

## Relazione illustrativa di progetto



# BOZZA,

per pubblicazione ai fini VAS e alla  
raccolta dei pareri delle parti sociali ai sensi della LR 12/05.



SINDACO

Magda Beretta

SEGRETARIO COMUNALE

dott. ssa Elisa Terrazzino

ASSESSORE SPORTELLO UNICO EDILIZIA, URBANISTICA, MOBILITA' E TRASPORTI, AZIENDE  
PARTECIPATE

Gianluca Bogani

UFFICIO DI PIANO

Arch. Sabrina Bonato [Responsabile Settore Servizi Territoriali]

geom. Alberto Arosio

arch. Barbara Arosio

sig.ra Lorena Bergomi

arch. Francesco Bonacci

arch. Alberto Ceriani

arch. Vanessa Falcone

COLLABORATORI AMMINISTRATIVI

sig.ra Ida Donvito

sig.ra Lucrezia Sentinella

CENTRO STUDI PIM

dott. Franco Sacchi [Direttore]

arch. Cristina Alinovi [Capo progetto]

ing. Francesca Boeri [VAS-PUGSS]

ing. Mauro Barzizza, ing. Matteo Gambino [PGTU]

p.t. Francesca Bugnoni [Consulenti esterni]



IST\_29\_22\_ELA\_ID

Maggio 2025, Gennaio 2026

# Sommarior

## INTRODUZIONE 1

Sintesi critica del quadro conoscitivo	3
Verso la Variante Generale del PGT	4
Variente Generale 2025 al PGT: processo partecipativo mirato	8
Variente Generale del PGT 2025: visione strategica	12
<i>Strategie generali</i>	13

## 01. DOCUMENTO DI PIANO 23

1.1. Ambiti di Trasformazione Urbana	27
1.2. Ambiti di Rigenerazione Urbana e territoriale	29
<i>Gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale nel quadro normativo e pianificatorio</i>	29
<i>Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana a Senago</i>	31
1.3. Accordo di Programma [AdP]	38
1.4. Principi e meccanismi attuativi del Documento di Piano	38
<i>Interventi sul patrimonio edilizio esistente e aspetti climatico ambientali: forme di incentivazione</i>	39
<i>Fondo monetizzazioni</i>	41
1.5. Consumo di suolo	41
<i>La Carta del consumo di suolo al 2014</i>	43
<i>La carta del consumo di suolo al 2025</i>	46
<i>La carta del suolo utile netto al 2025</i>	47
<i>Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Regionale</i>	48
<i>Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Metropolitano</i>	50
<i>Il Bilancio Ecologico del Suolo [BES]</i>	52
1.6. Le Strategie Tematico Territoriali	53

<i>STTM 1 - Sostenibilità ambientale, emergenze climatiche e rigenerazione del territorio</i>	54
<i>STTM 2 - Coesione sociale, servizi sovracomunali e metropolitani</i>	55
<i>STTM 3 - Innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione</i>	55
<i>Strumenti di attuazione del PTM e delle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane</i>	56
<i>APPROFONDIMENTO 1 Il Piano di Governo del Territorio 2013: Strategie</i>	58

## 02. PIANO DEI SERVIZI 61

2.1. Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nelle trasformazioni	64
<i>APPROFONDIMENTO 2 Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale</i>	66
2.2. Dimensionamento del carico insediativo	68
2.3. Obiettivi della città pubblica	71
<i>Compensazione Ambientale</i>	71
<i>Housing sociale [SAS]</i>	72
<i>Servizi qualitativi</i>	74
2.4. Verde	74
<i>Rete ecologica comunale</i>	75
<i>Questione climatico ambientale</i>	78
2.5. Riclassificazione aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.	80
2.6. Mobilità	80
2.7. Progetti strategici	81
<i>APPROFONDIMENTO 3 Il Piano dei Servizi 2014</i>	86

## 03. PIANO DELLE REGOLE 89

3.1. Città consolidata	90
<i>Variante Generale al Piano delle Regole</i>	90
3.2. Tessuti urbani consolidati: disciplina	94

<i>Nucleo di Antica Formazione [NAF]</i>	94
<i>Tessuto Urbano Consolidato residenziale [TUC-R]</i>	98
<i>Tessuto Urbano Consolidato per le Attività Economiche [TUC - AE]</i>	99
<i>Logistica</i>	100
<i>Ambiti di completamento [AC]</i>	100
<i>Ambiti di Ricomposizione [AR]</i>	101
<b>3.3. Commercio</b>	<b>102</b>
<b>3.4. Forme di incentivazione</b>	<b>103</b>
<i>Obiettivi della città pubblica</i>	104
<i>Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza</i>	106
<b>3.5. Edifici dismessi con criticità</b>	<b>106</b>
<b>3.6. Aree destinate all'attività agricola</b>	<b>107</b>
<i>Opere e/o contributi per gli interventi di naturalità e incremento della biodiversità</i>	107
<i>Aree non soggette a trasformazione e Verde di recupero ambientale</i>	109
<i>Ambiti di tutela e sviluppo del verde privato</i>	109
<b>3.7. Tutele sovraordinate</b>	<b>111</b>
<i>Vincoli di difesa del suolo</i>	111
<i>Vincoli amministrativi [limiti all'edificazione]</i>	112
<i>Vincoli di tutela e di salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici</i>	112
<b>APPROFONDIMENTO 4 Il Piano delle regole 2013</b>	<b>114</b>

## 04. COMPATIBILITÀ CON IL PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO



# INTRODUZIONE

*Il testo della Relazione è articolato in tre sezioni riferite a ciascun atto del Piano di Governo del Territorio: la prima illustra il Documento di Piano e le strategie generali delineate per lo sviluppo futuro di Senago; la seconda descrive il progetto di "città pubblica" e le sue norme attuative individuate nel PdS e, infine, la terza, ed ultima, spiega le regole che governano le trasformazioni nel tessuto urbano consolidato e nelle aree agricole definite nel Piano delle Regole.*

*Il presente capitolo ha lo scopo di illustrare complessivamente la struttura del Piano e le sue scelte; intende quindi delineare e descrivere il progetto di città partendo da una sintesi critica del Quadro Conoscitivo, gli Obiettivi di Piano come risposta della Pubblica Amministrazione alle criticità emerse in fase di analisi con le Linee Guida e la fase partecipativa che ha coinvolto tutta la cittadinanza.*

*I capitoli sono strutturati in modo da seguire, in via generale, l'organizzazione della normativa di Piano, al fine di agevolare la consultazione e permettere, a chi intenda approfondire i contenuti delle norme, di ritrovare facilmente nella relazione le parti di testo che spiegano la logica delle singole scelte.*



## Sintesi critica del quadro conoscitivo

La redazione del Quadro Conoscitivo fornisce una rappresentazione aggiornata dello stato di fatto del territorio comunale, attraverso un'analisi approfondita che evidenzia le principali caratteristiche morfologiche, funzionali e socio-economiche. L'indagine riguarda i tessuti urbani, la dotazione e l'accessibilità ai servizi, le dinamiche demografiche, il sistema produttivo locale e le principali progettualità già avviate o in fase di programmazione, non ultimo il sistema dei vincoli di difesa del suolo e di tutela paesaggistica.

L'analisi restituisce un'immagine complessa del contesto comunale, ponendo in evidenza una serie di elementi di valore che rappresentano oggi un'importante base di partenza per l'elaborazione delle strategie di piano. Senago si configura come un comune di medie dimensioni che, pur situato al margine nord della Città Metropolitana di Milano si colloca in una posizione strategica, con buoni livelli di accessibilità veicolare e una prossimità significativa rispetto ai nodi infrastrutturali dell'area nord-ovest milanese. L'approvazione del progetto definitivo della metrotramvia Milano-Limbrate e l'inserimento del territorio comunale lungo il percorso del PCIR "Villoresi" rafforzano la rilevanza di Senago nel quadro della mobilità sostenibile sovralocale.

All'interno del territorio si riconosce un sistema ambientale e paesaggistico articolato, che comprende il Parco regionale delle Groane, i canali Villoresi e Scolmatore, ambiti agricoli e forestali, nonché una rete ecologica strutturata. Tali elementi costituiscono una risorsa strategica non solo in chiave ambientale e naturalistica, ma anche per lo sviluppo di infrastrutture verdi e blu, di connessioni ecologiche e di nuove opportunità legate alla fruizione sostenibile degli spazi aperti.

Il tessuto urbano si presenta compatto e strutturato, con una rete di servizi di base distribuita e un'impostazione insediativa che agevola l'efficienza delle infrastrutture. L'impianto analitico e normativo alla base della Variante Generale evidenzia inoltre un orientamento chiaro verso le politiche di rigenerazione urbana, recupero del patrimonio edilizio esistente e contenimento del consumo di suolo, in coerenza con gli indirizzi della L.R. 31/2014 e del Piano Territoriale Metropolitano. Il Quadro Conoscitivo, infine, rappresenta uno strumento aggiornato e supportato da un set articolato di dati socio-economici, indicatori demografici, cartografie tematiche e riferimenti normativi, che garantisce una base conoscitiva per l'elaborazione degli scenari di piano.

Accanto a questi elementi positivi si evidenziano tuttavia alcune criticità che costituiscono sfide centrali per il futuro assetto del territorio. Senago, pur inserendosi in un sistema urbano fortemente strutturato, non riveste un ruolo centrale nel contesto metropolitano: l'assenza di stazioni ferroviarie, l'inesistenza di Luoghi Urbani della Mobilità (LUM) e la mancanza di polarità sovracomunali limitano la capacità attrattiva del comune e riducono il potenziale di sviluppo di servizi di rango superiore. A livello territoriale, la pressoché totale saturazione dell'urbanizzato riduce le possibilità di espansione, rendendo prioritaria una strategia fondata su interventi di riqualificazione e rinnovamento del costruito. In ambito demografico, il costante invecchiamento della popolazione, la crescita dell'indice di dipendenza strutturale e il calo della natalità pongono una pressione significativa sui servizi sociali, educativi e sanitari, richiedendo una revisione dell'offerta in chiave generazionale e di prossimità.

Anche sul fronte residenziale emergono elementi di attenzione: le proiezioni demografiche a medio termine mostrano una crescita contenuta con scenari in cui il fabbisogno abitativo primario risulta modesto.

In sintesi, l'analisi condotta restituisce l'immagine di un territorio maturo, dotato di risorse ambientali, infrastrutturali significative, ma al tempo stesso attraversato da fragilità sociali e fisiche che richiedono un cambio di paradigma. Il Progetto della Variante Generale 2025 si pone pertanto l'obiettivo di costruire un modello urbano più resiliente, inclusivo e rigenerativo, capace di valorizzare le vocazioni locali e di affrontare con realismo e coerenza le sfide emergenti.

## Verso la Variante Generale del PGT

Il testo della Relazione è articolato in tre sezioni riferite a ciascun atto del Piano di Governo del Territorio: la prima illustra il Documento di Piano e le strategie delineate per lo sviluppo futuro di Senago; la seconda descrive gli obiettivi e le scelte del Piano dei Servizi e, infine, la terza, ed ultima, spiega le azioni e le norme definite nel Piano delle Regole.

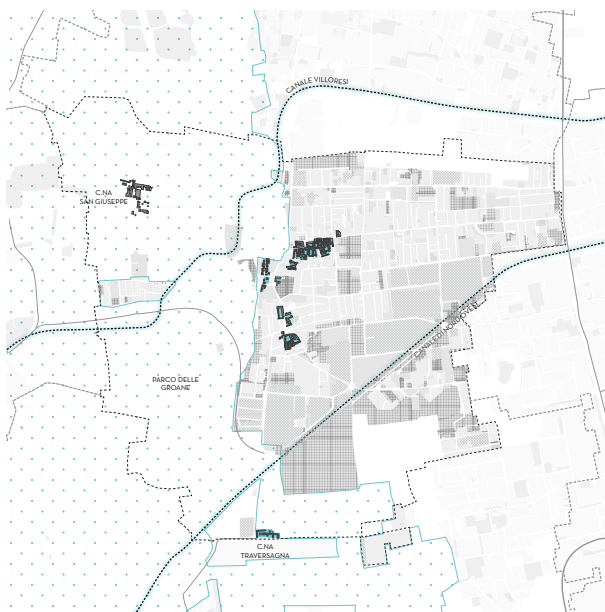
I capitoli della relazione sono strutturati in modo da seguire, in via generale, l'organizzazione della normativa di Piano, al fine di agevolare la consultazione e permettere, a chi intenda approfondire i contenuti delle norme, di ritrovare facilmente nella relazione le parti di testo che spiegano la logica delle singole scelte.

Il presente capitolo ha lo scopo di illustrare complessivamente la struttura del Piano e le sue scelte; intende quindi delineare e descrivere, partendo dagli obiettivi delle Linee guida, approvate con Delibera di Giunta Comunale n.74 del 30/05/2024, il progetto di città, lasciando ai capitoli successivi il compito di trattare più approfonditamente i diversi temi.

La strategia del nuovo Documento di Piano si sintetizza in 4 obiettivi generali, contenuti nelle Linee Guida:

1. Promuovere la riqualificazione diffusa e la rigenerazione urbana per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e territoriale;
2. Sostenere le attività economiche promuovendo l'insediamento compatibile con l'ambiente e valorizzando le risorse locali;
3. Migliorare la qualità dei servizi per rendere la città più accogliente e interconnessa
4. Valorizzare gli spazi verdi, il Canale Villoresi il Canale di Nord-ovest come elementi chiave della rete verde a livello territoriale

**01. Promuovere la riqualificazione diffusa e la rigenerazione urbana per migliorare la qualità dell'ambiente urbano e territoriale.** Uno degli assi portanti della Variante Generale al PGT è rappresentato dalla riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e dal recupero delle aree dismesse o degradate. Tali ambiti, spesso da tempo in



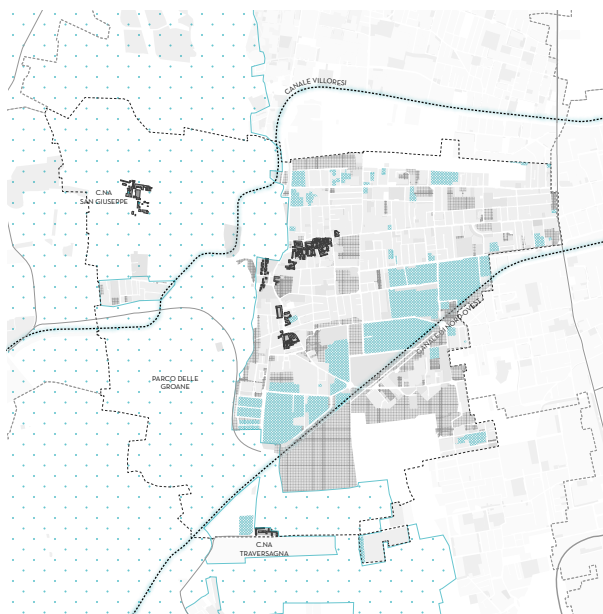
stato di abbandono, verranno oggetto di interventi mirati affinché possano tornare a essere spazi attivi e utili per la comunità. La rigenerazione urbana si pone quindi come strumento prioritario anche per il contenimento del consumo di suolo, in coerenza con la salvaguardia degli elementi naturalistici che caratterizzano Senago, come il Parco regionale delle Groane.

L'approccio adottato prevede un'analisi attenta del contesto urbano, considerando densità edilizia, accessibilità ai servizi, qualità ambientale e presenza di fenomeni di dismissione, per ricalibrare gli indici edificatori del tessuto consolidato in modo compatibile con la morfologia storica della città. La qualità ambientale e architettonica degli interventi rappresenta un obiettivo fondamentale, che sarà perseguito anche attraverso l'aggiornamento delle norme edilizie, con l'introduzione di regole più chiare e orientate alla sostenibilità.

Particolare attenzione sarà riservata ai Nuclei di Antica Formazione e alla Città Storica, per cui si prevedono linee guida specifiche che ne orientino le trasformazioni nel rispetto dei caratteri tipologici e materici tradizionali. In questo processo, la partecipazione attiva della cittadinanza e dei portatori di interesse sarà essenziale per garantire che le scelte urbanistiche siano condivise e realmente rispondenti ai bisogni della collettività.

## **02. Sostenere le attività economiche promuovendo l'insediamento compatibilmente con l'ambiente e valorizzando le risorse locali.**

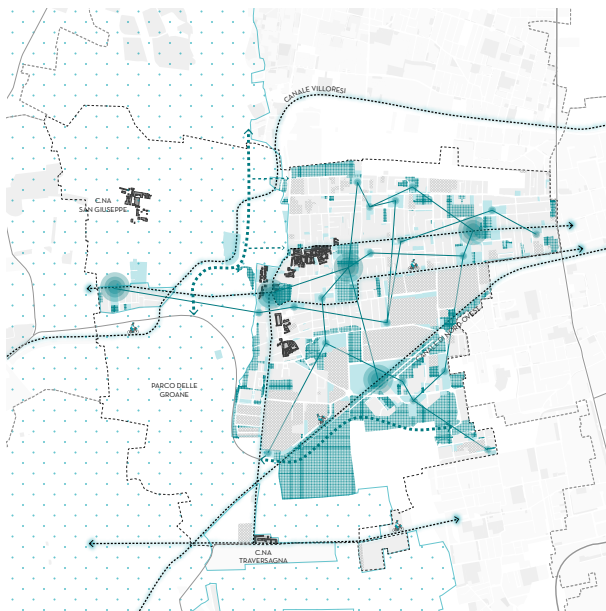
La Variante Generale al PGT individua tra i suoi obiettivi prioritari anche il sostegno alle attività economiche, promuovendone uno sviluppo equilibrato e compatibile con l'ambiente. In questa direzione, il piano prevede l'introduzione di misure che incentivino le imprese ad adottare pratiche eco-compatibili, attraverso agevolazioni e supporto tecnico per l'integrazione di tecnologie sostenibili. Al contempo, si intende valorizzare le risorse locali, naturali e culturali, come elementi identitari e motori per uno sviluppo economico radicato nel territorio, con particolare attenzione alle tradizioni artigianali e ai caratteri tipici.



La strategia punta a rafforzare il tessuto esistente, promuovendo sinergie tra piccole attività di vicinato, attraverso strumenti quali i distretti del commercio, in grado di rivitalizzare il centro urbano e riconoscerne il ruolo di "centro commerciale naturale". Un altro aspetto rilevante riguarda l'introduzione di una maggiore flessibilità funzionale nello strumento urbanistico, al fine di renderlo più adattabile alle esigenze economiche e ai cambiamenti in atto. Infine, sarà istituito un sistema di monitoraggio e valutazione ambientale delle attività economiche, con l'obiettivo di garantire un controllo costante sull'impatto generato e intervenire, se necessario, con azioni correttive. L'insieme di queste strategie mira a consolidare un modello di sviluppo economico sostenibile, in grado di coniugare crescita, rispetto ambientale e valorizzazione delle specificità locali.

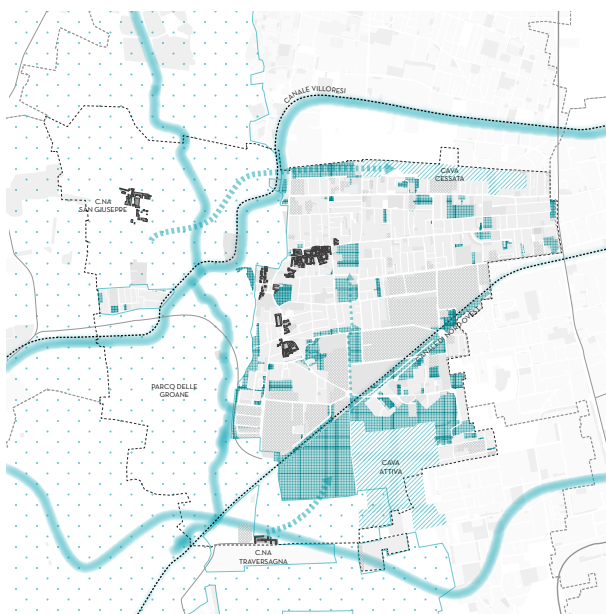
**03. Migliorare la qualità dei servizi per rendere la città più accogliente e interconnessa.** Un obiettivo prioritario della Variante Generale al PGT è l'ottimizzazione dell'efficienza e dell'accessibilità dei servizi urbani, con l'intento di ridurre l'impatto ambientale e potenziare la mobilità sostenibile all'interno del territorio comunale. In quest'ottica, la valorizzazione degli spazi pubblici come luoghi di socialità assume un ruolo centrale, come dimostra il progetto di riqualificazione di Piazza Giovanni XXIII, pensato per favorire la pedonalità e la fruizione collettiva.

La buona dotazione di servizi esistenti consente di ripensare e razionalizzare le strutture oggi sottoutilizzate, come alcuni plessi scolastici, con l'obiettivo di creare poli unificati e più funzionali. La riqualificazione energetica e funzionale degli edifici pubblici sarà alla base della creazione di una rete di servizi più efficiente e meglio distribuita sul territorio. Particolare importanza è data al collegamento tra servizi e mobilità dolce: il potenziamento della rete ciclabile e pedonale, in sinergia con infrastrutture come la nuova fermata della tramvia Milano-Limbiate e il futuro ciclodromo, punta a migliorare l'accessibilità e a incentivare forme di trasporto sostenibili. L'obiettivo finale è costruire una città più efficiente e accogliente, in cui i servizi siano facilmente raggiungibili e integrati in un sistema urbano sostenibile.



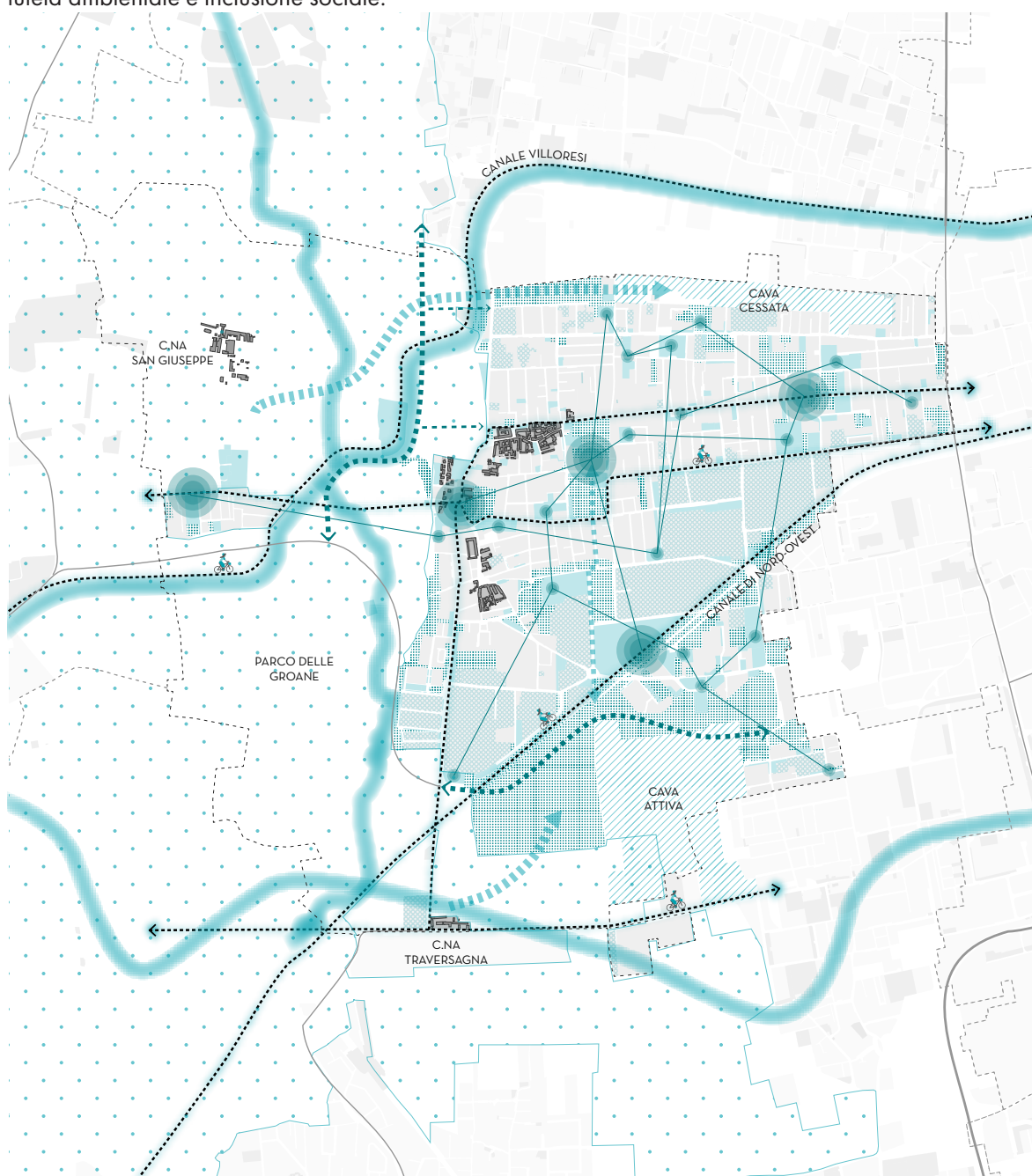
**04. Valorizzare gli spazi verdi, il canale Villoresi e il canale di nord-ovest come elementi chiave della rete verde a livello territoriale.** La Variante Generale al PGT riconosce negli spazi verdi uno degli elementi fondamentali per la qualificazione del territorio di Senago. Luoghi come il Parco regionale delle Groane, il Canale Villoresi e il canale di Nord-Ovest costituiscono componenti di grande valore naturalistico e fanno parte di una rete verde estesa anche a scala sovralocale, da tutelare e valorizzare preservandone le caratteristiche morfologiche ed estensive.

