrere a tecnologie avanzate di basso impatto - o utilizzare sistemi alternativi di produzione energetica						

Tutela e valorizzazione territoriale ed ambientale	- o tutelare l'attività agricola - o recuperare e valorizzare i complessi cascinali - o mantenere e valorizzare l'asta del Naviglio Grande come una fascia verde essendo uno degli elementi generativi, caratterizzanti di questo territorio - o tutelare il sistema irriguo - o mantenere la rete ecologica esistente - o continuare nel processo costruzione di una nuova qualità ambientale - o sostenere e valorizzare la fruizione del paesaggio agricolo						
Potenziamento del verde pubblico e spazi di fruizione	- o impostare, in collaborazione con Parco Agricolo Sud Milano ed altri enti interessati, un processo di trasformazione delle aree ormai compromesse ai fini agricoli (gli orti di San Vito) per ricondurle o alla proprietà pubblica o a funzioni compatibili in continuità con le attività legate al tempo libero e al progetto di rimboschimento in corso - o consentire l'insediamento, d'intesa col Parco Agricolo Sud Milano, di attività fruibili e legate al tempo libero che possano diventare nuove forme di sviluppo e recuperare alti livelli di abitabilità non alterando l'originaria percezione del paesaggio agrario - o creare fasce verde di mitigazione ambientale e paesistica in continuità con il Parco della Baronella lungo via Leonardo da Vinci fino al Naviglio e ai parchi urbani che su di esso si affacciano - o realizzare percorsi percettivi e fruitivi del paesaggio che servano anche di collegamento fra le frazioni principali e il capoluogo - o valorizzare il polo naturalistico presso Cascina Boscaccio						

Razionalizzare la rete di accessibilità locale per migliorare la circolazione all'interno del tessuto urbanizzato e le intersezioni con la SS 494 e la linea ferroviaria Milano-Mortara	- o realizzare nuove connessioni viabilistiche e migliorare le intersezioni principali anche con la linea ferroviaria - o definire una gerarchia viaria funzionale alla circolazione e coerente con i caratteri del tessuto urbano - o integrare le funzioni urbane esistenti e in previsione con la rete di accessibilità - o migliorare l'ambientazione delle strade di maggior scorrimento esistenti e previste - o realizzare nuovi percorsi di mobilità lenta di connessione sovralocale valorizzando i tracciati e percorsi storici già esistenti.						
---	--	--	--	--	--	--	--

6. Le coerenze paesaggistiche.

Il territorio comunale in gran parte (90%) incluso nel Parco Agricolo Sud Milano.

Il Parco è dotato di PTC che deve considerarsi, secondo le Norme Tecniche del P.T.P.R. "atto a specifica valenza paesistica" e come tale strumento della pianificazione paesistica integrato nel Piano del paesaggio lombardo. In base "al principio di maggiore definizione" le sue previsioni in quanto "atto definitivo" sostituiscono a tutti gli effetti quelle del P.T.P.R.

Il PGT deve adeguarsi alle prescrizioni del PTC di carattere paesaggistico del Parco.

Il PGT deve attenersi agli "indirizzi", alle "direttive" e alle "prescrizioni" contenute nel PTC della Provincia.

Il PGT deve attenersi alle "indicazioni" contenute nel Piano di Indirizzo Forestale della Provincia.

7. Compatibilità delle politiche di intervento individuate con le risorse economiche attivabili dalla amministrazione comunale.

La legge urbanistica regionale (l.r. 12/05 art. 8, comma 2, lett. d) prevede che il Documento di Piano dimostri la compatibilità delle politiche di intervento con le risorse economiche attivabili dalla pubblica amministrazione.

Le previsioni del Documento di Piano si riferiscono ad un periodo temporale di cinque anni (l.r. 12/05 art. 8, comma 4), durante il quale è previsto che vengano attuati sia gli interventi privati, relativi alla nuova edificazione negli ambiti di trasformazione e alla riqualificazione del tessuto consolidato, sia gli interventi ritenuti strategici per la città pubblica e per il sistema ambientale e paesistico.

Nella prospettiva di rendere fattibili le previsioni del Documento di Piano, si ritiene che le risorse necessarie a realizzare i principali interventi strategici per la città pubblica possano essere generate sulla base:

- delle previsioni prescrittive contenute nelle schede relative agli ambiti di trasformazione, relativamente alle opere pubbliche richieste ai promotori degli interventi;
- della disciplina della programmazione negoziata contenuta nelle norme tecniche del Documento di Piano;
- della disciplina del Piano dei Servizi, in particolare in merito alle quantità minime di cessione di aree per servizi essenziali e alla possibilità di ricorso alla monetizzazione;
- della contrattazione e del convenzionamento tra l'AC e il proponente, come previsto dalla l.r. 12/05 agli articoli 12 e 87, in cui l'AC valuterà per ogni singolo intervento l'entità del contributo dei soggetti privati alla costruzione della città pubblica, in coerenza con le strategie di piano e sulla base delle indicazioni fornite nei diversi atti del PGT.

8. Materiali per la verifica di compatibilità del PGT con il PTCP Vigente della Provincia di Milano.

8.1 Compatibilità con le previsioni sovracomunali.

8.1.1 Recepimento delle previsioni dei piani sovracomunali

Il Documento di Piano recepisce i contenuti della programmazione di livello sovracomunale ed individua pertanto:

- la realizzazione del nuovo tratto di viabilità in variante alla SP38, il cui tracciato è stato recepito nel PGT.
- il quadruplicamento ferroviario della linea Milano-Mortara, la cui realizzazione prevede come opere in compensazione sul territorio comunale una nuova area a parcheggio di accesso alla fermata ferroviaria a nord di essa con nuova rotonda di ingresso sulla statale 494, la chiusura di una serie di passaggi ferroviari di conseguenza la realizzazione di un nuovo cavalcavia ferroviario (Cascina Rosa) e di un nuovo sottopassaggio;
- i percorsi ciclopeditoni relativi a "Camminando sull'Acqua".

In merito al recepimento dei contenuti prescrittivi del PTCP della Provincia di Milano si rimanda ai paragrafi successivi.

8.1.2 Recepimento delle previsioni del PTCP della Provincia di Milano

Compatibilità con gli obiettivi strategici del PTCP

Gli obiettivi delineati dal presente Documento di piano tengono conto della coerenza con le politiche di scala sovracomunale, in particolare con i contenuti del PTC della Provincia di Milano.

Il PTCP definisce infatti strategie e indirizzi di riferimento per la pianificazione comunale, in relazione ai rilevanti effetti che le scelte insediative dei comuni producono rispetto a tre strategie fondamentali relative alla **eco sostenibilità**, alla **valorizzazione paesistica**, allo **sviluppo economico**.

Nello specifico, il Piano provinciale stabilisce direttive per gli strumenti urbanistici comunali, sia per quanto riguarda all'obiettivo di eco sostenibilità per cui si richiede l'assunzione di criteri di sviluppo sostenibile nella definizione di tutte le politiche di programmazione, sia per quanto riguarda all'obiettivo di valorizzazione paesistica, per cui si richiede di assumerlo come valore primario e carattere di assoluta trasversalità nei diversi settori di intervento economico e di pianificazione spaziale, da ultimo l'obiettivo di sviluppo economico basato sulla creazione delle infrastrutture e delle condizioni territoriali adatte a favorire una crescita equilibrata oltre che iniziative di marketing territoriale.