Accanto a queste realtà, il tessuto urbano consolidato ospita numerosi spazi verdi locali, ma è l'area dell'ex cava al confine con Limbiate a offrire una straordinaria opportunità di rigenerazione ambientale. La sua trasformazione in parco urbano permetterà di rafforzare il corridoio ecologico est-ovest, contribuendo al contempo a migliorare la qualità urbana del contesto circostante.



L'obiettivo è quello di mettere a sistema gli spazi verdi esistenti e creare nuove connessioni ecologiche attraverso l'incremento di alberature e la realizzazione di viali verdi, capaci di migliorare la qualità dell'aria e mitigare gli effetti dell'isola di calore. Potenziare i corridoi ecologici, aumentare la biodiversità e favorire l'integrazione tra spazi naturali e contesto urbano rappresentano azioni chiave per uno sviluppo sostenibile e resiliente.

Nel complesso, le linee guida della Variante Generale al PGT definiscono un quadro progettuale coerente, che mira a rafforzare la resilienza urbana e la qualità del vivere a Senago, attraverso una pianificazione attenta alle esigenze attuali e future della comunità, capace di integrare sviluppo urbano, tutela ambientale e inclusione sociale.



## **Variante Generale 2025 al PGT: processo partecipativo mirato**

La Legge Regionale n. 18/2019 di Regione Lombardia pone al centro della pianificazione urbanistica due questioni strategiche: la rigenerazione urbana e territoriale e la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente. Tali tematiche, già prioritarie, hanno assunto ulteriore rilevanza a seguito della recente crisi sanitaria, che ha accelerato la necessità di rivedere le dinamiche di sviluppo urbano in un contesto economico segnato da incertezza.

La rigenerazione urbana non può più essere intesa esclusivamente come contenimento del consumo di suolo, ma deve essere inquadrata in un più ampio processo di trasformazione sostenibile delle città. In questa prospettiva, la complessità della domanda urbana richiede un'analisi aggiornata dei sistemi insediativi, che tenga conto delle nuove esigenze sociali, ambientali e funzionali. Si evidenzia la necessità di strutturare un'offerta di servizi diffusa e flessibile, capace di rispondere in maniera mirata a bisogni specifici attraverso strumenti incrementali e sperimentali, in sinergia con la domanda sociale e le istanze di tutela ambientale.

Tuttavia, tali processi si confrontano con una contrazione strutturale del mercato immobiliare. Se nelle grandi città, come Milano, si registra ancora una certa vivacità, nei centri minori si moltiplicano gli edifici dismessi o sottoutilizzati. La pandemia trascorsa ha ulteriormente accentuato la crisi degli standard consolidati di sviluppo, aprendo a una necessaria revisione culturale, sociale ed economica delle pratiche urbanistiche.

In questo scenario, i Comuni sono chiamati a dotarsi di nuove competenze, in particolare per quanto riguarda la valutazione economico-sociale degli interventi, la capacità di promozione dei processi di rigenerazione urbana e la gestione delle fasi partecipative. La costruzione del nuovo Piano urbanistico generale deve infatti essere accompagnata da forme innovative di partecipazione che traducano i bisogni dei cittadini in politiche attuabili, attraverso un processo decisionale inclusivo e supportato anche dalle tecnologie digitali.

Per uno sviluppo sostenibile, è cruciale rafforzare il capitale sociale e umano, valorizzando partenariati pubblici-privati e incentivando un'interazione trasparente tra tutti gli attori coinvolti: amministrazioni, operatori economici e collettività. Ciascun soggetto, portatore di interessi legittimi e talvolta divergenti, deve poter contribuire alla definizione condivisa degli obiettivi del Piano. Maggiore sarà la partecipazione, più solide saranno le basi per l'efficacia e la fattibilità delle trasformazioni.

In questo spirito si colloca il percorso partecipativo avviato nell'ambito della Variante Generale al PGT. Oltre alla raccolta delle istanze in avvio al procedimento, l'11 aprile 2024 si sono tenuti, presso la sede comunale, tre incontri distinti ma complementari, dedicati rispettivamente a professionisti e operatori del territorio, commercianti e cittadini.

Nel corso della mattinata si è svolta una prima sessione di ascolto rivolta a tecnici e operatori. Tra i principali spunti emersi si segnala l'importanza attribuita al progetto della metrotramvia, considerato elemento fondamentale per il miglioramento della mobilità urbana e dell'accessibilità verso Milano. È stata inoltre richiesta una revisione delle Norme Tecniche di Attuazione [NTA] per garantire una maggiore coerenza con il Regolamento Edilizio e introdurre margini di flessibilità funzionale tali da incentivare la qualità progettuale.

È emersa la necessità di favorire la libertà insediativa, di aggiornare gli indici urbanistici e di intervenire

sul tessuto del Nucleo di Antica Formazione [NAF], distinguendo tra edifici da preservare e altri esterni al contesto, valutando la possibilità di ridefinire il perimetro del nucleo NAF. Si è discusso anche delle criticità legate alla parcellizzazione della proprietà, che ostacola la realizzazione di molti Piani Attuativi, suggerendo l'introduzione di strumenti normativi che ne facilitino l'attuazione.

Altri temi rilevanti, anche di dettaglio, sono stati la revisione delle attuali forme di incentivazione, la rimozione di norme che ostacolano gli interventi nel NAF, la possibilità di derogare all'obbligo di installazione di box a confine e una richiesta di meglio definire le procedure attuative con l'obiettivo di rendere il percorso ancora più trasparente.

Nel pomeriggio si è svolto un secondo incontro, dedicato ai commercianti locali. I partecipanti hanno sottolineato l'importanza di una rete stradale funzionale, priva di barriere architettoniche e amministrative, e di un ambiente urbano accogliente. Si è ribadita la necessità di rivedere la viabilità, specialmente nel centro storico, per favorire la sua rivitalizzazione attraverso interventi come la pedonalizzazione, l'ampliamento delle aree di sosta e il miglioramento dell'accessibilità.

Il quartiere Mascagni è stato indicato come una zona critica, caratterizzata da traffico intenso e mancanza di piste ciclabili. Inoltre, sono stati segnalati problemi di carenza di servizi e parcheggi, in particolare in via Piemonte. Si è proposta una maggiore connessione tra l'area produttiva e i servizi pubblici per incentivare la competitività economica.

La giornata si è conclusa con un incontro serale aperto a tutti i cittadini, che ha permesso di raccogliere ulteriori contributi. Diverse segnalazioni hanno riguardato la viabilità di via Risorgimento, interessata da un significativo aumento del traffico e del rumore. I cittadini hanno chiesto il miglioramento della pista ciclabile esistente, la costruzione di una nuova rotonda tra via Leonardo da Vinci e via Risorgimento e il potenziamento dei collegamenti con Paderno Dugnano.

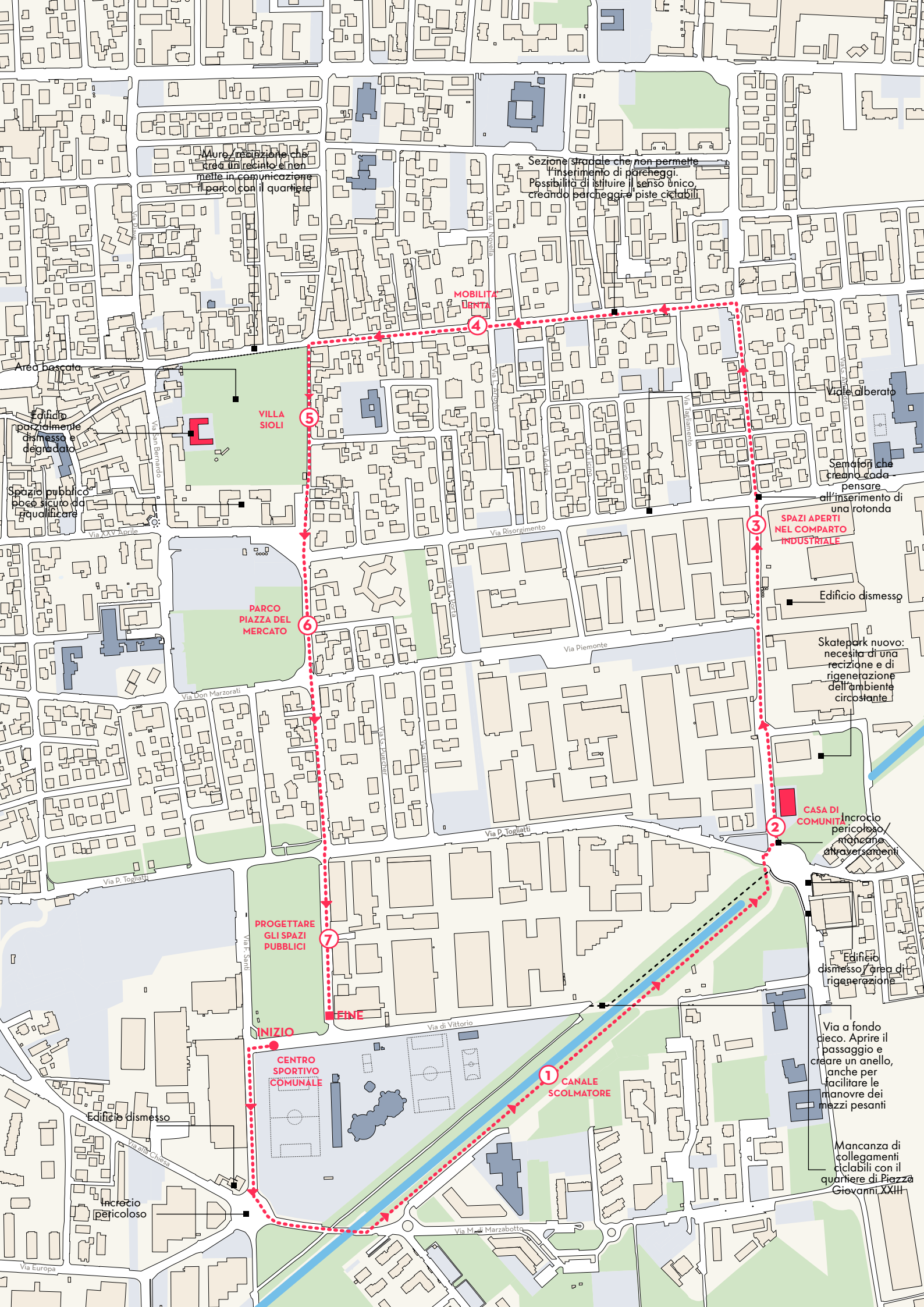
Sono emerse anche preoccupazioni di natura ambientale legate al Canale di Nord Ovest, percepito come una "fogna a cielo aperto", per cui si invoca un intervento di bonifica. La proposta di recuperare i canaletti come elementi ambientali e il rilancio dell'applicazione della Legge 113/92 [un albero per ogni neonato] riflettono la volontà di aumentare il verde urbano e la qualità ecologica del territorio.

Infine, si è discusso della possibile trasformazione di via Volta a senso unico, della realizzazione di una pista ciclabile sicura, dell'ottimizzazione degli spazi di sosta e della creazione di comunità energetiche locali. È stata inoltre sollevata la necessità di valorizzare le zone storiche, preservandone l'identità architettonica e culturale.

Infine, l'ultimo momento di partecipazione della prima fase di redazione della Variante generale al PGT, è stata la passeggiata urbana organizzata sabato 13 aprile 2024, alla quale, accompagnati da tecnici comunali, professionisti e amministratori, hanno partecipato cittadini di ogni età.

La passeggiata ha permesso di individuare una serie di criticità e potenzialità lungo un itinerario che attraversa una parte significativa del territorio urbano di Senago. Il percorso ha toccato nodi strategici, spazi pubblici, aree dismesse e comparti residenziali, restituendo una visione articolata delle problematiche urbane e delle opportunità di rigenerazione.

Il primo punto toccato è l'area del canale scolmatore, dove sono emerse alcune criticità legate alla viabilità e all'accessibilità. In particolare, la presenza di una via a fondo cieco rappresenta un ostacolo alla connessione tra diverse parti del quartiere. Si è ipotizzata l'apertura di un collegamento



Muro di recinzione che crea un recinto e non mette in comunicazione il parco con il quartiere

Sezione stradale che non permette l'inserimento di parcheggi. Possibilità di istituire il senso unico, creando parcheggi e piste ciclabili

MOBILITÀ DENTRO

Area bascata

Edificio parzialmente dismesso e degradato

Spazio pubblico poco sicuro da qualificare

VILLA SIOLI

PARCO PIAZZA DEL MERCATO

Viale alberato

Semafori che creano coda e pensano all'inserimento di una rotonda

SPAZI APERTI NEL COMPARTO INDUSTRIALE

Edificio dismesso

Skatepark nuovo: necessita di una recinzione e di rigenerazione dell'ambiente circostante

CASA DI COMUNITÀ

Incrocio pericoloso, mancano attraversamenti

Edificio dismesso/area di rigenerazione

Via a fondo cieco. Aprire il passaggio e creare un anello, anche per facilitare le manovre dei mezzi pesanti

Manca di collegamenti ciclabili con il quartiere di Piazza Giovanni XXIII

PROGETTARE GLI SPAZI PUBBLICI

CENTRO SPORTIVO COMUNALE

CANALE SCOLMATORE

Edificio dismesso

Incrocio pericoloso

viario e ciclopedonale che permetta anche il passaggio dei mezzi pesanti, in previsione di una futura riqualificazione. La zona presenta inoltre edifici dismessi e una generale mancanza di connessioni con piazza Giovanni XXIII, che contribuisce a un senso di isolamento.

Procedendo verso nord, in prossimità della futura Casa di Comunità, è stato evidenziato un incrocio pericoloso, privo di attraversamenti pedonali sicuri. Questo nodo richiede interventi urgenti per garantire l'accessibilità in sicurezza, in particolare per le utenze deboli che frequenteranno il nuovo presidio sanitario e sociale.

Nel comparto industriale attraversato successivamente, si è rilevata la presenza di edifici abbandonati e spazi aperti sottoutilizzati. Il nuovo skatepark, recentemente realizzato, risulta privo di recinzione e inserito in un contesto urbano ancora fragile. L'area necessita di una rigenerazione ambientale più ampia, che valorizzi le strutture presenti e migliori la percezione di sicurezza. Inoltre, è stato segnalato un semaforo che causa rallentamenti e potrebbe essere sostituito da una rotatoria, con l'obiettivo di fluidificare il traffico e migliorare la sicurezza viabilistica.

Proseguendo lungo via XXV Aprile, si è osservata una sezione stradale che non consente la sosta veicolare né la realizzazione di spazi funzionali. Qui si propone di riconvertire l'attuale configurazione, eliminando la sosta su strada a favore di piste ciclabili e marciapiedi, in modo da promuovere una mobilità lenta e sostenibile.

Uno dei punti centrali del percorso è Villa Sioli, un edificio storico di pregio attualmente in parte dismesso e in stato di degrado. Il parco che la circonda rappresenta uno spazio pubblico potenzialmente rilevante, ma oggi poco sicuro e scarsamente frequentato. Un muro di recinzione isola la villa dal quartiere, ostacolando la fruizione e il dialogo urbano. La valorizzazione di quest'area appare fondamentale sia in ottica culturale sia come polo civico.

Più a sud, il parco di Piazza del Mercato è stato riconosciuto come una centralità importante nella rete degli spazi pubblici del quartiere. Si tratta di un nodo urbano da potenziare, favorendo l'integrazione con gli altri spazi e rafforzandone il ruolo come luogo di aggregazione.

Infine, l'area intorno al centro sportivo comunale presenta ulteriori occasioni di intervento. La presenza di un edificio dismesso, la pericolosità dell'incrocio stradale e l'assenza di spazi pubblici ben progettati suggeriscono l'opportunità di un intervento complessivo di rigenerazione, volto a rafforzare l'identità e la vivibilità del comparto sud-ovest della città.

In conclusione, la passeggiata ha evidenziato la necessità di ripensare in modo integrato la rete degli spazi pubblici, favorendo la connessione tra i quartieri, la sicurezza dei percorsi e l'inclusione sociale. Gli interventi suggeriti, se attuati con una visione condivisa e partecipata, potranno restituire qualità urbana, identità e benessere alla comunità locale.

## **Variante Generale del PGT 2025: visione strategica**

Le caratteristiche territoriali, sociali ed economiche di Senago, emerse dal quadro conoscitivo, dal processo partecipativo e dall'analisi del sistema dei vincoli e delle normative vigenti, costituiscono il fondamento su cui si è costruito l'impianto strategico della Variante Generale 2025 al Piano di Governo del Territorio. A queste si sono affiancati gli indirizzi espressi dall'Amministrazione comunale, delineando un quadro di riferimento condiviso e orientato al futuro.

L'elaborazione delle strategie di sviluppo e trasformazione ha preso le mosse dal riconoscimento della struttura urbana esistente, delle sue invarianti territoriali e infrastrutturali, nonché dei valori ambientali e paesaggistici che il territorio esprime. Tali elementi costituiscono il punto di partenza imprescindibile per delineare un disegno urbano coerente, che risponda alle esigenze attuali e future della città.

In quest'ottica, la Variante Generale al PGT si pone come obiettivo prioritario la costruzione di un nuovo scenario di rigenerazione urbana, orientato a intervenire in modo mirato sul tessuto consolidato, favorendo la riqualificazione delle aree già compromesse, la valorizzazione del patrimonio edilizio esistente e la definizione di un sistema urbano più equilibrato e sostenibile. Non si tratta dunque di un'espansione, bensì di una profonda riflessione sulla città esistente, sulle sue discontinuità e sulle sue potenzialità.

Un elemento chiave è rappresentato dalla definizione degli Ambiti di Rigenerazione Urbana, individuati nel Documento di Piano come strumenti operativi per orientare la trasformazione del territorio. Tali ambiti non sono pensati come comparti autonomi, ma come "parti" interconnesse di un più ampio processo di riorganizzazione urbana. La loro funzione è duplice: da un lato affrontare le criticità presenti [aree dismesse, tessuti produttivi sottoutilizzati, comparti frammentati]; dall'altro, innescare nuove traiettorie di sviluppo urbano, che sappiano coniugare qualità architettonica, inclusione sociale e sostenibilità ambientale.

A rafforzare questa visione concorre la volontà di riconoscere e mettere a sistema le centralità urbane esistenti, in particolare quelle legate alla "città pubblica": spazi aperti, attrezzature collettive, poli scolastici, servizi socio-sanitari e culturali. Attraverso una rete integrata di servizi e funzioni, la Variante Generale punta a costruire una città accessibile, solidale e policentrica, in cui la qualità della vita sia garantita da una distribuzione equa delle risorse e da una forte coesione tra le diverse parti del territorio comunale.

A questo quadro si integra una strategia specifica per la valorizzazione del sistema del verde, riconosciuto come infrastruttura ecologica e sociale fondamentale per il benessere urbano. La Variante Generale 2025 promuove infatti la costruzione di un sistema verde connesso e strutturato, in grado di mettere in rete parchi urbani, aree verdi di quartiere, spazi aperti e corridoi ecologici, rafforzando le relazioni tra il costruito e il paesaggio naturale. Il Parco regionale delle Groane viene assunto come elemento dominante del paesaggio senaghese.

Questa strategia si integra con le scelte contenute nel Piano dei Servizi, in un dialogo continuo tra programmazione infrastrutturale, pianificazione urbanistica e offerta sociale. L'obiettivo è quello di rafforzare le connessioni tra le polarità urbane, promuovendo un modello di città prossima e connessa, capace di superare le attuali frammentazioni.

Un ulteriore asse strategico è rappresentato dal riposizionamento del sistema della mobilità, affrontato

attraverso un duplice approccio: da una parte, il superamento delle criticità legate alla viabilità; dall'altra, lo sviluppo di nuove forme di mobilità sostenibile, con particolare attenzione alla mobilità dolce. La Variante Generale promuove infatti la realizzazione di una rete della mobilità lenta capace di connettere tra loro i principali ambiti di rigenerazione/trasformazione e le centralità della città pubblica, valorizzando il sistema del verde e il paesaggio urbano.

Partendo dalle linee guida tracciate per la Variante Generale al PGT si conferma il riconoscimento della struttura urbana consolidata già delineata dal PGT del 2014, assunta come base di riferimento. La proposta di Variante Generale interviene su tale impianto con l'obiettivo di promuovere la riqualificazione del tessuto esistente, valorizzandone le potenzialità residue e orientando lo sviluppo verso un modello di città attrattiva, sostenibile e fondata sulla qualità progettuale. In quest'ottica, si afferma il principio del contenimento del consumo di suolo, privilegiando interventi che consolidino e migliorino l'esistente.

La ridefinizione del perimetro del Nucleo di Antica Formazione è uno dei progetti cardine, alla luce delle trasformazioni urbanistiche intervenute nel tempo, che ne hanno in parte compromesso la riconoscibilità storica e identitaria. Contestualmente, è stato avviato un processo di semplificazione dell'articolazione dei tessuti urbani e del relativo impianto normativo, con l'obiettivo di incrementare la flessibilità degli strumenti e di adattarli con maggiore efficacia alle dinamiche in atto.

In tale direzione, la nuova classificazione dei tessuti urbani prevede, accanto a quello di Antica Formazione, alle aree a verde privato e a quelle escluse dalla trasformazione, l'individuazione di due nuove categorie: il Tessuto Urbano Consolidato Residenziale [TUC-R] e il Tessuto Urbano Consolidato delle Attività Economiche [TUC-AE]. Tale articolazione consente una lettura più puntuale della città e favorisce l'attivazione di politiche mirate nei diversi contesti.

Tutti questi elementi convergono in una visione strategica unitaria, che assume la rigenerazione urbana come principio guida e strumento di costruzione della Senago del futuro. Una città più vivibile, resiliente, sostenibile, costruita a partire dalle sue risorse interne e orientata a promuovere benessere, coesione e qualità territoriale.

### **Strategie generali**

La Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago si fonda su un insieme integrato di strategie orientate alla rigenerazione urbana, alla valorizzazione del patrimonio edilizio esistente, alla sostenibilità ambientale e alla promozione di una mobilità efficiente e accessibile. Le azioni di piano sono articolate su più livelli e rispondono all'obiettivo di garantire uno sviluppo urbano equilibrato, inclusivo e resiliente.

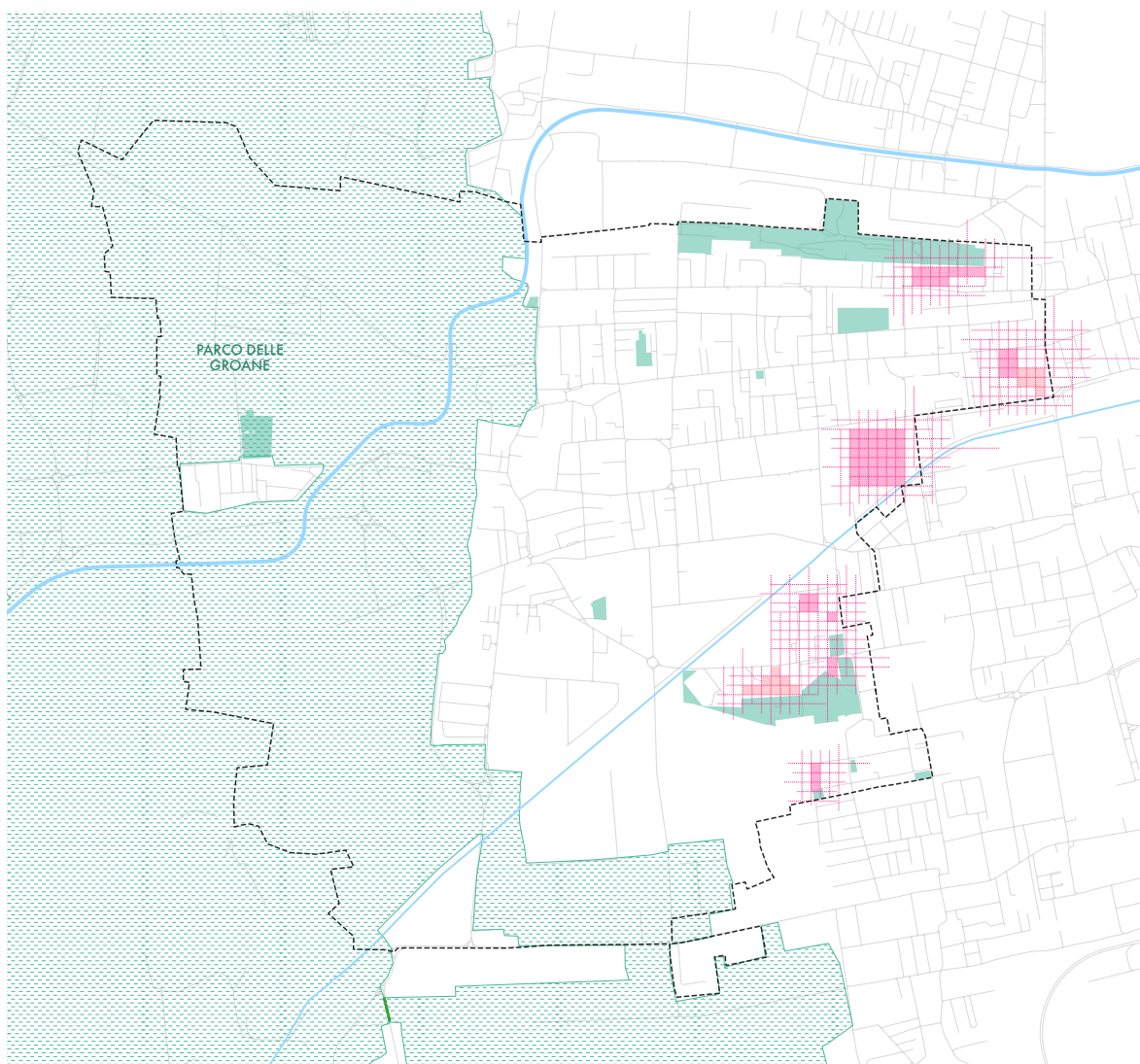
**La rigenerazione urbana e territoriale e le trasformazioni strategiche.** La strategia di fondo alla base della Variante Generale del Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago si fonda su un approccio di rigenerazione urbana e territoriale, orientato al riuso intelligente e sostenibile delle risorse già esistenti e alla riconversione funzionale di vaste porzioni del tessuto urbano. L'obiettivo primario è promuovere una trasformazione della città che sia in grado di rispondere efficacemente alle nuove esigenze sociali, ambientali ed economiche, attraverso interventi mirati che valorizzino le potenzialità del territorio.