Per un territorio come quello della Provincia di Milano, caratterizzato da forte dinamicità economica ed elevata pressione ambientale, lo sviluppo, la competitività e la coesione sociale in un quadro di sostenibilità costituiscono degli obiettivi prioritari del piano.

Sulla base di questo principio cinque macro obiettivi, trasversali alle diverse componenti territoriali, che costituiscono le politiche e le azioni che il PTCP metterà in campo per raggiungere uno “sviluppo economico sostenibile” tali politiche sono:

- riequilibrio eco sistemico fondato sulla ricostruzione di una rete ecologica;
- riduzione dei carichi inquinanti;
- razionalizzazione del sistema infrastrutturale e trasportistico;
- tutela e valorizzazione del sistema paesistico-ambientale;
- valorizzazione delle potenzialità economiche.

Al fine di concretizzare l'azione di piano rispetto alla sostenibilità, i macro obiettivi sono stati articolati in “obiettivi generali” che delineano lo scenario complessivo di lungo periodo per il territorio milanese.

Gli obiettivi generali assunti alla base della formazione e attuazione del PTCP vengono riportati in un quadro sintetico che li accorpa rispetto ai tre sistemi territoriali:

- paesistico-ambientale e di difesa del suolo;
- infrastrutturale della mobilità;
- insediativo.

Su tale coerenza si basa la verifica di compatibilità delle previsioni degli strumenti urbanistici comunali nonché l'assegnazione di eventuali meccanismi premiali (ulteriori facoltà di espansione e/o assegnazione di maggiori punteggi nelle graduatorie di bandi provinciali per il finanziamento di interventi).

Ai fini della verifica di compatibilità i comuni sono tenuti pertanto a seguire i seguenti “**obiettivi strategici fondamentali**” (Provincia di Milano, PTCP, Relazione, § 2.4):

obiettivi strategici per la valorizzazione e la salvaguardia paesistico ambientale.

- la valorizzazione dei luoghi, degli elementi con significato storico-culturale e del patrimonio paesistico con potenzialità di attrazione turistica e dei parchi regionali;
- la conservazione dell'identità del territorio rurale e la conservazione del suo ruolo di presidio dell'ambientale;
- la valorizzazione e la riqualificazione del paesaggio urbano;
- la costruzione di una rete ecologica polivalente;
- la tutela e la valorizzazione del reticolo idrografico superficiale;
- la salvaguardia e la gestione razionale del patrimonio delle acque sotterranee;
- la riduzione delle fonti inquinanti mediante il sostegno e la promozione dell'innovazione tecnologica.

obiettivi strategici per il miglioramento dell'accessibilità nel territorio provinciale.

- razionalizzazione ed incremento dell'offerta di trasporto pubblico in funzione della domanda;
- integrazione tra modalità differenti mediante il potenziamento e lo sviluppo degli interscambi;
- potenziamento della rete di trasporto pubblico privilegiando linee di forza su ferro;

- il potenziamento del sistema ferroviario in termini di infrastrutture e di servizi;
- la ristrutturazione del sistema di attestamento delle merci;
- la riorganizzazione e lo sviluppo del sistema viabilistico gerarchizzando e razionalizzando la rete al fine di fluidificare la circolazione veicolare;
- il potenziamento e la razionalizzazione di infrastrutture di accesso alle grandi funzioni strategiche di interesse regionale e sovra regionale;
- la riduzione degli impatti delle infrastrutture sull'ambiente e il territorio mediante interventi di mitigazione/compensazione e specifiche azioni di riqualificazione delle aree in cui le opere si inseriscono;
- lo sviluppo e miglioramento della mobilità ciclabile.

obiettivi strategici assetto territoriale per la valorizzazione della maglia policentrica.

- la valorizzazione delle potenzialità locali dei diversi ambiti della provincia;
- la promozione della diversificazione, riconversione, qualità e innovazione delle imprese con particolare riferimento ai sistemi locali e alle loro vocazioni;
- il contenimento della dispersione degli insediamenti;
- la definizione di criteri localizzativi e di indicatori su cui misurare la sostenibilità dello sviluppo;
- la promozione e il graduale recupero delle situazioni di sfrangiamento del tessuto urbano orientando lo sviluppo delle nuove urbanizzazioni in adiacenza e continuità con l'edificato esistente;
- il governo del fenomeno della logistica;
- l'introduzione di meccanismi di equa ripartizione territoriale delle ricadute positive e negative degli interventi a carattere sovra comunale anche attraverso lo sviluppo di sistemi perequativi.

Il percorso che il PGT intende perseguire per la verifica di compatibilità segue quello indicato dal PTCP:

- 1- la corrispondenza tra alcuni obiettivi strategici espressi dal PTCP e dagli obiettivi della pianificazione comunale;
- 2- l'applicazione delle regole del consumo di suolo non urbanizzato, la valutazione delle condizioni di accessibilità, il rispetto, in termini complessivi, di alcuni indicatori di sostenibilità per il controllo degli effetti indotti dalle previsioni di PGT;
- 3- l'accoglimento, nello strumento urbanistico comunale, di criteri progettuali e attuativi indicati dal PTCP per gli interventi con effetti sovra comunali.

Gli obiettivi del Documento di piano di Gaggiano, nonché le politiche e i progetti di intervento più specifici, si mirano a porsi in coerenza con tali strategie, soprattutto per quanto riguarda:

- la valorizzazione e la salvaguardia paesistico ambientale in tutti i punti indicati;
- il potenziamento del sistema ferroviario in termini di infrastrutture e di servizi;

-integrazione tra modalità differenti mediante il potenziamento e lo sviluppo degli interscambi;
 - lo sviluppo e miglioramento della mobilità ciclabile; il contenimento della dispersione degli insediamenti;
 -la promozione e il graduale recupero delle situazioni di sfrangiamento del tessuto urbano orientando lo sviluppo delle nuove urbanizzazioni in adiacenza e continuità con l'edificato esistente.

Inoltre, il perseguimento degli obiettivi di sviluppo del Documento consente di qualificare il territorio di Gaggiano e di assumere così una sempre maggiore rilevanza sovra comunale, in particolar modo per quanto riguarda gli indirizzi della mobilità, attraverso il potenziamento della linea ferroviaria, e la valorizzazione paesistico ambientale, attraverso la tutela della fascia intorno all'asta del Naviglio Grande, il sistema dei percorsi di fruizione del verde (Camminando sull'Acqua), il recupero di parti del territorio degradate, la riforestazione di alcune parti del territorio e la valorizzazione di alcuni elementi paesistico ambientali di scala sovra locale come la Cava Merlini.

Compatibilità con i contenuti prescrittivi del PTCP

Le norme tecniche del PTCP contengono *indirizzi* volti a fissare obiettivi per l'attività di pianificazione comunale, provinciale di settore e altri soggetti competenti in materia di programmazione territoriale, *direttive* riguardanti disposizioni da osservare nell'attività di pianificazione comunale e provinciale, e *prescrizioni* concernenti le disposizioni relative all'individuazione delle caratteristiche del territorio e alla loro disciplina.

In particolar modo, la verifica di coerenza complessiva del Documento di Piano verterà sul recepimento delle seguenti disposizioni del PTCP:

- parte II titolo I,
- parte II titolo II,
- art. 81 e 82 NdA;
- art.84;
- art.86.