Il contesto territoriale di Senago presenta due aree estrattive di rilevanti dimensioni, collocate ai

due estremi del territorio comunale: una a nord e una a sud. Tali aree, nel tempo, hanno subito una progressiva riduzione dei rispettivi perimetri a seguito dell'approvazione del vigente Piano Cave [2022]. In particolare, l'area estrattiva a nord è stata completamente stralciata dal piano, rimanendo attiva unicamente la porzione ricadente nel confinante Comune di Limbiate. Per quanto riguarda l'area di cava a sud, essa è stata oggetto di una ridefinizione del perimetro, con l'esclusione delle porzioni non più soggette a piani di escavazione attivi.

Nonostante il territorio comunale non presenti una significativa quantità di comparti dismessi, sono comunque presenti alcune aree caratterizzate da fenomeni di sottoutilizzo o da un progressivo processo di delocalizzazione delle attività esistenti. Tali ambiti, pur non essendo formalmente dismessi, offrono importanti opportunità di intervento e si configurano come veri e propri nodi strategici per la rigenerazione e il ridisegno della città futura, in coerenza con i principi di sostenibilità e resilienza urbana.

Muovendo da queste premesse, la Variante Generale al PGT individua un Ambito di Rigenerazione Territoriale e sei Ambiti di Rigenerazione Urbana, che costituiscono il fulcro del progetto di rilancio e rinnovamento del tessuto cittadino. Per ciascun ambito è stata redatta un'apposita Scheda dell'Ambito



di Rigenerazione, uno strumento operativo che consente di analizzare in maniera dettagliata le caratteristiche specifiche di ciascuna area, individuandone punti di forza, criticità e potenzialità. Tali schede contengono inoltre gli obiettivi strategici di trasformazione, supportati dalla definizione di uno schema di assetto, pensato per guidare gli interventi futuri in modo coerente e coordinato.

A integrazione delle azioni di rigenerazione, il Documento di Piano individua anche tre Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], localizzati in aree considerate strategiche per lo sviluppo della città e destinati all'insediamento di nuove funzioni urbane. Questi ambiti insistono su superfici oggi libere, e la loro identificazione è riconducibile, in parte, alla mancata attuazione di alcune previsioni contenute nel PGT del 2014.

L'Ambito di Trasformazione n. 1 riveste un ruolo di particolare rilevanza strategica, in quanto collocato in prossimità del tracciato della futura metroltramvia Milano-Limbrate. La sua trasformazione è finalizzata alla realizzazione di nuove aree di sosta, funzionali a un sistema di interscambio tra trasporto su ferro e trasporto su gomma, contribuendo così al miglioramento complessivo della mobilità urbana e sovracomunale.

L'Ambito di Trasformazione n. 2, invece, è destinato al completamento del quartiere Papa Giovanni. In questo caso, l'intervento si configura come un'azione di consolidamento del margine urbano esistente, finalizzata a completare il sistema dei servizi pubblici e di interesse generale già presenti, favorendo una maggiore coerenza e continuità dell'impianto urbanistico.

L'Ambito di Trasformazione Urbana n. 3 – Via Cavour è situato nella zona nord del Comune, in un contesto urbano consolidato al confine con Limbrate e la Provincia di Monza e Brianza. L'area, già adibita a cava e oggi stralciata dal Piano Cave, presenta edifici in disuso e aree degradate. L'intervento è orientato alla ricucitura con il tessuto urbano esistente e alla valorizzazione ambientale, attraverso la realizzazione di verde pubblico fruibile e la conservazione di parte dell'ex cava come corridoio verde della Rete Ecologica Comunale. La trasformazione prevede inoltre il recupero di spazi sottoutilizzati e il potenziamento della mobilità ciclabile, pur richiedendo interventi di bonifica e tempi di attuazione medio-lunghi.

L'insieme degli ambiti di rigenerazione e trasformazione delineati dal PGT costituisce un vero e proprio programma strategico di intervento, mirato alla riqualificazione e al rilancio del territorio comunale. Gli interventi previsti rispondono in modo puntuale alle esigenze espresse dalla cittadinanza, con particolare attenzione alla qualificazione del sistema dei servizi, al potenziamento delle infrastrutture per la mobilità sostenibile e alla valorizzazione del patrimonio ambientale e paesaggistico.

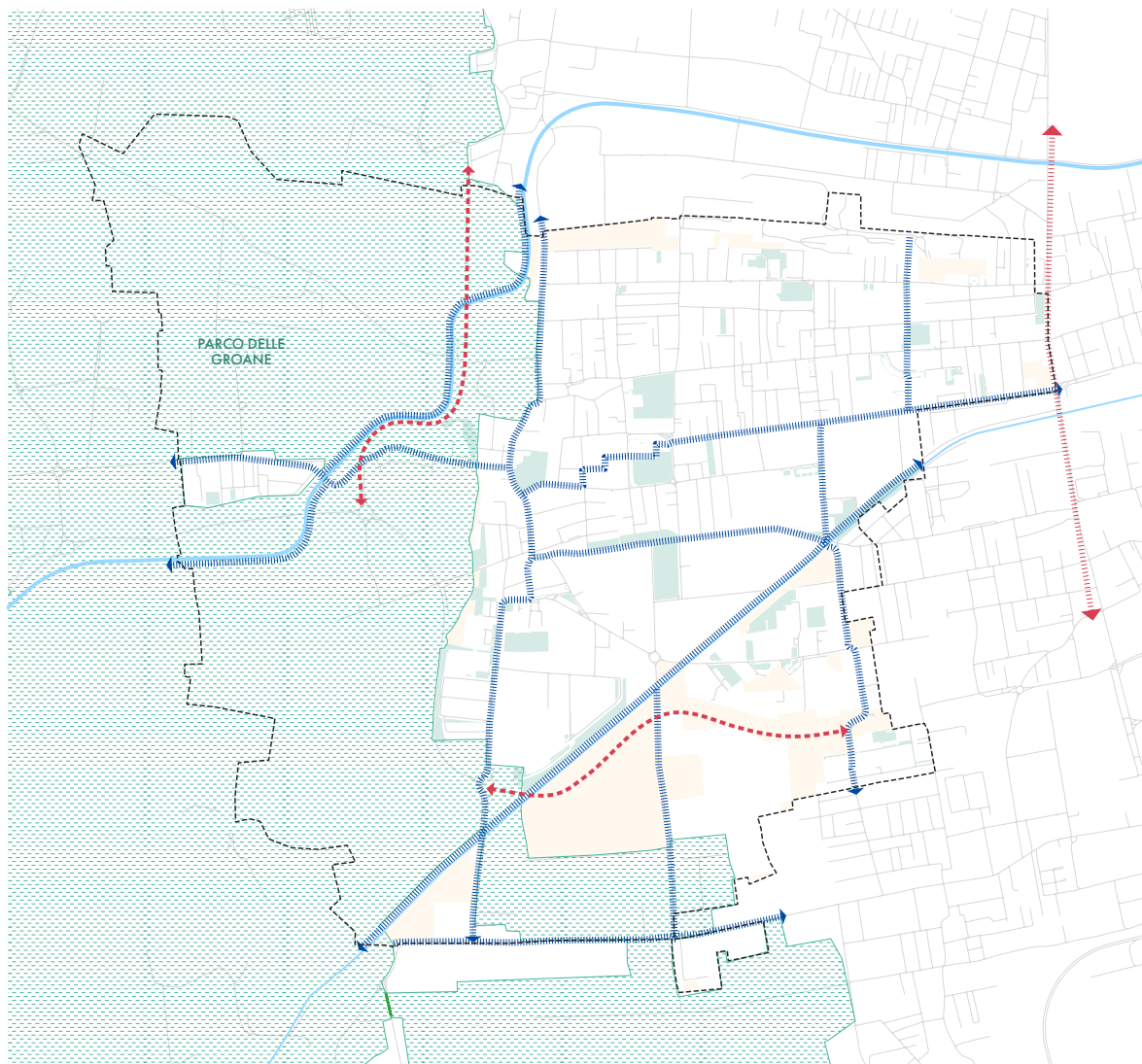
**Connettere il territorio e promuovere la mobilità sostenibile.** Il tema della connessione infrastrutturale e della mobilità sostenibile riveste un ruolo centrale nella strategia delineata dalla Variante Generale 2025 del Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago. Il territorio comunale dispone attualmente di un impianto viabilistico strutturato e funzionale, frutto anche della parziale attuazione delle previsioni del PGT del 2014. Tuttavia, permangono alcune criticità puntuali, legate principalmente a fenomeni di congestione locale e alla carenza di connessioni efficaci tra i diversi quartieri e i comuni limitrofi.

Per affrontare queste problematiche, il Documento di Piano propone una serie di interventi infrastrutturali volti a migliorare l'accessibilità e la fluidità della rete viaria, alleggerendo il traffico urbano e promuovendo una mobilità sempre più intermodale e sostenibile.

Tra le principali azioni previste, si segnala la realizzazione di un nuovo asse viabilistico est-ovest nel quartiere Papa Giovanni, finalizzato a deviare il traffico di attraversamento fuori dal centro abitato. Questo nuovo collegamento permetterà di connettere direttamente i territori di Bollate e Paderno Dugnano con Senago e Garbagnate Milanese, creando un nodo di interscambio sulla direttrice della SP119dir, con evidenti benefici in termini di decongestionamento e razionalizzazione dei flussi veicolari.

A tale intervento si affianca il prolungamento verso nord della SP119dir, con partenza dal quartiere Mascagni e direzione Limbiate. Anche in questo caso, l'obiettivo è quello di facilitare gli spostamenti intercomunali e migliorare l'accessibilità alle aree periferiche, garantendo al contempo una riduzione della pressione veicolare sulla rete viaria interna.

Sul piano della mobilità sovralocale, un ruolo strategico è svolto dal progetto di riqualificazione della Metrotramvia Milano-Limbiate, che, pur interessando solo marginalmente il territorio di Senago [in prossimità del confine est con Paderno Dugnano], rappresenta una rilevante opportunità per migliorare il collegamento del comune con il capoluogo lombardo. L'intervento si configura come un tassello fondamentale nel processo di integrazione tra trasporto pubblico e mobilità sostenibile, favorendo

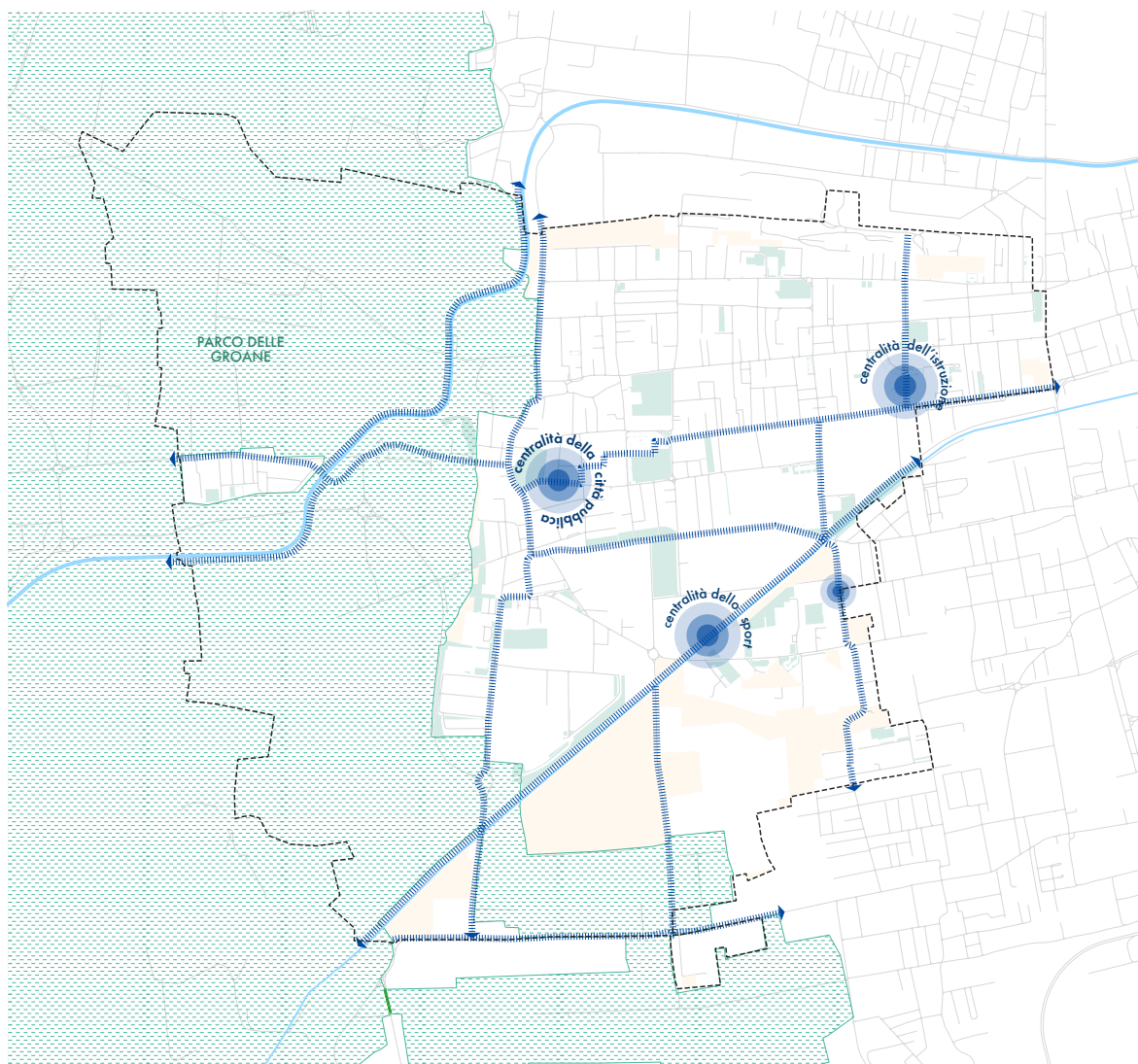


modalità di spostamento rapide, efficienti e a basso impatto ambientale.

Accanto alla mobilità veicolare e al trasporto pubblico, il Piano dedica grande attenzione alla promozione della mobilità dolce, attraverso il potenziamento e la riorganizzazione della rete di percorsi ciclopeditoni esistenti. Il territorio comunale dispone attualmente di due piste ciclabili principali:

- Un percorso est-ovest lungo via Risorgimento, che attraversa l'area del mercato cittadino e si estende fino al quartiere Mascagni, garantendo continuità verso Garbagnate Milanese;
- Il Percorso Ciclabile di Interesse Regionale n.6 "Villoresi", che segue il tracciato del Canale Villoresi e si configura come un importante asse di collegamento paesaggistico e naturalistico a scala sovracomunale.

Oltre a questi tracciati principali, sono presenti alcuni segmenti ciclabili disconnessi, che attualmente non si integrano in un sistema unitario e continuo. La Variante Generale al PGT interviene su questo quadro proponendo la creazione di una rete organica e capillare di mobilità dolce, fondata su alcuni assi ciclopeditoni strategici, tra cui:



- Il consolidamento e la valorizzazione delle due ciclopedonali esistenti, come dorsali principali del sistema;
- La realizzazione di un corridoio ciclopedonale nord-sud, sviluppato lungo via Varese, via Repubblica e via De Gasperi, con connessione alla pista di via Lombardia, al fine di creare un sistema continuo tra i nuclei storici;
- Un corridoio a carattere paesaggistico lungo il corso del Canale Scolmatore di Nord Ovest, pensato non solo come infrastruttura di mobilità ma anche come elemento di valorizzazione del paesaggio fluviale;
- Un secondo corridoio nord-sud, speculare a quello appena descritto, con funzione di connessione tra le aree di trasformazione e rigenerazione urbana e le zone residenziali a sud-est del territorio comunale, finalizzato a migliorare le connessioni interne e a favorire una maggiore accessibilità in modalità ciclopedonale.

**Le centralità della città pubblica.** La Variante Generale 2025 al Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago introduce una visione organica e strategica della città pubblica, riconoscendo il ruolo centrale degli spazi e dei servizi collettivi come elementi strutturanti per lo sviluppo urbano, sociale e culturale. L'approccio adottato dal Documento di Piano si articola su un duplice livello: da un lato, mira a garantire il mantenimento quali-quantitativo dell'offerta attuale di servizi pubblici, salvaguardando l'equilibrio esistente tra domanda e offerta; dall'altro, promuove politiche attive per l'integrazione e il potenziamento delle attrezzature esistenti, incentivando la creazione di nuove funzioni sociali, educative, culturali e ricreative.

In tale prospettiva si inserisce il progetto strategico delle centralità della città pubblica, uno strumento pensato per individuare gli ambiti prioritari attorno ai quali costruire una visione integrata e coerente del sistema urbano senaghese. L'obiettivo è quello di elaborare progettualità condivise e programmare interventi capaci di consolidare l'identità urbana e rafforzare il ruolo degli spazi pubblici come motori di coesione territoriale e inclusione sociale.

Il piano individua quattro polarità principali, considerate fulcro del progetto di città pubblica, attorno alle quali concentrare le azioni di rigenerazione e sviluppo:

- La centralità pubblica, articolata lungo l'asse di via Don Silvio Marzorati e comprendente il Municipio, gli uffici pubblici e i principali servizi comunali, fino alla piazza del mercato. Questo ambito rappresenta il cuore simbolico e amministrativo della città, nonché luogo privilegiato per l'incontro e la partecipazione civica.
- Le polarità dell'istruzione, che si sviluppano attorno ai plessi scolastici di via Risorgimento e via Martiri di Marzabotto. Questo sistema rappresenta un nodo strategico per il rafforzamento dell'offerta formativa e la promozione di progettualità educative integrate.
- La centralità sportiva, identificata nel Centro Sportivo Comunale.

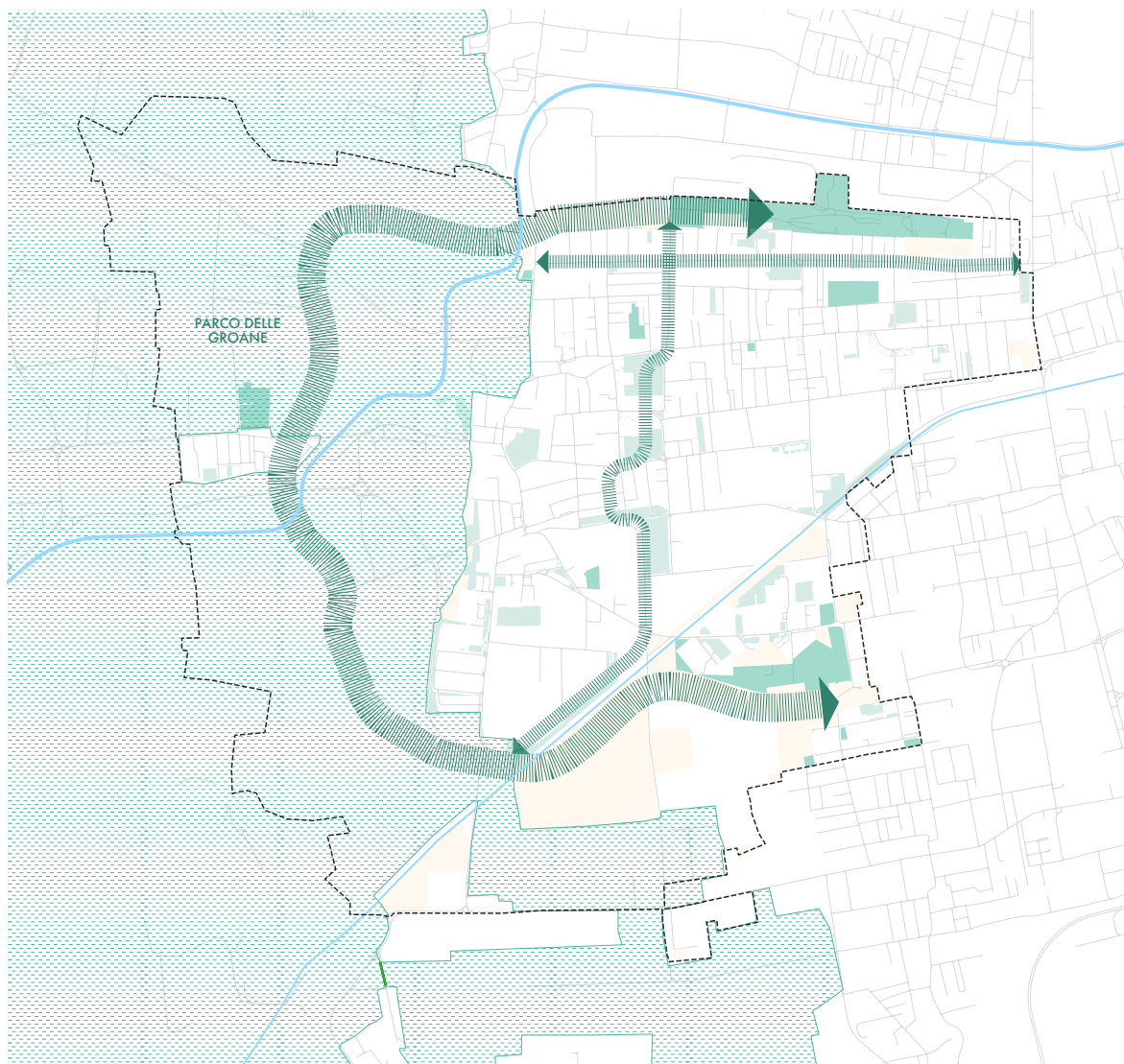
Queste quattro centralità costituiscono lo scenario di riferimento per lo sviluppo urbano futuro, delineando una nuova struttura policentrica della città, in grado di offrire servizi di prossimità di qualità, connessi tra loro attraverso una rete efficiente di mobilità sostenibile.

La Variante Generale 2025 non si limita dunque a una semplice programmazione di ambiti di rigenerazione o trasformazione urbana, ma propone una visione integrata di città, dove la regia pubblica si configura come guida e promotrice di un processo condiviso.

**Valorizzare il sistema ambientale e rafforzare le connessioni ecologiche.** Il sistema del verde del Comune di Senago rappresenta una struttura ambientale complessa e articolata, costituita da una rete stratificata di spazi aperti.

Elemento paesaggistico e ambientale di maggior rilievo è il Parco regionale delle Groane, che si estende lungo il margine occidentale del territorio comunale. Questa vasta area protetta si configura come una riserva naturalistica e, al contempo, come un corridoio ecologico di rilevanza regionale. Il parco rappresenta anche una soglia fisica tra l'ambiente urbano e quello ambientale/ boschivo, e costituisce il fulcro da cui si diramano le principali direttrici del verde.

All'interno del tessuto urbano si inserisce un sistema diffuso di parchi urbani. Tra i più significativi si ricordano il Parco di Villa Sioli, il Parco di via Volta, il Parco di via Martiri di Cefalonia e il Parco Papa Giovanni XXIII, luoghi che coniugano la funzione ricreativa con quella ecologica e paesaggistica. A questi si affianca una rete capillare di verde di quartiere, distribuita in modo abbastanza omogeneo tra le aree residenziali, pensata per garantire una fruibilità di prossimità e incentivare relazioni sociali a scala locale. Il sistema degli spazi pubblici è ulteriormente arricchito da una serie di piazze e aree pedonali –



come Piazza Aldo Moro e Piazza Matteotti.

A questa struttura verde si sovrappone e si intreccia il sistema delle acque, costituito da una rete di canali e rogge che attraversano il territorio comunale. Alcuni di questi corsi d'acqua ospitano corridoi ecologici fluviali.

Su queste basi, la Variante Generale ridispose il progetto per il rafforzamento del sistema ambientale e la costruzione della rete ecologica urbana. La Variante Generale mira ad aumentare la quantità di verde fruibile pro capite e, soprattutto, a migliorare la connessione funzionale e biologica tra gli spazi verdi esistenti e di progetto.

Tra gli interventi più rilevanti si segnala la creazione di due nuovi corridoi ecologici che, a partire dal Parco regionale delle Groane, si inoltrano nel territorio urbano e lo avvolgono a nord e a sud, generando una sorta di anello verde che abbraccia l'intero centro abitato. Tali corridoi saranno resi possibili anche grazie all'introduzione di due Ambiti di Compensazione Ambientale: il primo collocato a nord, lungo il perimetro della ex cava; il secondo situato a sud, in prossimità dell'ambito di trasformazione urbana n.2.

All'interno del tessuto consolidato, vengono inoltre riconosciuti e potenziati due principali corridoi verdi urbani:

- uno con direzione nord-sud, che da via Cadorna attraversa il parco di Villa Sioli e il Parco del Mercato fino a raggiungere il Canale scolmatore di nord-ovest, in connessione con la nuova pista ciclabile prevista dalla Variante Generale;
- l'altro con orientamento est-ovest, che si sviluppa lungo l'asse di via Cavour, dove è già presente un viale alberato di forte valore ambientale e percettivo.

Il sistema del verde urbano viene ulteriormente rafforzato attraverso l'inserimento di nuovi Ambiti di Compensazione Ambientale, distribuiti strategicamente nel territorio edificato, con la funzione di riequilibrare il rapporto tra costruito e spazi aperti.