In riferimento alla “**parte II – SISTEMI TERRITORIALI**”, il progetto nel suo insieme di PGT ha preso in considerazione sia il principio di “Valorizzazione” che di “Riqualificazione”.

Il PGT nel suo insieme attribuisce grande rilevanza ai contenuti paesistici perché sono strettamente connessi alle caratteristiche del territorio comunale di Gaggiano interessato in larga parte da ambiti e territori soggetti a tutela paesaggistica e ambientale, nonché dalla presenza di rilevanti monumenti e bellezze singoli sottoposte a vincolo monumentale.

Il PGT ha individuato, come uno degli obiettivi per il Sistema Ambientale, il paesaggio come risorsa da valorizzare, attraverso l'individuazione del Parco lineare lungo l'asta del Naviglio, in attesa del Piano di Settore dei Navigli e della fruizione del Parco Agricolo Sud Milano, l'individuazione di un polo naturalistico della cava Boscaccio, azioni volte al recupero e mantenimento sia delle emergenze storiche che dei complessi storici rurali, la conferma e implementazione delle piste ciclabili o percorsi fruitivi nel

verde. Il Piano delle Regole dedica alla disciplina paesaggistica degli interventi parte del Titolo VIII delle Nta e le Tavv. “ Ambiti ed elementi del paesaggio” e “Sensibilità del paesaggio”.

Per quanto riguarda il principio di “riqualificazione”, il tema è stato affrontato nel progetto di recupero delle aree denominate “orti di san Vito” poste nel Parco Agricolo Sud Milano e oggetto di usi impropri. Il PGT si pone l'esigenza di un recupero a fini naturalistici e di pubblica fruizione attraverso lo strumento della Perequazione che consenta l'acquisizione al patrimonio pubblico. Da ultimo, si propone attraverso l'individuazione di alcuni ambiti di trasformazione lungo i margini dell'edificato di risolvere la questione delle Frange Urbane.

Con riferimento agli articoli prescrittivi diretti ed indiretti, si elenca di seguito il documento del PGT in cui sono recepite le previsioni del PTCP.

art. 29 “Unità paesistico - territoriali”:

PGT declina e specifica le Unità del PTCP non solo negli obiettivi e azioni del Documento di Piano ma anche attraverso il recepimento, nel Piano delle Regole, della disciplina di tutela paesistica introdotta con il PTPR e normata dalla DGR 08 novembre 2002 n° 7/11045; la disciplina paesaggistica degli interventi le Tavv 5pr “Ambiti ed elementi del paesaggio” e 6pr “Sensibilità del paesaggio”, nonché gli artt da 43 a 54 del Titolo VIII° delle NTA; la schedatura degli elementi puntuali di tutela e valorizzazione è riportata nell'ampio “Repertorio” allegato alle NTA del PdR. Da quanto sopra discende l'obiettivo del PGT di correlare ogni trasformazione al contesto, nell'intento non solo di conservare, ma altresì di valorizzare un patrimonio così rilevante per il miglioramento della qualità urbana e della qualità della vita dei cittadini.

- CAPO I –Tutela e valorizzazione del paesaggio, art. 30 “Oggetto e contenuti per la tutela”:

quanto indicato viene recepito nei tre atti costituenti il PGT;

- art. 31 “ Ambiti di rilevanza paesistica”:

le disposizioni, in particolar modo comma 2, comma 3, vengono fatte proprie nelle strategie del Documento di Piano riguardanti il sistema ambientale che confermano l'individuazione del PTCP. In alcuni di questi ambiti, per esempio lungo il corso del Naviglio Grande, si propone l'individuazione di Ambiti di Trasformazione, in attesa del Piano di Settore dei Navigli e della fruizione del Parco Agricolo Sud Milano, che abbiano come obiettivo la formazione di un Parco Lineare e disciplinati nel Piano delle Regole come ambito “AV4” attraverso la creazione di una fascia di compensazione ecologica, anche boscata, con possibilità di fruizione pubblica, senza tuttavia inibirne l'uso agricolo;

- art.33 “Ambiti agricoli”:

gli indirizzi e le direttive vengono recepiti nelle strategie riguardanti il sistema ambientale del Documento di Piano e negli Ambiti di Trasformazione,prospicienti aree agricole, si propone un riequipaggiamento arboreo utilizzando il Repertorio Allegato B del PTCP.

Il PdR classifica e disciplina il territorio agricolo in quattro Ambiti utilizzando la tradizionale lettera E.

Le aree agricole strategiche sono classificate in Ambito “E1” e ricomprende le aree (poste entro il perimetro del Parco Agricolo Sud Milano) aventi rilevanza ai fini della produzione agricola. A tutela dell'integrità delle Aziende agricole, onde evitarne una parcellizzazione o un'utilizzazione marginale od

impropria, il PdR fissa un limite dimensionale minimo per la creazione di nuove aziende agricole che richiedano la realizzazione di “nuovi impianti a cascina o la costruzione di nuove attrezzature” di almeno 10 ha.

L'ambito “E2” individua le aree agricole che, pur destinate alla coltivazione, sono caratterizzate da particolare rilevanza ai fini paesaggistici e sulle quali pertanto è vietata la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole, salvo l'ampliamento degli insediamenti a cascina esistenti, previa l'adozione di adeguati interventi di mitigazione ambientale.

Gli ambiti classificati “E3” sono quelli prossimi alle zone edificate esterne al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano. Per la loro collocazione fortemente vocata alla funzione urbana su detti ambiti è inibita la realizzazione di nuovi insediamenti agricoli e di costruzioni destinate ad attrezzature agricole.

Infine il PGT individua due ambiti “speciali” “E4” sui quali sono previste trasformazioni disciplinate dal Documento di Piano. (*TITOLO VI delle NTA*).

- **art.34 “Elementi del paesaggio agrario”:**

le disposizioni vengono disciplinate nel Piano delle Regole sia cartograficamente che all'interno delle Nta *TITOLO VI* e per la componente geologica *TITOLO X*;

- **art.35 “Parchi Urbani e fruizione”:**

gli indirizzi del PTCP per tali ambiti mirano alla creazione di un sistema di connessioni, aree per la fruizione ricreativa, attraverso percorsi ciclopedonali. Nel sistema ambientale del DdP si propone di consentire l'insediamento, d'intesa col Parco Agricolo Sud Milano, di attività fruibili e legate al tempo libero che possano diventare nuove forme di sviluppo e recuperare alti livelli di abitabilità non alterando l'originaria percezione del paesaggio agrario. Inoltre alcuni Ambiti di Trasformazione, sono stati individuati con l'intento di valorizzare e ripensare gli spazi urbani di alcune frazioni andando ad individuare nuove aree a verde pubblico, come per Vigano e Barate.

art. 36 “Centri storici e nuclei di antica formazione”, art. 37 “Comparti storici al 1930”:

Il DdP propone come uno degli obiettivi “Migliore qualità urbana e del paesaggio” da perseguire attraverso una serie di azioni mirate a questo. Oltre a riportare nella tavola delle strategie i perimetri dei nuclei. Gli indirizzi sono stati disciplinati nel Piano delle Regole sia cartograficamente che all'interno delle Nta. Il PdR ha individuato gli Ambiti costituenti i nuclei di antica formazione sia nel Capoluogo Gaggiano, sia nelle frazioni di Fagnano, San Vito, Vigano, Barate, Bonirola, nonché negli ambiti isolati di Cascina Acqualunga, Cascina Schenavoglia, Cascina Boscaccio e Cascina Sporzano (*TITOLO V- artt. 27, 28, TITOLO VIII in particolare artt. 45 e 46.*);

- **art. 38 “Insediamenti rurali di interesse storico”:**

Il DdP propone come uno degli obiettivi “Migliore qualità urbana e del paesaggio” da perseguire attraverso una serie di azioni mirate a questo. Oltre a riportare nella tavola delle strategie i perimetri di tali nuclei. Gli indirizzi sono stati disciplinati nel Piano delle Regole sia cartograficamente che all'interno delle Nta e del Repertorio (*TITOLO VIII in particolare art. 49*).