**Il centro storico e i Nuclei di Antica Formazione.** Il territorio di Senago si presenta oggi con un impianto urbano prevalentemente recente, caratterizzato da un tessuto edilizio compatto, nato in gran parte in epoca moderna. Tuttavia, all'interno di questo disegno urbano si conservano porzioni significative che testimoniano l'origine storica della città: si tratta dei Nuclei di Antica Formazione [NAF], spazi urbani che mantengono elementi architettonici e morfologici riconducibili alla struttura originaria del centro abitato.

Il centro storico ne costituisce l'esempio più rappresentativo: qui si conservano basse cortine edilizie che formano fronti continui lungo le principali direttrici viarie, disegnando una morfologia compatta e riconoscibile. Questi tratti distintivi, uniti alla scala minuta degli spazi pubblici e alla trama irregolare del tessuto, conferiscono ai NAF un carattere identitario e storico di valore urbano e culturale.

Tuttavia, il perimetro dei NAF definito nel Piano di Governo del Territorio vigente [PGT 2014] appare oggi non più coerente con la realtà insediativa attuale. Interventi di sostituzione edilizia, trasformazioni puntuali e processi di ristrutturazione hanno modificato alcune aree, compromettendone in parte l'integrità morfologica e tipologica.

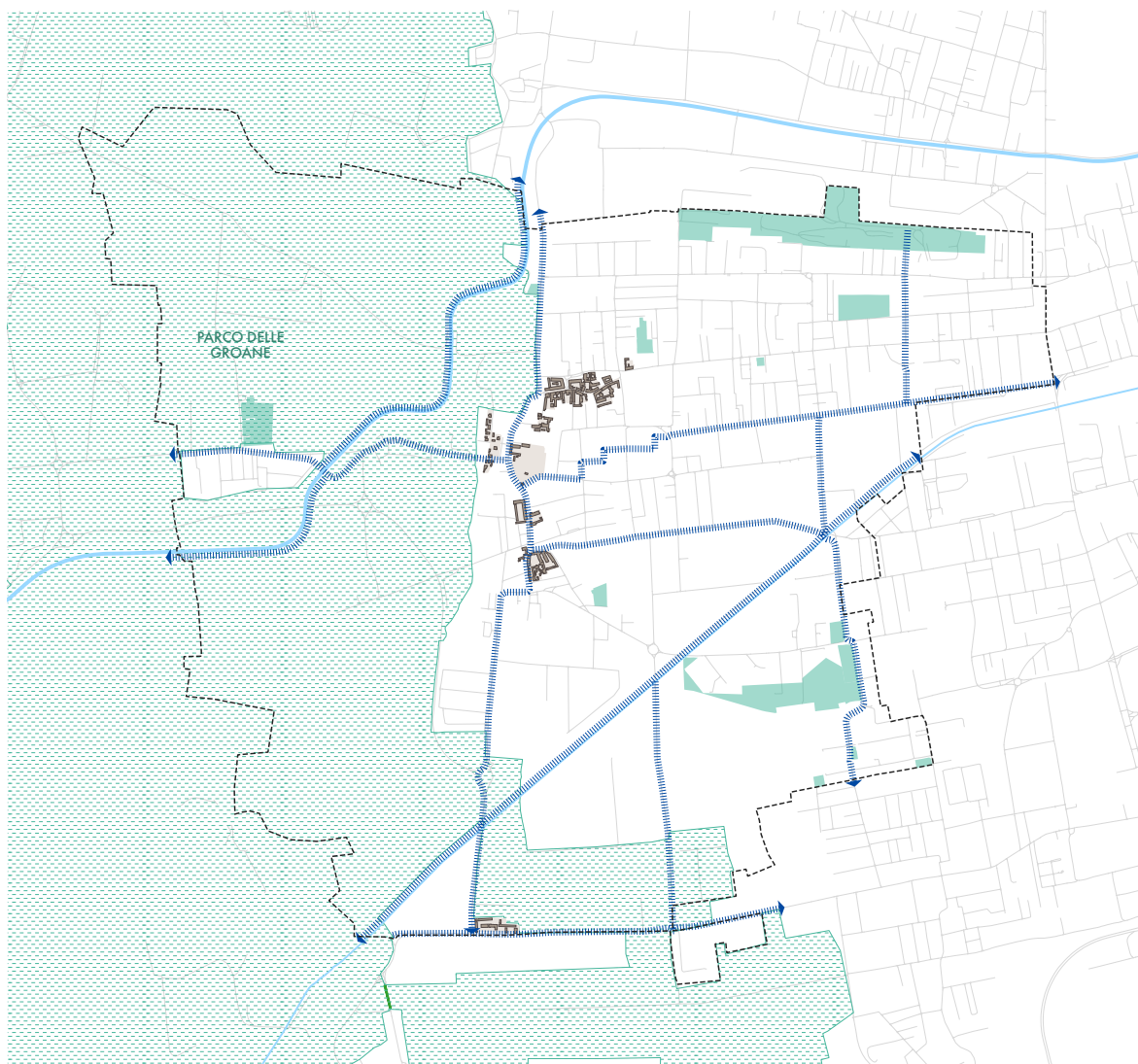
La Variante Generale 2025 riconosce questa discontinuità tra rappresentazione normativa e stato di fatto, e si propone di intervenire con un aggiornamento del perimetro dei Nuclei di Antica Formazione. A questo aggiornamento si affianca l'elaborazione di una disciplina specifica, contenuta nel Piano

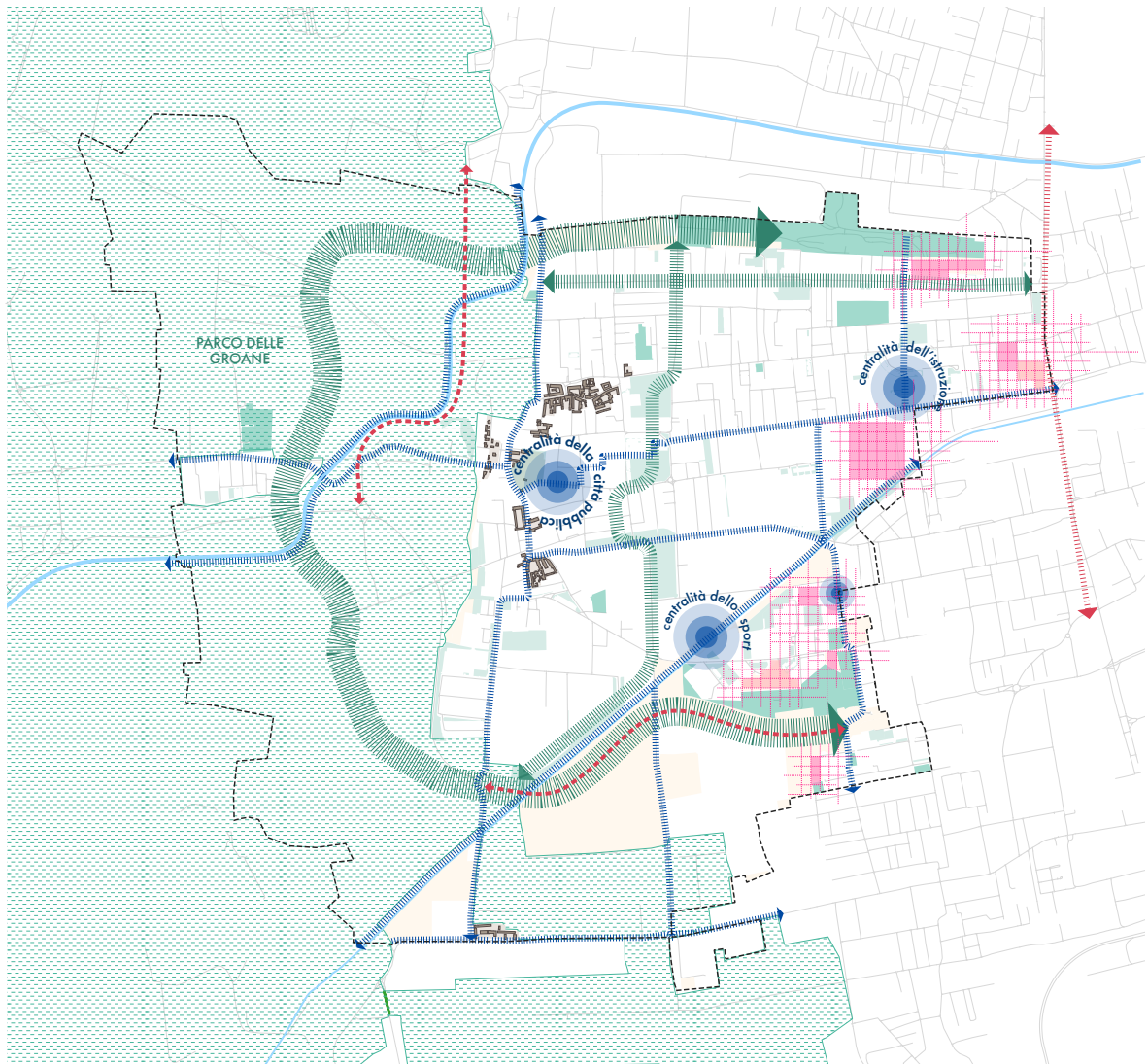
delle Regole, finalizzata a garantire un approccio più mirato ed efficace agli interventi di recupero e valorizzazione.

In particolare, viene introdotto un documento tecnico dedicato ai NAF, che definisce con chiarezza gli elementi invarianti – ovvero quelle caratteristiche morfologiche, tipologiche e costruttive che costituiscono l'identità storica dei luoghi. Tale strumento consentirà di orientare le trasformazioni in modo coerente con il valore storico-architettonico dei tessuti esistenti, semplificando al contempo le operazioni di recupero edilizio laddove non siano compromessi i caratteri fondativi.

Accanto a questo, si evidenzia l'importanza di un approccio integrato alla valorizzazione del patrimonio storico: i Nuclei di Antica Formazione non sono entità isolate, ma possono costituire snodi strategici di una più ampia rete urbana, che comprende gli spazi pubblici aperti, le cascine storiche ancora presenti nel territorio comunale e le connessioni ecologiche e paesaggistiche.

Attraverso la Sezione F del documento NAF, la Variante Generale intende promuovere una lettura sistemica dei centri storici, valorizzando le relazioni tra patrimonio costruito e paesaggio urbano.





# DOCUMENTO DI PIANO

Il Documento di Piano [DdP] definisce obiettivi, strategie e azioni delle politiche urbanistiche comunali, secondo quanto previsto all'art. 8, cc. 1 e 2 della legge regionale 11 marzo 2005, n. 12 "Legge per il Governo del Territorio" [d'ora in poi LR 12/2005]. Unitamente al Piano dei Servizi e al Piano delle Regole, esso costituisce il Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago, ai sensi della citata LR 12/2005. Nella definizione degli obiettivi, delle strategie e delle azioni, il Documento di Piano tiene conto dei contenuti degli strumenti di pianificazione territoriale e di settore vigenti e, in particolare, dei contenuti del Piano Territoriale Regionale [PTR], del Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PTPR], del Piano Territoriale Metropolitano [PTM], del Piano Urbano della Mobilità Sostenibile [PUMS] e dagli ulteriori piani di settore che hanno effetti diretti sulla pianificazione comunale. Il Documento di Piano recepisce e si adegua alla LR 31/2014, e contestualmente individua e disciplina gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 8 – bis e 8 comma 2 lettera e] quinquies della LR 12/05, allo scopo di aumentarne le prestazioni ambientali, ecologiche, energetiche e paesaggistiche.

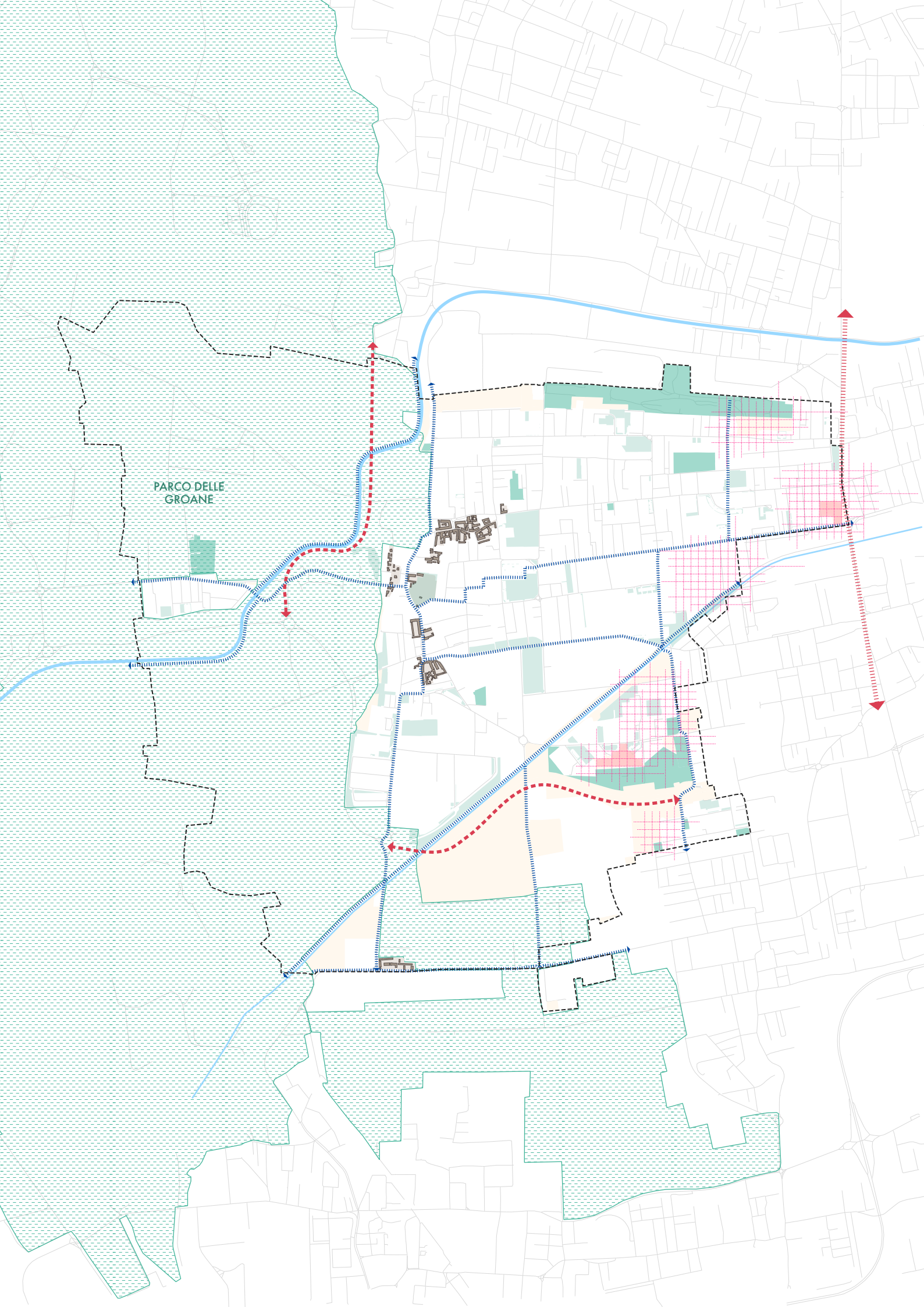
# 01



Le strategie delineate dalla Variante Generale 2025 trovano attuazione attraverso un sistema integrato di strumenti urbanistici, ciascuno dei quali contribuisce alla costruzione di una città più equilibrata, connessa e sostenibile. In particolare, il Documento di Piano [DdP] rappresenta il quadro generale entro cui si definiscono gli indirizzi strategici, declinati attraverso specifici ambiti e dispositivi attuativi

All'interno del DdP, un ruolo centrale è assunto dagli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] e dagli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU], individuati come dispositivi operativi per orientare e accompagnare le principali trasformazioni del territorio. Gli ARU si configurano come ambiti prioritari per la riqualificazione del tessuto esistente, laddove si registrano criticità funzionali, morfologiche o sociali, mentre gli ATU si riferiscono a contesti in cui sono previste trasformazioni più profonde.

Il principio del consumo di suolo costituisce infatti un asse trasversale a tutte le scelte della Variante Generale, promuovendo un modello insediativo fondato sul recupero, la densificazione sostenibile e la riconversione di aree sottoutilizzate.



## 1.1. Ambiti di Trasformazione Urbana

Gli Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] rappresentano uno degli strumenti attuativi principali attraverso cui i Comuni, nell'ambito del Piano di Governo del Territorio [PGT], possono promuovere processi di sviluppo coerenti con gli obiettivi di sostenibilità e qualità urbana.

Tali strumenti trovano fondamento nella Legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12 – “Legge per il governo del territorio”, che attribuisce al Documento di Piano il compito di individuare le strategie generali di assetto e sviluppo.

In particolare, all'art. 8 della LR 12/2005 si dice quanto segue: “Il Documento di Piano individua, anche con rappresentazioni grafiche in scala adeguata, gli ambiti di trasformazione, definendone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le vocazioni funzionali e i criteri di negoziazione, nonché i criteri di intervento, preordinati alla tutela ambientale, paesaggistica e storico-monumentale, ecologica, geologica, idrogeologica e sismica, laddove in tali ambiti siano comprese aree qualificate a tali fini nella documentazione conoscitiva”.

All'interno della visione strategica espressa nel Documento di Piano, gli Ambiti di Trasformazione Urbana sono intesi come strumenti chiave per l'attuazione di un modello urbano policentrico, funzionale e sostenibile. Essi mirano al:

- consolidamento di una rete diffusa ed efficiente di servizi;
- promozione di attività economiche diversificate, calibrate sulle specificità dei diversi contesti territoriali.

Gli ATU sono concepiti come nodi di opportunità strategica, in grado di rafforzare l'identità urbana locale, migliorare l'accessibilità e promuovere l'equilibrio funzionale della città.

Con la Variante Generale 2025 al PGT, vengono confermati e introdotti tre Ambiti di Trasformazione Urbana:

- ATU.1 – Via Comasina / Via Risorgimento [già individuato come AT2\_C nel precedente strumento urbanistico];
- ATU.2 – Quartiere Papa Giovanni, via Martiri di Marzabotto;
- ATU.3 – via Cavour.

**ATU.1 – Via Comasina / Via Risorgimento.** L'Ambito si sviluppa in una posizione strategica all'intersezione tra via Comasina e via Risorgimento, al confine con il Comune di Paderno Dugnano. L'area, già oggetto di previsioni nei precedenti strumenti di pianificazione senza che ne sia seguita attuazione, rappresenta oggi un punto cardine per il completamento del tessuto urbano, in particolare in relazione alla futura attivazione della fermata della metrolinca Milano-Limbiate.

L'intervento proposto intende valorizzare la riattivazione della linea tranviaria quale volano per la realizzazione di un polo intermodale gomma-ferro dotato di adeguata dotazione di parcheggi e infrastrutture a supporto della mobilità sostenibile.

Oltre agli aspetti infrastrutturali, l'ambito è destinato a ospitare funzioni residenziali e commerciali, con l'obiettivo di promuovere la multifunzionalità urbana e la qualità dell'ambiente costruito. La compresenza di servizi, spazi abitativi e funzioni economiche contribuirà a generare un contesto urbano vivace,

attraattivo e ben connesso, con ricadute positive sull'intero quadrante comunale.

Obiettivi specifici dell'ATU.1:

- Realizzazione di un parcheggio pubblico a servizio della fermata della metrotranvia e delle nuove attività commerciali;
- Realizzazione di una fascia di mitigazione ambientale a confine con le funzioni preesistenti.

**ATU.2 – Quartiere “Papa Giovanni” / via Martiri di Marzabotto.** Il secondo Ambito è situato nella parte meridionale del territorio comunale, in prossimità del margine agricolo, all'interno del quartiere Papa Giovanni. L'accessibilità principale è garantita dagli ingressi su via Martiri di Marzabotto.

L'area oggetto di intervento risultava precedentemente classificata, nel Piano di Governo del Territorio [PGT] vigente al momento della sua adozione, come Ambito di Trasformazione [AT\_1]. Tuttavia, a seguito della procedura di valutazione di compatibilità con il PTCP condotta dalla Città Metropolitana di Milano, la stata modificata la vocazione dell'ambito, in adeguatamente a tale parere, riclassificandolo come ambito agricolo strategico in approvazione definitiva da parte del Consiglio comunale. Tale modifica ha comportato la presentazione di ricorso da parte dei proprietari conclusosi con una sentenza di ripianificazione dell'area in questione. In attuazione a tale sentenza, la Variante Generale al PGT ha proceduto ripianificando l'ambito, in coerenza con gli obiettivi generali delle Linee Guida [approvate dall'Amministrazione comunale] e con la LR 31/04, proponendo l'ambito con perimetrazione analoga a quella originaria ma con una maggiore articolazione interna, al fine di:

- prevedere uno sviluppo insediativo mirato e limitato ponendo attenzione al contenimento del consumo di suolo e all'attuazione della rete ecologica comunale,
- limitare la concentrazione fondiaria prossima all'abitato a completamento del disegno insediativo del quartiere esistente sia residenziale che dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, ponendo, altresì, attenzione al contesto urbano e paesaggistico esistente;
- individuare la cessione di superfici a verde extra-comparto per il potenziamento della rete ecologica e della permeabilità territoriale, di larghezza non inferiore a 60m in adiacenza all'ambito.

L'ambito comprende lotti a proprietà frammentata, oggi a destinazione agricola, in un contesto urbano a densità medio-bassa. Il progetto si inserisce nel più ampio disegno di riqualificazione urbana avviato con l'intervento su Piazza Papa Giovanni XXIII, completandone la visione d'insieme e rafforzando l'offerta di servizi e spazi pubblici.

Obiettivi specifici dell'ATU.2:

- Realizzazione del corridoio ecologico SUD della rete ecologica comunale [REC];
- Completamento della rete ciclabile lungo via Martiri di Marzabotto;
- Potenziamento di spazi verdi attrezzati ad uso pubblico e completamento del secondo lotto di Piazza Papa Giovanni XXIII;
- Realizzazione di aree di sosta alberate a servizio del quartiere esistente.

**ATU.3 – Via Cavour.** Situato nella zona nord del territorio comunale, al confine con Limbiate e la Provincia di Monza e Brianza, in un'area urbana consolidata. L'ambito, precedentemente classificato come cava [ATE.g17], è stato stralciato nel nuovo Piano Cave [DCR XI/2501 del 28.06.22]. L'area

è parzialmente edificata, con manufatti in disuso e vegetazione non controllata. L'obiettivo è ricucire l'ambito con il tessuto urbano esistente e valorizzare la componente ecologica, destinando ampie porzioni a verde pubblico fruibile e preservando, gran parte dell'ex area cava, come corridoio verde nord fascia fondamentale per l'attuazione della REC, a nord del Comune.

L'area ATU.3 presenta diverse potenzialità, tra cui una collocazione strategica in prossimità di infrastrutture esistenti e future, che favorisce l'integrazione con il contesto urbano. Vi è inoltre la presenza di spazi sottoutilizzati, che offrono l'opportunità di essere trasformata per usi residenziali e servizi pubblici. L'area possiede un potenziale ecologico e paesaggistico, con possibilità di valorizzare il verde esistente e introdurre soluzioni di mitigazione ambientale. Infine, si evidenzia la possibilità di ampliare la mobilità ciclabile, integrando la rete esistente con nuovi percorsi.

Per quanto riguarda l'ATU.3, emergono alcune criticità. È necessaria una bonifica del suolo prima di ogni intervento di trasformazione. Inoltre, sono presenti problematiche legate alla viabilità e all'accessibilità, che potrebbero influenzare negativamente la fruizione dell'area. Infine, il processo di trasformazione richiede investimenti significativi e potrebbe avere tempi di attuazione medio-lunghi.

Gli obiettivi specifici per l'ATU.3 sono:

- Acquisizione di parte delle aree di cava dismesse;
- Cessione e realizzazione di aree per la sosta alberata lungo via Cavour;
- Cessione e realizzazione di aree verdi.

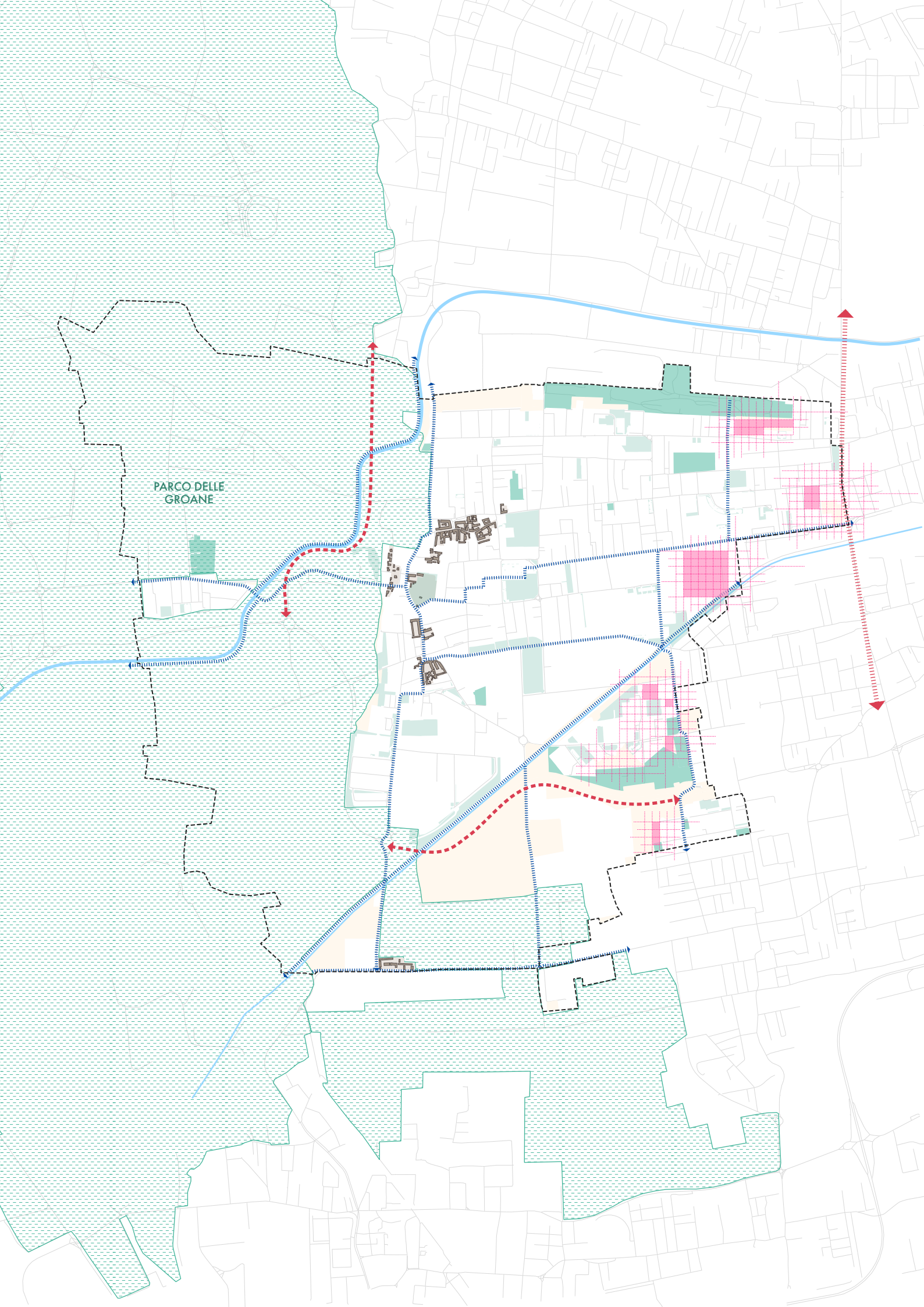
Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	IT incr obbligatorio	IT inc facoltativo	IT max	SL [mq]	SL incr obbligatorio [mq]	SL incr facoltativo [mq]	SL max [mq]
ATU.1	9.790	0,2	0,15	0,05	0,40	1.958	1.469	490	3.916
ATU.2	15.155	0,2	0,15	0,05	0,40	3.031	2.273	758	6.062
ATU.3	20.770	0,2	0,15	0,05	0,40	4.154	3.116	1.039	8.308
<b>Totale</b>	<b>45.715</b>					<b>9.143</b>	<b>6.857</b>	<b>2.286</b>	<b>18.286</b>

## 1.2. Ambiti di Rigenerazione Urbana e territoriale

### ***Gli Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale nel quadro normativo e pianificatorio***

Con l'evoluzione del quadro normativo regionale – a partire dalla LR 31/2014 e, successivamente, con le modifiche introdotte alla LR 12/2005 dalla LR 18/2019 – la rigenerazione urbana e territoriale, insieme al contenimento del consumo di suolo, è divenuta uno degli assi portanti delle politiche di governo del territorio a livello regionale e metropolitano.

Tali obiettivi si inseriscono all'interno di un modello di sviluppo sostenibile del territorio, da realizzarsi anche attraverso strumenti di partenariato pubblico-privato e programmazione negoziata, in grado di favorire interventi più efficaci e integrati.



PARCO DELLE  
GROANE

In particolare, il nuovo impianto legislativo affida al Documento di Piano [DdP], ai sensi dell'art. 8, comma 2, lettera e-quinquies della LR 12/2005, il compito di individuare – anche tramite rappresentazioni grafiche adeguate – gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale, definendo per ciascuno:

- modalità specifiche di intervento,
- misure di incentivazione da attivare,
- obiettivi da perseguire, tra cui:
  - o sviluppo sociale ed economico sostenibile,
  - o reintegrazione funzionale nel sistema urbano,
  - o incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche,
  - o miglioramento dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Gli ambiti di rigenerazione e territoriale si configurano come aree critiche o strategiche, che presentano esigenze particolari in ambiti diversi – mobilità, ambiente, sicurezza, attività produttive – e che richiedono interventi integrati, complessi e interdisciplinari, coinvolgendo un ampio spettro di soggetti pubblici e privati.

Alla luce della rilevanza strategica attribuita ai processi di rigenerazione urbana e territoriale, la L.R. 12/2005 prevede che l'individuazione dei relativi ambiti avvenga mediante gli strumenti urbanistici comunali. Attualmente tale individuazione può essere effettuata esclusivamente nell'ambito del Documento di Piano del PGT, attraverso apposita variante urbanistica, in coerenza con le disposizioni della L.R. 31/2014 in materia di riduzione del consumo di suolo e della L.R. 18/2019. Non risulta più applicabile la possibilità di anticipare tale individuazione mediante delibera di Consiglio comunale ai sensi dell'art. 8-bis della L.R. 12/2005, trattandosi di una facoltà prevista unicamente in via transitoria, il cui termine di efficacia è scaduto il 31 dicembre 2021. Inoltre, gli interventi riconducibili alle politiche di rigenerazione urbana, così come disciplinati nei PGT, beneficiano di una premialità nell'accesso ai finanziamenti regionali, in particolare se rivolti alla valorizzazione del patrimonio pubblico o alla bonifica di aree contaminate, anche tramite l'utilizzo dei fondi della programmazione comunitaria.

Da ultimo, è importante evidenziare come il tema della Rigenerazione Urbana e Territoriale, pur non rappresentando una missione autonoma del PNRR, ne costituisca un filo conduttore trasversale, toccando in maniera rilevante diverse missioni e linee di investimento del Piano Nazionale.

### ***Gli Ambiti di Rigenerazione Urbana a Senago***

Il Documento di Piano ha sviluppato l'analisi e gli indirizzi progettuali relativi agli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] in coerenza con i criteri normativi regionali e metropolitani, individuando le aree oggetto di rigenerazione secondo una lettura integrata e strategica del contesto urbano ma anche degli obiettivi generali delle Linee Guida.

La selezione degli ambiti ARU è stata effettuata sulla base di una pluralità di fattori, tra cui:

- stato di fatto dei luoghi, con situazioni di oggettiva criticità urbanistica e funzionale, capaci di generare effetti negativi anche sul contesto circostante;

- dimensione significativa e/o la disomogeneità interna, con alternanza di aree dismesse, sottoutilizzate, libere o in declino, che configurano vere e proprie "parti di città" bisognose di una visione unitaria;
- presenza di condizioni di degrado, che, per posizione, dimensione, assetto proprietario o interrelazione con il tessuto urbano, necessitano di un intervento coordinato e di una guida progettuale mirata, al di fuori della disciplina urbanistica ordinaria;
- preesistenza storica di funzioni produttive, commerciali o direzionali che risultano oggi marginali o in corso di riconversione;
- vocazione alla riconversione verso assetti funzionali più flessibili, articolati e orientati al "servizio" in senso lato, inteso come mix funzionale al servizio della collettività.

In linea con gli obiettivi sovralocali e nell'ambito di una strategia di rigenerazione sostenibile, il Documento di Piano definisce le seguenti finalità specifiche per gli ambiti e gli interventi:

- promuovere la mixité funzionale, attraverso soluzioni insediative ibride e adattabili, a supporto del rilancio delle attività economiche locali;
- incentivare la realizzazione e riqualificazione di attrezzature pubbliche e servizi collettivi, per accrescere la dotazione territoriale;
- potenziare le forme di mobilità sostenibile, in particolare ciclabilità e pedonalità, e la riqualificazione dei nodi infrastrutturali e della rete di accessibilità;
- sostenere usi temporanei degli spazi in disuso, anche a destinazione pubblica, in un'ottica di attivazione progressiva e riappropriazione sociale degli spazi urbani;
- garantire una forte connotazione ambientale degli interventi, attraverso: – riduzione della vulnerabilità idraulica e idrogeologica, rimozione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio, adozione di sistemi di drenaggio urbano sostenibile e risparmio idrico, utilizzo di coperture a verde e integrazione tra costruito e verde, riqualificazione paesaggistica in sinergia con la Rete Verde e la Rete Ecologica comunale;
- prevedere interventi di bonifica di suoli e edifici contaminati, laddove necessario.

Per facilitare l'attuazione degli interventi e garantirne la coerenza con la visione complessiva di sviluppo, il Documento di Piano conferma il principio dell'attuazione per stralci funzionali, da realizzarsi attraverso strumenti convenzionati o mediante successivi atti di pianificazione attuativa.

Più specificamente, individua e definisce i meccanismi di attuazione dei sette ambiti:

- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU.1;
- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU.2;
- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU.3;
- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU.4;
- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU.5a e b;
- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU.6a e b;
- Ambito di Rigenerazione Urbana | ARU.7.

Nel quadro di questi tratti comuni, ciascun ambito si contraddistingue per caratteri e vocazioni proprie.

**ARU.1 – Ambito di Rigenerazione Urbana.** L'Ambito di Rigenerazione Urbana 1 [ARU.1] è localizzato nel quartiere Mascagni, all'interno del tessuto urbano consolidato del Comune di Senago.

L'area si inserisce in un contesto prevalentemente residenziale, caratterizzato da edifici a bassa densità, dalla presenza di spazi pubblici di quartiere e da aree verdi che contribuiscono alla qualità complessiva dell'insediamento urbano. Attualmente il comparto è occupato da una scuola comunale dell'infanzia, la cui struttura risulta obsoleta sotto il profilo tecnologico, funzionale e manutentivo. L'edificio sotto utilizzato presenta caratteristiche costruttive non più conformi agli attuali standard in materia di sicurezza, efficienza energetica e adeguatezza funzionale, risultando inoltre non rispondente alle esigenze didattiche contemporanee.

Il progetto di rigenerazione urbana prevede la demolizione dell'edificio scolastico esistente e la riconversione dell'area in ambito a destinazione residenziale, mediante alienazione del lotto. L'intervento si colloca all'interno di una strategia complessiva di razionalizzazione del patrimonio edilizio comunale e di riorganizzazione della rete dei servizi scolastici, finalizzata alla concentrazione delle funzioni educative in strutture di nuova realizzazione. In tale quadro si inseriscono la nuova scuola prevista nell'Ambito di Rigenerazione Urbana ARU.5 e la riorganizzazione del complesso scolastico di via Risorgimento. L'obiettivo strategico è la definizione di due centralità scolastiche comunali, distribuite sul territorio, caratterizzati da elevati standard funzionali, prestazionali e qualitativi.

Le potenzialità per l'ambito sono: la sostituzione di un edificio scolastico dismesso con un nuovo insediamento residenziale consente una significativa riqualificazione urbana, contribuendo al miglioramento dell'immagine e della qualità del quartiere Mascagni, la valorizzazione del patrimonio comunale attraverso l'alienazione dell'area permette di generare risorse economiche da destinare ad altri interventi di interesse pubblico.

Gli obiettivi specifici per l'ARU.1 sono:

- rigenerazione urbana del quartiere Mascagni, favorendo la sostituzione di edifici obsoleti con nuovi interventi residenziali di qualità;
- contenimento del consumo di suolo, indirizzando la nuova edificazione verso aree già urbanizzate;
- valorizzazione del patrimonio comunale dismesso mediante alienazione e riconversione funzionale;
- attenzione all'inserimento paesaggistico e al contesto urbano esistente attraverso la progettazione di spazi verdi, percorsi pedonali e parcheggi di pertinenza.

**ARU.2 – Ambito di Rigenerazione Urbana.** Collocato nella parte nord del comune, lungo via Dante Alighieri, comprende un comparto produttivo dismesso, delimitato da una cortina edilizia e da un muro di cinta. La porzione nord è oggetto di intervento, mentre la parte sud ospita attività ancora attive. La vicinanza con l'ATU.1 e con il progetto della metrotranvia Milano-Limbiate rafforza il ruolo strategico dell'ambito.

L'area ARU.2 presenta una posizione strategica all'interno di un contesto urbano consolidato, ben collegata alla rete viaria principale e facilmente raggiungibile anche da Milano. La futura riqualificazione della metrotranvia Milano-Limbiate potenzierà ulteriormente l'accessibilità con i mezzi pubblici. Un altro punto di forza è la presenza di edifici produttivi dismessi, che, nonostante l'attuale inutilizzo, si trovano in condizioni discrete e potrebbero essere riconvertiti per ospitare nuove funzioni.

Tra le criticità, si evidenziano problemi di mobilità, poiché l'accesso avviene solo da via Dante, una strada a senso unico con carreggiata ridotta, condizione che richiede interventi di miglioramento.

Inoltre, si registra una carenza di aree di sosta nelle vicinanze, aspetto che dovrà essere affrontato nella progettazione. Un'ulteriore sfida è rappresentata dalla necessità di garantire una migliore integrazione dell'area con il contesto urbano circostante.

Gli obiettivi specifici per l'ARU.2 sono:

- rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo. L'individuazione dell'ARU.2 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.
- riqualificazione e ampliamento della sezione stradale e reperire nuove aree per la sosta. Un elemento strategico sarà la realizzazione di una nuova area di sosta e il contestuale miglioramento della sezione stradale su via Oberdan con l'ampliamento e l'inserimento di un marciapiede.

**ARU.3 – Ambito di Rigenerazione Urbana.** Situato a nord-est, in prossimità del Canale Scolmatore di Nord-Ovest, l'ambito è suddiviso in due comparti produttivi separati da via Andrea Costa. Il comparto A [est] ospita un impianto di smaltimento rifiuti, mentre il comparto B [ovest] accoglie uno stabilimento chimico. Entrambe le aree, attualmente operative, sono oggetto di un processo di delocalizzazione, che apre alla possibilità di rigenerazione urbana e miglioramento della connettività ecologica.

L'ARU.3 si distingue per una collocazione geografica favorevole, situata lungo via Risorgimento, uno degli assi principali di Senago, e nelle vicinanze della SP44 Via Comasina. Questa posizione garantisce una buona accessibilità per il traffico merci, rendendo l'ambito produttivo strategico dal punto di vista localizzativo. Un'ulteriore potenzialità è rappresentata dal sistema ambientale circostante, con la presenza del Canale Scolmatore di Nord Ovest e di una rete di percorsi pedonali e ciclabili, elementi che favoriscono una mobilità dolce e sostenibile.

Tuttavia, l'area presenta criticità significative. In primo luogo, la gestione della dismissione industriale comporta il rischio di abbandono e degrado, se non accompagnata da una pianificazione efficace. In secondo luogo, la presenza di attività potenzialmente inquinanti, come uno stabilimento chimico e una ditta di stoccaggio materiali, solleva probabili problematiche per l'inquinamento del suolo e delle acque. Il processo di bonifica ambientale risulta quindi essenziale, ma potrebbe richiedere tempi lunghi e investimenti consistenti.

Gli obiettivi specifici per l'ARU.3 sono:

- rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo. L'individuazione dell'ARU.3 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.
- riqualificazione e ampliamento della sezione stradale. Miglioramento della sezione stradale su via Costa con l'ampliamento e l'inserimento di un percorso ciclabile e pedonale e un filare alberato;
- verde e connessioni ecologiche. Progettare un'area verde in aderenza all'esistente lungo il Canale Scolmatore Nord Ovest;
- potenziamento delle aree per la sosta. Prevedere la cessione e la realizzazione di nuove aree per la sosta lungo via Risorgimento in continuità con la sezione stradale esistente.

**ARU.4 – Ambito di Rigenerazione Urbana.** L'Ambito è localizzato in prossimità dell'intersezione tra via F. Santi e via alla Chiesa, all'interno di un contesto a prevalente vocazione industriale. Il comparto si

presenta attualmente in uno stato di abbandono e degrado, caratterizzato dalla presenza di un edificio dismesso di sette piani fuori terra.

Nonostante il contesto produttivo in cui è inserito, l'area presenta elementi di interesse che ne evidenziano il potenziale strategico ai fini della rigenerazione urbana. In particolare, la prossimità al centro sportivo comunale nonché la posizione favorevole grazie alla vicinanza a una principale arteria viaria che garantisce il collegamento tra Senago e i comuni limitrofi.

Permangono tuttavia alcune criticità, tra cui la limitata accessibilità veicolare del lotto, che risulta privo di un ingresso carrabile dedicato, condizione che potrebbe rappresentare un elemento limitante per la piena fruibilità dell'area da parte dei futuri utenti.

Gli obiettivi specifici per l'ARU.4 sono:

- rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo. L'individuazione dell'ARU.4 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti.
- realizzazione di nuove aree di sosta. Prevedere spazi destinati alla sosta alberata, integrati nel tessuto urbano in modo armonico e funzionale;
- social housing. Destinare parte degli edifici recuperati ad alloggi per rispondere al fabbisogno residenziale per esigenze di impresa, alle nuove esigenze abitative e ai temi di sostenibilità.

**ARU.5a e b – Ambito di Rigenerazione Urbana.** L'Ambito comprende due aree distinte, entrambe inserite nel tessuto urbano consolidato del Comune di Senago, ma collocate in differenti porzioni del territorio comunale e caratterizzate da contesti urbani eterogenei.

Il lotto 5a è localizzato nella zona sud del territorio comunale, all'interno del quartiere "Papa Giovanni", lungo via Giuseppe di Vittorio. L'area si colloca in adiacenza a un sistema articolato di servizi pubblici e di interesse generale, comprendente strutture scolastiche e aree verdi pubbliche. In particolare, il comparto confina con il plesso scolastico "Madre Teresa di Calcutta" ed è attualmente costituito da un lotto privato con destinazione produttiva.

Il lotto 5b è invece situato nella parte nord del territorio comunale, lungo via della Liberazione, in un contesto prevalentemente residenziale. Attualmente l'area ospita un servizio pubblico, rappresentato da una scuola comunale dell'infanzia, che necessita di interventi significativi di manutenzione sia sull'edificio sia sugli spazi interni, risultando non più adeguata sotto il profilo funzionale e prestazionale.

Il progetto complessivo dell'ARU.5 prevede la realizzazione di una nuova scuola dell'infanzia su parte del lotto 5a, con l'obiettivo di rilocalizzare i plessi scolastici Rodari (2 aule), Aporti (3 aule) e Andersen (4 aule), razionalizzando e potenziando l'offerta dei servizi educativi comunali. Il nuovo edificio scolastico potrà essere realizzato ex novo oppure mediante ampliamento del plesso esistente, in funzione delle valutazioni di fattibilità tecnico-funzionale. La restante parte dell'Ambito di Rigenerazione Urbana (5a) verrà riconvertita a destinazione residenziale.

Successivamente alla realizzazione del nuovo plesso scolastico, sarà possibile procedere, previo alienamento dell'area, alla demolizione dell'attuale scuola Aporti (lotto 5b) e alla realizzazione di un nuovo complesso residenziale, coerente con il contesto urbano di riferimento.

L'ARU.5 presenta diverse potenzialità. In particolare, la realizzazione o l'ampliamento di una nuova

centralità scolastica consente di rafforzare il sistema dei servizi pubblici, migliorando la qualità e la funzionalità delle strutture educative e adeguandole alle normative vigenti in materia di sicurezza, accessibilità ed innovazione didattica. Inoltre, la dismissione e la successiva alienazione dell'edificio scolastico esistente nel lotto 5b permettono una riqualificazione funzionale e urbana dell'area, favorendo il recupero di spazi oggi sottoutilizzati.

Tra le criticità si evidenzia la discontinuità morfologica e funzionale dell'Ambito, determinata dalla presenza di due lotti fisicamente separati e caratterizzati da contesti differenti, condizione che potrebbe rendere più complessa l'attuazione unitaria degli interventi previsti.

Gli obiettivi specifici per l'ARU.5 sono:

- rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo, pianificando interventi sostenibili volti alla valorizzazione delle risorse esistenti;
- incremento di aree per la sosta, prevedendo nuovi spazi lungo via della Liberazione;
- realizzazione di una nuova centralità scolastica quale polo di riferimento per l'infanzia;
- demolizione della struttura scolastica esistente nel comparto 5b, sostituendola con interventi di riqualificazione coerenti con la nuova configurazione urbana.

**ARU.6a e b – Ambito di Rigenerazione Urbana.** L'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 6 è composto da due distinti lotti, entrambi situati lungo via Martiri di Marzabotto: Lotto a: Il primo comparto si trova su un'area di proprietà comunale e ospita attualmente una struttura scolastica dismessa. Questa area è circondata da edifici scolastici, con una scuola a nord e una a sud, quest'ultima realizzata recentemente in sostituzione dell'edificio preesistente. A ovest, l'ambito confina con un parco pubblico attrezzato, creando una continuità di spazi verdi nella zona. Il contesto urbano in cui si inserisce l'area è poroso e poco denso, situato al confine tra la parte edificata e le aree agricole circostanti. Lotto b: Il secondo comparto si trova circa 200 metri più a sud rispetto al primo, sempre lungo via Martiri di Marzabotto, ed è già stato oggetto di un Permesso di Costruire Convenzionato, che però è scaduto. Il progetto iniziale prevedeva la realizzazione di un parcheggio fronte strada e un'area residenziale nella parte retrostante. Tuttavia, ad oggi, l'opera risulta incompiuta: il parcheggio è stato parzialmente realizzato (è stato asfaltato), ma i lavori di costruzione delle villette non sono mai stati portati a termine, e non sono visibili segni evidenti dell'avanzamento del progetto. Questo lotto si trova anch'esso al confine tra l'edificato le aree agricole, ed è in adiacenza al progetto per il prolungamento della SP19, con la creazione di una rotatoria all'incrocio tra via Martiri di Marzabotto e via Farini.

L'ARU6 prevede alcune potenzialità legate a tematiche ambientali quali gli spazi verdi a servizio delle scuole e del quartiere nonché far parte di un sistema ben articolato di servizi pubblici quali: aree verdi, spazi e piazze pubblici, edifici scolastici e servizi sociosanitari in realizzazione (Casa di Comunità);

Le criticità riguardano lo stato di utilizzo dell'area, attualmente occupata da edifici dismessi che necessitano di demolizione. Inoltre, l'ambito è costituito da due lotti distinti con caratteristiche morfologiche differenti, elemento che potrebbe complicare la progettazione unitaria e la concreta attuazione degli interventi di rigenerazione.

Gli obiettivi specifici per l'ARU.6 sono:

- Rigenerazione urbana e il contenimento del consumo di suolo. L'individuazione dell'ARU.6 è finalizzata alla pianificazione di interventi di rigenerazione urbana sostenibile, in linea con i

- principi di contenimento del consumo di suolo e di valorizzazione delle risorse esistenti;
- realizzazione di aree per la sosta. Prevedere l'inserimento di nuove aree per la sosta lungo via Martiri di Marzabotto, in entrambi i comparti;
- mobilità. Realizzazione della rotatoria all'incrocio tra via Martiri di Marzabotto e via Farini.
- mobilità ciclabile. Implementazione e miglioramento dei percorsi ciclabili esistenti per il quartiere "Papa Giovanni";
- invarianza idraulica. Realizzazione di una vasca di laminazione sotto il sedime dell'attuale scuola dismessa;
- sistema ambientale. Realizzare di un area verde di quartiere che colleghi il parco esistente e le due scuole nel lotto A.

**ARU.7 – Ambito di Rigenerazione Urbana.** Collocato nella parte sud di Senago, al confine con Bollate, si trova in una fascia di transizione tra ambiti agricoli e urbanizzati. L'area, raggiungibile da via Petrarca, presenta caratteristiche territoriali strategiche, con potenziale per il rafforzamento delle connessioni ecologiche e il completamento del tessuto urbano.

L'ARU.7 si caratterizza per una posizione strategica al confine tra il tessuto urbano consolidato di Senago e le aree agricole. Questa collocazione lo rende un ambito potenzialmente in grado di svolgere un ruolo di cerniera tra città e campagna, favorendo uno sviluppo più equilibrato e integrato. Inoltre, attraverso interventi di riqualificazione dell'accesso stradale e la creazione di nuovi collegamenti con la viabilità comunale, l'area potrebbe risultare maggiormente fruibile e accessibile.

Tra le criticità, si segnala una limitata accessibilità: l'unico accesso attuale è rappresentato da via Francesco Petrarca, una strada a fondo cieco con sezione ridotta, condizione che rappresenta un ostacolo alla piena trasformazione dell'area, sia in termini di traffico che di collegamento con i servizi.

Gli obiettivi specifici per l'ARU.7 sono:

- potenziamento di aree per la sosta. Prevedere l'inserimento di nuove aree per la sosta alberata zona via Petrarca;
- mobilità ciclabile. Implementazione di percorsi ciclabili in connessione con via Martiri di Marzabotto.
- sistema della viabilità. Completare l'anello di viabilità creando un raccordo tra la via Francesco Petrarca e via Giuseppe Ungaretti.

Sigla	ST [mq]	IT [mq/mq]	IT incr obbligatorio	IT inc facoltativo	IT max	SL [mq]	SL incr obbligatorio [mq]	SL incr facoltativo [mq]	SL max [mq]
ARU.1	4.550	0,40	0,10	0,05	0,55	1.820	455	228	2.503
ARU.2	7.540	0,4	0,10	0,05	0,55	3.016	754	377	4.147
ARU.3	61.165	0,4	0,10	0,05	0,55	24.466	6.117	3.058	33.641
ARU.4	1.320	vol. esistente				2.292			2.292
ARU.5a e b	9.790	0,4	0,10	0,05	0,55	3.916	979	490	5.385
ARU.6 a e b	5.970	0,4	0,10	0,05	0,55	2.388	597	299	3.284
ARU.7	3.900	0,4	0,10	0,05	0,55	1.560	390	195	2.145
<b>Totale</b>	<b>94.235</b>					<b>39.458</b>	<b>9.292</b>	<b>4.646</b>	<b>53.395</b>

### 1.3. Accordo di Programma [AdP]

La realtà territoriale di Senago ospita la presenza della società CSI S.p.A., attiva da oltre cinquant'anni nel settore dei servizi di testing, prove di laboratorio e certificazione in ambito di qualità, prestazioni, conformità e sicurezza dei prodotti. Sebbene la sede legale dell'azienda si trovi a Bollate, la pista attualmente utilizzata per i test è situata nel territorio di Senago.