- **art. 39 “Elementi storico architettonici”:**

Il DdP propone come uno degli obiettivi “Migliore qualità urbana e del paesaggio” da perseguire attraverso una serie di azioni mirate a questo. Oltre ad individuare con apposita grafia nella tavola delle strategie i perimetri di tali nuclei.

Gli indirizzi sono stati disciplinati nel Piano delle Regole sia cartograficamente che all'interno delle Nta e del Repertorio (*TITOLO VIII in particolare art. 50*).

- **art. 40 “Percorsi di interesse paesistico”:**

quanto indicato è inserito sia cartograficamente che negli obiettivi del Documento di Piano, inoltre tali percorsi sono stati individuati anche all'interno del sistema della mobilità lenta del Piano dei Servizi. Da ultimo all'interno delle Nta del Piano delle Regole vengono normati nel *TITOLO VIII-DISCIPLINA PAESAGGISTICA*.

- **art. 41 “Aree a rischio archeologico” comma b:**

Gli indirizzi sono ripresi negli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano dove tale indicazione .

- **art. 42 “Frange urbane”:**

Gli ambiti di Trasformazione del Documento di Piano al loro interno propongono di risolvere tale questione o attraverso delle “Fasce di mitigazione ambientale” , formazione di aree a verde pubblico oppure si rimanda il trattamento del margine al Repertorio –allegato B del PTCP.

- **art. 43 “Elementi detrattori”:**

A Gaggiano l' ambito comprende aree comunemente denominate “orti di san Vito” poste entro il Parco Agricolo Sud Milano, oggetto di usi “impropri” e fortemente contrastanti con il contesto agricolo tutelato dal Parco. Lo stato dei luoghi è conseguenza di tentativi di lottizzazione avviati oltre trent'anni or sono e il PGT si pone concretamente l'esigenza di un recupero a fini naturalistici e di pubblica fruizione attraverso il meccanismo della perequazione che ne consenta l'acquisizione al patrimonio pubblico, secondo le modalità stabilite dal Documento di Piano. Nel Piano delle Regole, tali indirizzi sono stati inclusi nelle Nta (*TITOLO VII, art. 40*).

CAPO II – Difesa del suolo:

gli oggetti e contenuti per la difesa del suolo sono affrontati all'interno dello studio geologico, della definizione del reticolo idrografico minore e del PUGSS.

CAPO III – Tutela e sviluppo degli ecosistemi

- **art. 56 “Rete ecologica”:**

il principio di valorizzazione della rete ecologica è stata recepita negli obiettivi e azioni del Documento di Piano. Il mantenimento e la declinazione di tali elementi sono stati affrontati sia dal Documento di Piano che dal Piano delle Regole;

- **art. 57 “Gangli primari e secondari”.**

Sul territorio di Gaggiano si trovano un *ganglio primario* (a nord-est del capoluogo) che viene preservato e un *ganglio secondario* (a sud del capoluogo) per il quale si è ridisegnato il tracciato della circonvallazione est più aderente all'abitato nel tentativo di salvaguardare le rogge e il percorso di interesse paesistico esistente, come prescrizione per tale opera si è pensato a fasce di mitigazione ambientale e paesaggistica verso l'edificato e la prescrizione di al Repertorio – Allegato B del PTCP. Gli Ambiti di Trasformazione, individuati esclusivamente all'interno della viabilità esistente, hanno verso la campagna aree a verde pubblico di mitigazione ambientale da considerare anche come sede per nuovi percorsi ciclopedonali, in continuità con il Parco della Baronella lungo via Leonardo da Vinci fino al Naviglio e ai parchi urbani che su di esso si affacciano. Tutto ciò con lo scopo di ridefinire il margine urbano verso la campagna sia attraverso proposte di Ambiti di Trasformazione sia con l'individuazione di fasce verde di mitigazione ambientale realizzabili attraverso il meccanismo della perequazione, laddove non si prevedono trasformazioni, dove si dovrà applicare il Repertorio B del PTCP Vigente.

- **art. 58 “Corridoi ecologici”**

Gaggiano è attraversato marginalmente da un *corridoio ecologico primario* ad est che è stato preservato, come per il *corridoio ecologico secondario*, nonostante la previsione di circonvallazione ovest, si è riusciti a mantenerlo, andando a spostarlo verso ovest rispetto alla nuova viabilità di progetto che altrimenti lo avrebbe interrotto. Da ultimo il *corridoio ecologico dei corsi acqua*, rimane l'indicazione di attraversamento della circonvallazione come già individuata nel PTCP.

- **art. 59 “Varchi funzionali ai corridoi ecologici”:**

I tre Varchi funzionali individuati sono stati mantenuti e due sono riposizionati, perché ricadenti o sul costruito (fra Gaggiano e Vigano) oppure su infrastrutture di progetto (tangenziale sul Naviglio e SS494), in ambiti aperti che possono garantire la permeabilità necessaria al corridoio ecologico.

- **art. 60 “barriere infrastrutturali ed interferenze con la rete ecologica”:**

Nel Documento di Piano si prevede lungo la nuova viabilità fasce di mitigazione ambientale, identificate AV2 nel PdR, che possono essere acquisite al patrimonio pubblico grazie allo strumento della perequazione, oltre alla prescrizione di utilizzare il Repertorio – Allegato B.

- **art. 63 “Aree boscate” e art. 64 “Arbusteti, Siepi, Filari”:**

Sia nel Documento di Piano che nel Piano delle Regole sono stati inserite gli elementi individuati nel Piano di Indirizzo Forestale.

- **art. 65 “Alberi di Interesse monumentale”:**

A Gaggiano nella frazione di Bonirola, si trova un esemplare di “*Pioppo Nero*” scheda della Provincia n. 677 gli indirizzi e le indicazioni sono state recepite all'interno del Piano delle Regole;

- **CAPO IV – Azioni strategiche**

- **art.69 “Potenziamento e sviluppo degli ecosistemi”:**

Nel Documento di Piano è affrontato con il recupero e rinaturalizzazione dell'area degli orti e la possibilità di rimboschimento, anche a carattere produttivo, nelle aree indicate come AV4 nel PdR lungo il Naviglio Grande.