CSI rappresenta una delle poche realtà italiane in grado di effettuare test altamente specializzati, e manifesta oggi l'esigenza di ampliare la propria pista per crash test, al fine di rispondere all'aumento della domanda e dei carichi di lavoro. Considerata la rilevanza strategica e scientifica delle attività svolte, è stato individuato un ambito di espansione a nord dell'area oggi occupata dalla pista, la cui realizzazione è subordinata all'attivazione di un Accordo di Programma.

Tale strumento, disciplinato dall'art. 34 del D.Lgs. 18 agosto 2000, n. 267 [Testo Unico degli Enti Locali], è finalizzato a coordinare l'azione congiunta di più soggetti pubblici, e talvolta anche privati, per l'attuazione di interventi complessi o di particolare interesse pubblico. Esso consente di superare la frammentazione decisionale, favorendo un approccio integrato e tempestivo alla pianificazione e alla realizzazione degli interventi.

### 1.4. Principi e meccanismi attuativi del Documento di Piano

Il Documento di Piano, 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", individua sul territorio comunale le seguenti categorie di ambiti:

Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] costituenti opportunità di riorganizzazione urbana, finalizzata a valorizzare ambiti di carattere strategico riferito alla loro localizzazione e al loro stato in buona parte dismesso. Ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana volti a sostenere la realizzazione dei progetti strategici, prevedendo specifiche modalità di intervento e adeguate misure di incentivazione, anche allo scopo di garantire obiettivi quali lo sviluppo sociale ed economico sostenibile, la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano e l'incremento delle prestazioni ambientali, ecologiche, paesaggistiche, energetiche, sismiche, nonché l'implementazione dell'efficienza e della sicurezza del patrimonio infrastrutturale esistente.

Per questi ambiti si prevede una vocazione a mixité funzionale. In particolare, gli ARU. 1, ARU.5 [Lotto B], ARU 6 [Lotto B] e ARU.7 hanno una vocazione residenziale volta a migliorare l'inserimento dell'ambito nel contesto circostante. I restanti ambiti, invece, prevedono una destinazione d'uso produttiva, ad esclusione dell' ARU.4 , del Lotto A dell'ARU5 e del Lotto A dell' ARU6 che prevede la realizzazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale per la comunità con particolare riferimento all'istruzione e Social Housing.

Tutti gli altri ambiti di rigenerazione urbana, invece, prevedono un  $IT=0.40$  mq/mq. Per tutti è previsto un incremento obbligatorio paria a  $IT=0,10$  mq/mq per l'attuazione degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP]. Un ulteriore incremento, facoltativo, previsto nella misura di  $IT=0,05$  mq/mq sempre per l'attuazione degli OCP.

Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU] sono ambiti che per localizzazione e vocazione possono contribuire ad un processo di rinnovamento e insediamento di ambiti residenziali a completamento del disegno della città e dei margini urbani ponendo attenzione al contenimento del consumo di suolo.

Per gli ATU si prevede una vocazione prevalentemente residenziale nonché, limitatamente all'ATU.1, la possibilità di insediamento di medie Strutture di vendita di tipo 1, con un indice di edificabilità pari a  $IT = 0,20 \text{ mq/mq}$ . E' previsto, anche per gli ATU, un incremento obbligatorio pari a  $IT=0,15 \text{ mq/mq}$  per l'attuazione degli Obiettivi della Città Pubblica [OCP]. Un ulteriore incremento, facoltativo, previsto nella misura di  $IT=0,05 \text{ mq/mq}$  sempre per l'attuazione degli OCP.

Gli ambiti di Rigenerazione Urbana e di Trasformazione Urbana si attuano mediante piani attuativi o atti di programmazione negoziata. La programmazione negoziata e la disciplina generale delle aree di trasformazione sono regolate dagli Indirizzi normativi del Documento di Piano e dalle allegate specifiche Schede di progetto.

### ***Interventi sul patrimonio edilizio esistente e aspetti climatico ambientali: forme di incentivazione***

Il Documento di Piano [DdP] introduce tre principali strumenti urbanistici di incentivazione per gli ambiti di rigenerazione e trasformazione urbana, pensati per guidare e stimolare interventi che favoriscano il recupero edilizio, la qualificazione urbana e la sostenibilità ambientale. Tali forme sono così articolati:

1. Obiettivi della città pubblica disciplinati nelle NTA del PdS;
2. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente, ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della l.r. 12/2005 modificata dalla LR 18/19, e disciplinati nelle NTA del PdR
3. Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana disciplinati nelle NTA del PdR.

Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "Obiettivi della Città Pubblica [OCP] sono alternativi alla forma di incentivazione relativa agli interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente.

#### **1. Incremento volumetrico per gli "Obiettivi della città pubblica"**

Per tutti gli Ambiti di Rigenerazione Urbana e Territoriale è riconosciuta la possibilità di accedere all'utilizzo di un incremento volumetrico, al fine di perseguire dei precisi e definiti "Obiettivi per la città pubblica". Tale incremento è espresso per mezzo di un Indice di Edificabilità [IT], ed è quantificato nella misura massima pari a  $IT= 0,20 \text{ mq/mq}$  per gli ATU e  $IT=0,15 \text{ mq/mq}$  per gli ARU rispetto all'indice di edificabilità. La possibilità di accedere all'utilizzo di tale incremento è legata al perseguimento di uno o più "Obiettivi per la città pubblica" che si sviluppano in tre tipologie di interventi:

- Ambiti di Compensazione Ambientale
- Housing sociale
- Servizi qualitativi

Il Documento di Piano disciplina le modalità di attuazione e le possibilità di utilizzo, stabilendo i criteri generali, attraverso gli Indirizzi normativi, e individuando puntualmente per ciascun ambito di Rigenerazione e Trasformazione Urbana quale o quali di questi obiettivi possono essere perseguiti, per mezzo delle Schede di Indirizzo.

## **2. Interventi di recupero del patrimonio edilizio esistente**

La Variante generale al PGT, nel dettaglio, per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente applica i criteri ai sensi dell'articolo 11 comma 5 della LR 12/05 modificata dalla LR 18/19 recependo le percentuali di incentivazione stabilite dai criteri regionali della DGR n. XI/3508 del 5 agosto 2020 e individuando eventualmente gli ambiti di esclusione. Nel caso di attuazione di più criteri le percentuali attribuite si possono sommare ma in ogni caso l'incremento massimo consentito non può superare il 20% dell'indice massimo di edificabilità previsto dal PGT. Gli incrementi volumetrici definiti dal PGT per gli "obiettivi della città pubblica" sono alternativi e non cumulabili con i medesimi previsti dall'articolo 11 della LR 12/05. Gli standard prodotti dall'incentivazione volumetrica dovranno essere assolti preferibilmente attraverso un'opera di urbanizzazione qualitativa indicata nella convenzione urbanistica.

## **3. Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza urbana**

Inoltre in coerenza con le strategie della Variante generale al PGT, si definiscono disposizioni per promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e della città mediante l'introduzione di nuovi standard. Gli interventi sia sugli edifici che sullo spazio aperto dovranno agire in termini di riduzione al minimo delle emissioni, efficienza energetica e fornitura di energia pulita, utilizzo di materiali sostenibili, drenaggio urbano sostenibile, resilienza e adattamento al cambiamento climatico, rivegetazione urbana e produzione di servizi eco sistemici. La Variante generale al PGT estende l'applicazione degli stessi obiettivi alla progettazione di spazi e edifici pubblici, parchi e infrastrutture stradali, con riferimento ai temi della qualità del paesaggio urbano e, al contempo, dell'impatto dei cambiamenti climatici. Tali interventi contribuiscono alla realizzazione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura, che connetta le parti di territorio attraverso elementi verdi soddisfacendo contestualmente gli obiettivi di cui sopra.

La proposta di Variante generale al PGT indica diverse prestazioni prioritarie di intervento riguardanti: il fabbisogno di energia primaria; la riduzione della vulnerabilità climatico ambientale; la mobilità sostenibile; l'uso di materiali sostenibili, rifiuti ed economia circolare; la governance; l'incremento dei servizi alla persona [aspetti sociali]. Per gli ambiti da attuarsi mediante pianificazione attuativa del DdP e PdR; per la realizzazione di nuovi servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nonché per gli interventi di cambio d'uso con opere che interessino l'intero edificio o ampliamenti esterni alla sagoma dell'edificio, rifacimento integrale delle coperture, nuova costruzione, ristrutturazione con demolizione e ricostruzione, ristrutturazione urbanistica nel Tessuto Urbano Consolidato è fatto obbligo utilizzare almeno una delle tre prestazioni prioritarie di intervento, individuate nelle NTA del PdR, da definirsi in base alla Variante.

Le forme di incentivazione, che si stanno valutando e perfezionando, possono essere le seguenti:

- Il raggiungimento delle tre prestazioni, non in modalità alternativa darà accesso a una riduzione del fabbisogno di dotazioni per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale dovuta fino ad un massimo pari al 10% fatti salvi i minimi di legge regionali dovuti.
- Gli interventi di forestazione urbana su area privata saranno calcolati ai fini del calcolo della dotazione di servizi, attraverso specifico accordo convenzionale che stabilisca l'obbligo di mantenimento, manutenzione ed eventuale sostituzione in caso di malattia o disseccamento

### **Fondo monetizzazioni**

Al fine di rendere concretamente perseguibili gli Obiettivi per la città pubblica, si prevede l'attivazione di un apposito fondo finalizzato ad accogliere i proventi derivanti dalle eventuali monetizzazioni dei "Servizi qualitativi". Tale fondo sarà vincolato all'acquisizione di aree, alla realizzazione e/o riqualificazione di opere pubbliche e servizi o altre finalità di interesse pubblico e generale connesse al governo del territorio. Pertanto, anche a fronte del ricorso alla monetizzazione, tali fondi non potranno essere utilizzati per la spesa corrente, ma essere destinati alle finalità sopra descritte. Si rimanda al Piano dei Servizi per gli approfondimenti in merito al Fondo.

## **1.5. Consumo di suolo**

In seguito al rinnovato quadro normativo stabilito dalla legislazione urbanistica regionale, e in particolare dalle disposizioni introdotte dalla LR 31/2014, la verifica del consumo di suolo è diventata un aspetto centrale della pianificazione comunale. Con l'obiettivo di preservare una risorsa fondamentale e limitata come il suolo, che riveste un ruolo strategico per l'assetto sociale, produttivo e ambientale del territorio, i nuovi strumenti di pianificazione sono oggi chiamati a gestire lo sviluppo urbano in modo da ridurre al minimo le previsioni di espansione e favorire, invece, il recupero e la rigenerazione del patrimonio edilizio esistente.

Il sistema normativo delineato dalla legge regionale stabilisce un'organizzazione delle competenze su più livelli, in cui le pianificazioni regionali, provinciali/metropolitane e comunali sono interconnesse. In tale contesto, spetta agli enti di scala vasta [regionale, provinciale/metropolitana] definire, all'interno dei propri strumenti di pianificazione territoriale [PTR, PTCP, PTM], i criteri per il governo del territorio, con l'obiettivo di implementare la riduzione del consumo di suolo a livello comunale. Ogni strumento di pianificazione integra e approfondisce i criteri specifici, adattandoli alle caratteristiche e alle esigenze particolari di ciascun territorio.







In particolare, la verifica della soglia di riduzione del consumo di suolo viene effettuata confrontando il suolo urbanizzabile presente negli Ambiti di Trasformazione [AT] su suolo libero al 2014 [anno di riferimento della legge 31] con quello previsto nel nuovo scenario di piano. Una volta ottenuti i dati, è possibile applicare i criteri previsti dal PTR per la specifica condizione del comune di Senago, e determinare l'adeguata quota di riduzione del consumo di suolo, riducendo in percentuale la quantità di superficie libera urbanizzabile.

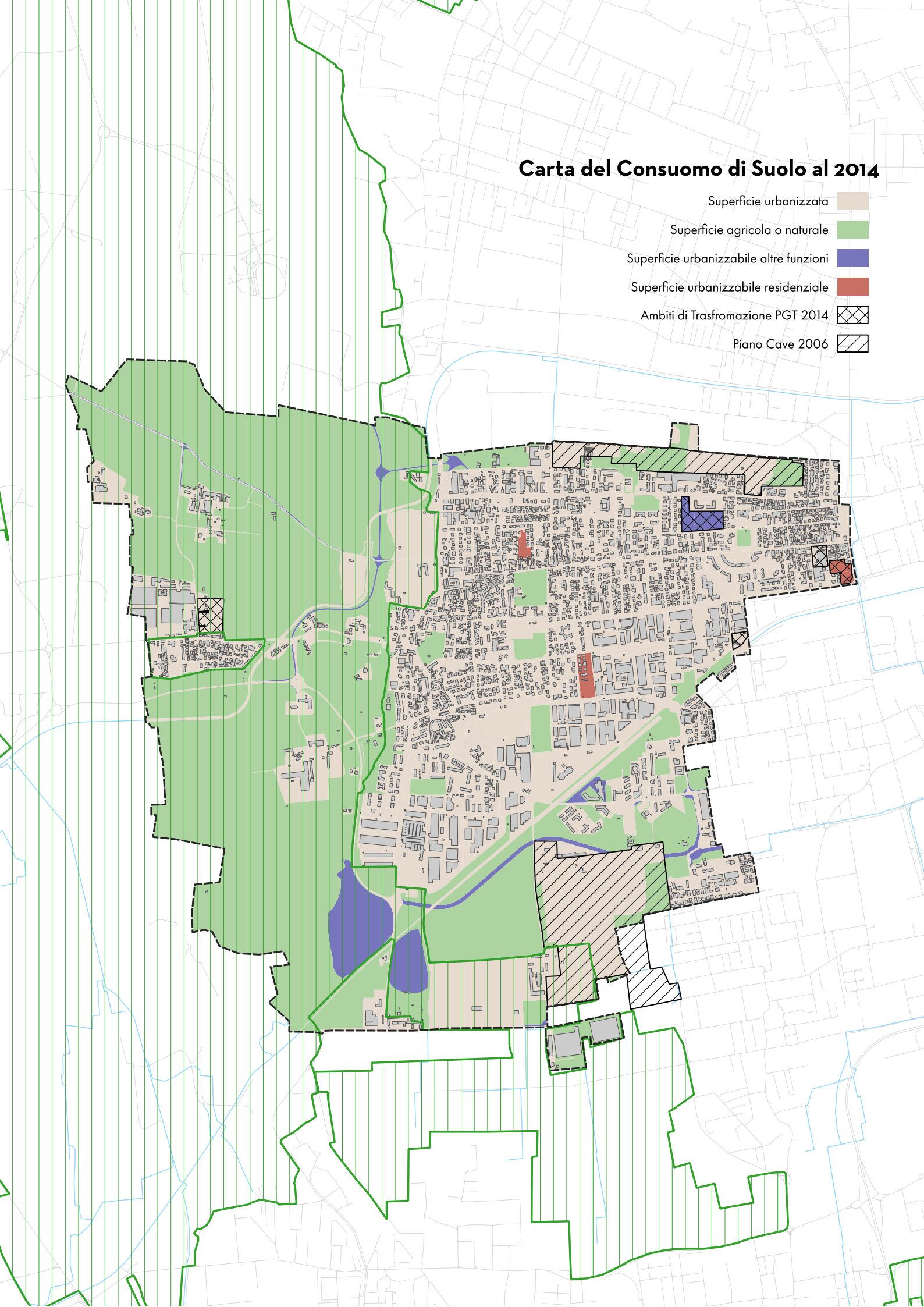
Nel quadro dell'integrazione del Piano Territoriale Regionale [PTR], approvato con Deliberazione del Consiglio Regionale n. XI/411 del 19 dicembre 2018 e successivamente aggiornato nel 2021, vengono introdotte ulteriori verifiche che declinano specifici parametri, come il residuo, l'indice di urbanizzazione, l'indice di suolo utile netto, e altri parametri definiti dal Piano Territoriale della Città Metropolitana [PTM].

Per garantire il rispetto degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo, la Variante al PGT Senago ha previsto una serie di elaborazioni, tra cui:

- Tav. 10. QC: carta del consumo di suolo al 2014 [scenario di piano in vigore alla data dell'entrata in vigore della legge 31];
- Tav. 05. PdR Carta del consumo di suolo al 2025 [nuovo scenario di piano];

## Carta del Consumo di Suolo al 2014

- Superficie urbanizzata 
- Superficie agricola o naturale 
- Superficie urbanizzabile altre funzioni 
- Superficie urbanizzabile residenziale 
- Ambiti di Trasformazione PGT 2014 
- Piano Cave 2006 



- Carta del suolo utile netto al 2025;
- Verifica del consumo di suolo secondo il PTR;
- Verifica del consumo di suolo secondo il PTM.

Queste elaborazioni costituiscono il quadro metodologico attraverso cui il Piano intende garantire il rispetto delle normative regionali, riducendo il consumo di suolo in modo sostenibile e coerente con le politiche di rigenerazione urbana.

### **La Carta del consumo di suolo al 2014**

La carta del consumo di suolo al 2014 costituisce lo scenario di riferimento per il calcolo delle soglie di riduzione ai sensi del punto 2.1 del già citato allegato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo". L'elaborato è stato costruito applicando le definizioni di "superficie urbanizzata", "superficie agricola o naturale", e "superficie urbanizzabile" così come disciplinate dal medesimo punto 2.1 dell'allegato al PTR, effettuando questa lettura alla soglia di entrata in vigore della legge 31 [2 dicembre 2014], e identificando le previsioni tali da configurare consumo di suolo, a quella data vigenti e non attuate. Il database di riferimento è stato ricavato utilizzando la cartografia presente sul Geoportale di Regione Lombardia, incrociando il livello informativo delle previsioni di piano del PGT del 2014 con le foto aeree dei voli più prossimi all'entrata in vigore dello strumento urbanistico [2012] e all'entrata in vigore della legge.

La carta è stata redatta innanzitutto a partire dalla perimetrazione del suolo già urbanizzato al 2014, considerando a tal fine:

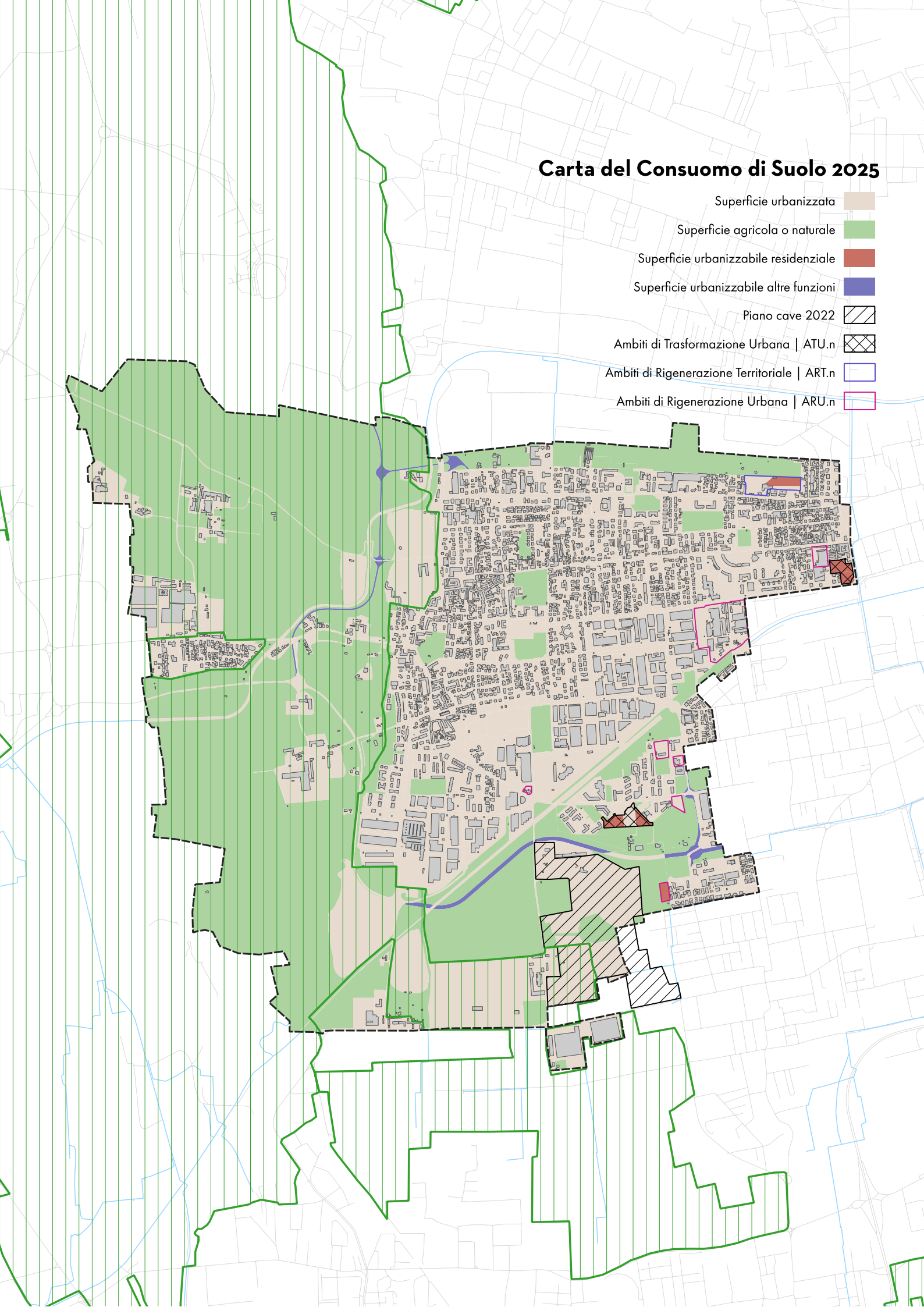
- tutte le aree urbanizzate riconducibili al tessuto urbano consolidato o comunque agli ambiti edificati secondo il Piano delle Regole, ad eccezione delle aree destinate a parchi urbani e territoriali e alle aree verdi pubbliche o di uso pubblico non intercluse e/o di margine [ovvero con le caratteristiche di cui al punto successivo];
- i lotti liberi interclusi e/o di margine, laddove ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni:
- superficie complessiva inferiore a 5.000 mq
- perimetro contiguo per almeno il 75% alla superficie urbanizzata;
- le strade interne ed esterne al tessuto urbano consolidato e tutte le infrastrutture viabilistiche di livello sovralocale e locale, compresa, per quanto riguarda le linee ferroviarie, la fascia di rispetto di 30 metri per parte anche in territorio extraurbano;
- le fasce di rispetto cimiteriali quando contigue, anche solo in parte, al tessuto edificato;
- gli eventuali cantieri di edifici e infrastrutture in costruzione;
- le cave in attività.

Una volta effettuata tale perimetrazione, sono state individuate le previsioni del PGT 2013 e, in particolare modo, quelle insistenti su suolo libero [ovvero tali da interessare la superficie non urbanizzata]. Qualora siano ricorse le condizioni elencate di seguito, queste ultime superfici sono state classificate come "superficie urbanizzabile" [vale a dire suolo potenzialmente oggetto di consumo nello scenario di piano al 2014]:

- previsioni di ambiti di trasformazione per funzioni private, di pubblico interesse e pubbliche su

# Carta del Consumo di Suolo 2025

- Superficie urbanizzata
- Superficie agricola o naturale
- Superficie urbanizzabile residenziale
- Superficie urbanizzabile altre funzioni
- Piano cave 2022
- Ambiti di Trasformazione Urbana | ATU.n
- Ambiti di Rigenerazione Territoriale | ART.n
- Ambiti di Rigenerazione Urbana | ARU.n



suolo libero;

- previsioni di piani attuativi non approvati, qualora di superficie superiore a 5.000 mq;
- previsioni di lotti direttamente edificabili, qualora di superficie superiore a 5.000 mq;
- previsioni relative a nuovi servizi con perimetro non contiguo all'urbanizzato;
- previsioni relative a nuovi servizi con perimetro contiguo per almeno il 75% alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e urbanizzazione e di superficie superiore a 5.000 mq;
- previsioni relative a previsioni infrastrutturali comunali e sovracomunali e impianti tecnologici e per la produzione di energia.

Per quanto riguarda la superficie non urbanizzata ad uso agricolo e naturalistico, questa è stata ricavata per differenza tra la superficie totale, la superficie urbanizzata e la superficie urbanizzabile, sempre considerando le definizioni del glossario PTR, e quindi conteggiando in tale fattispecie i lotti liberi maggiori di 5.000 mq o non contigui all'urbanizzato, nonché gli ambiti a verde pubblico esistenti o in previsione nel Piano dei Servizi.

L'analisi della carta del consumo di suolo del 2014 evidenzia una situazione urbana in cui convivono una significativa componente naturalistica, rappresentata dal Parco regionale delle Groane, e un tessuto edificato compatto, espressione di un'evoluzione urbana consolidata. Accanto alle aree urbanizzate, emergono spazi, anche se limitati, destinati a nuove trasformazioni, come le superfici urbanizzabili a destinazione residenziale e produttiva, e quelle legate a infrastrutture viabilistiche. Particolarmente rilevante è la presenza dell'intervento infrastrutturale AIPO per la Vasca di Laminazione del fiume Seveso, connesso a opere di difesa idraulica e accompagnato da fasce di rispetto e canali di alimentazione. L'articolazione del territorio riflette inoltre la pianificazione sovracomunale, con ambiti di cava previsti dal Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale [PTCP] previgente.

Sulla scorta di tali criteri, le superfici sono state quantificate come segue:

STATO DI FATTO AL 2014	SUPERFICIE [mq]	% SUP. COMUNALE
Superficie totale comunale	8.627.497	100%
Superficie urbanizzata	4.491.788	52,06%
Superficie agricola e naturalistica	3.837.968	44,49%
Superficie urbanizzabile totale	297.741	3,45%
Di cui AT	32.959	11% della sup. urbanizzabile

Va precisato che ai fini del calcolo delle soglie disciplinate dal PTR si attua una distinzione tra previsioni per funzioni residenziali e le altre funzioni. Nel caso specifico di Senago non si riscontrano previsioni in AT per altre funzioni.