- **art.70 “Programmi di azione paesistica”:**

conferma all'interno del PGT art. 1 comma i;

- **art.72 “Esame dell'impatto paesistico”:**

disciplinato nelle Nta del Piano delle Regole (*TITOLO VII, art. 44*).;

- **PARTE II TITOLO II**

- **art.76 “Trasformazioni urbanistiche e connessioni lungo la viabilità extraurbana”:**

Le previsioni di natura sovraordinata, che ricadono nel comune di Gaggiano e sono state inserite nel Documento di Piano, sono esclusivamente riferite al sistema dell'accessibilità e riguardano:

- il nuovo tracciato viabilistico a sud est dell'abitato di Bonirola, a prolungamento dell'attuale variante alla strada vigevanese;
- il nuovo parcheggio di interscambio a nord della stazione;
- il quadruplicamento della ferroviaria Milano-Mortara con annessi interventi quali il parcheggio di interscambio a nord dei binari, il cavalcavia ferrovia in località La Rosa, il sottopasso ferroviario lungo la SP 162.

Per quanto riguarda i contenuti della programmazione a livello comunale, il comune risulta interessato da una serie di interventi, alcuni dei quali anche di portata rilevante:

- *interventi infrastrutturali:*
 - o realizzazione del nuovo tratto di viabilità ad ovest in variante alla SP38;
 - o realizzazione di nuovi tratti di piste ciclopedonali-Camminando sull'acqua.

Nel PdS si rimanda al Repertorio – Allegato B per quanto riguarda le opere di ingegneria naturalistica.

- **PARTE III CAPO II Disposizioni per la pianificazione comunale:**

- **art.84 “Consumo di suolo”:**

le disposizioni relative sono affrontate nel CAPITOLO 6 di questa relazione;

- **art.86 “Indicatori di sostenibilità”:**

le disposizioni relative sono affrontate nella parte successiva della relazione e all'interno dell'Allegato alle NTA del Documento di Piano riguardante la sostenibilità degli Ambiti di Trasformazione;

- **art. 87 “Sistema distributivo”**

è affrontato all'interno delle NTA del Piano delle Regole(TITOLO IX), in ogni caso non si prevedono grandi strutture di vendita;

- **art. 90 “Aree industriali e aree ecologicamente attrezzate”:**

gli indirizzi sono inclusi all'interno dell'Allegato alle NTA del Documento di Piano riguardante gli Ambiti di Trasformazione;

- art. 91 “Direttive per gli insediamenti produttivi”:

le direttive sono incluse all'interno dell'Allegato alle NTA del Documento di Piano riguardante gli Ambiti di Trasformazione;

- art. 92 “Impianti fissi per le telecomunicazioni e per la radio televisione”:

gli indirizzi sono disciplinati nell'art.61 delle Nta del Piano delle Regole.

8.2 Consumo di suolo.

Dall'analisi fatta dal PTCP, emerge che oltre il 36% del territorio della provincia di Milano è già, o in virtù delle previsioni dei piani a scala comunale, urbanizzato. L'ambito dell'Abbiatense-Binaschino ha un indice del consumo di suolo di circa 11%, una percentuale notevolmente inferiore alla media dell'intera provincia. Questo dato nella sua semplicità evidenzia l'alta qualità dell'intero ambito nell'utilizzazione del suolo che anche il progetto di Piano intende mantenere.

La verifica di compatibilità rispetto al PTCP, definita in funzione dell'obiettivo di contenere il consumo di suolo, prevede di valutare le nuove aree destinate all'espansione insediativa rispetto a due criteri fondamentali:

- 1-

Esaurimento delle potenzialità edificatorie dello strumento urbanistico comunale vigente, eventualmente anche per singole funzioni;
- 2-

Definizione di una variazione massima ammissibile della superficie urbanizzata che regoli la crescita insediativa.

Dopo aver verificato la possibilità di utilizzare il valore massimo per quanto riguarda la nuova superficie di consumo di suolo pari al 5% del suolo urbanizzato si è proceduto a verificare tale valore con quello di progetto, tenendo conto che molti degli ambiti di trasformazioni ricadono all'interno del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano e quindi un'attuazione differita nel tempo rispetto a quelli esterni a tale confine.

Considerando la superficie effettivamente degli ambiti di trasformazione, esterni al Parco, il consumo di nuovo suolo è inferiore all'incremento massimo possibile da art. 84 delle NdA del PTCP di Milano. Quota a disposizione, l'obiettivo di recupero e rinaturalizzazione delle aree oggi degradate e compromesse degli orti di San Vito. Progetto che se fosse portato a compimento permettere il recupero di 435.000 mq. circa.

VERIFICA DELLO STATO DI ATTUAZIONE
DELLE ZONE DI ESPANSIONE DEL P.R.G. VIGENTE E
DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE URBANIZZABILE AGGINUTIVA.
(fonte: PTCP, art.84 N.d.A.)

A) zone di espansione del P.R.G. Vigente e relativo di attuazione

A1.Zone residenziali (Piani Attuativi approvati o adottati)

num.	descrizione	delibera di approvazione	zona PRG Vigente	Sup. Territoriale	Volume massimo consentito	Slp massima consentita
				mq.	mc.	mq.
1	Via Puccini	adozione n. 8/5/1991	C		19.500	5.909
2	Via San Invenzio	n.720 del 16/09/1991	C		26.000	7.879
3	Via Don Vezzoli	n.6 del 20/02/1998	C4		5.000	1.515
4	Via Acqualunga	n.63 del 30/09/1999	C5		8.000	2.424
5	Via Papa Giovanni XXIII	n.2, 28/01/2000	C6		21.000	6.364
6	Via Italia	n.14 21/02/2000	C8		24.800	7.515
7	Via Di Vittorio	n.60 29/09/2004	C9		16.500	5.000
8	Piazza La Pira	n.175, 12/4/1999	C10		20.600	6.242
9	Via Mattei	n.64, 30/9/1999	C11		20.000	6.061
10	Via Gramsci	n.82, 28/11/2003	C		22.770	6.900
11	Via Roggia Nuova		C		14.700	4.455
12	Via dei Ciliegi	n.58, 29/09/2004	C14		4.000	1.212
13	Via dei Ciliegi	n.961, 15/12/1997	C14		12.000	3.636
14	Via Marconi	n. 54, 30/9/2000	C		12.000	3.636
15	Via Berlinguer	n.83, 2/12/2002	C		20.168	6.112
16	Via Italia/Fermi	n.60, 28/11/2008	PII		33.000	10.000
					280.038	84.860
						totale

A.1 - Zone residenziali (Piani attuativi né adottati né approvati residenziali)						
21	Cascina Rosa				slp esistente + 20%	0
					slp esistente + 20%	0
						0 totale

A.2 - Zone Industriali (Piani Attuativi approvati o adottati)						
---	--	--	--	--	--	--

num.	descrizione	delibera di approvazione	zona PRG Vigente	Sup. Territoriale	Volume massimo consentito	Slp massima consentita
				mq.	mc.	mq.
1	S.P. n. 38 Vigano	n.45, 15/7/1991	D	23.500		16.450
2	Gaggiano			13.000		9.100
						25.550 totale

A.2 - Zone Industriali (Piani Attuativi non adottati)						
num.	descrizione	delibera di approvazione	zona PRG Vigente	Sup. Territoriale	Volume massimo consentito	Slp massima consentita
				mq.	mc.	mq.
1	Vigano		D	9.000		6.300
						6.300 totale

Verifica dello stato di attuazione delle aree di espansione

Funzioni d'uso	Slpp Previste (mq)	Slpa attuate/prog rammate (mq)	Stato di attuazione Slpa/Slpp (%)	VERIFICA Slpa/Slpp >75%
Residenziale	84.860	84.860	100%	SI
Produttivo	31.850	25.550	80%	SI

B) Indice di Consumo del Suolo

Superficie urbanizzata	mq.	2.886.359	S.U.
Superficie territoriale comunale	mq.	26.703.657	S.T.C.
Rapporto percentuale	mq.	10,81%	I.C.S.

C) Incremento di espansione consentito

Superficie urbanizzata	mq.	2.886.359
------------------------	-----	-----------

Incremento percentuale di espansione massima	mq.	0,05	Semax
--	-----	------	-------

Superficie di espansione incrementata consentita	mq.	144.318
--	-----	---------

Ambiti di espansione previste dal Documento di Piano, aree di esterne al Parco Agricolo Sud Milano

A.1 - Zone residenziali,						
--------------------------	--	--	--	--	--	--

num.	riferimento	ubicazione	Sup. Territoriale	Aree già previste	Aree in cessione all'interno del comparto	Sup. effettiva di consumo di suolo
			mq.	mq.	mq.	mq.
1	TS.1	gaggiano	35.600			35.600
2	T.6b	vigano	15.000	10.000		5.000
			50.600	10.000	0	40.600 totale

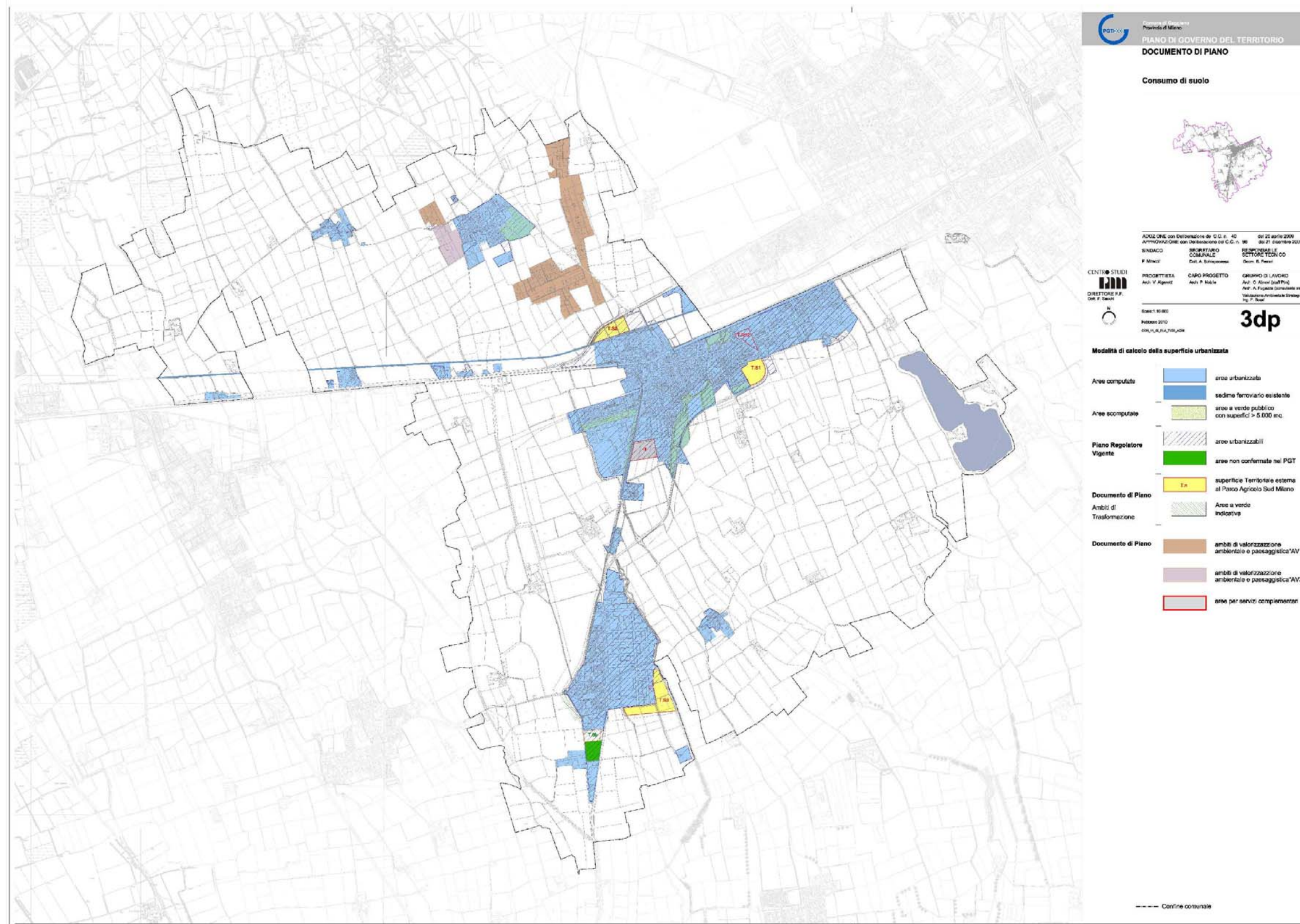
A.1 - Zone industriali,						
-------------------------	--	--	--	--	--	--

num.	riferimento		Sup. Territoriale	Aree già previste	Aree in cessione all'interno del comparto	Sup. effettiva di consumo di suolo
			mq.	mq.	mq.	mq.
1	TS.3		70.000	10.000		60.000
			70.000	10.000	0	60.000
						0 totale

B) Incremento di espansione massima consentita(determinato in base alla tab. 3. "Classi di consumo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata"	mq.	144.318	Semax
--	-----	---------	-------

C) Verifica della Variazione massima consentita dell'urbanizzato(determinato in base alla tab. 3. "Classi di consumo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata"	mq.	100.600	Semax
--	-----	---------	-------

D) Verifica della Variazione massima consentita dell'urbanizzato(determinato in base alla tab. 3. "Classi di consumo e incrementi percentuali ammessi di superficie urbanizzata"	mq.	43.718	Semax
--	-----	--------	-------



9. Proposte orientative per la Variazione dei confini del Parco Agricolo Sud Milano.

Facendo seguito alla richiesta di modifica del perimetro del Parco Agricolo Sud Milano, (presentata in Consiglio Comunale il 9 giugno 2008), si inseriscono come proposte orientative per la Variazione dei confini del Parco Agricolo Sud Milano degli Ambiti di Trasformazione da valutare come opportunità futura per rispondere e risolvere alcune delle criticità emerse nella fase di predisposizione degli atti del Piano di Governo del Territorio.

Area T.5a-b. Le due aree in questione sono entrambe collocate a sud dell'abitato di Gaggiano e con il confine meridionale lungo via Leonardo da Vinci.

I due sub comparti sono entrambi ineditati e interni al perimetro del Parco Agricolo Sud Milano.

Nel dettaglio:

- la prima area (T5.a), adiacente all'attuale scuola media di via Cornicione, è in una posizione baricentrica rispetto all'edificato del capoluogo e all'offerta di servizi esistenti di interesse generale e pubblico.