### **La carta del consumo di suolo al 2025**

La carta del consumo di suolo elaborata per il nuovo scenario di piano al 2025 è stata sviluppata applicando la medesima metodologia adottata per il 2014, al fine di garantire la coerenza tra i due scenari e la comparabilità dei dati.

Le superfici sono state classificate in tre categorie, secondo le definizioni fornite dal glossario del Piano Territoriale Regionale [PTR]:

- Superfici urbanizzate;
- Superfici urbanizzabili;
- Superfici agricole o naturalistiche.

Ai fini del calcolo della soglia di riduzione del consumo di suolo, sono state considerate le previsioni relative agli Ambiti di Trasformazione [AT].

In conformità con i criteri del PTR, la carta riporta le perimetrazioni degli:

- Ambiti di Trasformazione Urbana [ATU],
- Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU],

così come definiti nel Documento di Piano, al fine di fornire un quadro completo delle potenzialità di trasformazione e rigenerazione del territorio comunale.

Rispetto allo scenario del 2014, la nuova carta del 2025 presenta alcune modifiche, pur confermando le previsioni infrastrutturali già contenute nel precedente PGT. In particolare:

- Le aree di cava risultano sostanzialmente ridotte, consentendo il recupero di ampie porzioni di territorio a favore della destinazione agricola, con conseguenti benefici in termini di ricomposizione paesaggistica e valorizzazione ecologica del suolo.
- Le previsioni del Piano delle Regole risultano in larga parte attuate o in corso di attuazione.

La Variante Generale di piano prevede inoltre l'introduzione di due Ambiti di Trasformazione, localizzati ai poli stremi del territorio comunale. Trattandosi di una nuova previsione espansiva, il Documento di Piano ne accompagna la definizione con una valutazione specifica in termini di sostenibilità ambientale. A tale scopo, è prevista la redazione del bilancio ecologico del suolo.

Analogamente a quanto operato per lo scenario 2014, si è proceduto alla stima puntuale delle superfici per ciascuna delle tre classi individuate, con riferimento alle previsioni della Variante Generale, così da ottenere un quadro quantitativo completo:

STATO DI FATTO AL 2025	SUPERFICIE [mq]	% SUP. COMUNALE
Superficie totale comunale	8.627.497	100%
Superficie urbanizzata	4.589.053	53,19%
Superficie agricola e naturalistica	3.950.921	45,79%
Superficie urbanizzabile totale	87.523	1,01%
Di cui AT	32.555	37,2% della sup. urbanizzabile

CONFRONTO SUPERFICI 2014 VS VAR PGT 2025						
SUPERFICIE	2014		2025		CONFRONTO '14-'25	
Superficie totale comunale	8.627.497	100%	8.627.497	100%	8.627.497	100%
Superficie urbanizzata	4.491.788	52,06%	4.589.053	53,19%	97.265	+2,17%
Superficie agricola e naturalistica	3.837.968	44,49%	3.950.921	45,79%	112.953	+2,94%
Superficie urbanizzabile totale	297.741	3,45%	87.523	1,01%	-210.218	-70,60%
Di cui AT	32.959	11% della sup. urbanizzabile	32.555	23% della sup. urbanizzabile	-404	-1,23%

### La carta del suolo utile netto al 2025

In coerenza con i criteri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale [PTR] e in funzione delle verifiche richieste dal Piano Territoriale della Città Metropolitana [PTM], la Tavola 05 PdR include l'elaborazione aggiornata al 2025 della carta del suolo utile netto.

Tale elaborazione ha lo scopo di individuare, all'interno delle superfici libere [cioè, non ancora urbanizzate e precedentemente classificate come "superficie agricola o naturalistica" e "superficie urbanizzabile"], le porzioni di territorio che, a causa della presenza di vincoli assoluti o limitazioni fisiche, risultano inedificabili e, pertanto, non idonee alla trasformazione urbanistica.

Il suolo utile netto viene calcolato sottraendo dal suolo libero le seguenti componenti territoriali:

- le aree caratterizzate da pendenza molto elevata [acclività > 50%];
- le zone umide e le aree occupate da corpi idrici, fiumi e laghi;
- le aree inserite nella Rete Natura 2000 [SIC, ZPS, ZSC], nonché monumenti naturali, riserve naturali e parchi naturali;
- le aree non edificabili individuate nel PAI e nel Piano di Gestione del Rischio Alluvioni;
- le aree classificate con fattibilità geologica IV, ovvero con gravi limitazioni geotecniche.

Tutte queste componenti vengono escluse dal computo delle superfici di suolo libero, al fine di determinare il valore corretto del suolo utile netto.

Sulla base di tali dati, è possibile calcolare l'Indice di Suolo Utile Netto, definito come il rapporto percentuale tra il suolo utile netto e la superficie complessiva del territorio comunale.

$$\text{Indice di suolo utile netto} = [\text{Suolo utile netto} / \text{Superficie territorio comunale}] \%$$

Tale indice rappresenta un parametro di riferimento strategico adottato da Province, Città Metropolitane e Comunità Montane per la definizione delle soglie di riduzione del consumo di suolo, sia:

- a livello di Ambito Territoriale Ottimale [ATO],
- sia per gruppi di Comuni o singoli Comuni, in funzione delle specificità territoriali.

L'elaborato verrà predisposto a seguito dell'elaborazione della Studio Comunale di Gestione del Rischio idraulico/Componente geologica

SUOLO UTILE NETTO   PTR	VALORE [mq]	FORMULA
a] superficie libera	4.038.444	
b] superficie libera vincolata	0	
c] suolo utile netto	4.038.444	[a-b]
d] superficie territorio comunale	8.627.497	
e] indice di suolo utile netto	46.81%	[c/d]%

### **Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Regionale**

La Legge Regionale 31/2014, "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato", integra e modifica la LR 12/2005 in relazione ai temi del consumo di suolo e della rigenerazione urbana e territoriale. In particolare, affida alla pianificazione regionale – attuata attraverso il Piano Territoriale Regionale [PTR] – il compito di definire:

- una soglia minima di riduzione del consumo di suolo da conseguire entro il 2025, pari al 25-30% per le funzioni residenziali e al 20% per le altre funzioni, con riferimento alle previsioni insediative contenute nei PGT alla data del 2 dicembre 2014 [pubblicazione della LR 31/2014];
- una soglia minima di riduzione da conseguire entro il 2030, pari al 45% per le funzioni residenziali, articolata secondo specifici criteri.

Come precisato nell'allegato *Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo*, "in sede di revisione del PGT ai fini dell'adeguamento alla LR 31/2014, i Comuni recepiscono la soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo dettata dagli strumenti sovraordinati".

Nel caso specifico, applicando i parametri definiti dal PTR – così come riportati al punto 2.2 dell'allegato relativo ai criteri per la riduzione del consumo di suolo – e considerando la Città Metropolitana come Ambito Territoriale di riferimento, si adottano le seguenti soglie: -25/30% per le funzioni residenziali e -20% per le altre funzioni.

Sulla base di tali parametri, sono stati quindi calcolati i valori di riduzione da applicare alla superficie urbanizzabile individuata nel 2014 all'interno degli Ambiti di Trasformazione [AT], da restituire nel nuovo scenario di piano all'uso agricolo o naturalistico.

RIDUZIONE DEL CONSUMO DI SUOLO   PTR	RIDUZIONE [mq]	SUPERFICIE URBANIZZABILE MAX
a] funzione residenziale -25%	-2.516	7.547
Funzione residenziale -30%	-3.019	7.043
b] altre funzioni	-4.579	18.318

*Calcolo delle soglie di riduzione e della massima superficie urbanizzabile secondo il PTR [quest'ultima individua un valore indicativo da riferirsi alla futura attuazione dello scenario previsionale valevole al 2014 al momento dell'entrata in vigore della legge 31].*

Ai fini dell'applicazione dei criteri stabiliti dalla LR 31/2014 e dal Piano Territoriale Regionale [PTR], si adottano i seguenti assunti metodologici:

- Superficie di riferimento: il dato di partenza è costituito esclusivamente dalla superficie degli Ambiti di Trasformazione [AT] previsti nel PGT 2014 e localizzati su suolo libero, ovvero non

DETERMINAZIONE DELL'OBIETTIVO DI RIDUZIONE [PTM]									
		CRITERIO	DEFINIZIONE	PARAMETRO LIMITE	MODULAZIONE DELLA SOGLIA DI RIDUZIONE	VALORE	SODDISFACIMENTO CRITERIO	APPLICAZIONE DEL CRITERIO	ESITO
SENAGO									
CRITERI GUIDA Iniziali escludenti art. 18 comma 2 lett. A	1A	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata [At del DP] e superficie urbanizzata	Inferiore del 2% rispetto a valore medio metropolitano [3,6%]	esonero da riduzione	0,73%	SI	Sempre	ESONERO DA RIDUZIONE
	1B	Indice di urbanizzazione	Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale	> 60%	Soglia di riduzione del -60% per tutte le funzioni	53,19%	NO	Se 1A non soddisf.	
CRITERI GUIDA Iniziali escludenti art. 18 comma 3 lett. a		Indice di suolo utile netto	Rapporto tra suolo utile netto [suolo potenzialmente oggetto di consumo di suolo] e superficie urbanizzata	< 30%	Soglia di riduzione del -60% per tutte le funzioni	46,81%	NO		NON APPLICATO
	se non si verifica la modifica della soglia, la soglia base della riduzione è del 20%, da incrementare o diminuire sulla base dei seguenti criteri differenziali, applicando i coefficienti relativi:					SOGLIA DI RIDUZIONE BASE:			
CRITERI DIFFERENZIALI - art. 18 com. 3b	2A	Parchi regionali e PLIS	Territorio comunale incluso in parchi regionali o PLIS	> 60%	-30%	7,72%	NO	Se 1A e 1B non soddisf.	NON APPLICATO
	2B	Polarità urbana per servizi e trasporti	Comuni che hanno funzione di polarità urbana [elencati in art. 25 NTA PTM] o che ospitano fermata di interscambio del TPL [tavola 2 PTM]	essere polarità urbana o avere fermata di interscambio	-30%	NO/SI	SI	Se 1A e 1B non soddisf.	NON APPLICATO
	2C	Imprese attive	Tasso di incremento annuo delle imprese attive	> 1%	-30%	1,7%	SI	Se 1A e 1B non soddisf.	NON APPLICATO
	2D	Indice di urbanizzazione	Rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale	> 10% rispetto a valore metropolitano [38%]	+50%	53,19%	SI	Se 1A e 1B non soddisf.	NON APPLICATO
	2E	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata [At del DP] e superficie urbanizzata	Superiore del 4% rispetto a valore medio metropolitano [3,6%]	+50%	0,73%	NO	Se 1A e 1B non soddisf.	NON APPLICATO
					SOGLIA DI RIDUZIONE COMUNALE:				NON APPLICATO
CRITERIO GUIDA finale di controllo	3	Residuo	Rapporto tra la superficie programmata non attuata [At del DP] e superficie urbanizzata	> 10%	Se maggiore del 10% il residuo va tagliato al 10%	0,73%	NO	Sempre	NON APPLICATO

urbanizzato.

- Definizione della riduzione: la riduzione corrisponde alla porzione di superficie urbanizzabile, tra quelle individuate nel PGT 2014, che viene restituita all'uso agricolo o naturalistico nel passaggio alla Variante Generale di adeguamento. Tale variazione implica un mutamento di destinazione urbanistica, in coerenza con gli obiettivi di contenimento del consumo di suolo.
- Classificazione del suolo agricolo/naturalistico: come precisato dal glossario del PTR [punto 4], rientrano nella definizione di superficie agricola/naturale anche le attrezzature leggere e di servizio, esistenti o previste dal Piano dei Servizi, connesse alla fruizione di parchi urbani, parchi territoriali pubblici o di uso pubblico, e delle aree verdi. Per tale motivo, sebbene un AT su suolo libero sia considerato, ai sensi del glossario [punto 3, lett. a], superficie urbanizzabile tout court, eventuali previsioni a verde già attuate o inserite nel Piano dei Servizi concorrono invece alla determinazione della superficie agricola/naturalistica e, quindi, alla quota da restituire ai fini del calcolo della soglia di riduzione.
- Separazione per funzione d'uso: come già evidenziato, il PTR [Criteri, punto 2.2.1] prescrive che il calcolo della riduzione venga effettuato separatamente per ciascuna funzione:
  - o per la funzione residenziale, la soglia minima di riduzione è pari al 25-30%;
  - o per le altre funzioni, la soglia minima è pari al 20%

### ***Verifica della riduzione del consumo di suolo ai sensi del Piano Territoriale Metropolitano***

In attuazione della LR 31/2014 e del PTR, il Piano Territoriale Metropolitano [PTM] della Città Metropolitana di Milano – approvato con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n. 16 dell'11 maggio 2021 – definisce, a una scala di maggiore dettaglio, gli obiettivi e i criteri relativi alla rigenerazione territoriale e alla riduzione del consumo di suolo previsti dal quadro normativo regionale.

A partire dalla soglia base di riduzione fissata dal PTR, il PTM introduce un meccanismo di ricalibrazione che consente di modulare tale valore in funzione del grado di urbanizzazione e di specifici parametri caratterizzanti il territorio comunale. In particolare, a fronte di una soglia di riduzione uniforme pari al 20% per tutte le funzioni [senza distinzione tra residenziale e non residenziale], il PTM attribuisce a ciascun Comune una soglia personalizzata, sulla base di nove criteri suddivisi in:

- Criteri guida [3]: determinano la possibilità di esclusione o raddoppio della soglia:
  - o Escludente: se il residuo [rapporto tra superficie programmata non attuata negli Ambiti di Trasformazione e superficie urbanizzata] è inferiore di 2 punti percentuali rispetto alla media metropolitana [pari al 3,6% alla data di approvazione del PTM], il Comune è esonerato dalla riduzione.
  - o Conformante 1: se l'indice di urbanizzazione [rapporto tra superficie urbanizzata e superficie comunale] è superiore al 60%, la soglia di riduzione viene raddoppiata.
  - o Conformante 2: se l'indice di suolo utile netto [rapporto tra suolo utile netto e superficie comunale] è inferiore al 30%, la soglia viene raddoppiata.
- Criteri differenziali [5]: modulano la soglia in incremento o decremento;
  - o Se oltre il 60% del territorio comunale ricade in parchi regionali o PLIS, la soglia si riduce del 30%.

- Se il Comune ha funzione di polarità urbana o interscambio per la mobilità [come definito dal PTM], la soglia si riduce del 30%.
  - Se il tasso annuo di crescita delle imprese attive supera l'1%, la soglia si riduce del 30%.
  - Se l'indice di urbanizzazione è superiore del 10% rispetto alla media metropolitana, la soglia si incrementa del 30%.
  - Se il residuo è superiore del 4% rispetto alla media metropolitana, la soglia si incrementa del 30%.
- Criterio di controllo finale [1]: verifica il rispetto dei valori soglia e impone eventuali ulteriori riduzioni.
- Se il residuo supera il 20%, il PGT deve procedere a ulteriori riduzioni fino al raggiungimento di questa soglia.

A valle dell'applicazione dei criteri sopra descritti, si rileva che per il Comune di Senago il *residuo* – calcolato come rapporto tra superficie degli Ambiti di Trasformazione non attuati e superficie urbanizzata – è pari allo 0,72%, valore inferiore di 2,88 punti percentuali rispetto alla media metropolitana del 3,6%.

Questa condizione consente a Senago di rientrare nel primo criterio guida escludente, esonerando il Comune dall'obbligo di riduzione del consumo di suolo secondo quanto previsto dal PTM, in ragione dell'esiguo residuo disponibile.

Il dettaglio dei calcoli riferiti ai singoli criteri è riportato nella tavola PR 05 – Carta del consumo di suolo.

### **Il Bilancio Ecologico del Suolo [BES]**

Il Bilancio Ecologico del Suolo rappresenta la differenza tra la superficie agricola trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie già urbanizzata o urbanizzabile che, contestualmente, viene restituita a destinazione agricola all'interno dello stesso strumento urbanistico. Quando il bilancio ecologico risulta pari a zero, significa che il consumo netto di suolo è nullo.

Nel caso della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago, se da un lato viene introdotto un nuovo Ambito di Trasformazione Urbana su suolo libero, dall'altro, il Piano propone lo stralcio dell'Ambito di Trasformazione AT2\_A riclassificandolo come verde.

Grazie a questo equilibrio tra nuove trasformazioni e interventi di compensazione ambientale, il Bilancio Ecologico del Suolo evidenzia un recupero di superficie a verde, anche a fronte delle nuove urbanizzazioni previste. Tali dati sono riassunti nella tabella riportata di seguito, che documenta il saldo ecologico generato dalle scelte pianificatorie adottate.

Comune di:	Senago	Data di compilazione:	Senago 2025
------------	--------	-----------------------	-------------

Aree o ambiti di PGT cui applicare la verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)				Strumento urbanistico adottato: Superficie territoriale (ST)		Verifica del Bilancio Ecologico del Suolo (BES)
PGT Vigente (*)		Nuovo PGT o Variante Generale		a) Aree edificabili riclassificate in agricole o naturali	b) Aree agricole o naturali riclassificate in urbanizzate o urbanizzabili per la prima volta	a) + b)
Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	Classificazione di PGT	Funzioni prevalenti	(-) mq	(+) mq	mq
Ambito di Trasformazione	Residenziale	Ambito di Compensazione Ambientale [ACA]	Verde	-20.125		-20.125
Piano attuativo	Residenziale	Ambito di Compensazione Ambientale [ACA]	Verde	-6.610		-6.610
Ambito di Cava ATEg17	Area di recupero	Ambito di Trasformazione urbana [ATU.3]	Residenziale		9.092	9.092
Ambito di Cava	Verde	Ambito di Rigenerazione Urbana	Residenziale		3.900	3.900
Ambito Agricolo	Agricolo	Ambito di Trasformazione [ATU.2]	Residenziale		9.494	9.494
				Verifica BES (non superiore a 0)		-4.249

## 1.6. Le Strategie Tematico Territoriali

La Città Metropolitana di Milano, per rispondere ai bisogni inediti e le nuove sfide che caratterizzano una società dinamica, in mutamento, una società che ha dovuto riadattarsi soprattutto a seguito alle sfide sorte a seguito della Pandemia da Covid-19, ha deciso di affrontare tali trasformazioni, non solo tramite indirizzi, ma con l'inserimento di azioni più concrete.

Con l'obiettivo di costruire linee di gestione del territorio più efficaci e dirette su temi di rilevanza sovracomunale e metropolitana, Città Metropolitana ha introdotto le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM]

Queste Strategie nascono per dare concretezza al Piano Territoriale Metropolitano [PTM], non limitandosi a regole astratte, ma proponendo azioni specifiche e mirate su temi fondamentali come la rigenerazione urbana, la sostenibilità ambientale, la mobilità sostenibile, la coesione sociale e lo sviluppo economico locale.

Nel concreto le STTM permettono di calare gli interventi in maniera più precisa, più puntuale, per rispondere ad un bisogno ed un servizio effettivamente necessario tenendo conto delle peculiarità territoriali e sociali. Le strategie sono strumenti flessibili e aperti, pensati per adattarsi ai cambiamenti in atto da punto di vista socio-economico e ambientale: dalla diffusione dello smart working, alla crescita della logistica, agli effetti della pandemia e della crisi climatica, isole di calore, etc.

Un elemento centrale di questo approccio è la partecipazione attiva dei Comuni e degli attori locali. Le STTM non hanno un approccio top down, ma bensì bottom up, poiché sono uno strumento di comunicazioni dei Comuni del territorio. Esse nascono da un lavoro condiviso, con l'obiettivo di costruire politiche territoriali efficaci e condivise. Per garantire l'attuazione dei programmi sono state attivate delle risorse del Fondo di Coesione e del PNRR che rappresentano un'opportunità unica per finanziare progetti di scala sovracomunale.

Oltre a essere strumenti operativi, le STTM sono anche il punto di incontro tra le politiche territoriali e il Piano Strategico della Città metropolitana 2022–2024. Questo piano fissa gli obiettivi strategici per lo sviluppo del territorio nei prossimi anni, puntando su parole chiave come sostenibilità, prossimità, mobilità e inclusione. Il PSTTM ha individuato dieci driver che rispondono alle missioni individuate dal PNRR. Le Strategie a loro volta sono a sostegni dei driver strategici individuati.

Nel dettaglio seguono le strategie:

1. STTM 1: Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale [risponde al driver 2 "Politiche verdi e blu"]
2. STTM 2: Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani [risponde al driver 5 "Il diritto alla mobilità"]
3. STTM 3: Strategia Tematico Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione [risponde al driver 6 "Tra produzione e logistica"]

Ogni Strategia è costituita da tre parti:

1. Quadro analitico-conoscitivo, per capire dove e come intervenire;
2. Quadro propositivo-programmatico, con indirizzi, criteri e obiettivi;
3. Quadro normativo, che regola gli interventi e ne definisce le condizioni.

Questi strumenti non sono isolati: dialogano con i Piani urbanistici comunali [PGT], con le politiche regionali, con altri strumenti come il PUMS [Piano per la Mobilità Sostenibile] e con le risorse messe a disposizione dai fondi pubblici.

In sostanza, le STTM rappresentano una nuova visione di pianificazione, che guarda al futuro con uno sguardo pratico e condiviso, capace di attivare energie, risorse e idee. La Città metropolitana si propone così non solo come ente regolatore, ma come motore di sviluppo, innovazione e collaborazione sul territorio.

### ***STTM 1 - Sostenibilità ambientale, emergenze climatiche e rigenerazione del territorio***

La prima strategia si inserisce nella "Missione 2" del PNRR dedicata alla transizione ecologica e si presenta come uno degli strumenti centrali per la gestione sostenibile del territorio. Il suo obiettivo è duplice: contenere l'impatto ambientale e rigenerare paesaggi urbani e rurali degradati, promuovendo un equilibrio tra sviluppo e tutela del capitale naturale.

Il progetto cardine è la Rete Verde Metropolitana [RVM], un sistema integrato di spazi verdi e corridoi ecologici che mira a:

- connettere parchi e aree naturali [come i PLIS];
- valorizzare corsi d'acqua e infrastrutture blu;
- rigenerare i cosiddetti "suoli grigi" [aree dismesse o impermeabilizzate];
- aumentare la permeabilità e la forestazione urbana.

Tra gli obiettivi principali:

- Adattamento ai cambiamenti climatici [gestione delle acque, riduzione delle isole di calore];
- Promozione dell'agricoltura multifunzionale;
- Sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili;
- Tutela della risorsa idrica e della falda acquifera;
- Rafforzamento del ruolo dei servizi ecosistemici come valore anche economico del paesaggio.

Un aspetto innovativo è l'uso delle Nature Based Solutions [NBS] e la definizione di schede norma che guidano la progettazione degli interventi in modo oggettivo, valutandone l'efficacia con indicatori di sostenibilità. Centrale è la governance: si sottolinea la necessità di un patto territoriale tra pubblico e privato, soprattutto considerando che molte aree da rigenerare sono di proprietà privata.

In ottemperanza a quanto previsto dall'art. 69 delle Norme di Attuazione del PTM, la redazione della Rete Verde Metropolitana risulta obbligatoria e determina l'automatica adesione alla Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana 1 [STTM1] per il comune di Senago. Il disegno della rete verde metropolitana trova specifica declinazione a scala comunale nella Tavola 2 PdS del Piano dei Servizi. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al paragrafo dedicato del Capitolo 2 e al Capitolo 4 [compatibilità] della presente relazione

### **STTM 2 - Coesione sociale, servizi sovracomunali e metropolitani**

La seconda strategia si concentra sul rafforzamento del sistema dei servizi alla persona e collettivi, puntando a colmare le disuguaglianze territoriali. L'idea guida è quella di una "metropoli policentrica", dove ogni territorio possa offrire servizi accessibili e di qualità, secondo il principio della "città dei 15 minuti".

Un ruolo centrale è affidato ai Luoghi Urbani per la Mobilità [LUM]: nodi strategici del trasporto pubblico [es. stazioni ferroviarie, metro, interscambi], da valorizzare come spazi multifunzionali dove collocare servizi sanitari, scolastici, culturali, per la mobilità sostenibile, e spazi associativi.

Gli obiettivi sono:

- Evitare che la transizione verde e digitale aumenti la marginalità delle periferie;
- Facilitare l'accesso a servizi per le fasce fragili [anziani, migranti, studenti];
- Promuovere la rigenerazione urbana attraverso la localizzazione strategica dei servizi;
- Rafforzare l'equità territoriale attraverso una distribuzione coerente e pianificata dell'offerta.

Alla Strategia sono allegati anche due Atlanti [dei servizi metropolitani e dei LUM], corredati da schede descrittive per ogni comune o nodo, utili come base per la futura progettazione partecipata.

Data l'assenza di servizi di natura sovracomunale e di LUM [Luogo Urbano delle Mobilità] il comune di Senago non aderisce alla STTM 2. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al Capitolo 4 dedicato alla compatibilità con lo strumento sovraordinato del Piano Territoriale Metropolitano.

### **STTM 3 - Innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione**

La terza strategia guarda all'economia produttiva e logistica, con l'intento di affrontare in modo pianificato e sostenibile le trasformazioni accelerate dall'e-commerce e dalla crisi pandemica. Si pone l'obiettivo di riqualificare e innovare gli spazi della produzione e della distribuzione delle merci, spesso fonte di criticità ambientali, traffico e consumo di suolo.