Attualmente vi insiste un bosco produttivo (pioppeto). Questo lotto è l'unico a non essere oggetto di recente riforestazione (finanziamenti regionali) al contrario di quelli confinanti di proprietà comunale che vanno a costituire il Parco della Baronella, spazio verde urbano di margine a protezione del confine edificato.

- la seconda area (T5.b) si trova all'incrocio fra la via della Marianna, ad est, e via Leonardo da Vinci-circonvallazione, a sud. La zona è ormai circondata per almeno due lati da edificazione di recente costruzione. Solo il lato ovest confina con il lotto riforestato di proprietà comunale. L'uso prevalente di questo spazio aperto è a seminativo.

Entrambe le aree, sebbene presentino caratteri di naturalità, non sono da ritenere ambiti agricoli strategici per:

- posizione, in quanto da una parte sono a margine dell'urbanizzato e dall'altra sono racchiuse dalla circonvallazione del capoluogo;
- per la frammentarietà della proprietà, in quanto l'intera fascia verde è divisa fra più proprietari;
- per la forma e dimensione dei lotti relativamente ridotta.

Per le aree in questione, si propone un ambito unico di trasformazione in maniera tale che attraverso una perequazione di comparti si possa acquisire al patrimonio pubblico l'area da destinare al futuro ampliamento della scuola (T5.a).

Il Piano indica orientativamente sulla prima area (T5.a), un uso a servizi essenziali, in particolare modo, si individua il lotto per l'ampliamento futuro della scuola media di via Cornicione.

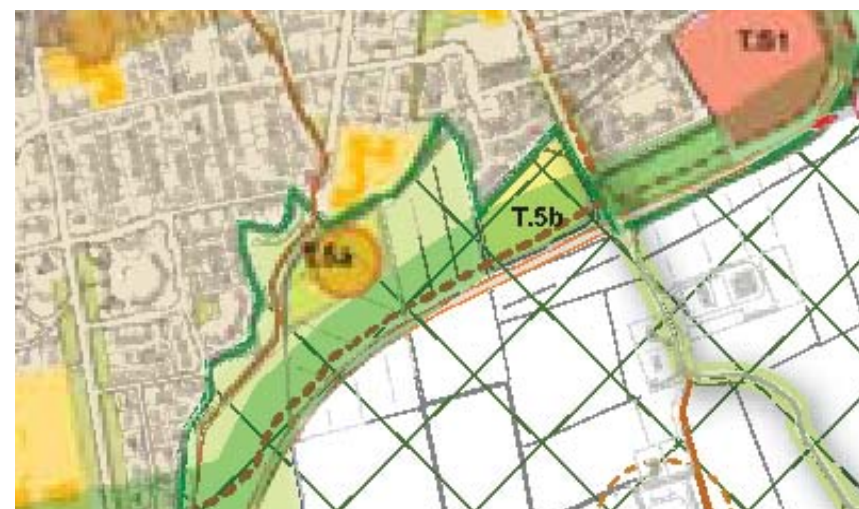
È emersa infatti dalla ricognizione del quadro conoscitivo del Piano dei Servizi e dall'Assemblee

pubbliche (febbraio 2008) la necessità, per quanto riguarda il settore scolastico, nel futuro prossimo di ampliare o realizzare nuove strutture in virtù dei nuovi residenti derivanti dalla realizzazione quasi totale dei piani di lottizzazione residenziali del Piano.

Nel ridisegno complessivo del sistema dei servizi offerti all'interno del Piano dei Servizi l'area adiacente al polo scolastico è stata individuata come possibile ambito idoneo ad ospitare un futuro ampliamento, ipotizzando anche il possibile processo di accorpamento con le strutture scolastiche di via Matteotti in diverse fasi temporali.

Il piano suggerisce, invece, sulla seconda area (T5.b) esclusivamente la funzione residenziale con particolare attenzione verso il margine della campagna che dovrà essere ceduto come area a verde pubblico attrezzato per creare una fascia verde di filtro per far passare il percorso ciclopeditone che connette il Parco della Baronella con il sistema del verde del capoluogo.

Da ultimo una particolare attenzione dovrà essere conferita alla definizione del rapporto fra edificato e territorio rurale e all'inserimento paesistico ambientale delle nuove costruzioni.



Area T.8a-b. Il comparto è formato da due aree non contigue nella frazione di Bonirola:

- la prima area è lo spazio aperto sul retro del margine urbano della frazione di Bonirola verso est, con il comune di Trezzano sul Naviglio;

- la seconda area non è edificata ed è a sud a confine del Piano di Lottizzazione recentemente ultimato. Il confine naturale dell'area T8a è la strada comunale che porta alla cava Boscaccio. Strada che ha per parte una roggia ed è sempre un'altra roggia (Cossona) a dividere il lotto dal margine edificato verso ovest, in particolare dall'antico mulino che insiste su di essa.

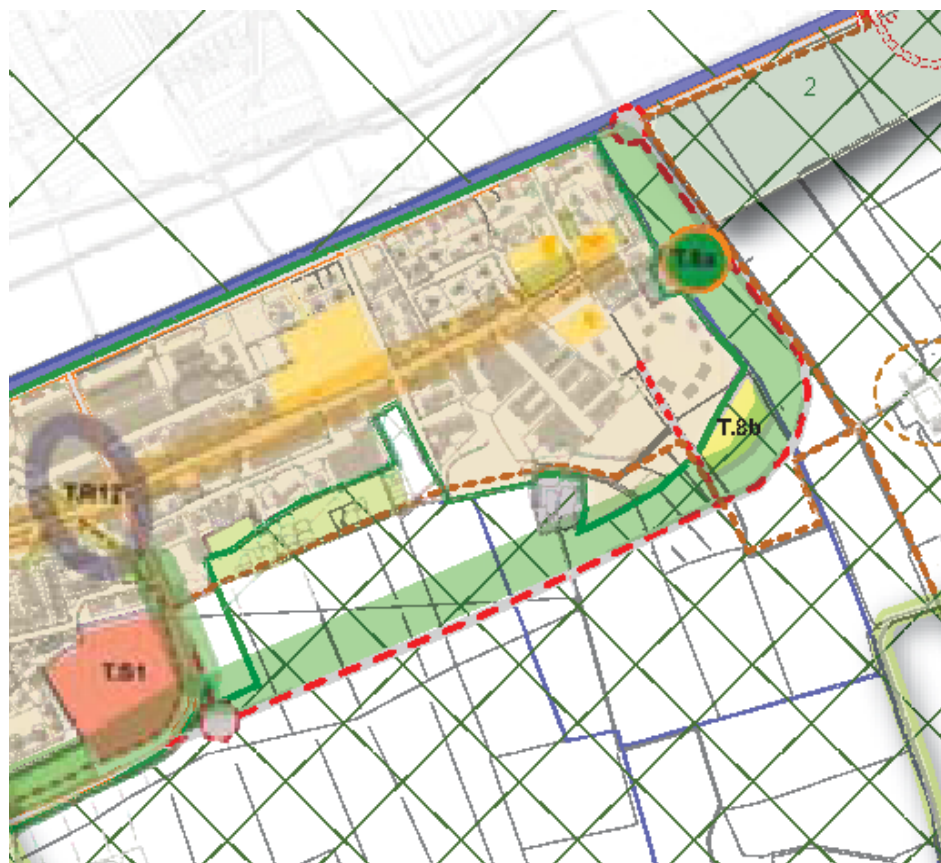
Il sub-comparto T8.b ha come delimitazioni: ad ovest, una strada in continuazione della via Italia in terra battuta e ad est la roggia Cossona.

Entrambe le aree sono inserite nel Parco Agricolo Sud Milano.

Per le aree in questione, si propone un ambito unico di trasformazione in maniera tale che attraverso una perequazione di comparti si possa acquisire al patrimonio pubblico l'area da destinare al futuro Parco (T8.a).

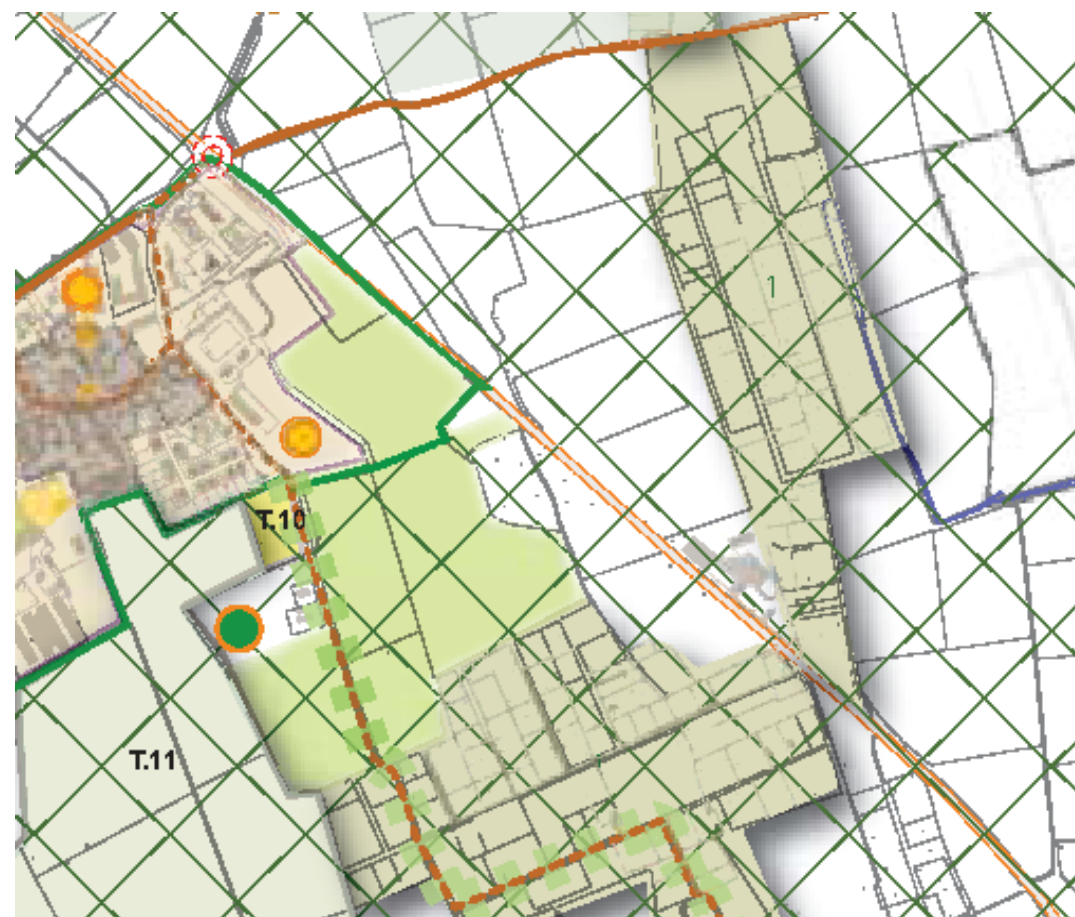
Il Piano indica orientativamente sull'area T8.a la formazione di un nuovo Parco pubblico con il recupero del mulino come testimonianza storica, andando a creare una nuova centralità per la frazione.

Il piano propone, invece, per la seconda area (T8.b) la funzione esclusivamente residenziale con particolare attenzione verso i margini verso la campagna. L'intervento maggiore consisterebbe nella realizzazione del tratto di circonvallazione della frazione che andrebbe a congiungere via Italia a via Milano nel tentativo di risolvere gli attuali problemi di traffico della frazione.



Area T.10. L'area in questione è un'area non costruita a sud di San Vito, inclusa nel Parco Agricolo Sud Milano. Il lotto è racchiuso dal margine edificato a nord, via Verdi ad est, il depuratore comunale a sud e il campo di pratica per il golf ad ovest.

Si propone di destinare interamente l'area alla funzione residenziale con la realizzazione di un'area per la sosta che serva per l'ambito di forestazione, in fase di realizzazione. Si indica in via principale anche la localizzazione e realizzazione di un tratto di strada pubblica, verso il depuratore, per servire il nuovo parcheggio e il campo da golf ad ovest.



			Indice di Utilizzazione Territoriale					Incremento Obbligatorio per la realizzazione			Incremento volumetrico Premiale						
Num.	Ubicazione	Parco Agricolo Sud Milano	Sup. territoriale	Ut	Slp resid.	Abitanti teorici	Dotazione minima per servizi essenziali	It Obbligatorio	Slp resid.	Abitanti teorici	It premiale	Slp resid.	Abitanti teorici	Dotaz. Servizi di cui localizzata	Destinazione d'uso principale	Destinazioni d'uso non ammissibili	Descrizione Servizi e opere pubbliche da realizzare
						50 (mq/ab)	40			50 (mq/ab)			50 (mq/ab)				
			mq.	mq./mq.	mq.	n. abitanti	mq.	mq./mq.	mq.	n. abitanti	mq./mq.	mq.	n. abitanti	mq.			
T.5a-b	gaggiano, via delle baitane	Incluso art.27	25.700	0,15	3.894	78	3.115	-	-	-	-	-	-	12.850	Residenza	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, usi terziari, usi produttivi industriali (NTA PdR art.23)	Realizzazione di una pista ciclabile, parallela alla via L.da Vinci, che metta in relazione il Parco della Baronella con il sistema del verde urbano. Tale percorso attrezzato dovrà essere realizzato contemporaneamente alla fascia di verde pubblico di mitigazione ambientale e paesistica .Cessione dell'area, sud della scuola media di via Cornicione, per un futuro ampliamentodel plesso scolastico.
T.8a-b	bonirola	Art. 27 delle NTA del PTC del Parco	15.000	0,15	2.273	45	1.818	-	-	-	-	-	-	4.300	Residenza	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, usi terziari, usi produttivi industriali (NTA PdR art.23)	Realizzazione, a nord, di uno spazio pubblico verde a tutela e valorizzazione dell'antico mulino. Realizzazione della nuova strada nord/sud che corre lungo il lato est dell'ambito di trasformazione sul lato interno della roggia verso Bonirola.
T.10	San Vito, via verdi	Art. 25 delle NTA del PTC del Parco	6.000	0,15	909	18	727	-	-	-	-	-	-	1.800	Residenza	medie strutture di vendita, grandi strutture di vendita, usi terziari, usi produttivi industriali (NTA PdR art.23)	Cessione e realizzazione di un'area per la sosta e di una fascia a verde pubblico di mitigazioneambientale verso via Verdi.
			46.700	0,15	7.076	142	5.661							18.950			