La STTM 3 propone un nuovo modello di sviluppo basato su:

- Insediamenti produttivi compatti, tecnologici e a basso impatto ambientale;
- Uso prioritario delle aree da rigenerare, evitando nuove espansioni su suolo agricolo;
- Promozione di hub logistici di prossimità, meglio distribuiti e collegati ai nodi infrastrutturali principali;
- Adozione di strumenti come le APEA [Aree Produttive Ecologicamente Attrezzate], che prevedono la gestione integrata dei servizi comuni tra imprese vicine.

Si approfondisce anche il tema della governance pubblica-privata, sottolineando l'importanza di accompagnare i comuni nelle scelte localizzative, nella concertazione con le imprese e nell'uso degli incentivi. Si auspica la nascita di Distretti Urbani della Produzione, ispirati ai modelli dei Distretti del Commercio, per favorire aggregazioni innovative di imprese.

Infine, viene affrontato in modo dettagliato il tema della logistica urbana:

- Pianificazione coordinata della distribuzione merci tra Milano e comuni limitrofi;

- Sviluppo dell'intermodalità [ferro/gomma];
- Sostegno all'elettrificazione dei trasporti e all'infrastrutturazione urbana per l'e-commerce;
- Criteri per la localizzazione ottimale dei poli logistici, in base alle categorie di merci trattate.

L'assenza di previsioni per la logistica determina la non adesione, per il Comune di Senago alla STTM 3. Per ulteriori approfondimenti si rimanda al Capitolo 4 dedicato alla compatibilità con lo strumento sovraordinato del Piano Territoriale Metropolitano.

### ***Strumenti di attuazione del PTM e delle Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane***

Per rendere davvero operative le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM] della Città Metropolitana di Milano, non basta definirne gli obiettivi. Serve un sistema chiaro e ben strutturato di norme, strumenti finanziari e procedure condivise.

La struttura delle STTM consente di entrare nel vivo delle politiche urbane e territoriali, influenzando scelte, pianificazioni e progetti dei Comuni. Le indicazioni più importanti contenute nelle STTM hanno valore obbligatorio, mentre altri contenuti possono essere accolti volontariamente dai Comuni e incentivati attraverso forme di supporto.

Un elemento chiave per garantire equità tra Comuni diversi è il principio della perequazione territoriale. Si tratta di un meccanismo che consente di compensare i territori che rinunciano a nuove costruzioni o che si fanno carico di funzioni ambientali importanti, come la tutela del verde o delle acque.

Immagina un Comune che decide di non costruire su una certa area per proteggere il paesaggio o una risorsa naturale. Grazie alla perequazione, può ricevere forme di compensazione, anche non economiche, da parte di altri Comuni o dallo stesso ente metropolitano. Questo meccanismo, oltre a riequilibrare i vantaggi, favorisce una visione più solidale e coordinata del territorio.

Non tutti i progetti urbanistici si esauriscono entro i confini comunali. Alcuni, per la loro portata, generano effetti anche su territori limitrofi. In questi casi si parla di rilevanza sovracomunale o metropolitana.

Quando si presenta questa situazione, il Comune promotore è tenuto a elaborare un documento specifico chiamato Bilancio delle diffusività territoriali. Questo strumento serve a valutare le ricadute ambientali, sociali e infrastrutturali del progetto anche sugli altri Comuni. L'obiettivo è assicurarsi che i vantaggi e gli svantaggi siano distribuiti in modo equilibrato, coinvolgendo tutti i soggetti interessati in un confronto aperto e costruttivo.

Per gestire al meglio questi effetti condivisi, la Città Metropolitana può convocare una Conferenza di concertazione: un tavolo di dialogo dove Comuni e attori coinvolti costruiscono un Accordo territoriale. Questo accordo definisce i criteri di compensazione, gli interventi da realizzare e come distribuire risorse e responsabilità. È uno strumento prezioso per evitare conflitti e promuovere scelte condivise, in particolare su temi complessi come infrastrutture, grandi trasformazioni o tutela ambientale. Per sostenere economicamente queste politiche, la Città metropolitana ha istituito un Fondo perequativo metropolitano. Questo fondo raccoglie:

- contributi urbanistici generati da interventi edilizi;

- fondi europei, nazionali e regionali;
- beni immobili, diritti edificatori e risorse varie.

Le risorse raccolte sono gestite dalla Città metropolitana e possono essere utilizzate per finanziare progetti pubblici, servizi, interventi ambientali e iniziative di rigenerazione urbana. In questo modo, si assicura che le trasformazioni territoriali portino benefici non solo localmente, ma a tutta la comunità metropolitana.

I Comuni possono aderire liberamente a una o più Strategie Tematico-Territoriali, e al Fondo perequativo, in diversi momenti:

- quando approvano o modificano un piano urbanistico;
- quando partecipano a un bando per la rigenerazione di aree o immobili;
- anche in assenza di specifici strumenti urbanistici, se vogliono candidarsi a future opportunità.

L'adesione richiede un Atto deliberativo del Comune, che si impegna anche a destinare parte dei contributi urbanistici al Fondo perequativo. In cambio, il Comune ottiene accesso a finanziamenti, bandi, partnership e strumenti di pianificazione avanzata

## APPROFONDIMENTO 1

### IL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO 2013: STRATEGIE

Il Piano di Governo del Territorio [PGT] di Senago, approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 28 dell'11.06.2014 e pubblicato sul BURL alla Serie Avvisi e Concorsi n. 33 il 13.08.2014 si articola in cinque assi tematici principali:

- 1. Senago, città partecipata:** promuovere il coinvolgimento attivo della cittadinanza attraverso spazi di confronto pubblico, luoghi inclusivi per diverse fasce sociali e la gestione condivisa di aree pubbliche con associazioni locali.
- 2. Senago, città sostenibile:** incentivare l'efficienza energetica, l'uso di energie rinnovabili, la mobilità lenta e l'incremento del verde urbano.
- 3. Senago, città della mobilità dolce:** realizzare una rete ciclabile connessa, creare ZTL e migliorare i collegamenti tra centro e periferie.
- 4. Senago, città del Parco regionale delle Groane:** rafforzare la relazione tra città e natura, attraverso interventi di forestazione urbana, riqualificazione paesaggistica e collegamenti ecologici con il Parco regionale delle Groane.
- 5. Senago, città dei servizi:** migliorare la qualità e l'accessibilità del sistema dei servizi, con interventi su scuole, strutture sportive, edilizia sociale, spazi religiosi e per il tempo libero.

Il piano prevede inoltre politiche mirate per residenza, commercio e attività produttive, con attenzione all'edilizia pubblica e alla valorizzazione delle aree produttive e commerciali. Inoltre, prevede la realizzazione della tangenziale nord e sud e l'adeguamento delle connessioni viarie interne, con parcheggi e regolamentazioni specifiche.

A livello operativo, il PGT delinea poi tre obiettivi specifici di funzionalità urbana:

- Sistema della città pubblica: completamento degli standard urbanistici del PRG, valorizzazione delle aree per servizi esistenti e previsione di nuove destinazioni per servizi comunali.
- Riorganizzazione del sistema scolastico: potenziamento qualitativo dell'offerta scolastica, trasferimento e accorpamento di plessi scolastici nell'ambito AT2-A e avvio di un piano per housing sociale nelle aree liberate.
- Nuova sede municipale: realizzazione della nuova sede comunale presso Villa Sioli, con alienazione dell'attuale edificio e previsione di trasformazione residenziale dell'area.

Il Piano di Governo del Territorio, nello strumento del Piano delle Regole, individua n. 3 Ambiti di Trasformazione:

- AT2\_A che si colloca nella porzione settentrionale del comune, già oggetto di Pianificazione Attuativa non approvata nel PRG. Ad esso era collegata l'area del Centro Sportivo Mascagni, non rientrante nel calcolo della ST totale ma solo come previsione di cessione al Comune;

- AT2\_B anch'esso collocato nella pozione settentrionale di Senago, caratterizzato dalla presenza di un edificio industriale dismesso;
- AT2\_C un'area libera al confine con il Comune di Paderno Dugnano caratterizzata dalla presenza del progetto di riqualificazione della Metrotramvia Milano-Limbiate. Ad esso era collegata l'area localizzata in via Andrea Costa, prevista in cessione per servizi di interesse generale.



# PIANO DEI SERVIZI

Il Piano dei Servizi [PdS], in conformità a quanto previsto dall'art. 9 della Legge Regionale n. 12/2005, costituisce uno strumento fondamentale per garantire al territorio comunale una dotazione adeguata e funzionale di aree destinate ad attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Tra queste rientrano le aree per edilizia residenziale pubblica, le dotazioni a verde attrezzato, i corridoi ecologici e gli elementi del sistema del verde di connessione tra ambiti rurali e insediamenti urbanizzati.

Il PdS persegue inoltre l'obiettivo di assicurare una distribuzione territoriale razionale e funzionale delle dotazioni collettive, a supporto delle funzioni insediative esistenti e previste. In tal senso, la legge regionale non individua in maniera prescrittiva le funzioni a servizio da garantire, ma rimette alle amministrazioni comunali la definizione di una strategia di programmazione coerente con le peculiarità socio-territoriali locali. Tale definizione deve considerare::

la popolazione residente stabilmente nel comune, in relazione alla distribuzione esistente dei servizi;

la popolazione potenzialmente insediabile secondo le previsioni urbanistiche;

la popolazione gravitante, comprendente city users, pendolari, studenti e fruitori di servizi sovracomunali.

Compete dunque all'Amministrazione Comunale delineare il quadro programmatico del PdS, a partire da un'analisi puntuale dell'offerta attuale di servizi e attrezzature pubbliche, sotto il profilo sia quantitativo [superfici, standard urbanistici, localizzazione], sia qualitativo [livelli di accessibilità, stato manutentivo, ambito territoriale di riferimento]. Altrettanto rilevante è la valutazione dei fabbisogni espressi dalla popolazione residente e dall'utenza non residente, nonché la stima della sostenibilità economico-finanziaria delle nuove previsioni, in relazione alla disponibilità di risorse pubbliche e alle forme di collaborazione pubblico-privato nell'ambito delle trasformazioni urbanistiche.

Il PdS si configura come strumento intersettoriale e trasversale, integrando competenze e ambiti differenti dell'amministrazione pubblica [sociale, educativo, culturale, ambientale] e coinvolgendo anche soggetti esterni alla governance comunale. Esso affronta anche aspetti qualitativi legati alla fruizione delle attrezzature, alla loro accessibilità, ai costi di gestione e al grado di utilizzo.

Il Piano dei Servizi risulta infine strettamente connesso ad altri strumenti di programmazione, tra cui il Programma Triennale delle Opere Pubbliche, con cui deve essere coordinato al fine di garantire coerenza e sinergia nelle scelte di investimento infrastrutturale.

Le previsioni progettuali contenute nel PdS, oltre a costituire un riferimento per l'attuazione della "città pubblica", possono orientare – nel breve periodo – la definizione di interventi candidabili a finanziamento nell'ambito del Piano Nazionale di Ripresa e Resilienza [PNRR], contribuendo a una visione integrata e resiliente del territorio comunale.





## **Verso il progetto di città pubblica: dotazione e servizi per l'interesse generale**

Nel Piano dei Servizi [PdS], le strategie si traducono in interventi concreti volti a rafforzare l'accessibilità, la coesione territoriale e la qualità urbana. Particolare attenzione è dedicata allo sviluppo della rete della mobilità ciclabile, pensata come infrastruttura ambientale e sociale in grado di connettere centralità, spazi pubblici e ambiti di trasformazione. Allo stesso modo, viene ribadita la volontà di rafforzare il sistema delle centralità urbane, con un focus su servizi scolastici, socio-sanitari, culturali e sportivi, intesi come elementi cardine della "città pubblica".

Accanto a queste direttrici, il PdS si occupa anche del disegno della rete verde e della rete ecologica urbana, considerate fondamentali per garantire la continuità ambientale e paesaggistica tra i diversi ambiti del territorio. La rete verde è pensata non solo come elemento di qualificazione ambientale, ma anche come strumento di benessere collettivo, promuovendo la fruizione pubblica degli spazi aperti e rafforzando il rapporto tra la città costruita e il paesaggio. La rete ecologica, invece, mira a tutelare e valorizzare gli ecosistemi esistenti, creando corridoi verdi in grado di favorire la biodiversità e l'equilibrio ambientale.

Inoltre, il PdS definisce con precisione la dotazione di servizi richiesti nei contesti di trasformazione urbana, garantendo che ogni intervento di sviluppo sia accompagnato da un adeguato sistema di infrastrutture pubbliche e spazi collettivi. In coerenza con i principi di sostenibilità e perequazione, il piano individua le modalità di compensazione e di corresponsabilità tra pubblico e privato nella realizzazione di opere e servizi, assicurando così un'equa distribuzione dei benefici e degli oneri derivanti dalla trasformazione del territorio. Tale approccio integrato consente di costruire una città più resiliente, inclusiva e attenta ai bisogni delle comunità che la abitano.

## **2.1. Dotazione di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale nelle trasformazioni**

I servizi esistenti locali residenziali, locali extra residenziali a Senago hanno un'estensione di circa 715.000 mq, che corrisponde a una dotazione complessiva pari a circa 33,2 mq/ab [32 mq/ab se considerati unicamente i servizi di livello locale residenziale].

La Variante Generale al PGT conferma la dotazione di servizi pubblico e di interesse pubblico o generale prevista nel PGT e, per le nuove trasformazioni, prevede le seguenti soglie di aree da cedere per contribuire al fabbisogno di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale:

- 70% della SL per le funzioni residenziali
- 100% della SL per le funzioni direzionali o ricettive
- 100% fino al 200% per le funzioni commerciali [da esercizio di vicinato a grande struttura di vendita]
- 20% della SL per le funzioni produttive

Si sottolinea che, rispetto al PGT vigente, la dotazione richiesta è stata mantenuta invariata. A queste quantità vanno aggiunte le aree a servizio derivate dai meccanismi compensativi, laddove applicati, e cioè la cessione delle aree a cui corrispondono i diritti edificatori eventualmente utilizzati.

La Variante Generale al PGT definisce poi che le dotazioni di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale possono essere cedute al comune, assoggettate a servitù di uso pubblico, mantenute in capo ad un soggetto terzo previa stipula di apposito regolamento d'uso, monetizzate o trasformate in opere sulla base del valore di monetizzazione. Spetterà ai singoli piani attuativi o permessi di costruire convenzionati definire di volta in volta in base alle esigenze della città e le indicazioni dell'Amministrazione "cosa" e "come" acquisire le dotazioni per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale.

Nel suo insieme il PGT prevede una dotazione di servizi di interesse generale compresa tra i 740.121 mq e i 893.900 mq [sempre a seconda dell'accesso volontario da parte dei proprietari e degli operatori alle forme di incentivazione per gli obiettivi della città pubblica], quantità che complessivamente assesta la dotazione di servizi tra i 24,6 mq/ab e i 29,20 mq/ab+ad. La dotazione, nello scenario di minima, rimane pressoché invariata ma comunque superiore ai limiti di legge di 18 mq/ab, mentre nello scenario di massima, qualora tutte le trasformazioni si verificassero, salirebbe a 31,80 mq/abitante.

Superficie Territoriale Comunale: 8.627.497 mq	Residenti alla Variante Generale al PGT				Addetti alla Variante Generale al PGT				Residenti + addetti			
	Ab. min		Ab. Max		Add. Min		Add. Max		Min		Max	
	22.366		22.775		7.688		7.918		30.053		30.693	
	mq	mq/ab	mq	mq/ab	mq	mq/add	mq	mq/add	mq	mq/[ab+add]	mq	mq/[ab+add]
	Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale esistenti al 2014											
	residenziali locali	690.161	31	690.161	30							
extraresidenziali locali					24.730	3	24.730	3				
Dotazione complessiva									714.891	24	714.891	23
Servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di progetto alla Variante 2025**												
Documento di Piano: ARU	8.383	48	10.146	42	5.196	9	7.258	10	13.580	19	17.404	17
Documento di Piano: ATU	5.980	33	12.380	34					5.980	33	12.380	34
Piano delle Regole: AR	1.608	35	2.679	35	352	10	587	10	1.959	24	3.266	24
Piano delle Regole: AC	3.711	35	6.680	35					3.711	35	6.680	35
Piano dei Servizi: ACA	-	-	-	-	-	-	-	-	-	-	139.280	83
Dotazione complessiva di progetto									25.230	23	179.009	106
Dotazione complessiva di servizi di interesse pubblico o generale locali									740.121	24,6	893.900	29,2

\*\*Si specifica che il calcolo dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale riportato di seguito è effettuato in relazione ai soli abitanti e addetti generati dalle specifiche trasformazioni.

## APPROFONDIMENTO 2

### DOTAZIONE DI SERVIZI PUBBLICI E DI INTERESSE PUBBLICO O GENERALE

La legge regionale urbanistica n.12/2005 specifica che cosa si debba intendere per spazi pubblici, attività collettive e servizi, e precisa che questi possono essere anche di natura "privati", se accompagnati da una apposita convenzione [o regolamento d'uso o accreditamento] che ne stabilisca l'interesse pubblico, e demanda ai PGT la definizione delle "quantità".

La lettura dell'offerta esistente di servizi pubblici o privati ad uso pubblico certifica la presenza di un patrimonio di aree a servizi di interesse generale locale pubblici e privati ad uso pubblico quantitativamente piuttosto consistente, pari a circa 715.000, che in rapporto alla popolazione totale registrata al 1° gennaio 2023 di 21.517 abitanti determinano una dotazione di standard di 33,2 mq/ab, valore ben al di sopra al minimo di legge [18 mq/ab].

La legge regionale urbanistica disciplina che le dotazioni di standard debbano essere verificate anche in riferimento alla popolazione non residente ma gravitante sul comune, siano questi studenti, addetti, visitatori o consumatori. Il comma 2 dell'art.9 della legge regionale n.12/2005 riprende, modificandolo, le cosiddette "zone F" corrispondenti alle dotazioni di standard per "la popolazione del territorio servito" di cui al comma 5 dell'art.4 del DM 1444/1968. Nel contesto della Città Metropolitana di Milano, caratterizzato da una forte mobilità sul territorio della popolazione e da una ancora più forte interrelazione fra luoghi del lavoro, dell'abitare, del divertimento e del consumo, riteniamo che abbia poco senso distinguere fra gli equipaggiamenti necessari alla popolazione residente rispetto a quelli di servizio alla popolazione gravitante o - come vengono definiti oggi - i "city user".

Dalla sintetica disaggregazione dei dati dimensionali emerge dunque come il sistema dei servizi possa essere suddiviso in tre grandi famiglie di servizi:

- i servizi residenziali locali, ovvero quei servizi che concorrono a standard "tradizionali";
- i servizi extraresidenziali, perlopiù insediati nelle porzioni di territorio destinate a funzioni produttive e lontani dai luoghi di residenza;
- i servizi di rilievo sovracomunale, vale a dire quei servizi che rivestono un ruolo di natura sovralocale.

Data questa suddivisione, in virtù dei ragionamenti sopra descritti e in applicazione della normativa, è possibile e opportuno determinare la dotazione di standard per le diverse categorie di utenti:

- residenti [21.517 al 2023];
- addetti/gravitanti [6.570 al 2021];
- il complesso di abitanti e addetti gravitanti [28.087].

In ogni caso, stante alla metodica di calcolo dettata dal DM 1444/1968, poi ripresa dalla legge regionale lombarda n.51/1975, a fronte di una dotazione di standard esistente di circa 774.800 mq, la dotazione pro-capite di aree a standard assomma a 45,1 mq/abitante. Una superficie decisamente superiore alla somma dei 18 mq/abitante di cui al comma 3 del DM 1444/1968 e dei 17,5 mq/abitante richiesti quali

standard per il “territorio servito” di cui al comma 5 del medesimo Decreto Ministeriale.

Di seguito il dettaglio della stima della dotazione di servizi per categoria di utenti:

	Residenti [al 2023]		Gravitanti [al 2021]		Residenti + gravitanti	
	21.517		6.570		28.087	
	mq	mq/ab	mq	mq/add	mq	mq/ab+add
Servizi di interesse pubblico o generale locali residenziali						
attrezzature di interesse comune	184.298	8,6				
servizi e attrezzature scolastiche	77.702	3,6				
parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico	113.523	5,3				
aree a verde urbano	314.638	14,1				
Dotazione complessiva di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale locali	690.161	32,1				
Servizi di interesse pubblico o generale extraresidenziali						
Parcheggi pubblici e privati ad uso pubblico			17.052	2,6		
aree a verde urbano			7.678	1,2		
Dotazione complessiva di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di livello sovracomunale			24.730	3,8		
Dotazione complessiva di servizi pubblici e di interesse pubblico o generale di livello locale e sovracomunale					714.891	25,5

Stima della dotazione di servizi esistenti per categoria di utenti [derivante dal QC]

## 2.2. Dimensionamento del carico insediativo

Nell'ambito della Variante Generale al PGT, il dimensionamento del **carico insediativo** è stato definito attraverso una metodologia che tiene conto di diversi fattori demografici, urbanistici e previsionali.

Il dato di partenza, fondamentale per ogni valutazione, è costituito dalla popolazione residente nel Comune di Senago al 01/01/2023, pari a 21.517 abitanti [fonte ISTAT]. A tale base si aggiunge il contributo potenziale derivante dagli interventi edilizi previsti da Piani Attuativi vigenti, attualmente in corso di attuazione o in fase di futura realizzazione, che complessivamente generano un incremento stimato di 339 abitanti teorici.

Ulteriore incremento della popolazione insediabile deriva dalle previsioni urbanistiche contenute nella Variante Generale al PGT, articolate in due macro-categorie:

- Ambiti di Rigenerazione Urbana individuati dal Documento di Piano;
- Ambiti di Ricomposizione e Completamento definiti dal Piano delle Regole.

Sulla base delle potenzialità edificatorie espresse da tali ambiti, e considerando l'eventuale accesso ai meccanismi premiali di incremento della Superficie Lorda [SL] previsti dalla Variante Generale, si stima un apporto teorico variabile tra 509 e 873 nuovi abitanti.

Ne consegue che il carico insediativo complessivo previsto dalla Variante Generale si attesta in un range compreso tra 22.366 e 22.729 abitanti teorici, delineando un quadro demografico di riferimento per la futura programmazione urbanistica.

CARICO INSEDIATIVO TEORICO				
Abitanti residenti a Senago al 2023		21.517		
PGT vigente - residuo PdR*				
Abitanti teorici da Piani Attuativi Vigenti in fase di realizzazione/da realizzare		-		339
TOTALE [A]		-		21.856
VARIANTE GENERALE PGT Senago				
		Ab. min	Ab. incr	Ab. max
DdP - ARU	Abitanti teorici in Ambiti di Rigenerazione Urbana	174	65	240
DdP - ATU	Abitanti teorici in Ambiti di Trasformazione Urbana	183	183	366
totale DdP		357	248	606
PdR - AR	Abitanti Teorici in Ambiti di Ricomposizione	46	31	77
PdR - AC	Abitanti Teorici in Ambiti di Completamento	106	85	191
totale PdR		152	115	267
TOTALE VARIANTE GENERALE PGT Senago [abitanti teorici] [B]		509	364	873
Alloggi numero		244	174	418
TOTALE CARICO INSEDIATIVO [abitanti teorici] [A+B]		22.366		22.729

Il Quadro Conoscitivo allegato alla Variante fornisce una valutazione del fabbisogno residenziale comunale, espresso in termini di alloggi mancanti. Tale fabbisogno viene declinato in due scenari di

sviluppo demografico:

- Fabbisogno prevalentemente residenziale Scenario A [minima]: -549 alloggi
- Fabbisogno prevalentemente residenziale Scenario B [massima]: -1.282 alloggi

Questi dati evidenziano, in entrambi i casi, una carenza strutturale di alloggi, a fronte della potenziale crescita demografica. Per valutare la coerenza tra il dimensionamento del piano e la domanda abitativa, è stato effettuato un rapporto tra il numero di nuovi abitanti insediabili e il numero medio di componenti per famiglia, ricavando così il fabbisogno teorico di nuovi alloggi:

- Dimensionamento Variante Generale Scenario A [minima]: 244 alloggi
- Dimensionamento Variante Generale Scenario B [massima]: 418 alloggi

Il confronto tra il dimensionamento insediativo e il fabbisogno residenziale evidenzia la coerenza delle scelte pianificatorie della Variante Generale al PGT con le dinamiche di sviluppo demografico e con la capacità insediativa del territorio.

Pur a fronte di una domanda residenziale in crescita, la Variante Generale mantiene un approccio equilibrato che consente:

- di rispondere in modo adeguato alle esigenze abitative future,
- di limitare il consumo di suolo attraverso la rigenerazione e il completamento urbano,
- di garantire sostenibilità ambientale e infrastrutturale nel medio-lungo periodo.

Analogamente alla stima del carico insediativo, la Variante Generale al PGT considera l'incidenza delle previsioni urbanistiche anche in termini di **carico gravitante**, inteso come la popolazione non residente stabilmente ma che quotidianamente frequenta il territorio per motivi di lavoro o studio [addetti].

Il valore di riferimento iniziale, derivato dall'analisi del Quadro Conoscitivo, è pari a 6.570 unità gravitanti. A tale base si sommano:

- gli addetti teorici provenienti da Piani Attuativi Vigenti, in corso di realizzazione o di futura attuazione, per un totale di 533 unità;
- gli addetti teorici stimati derivanti dagli ambiti di trasformazione identificati nel Documento di Piano e nel Piano delle Regole [ARU, ATU, AR, AC], il cui contributo è variabile tra 585 e 814 unità, in funzione dell'eventuale attivazione degli incentivi volumetrici previsti dalla Variante Generale.

Il carico gravitante teorico complessivo risulta pertanto compreso tra 7.688 e 7.918 unità.

CARICO INSEDIATIVO TEORICO				
Addetti a Senago al 2021		6.570		
PGT vigente - residuo PdR*				
Addetti teorici da Piani Attuativi Vigenti in fase di realizzazione/da realizzare		-		533
TOTALE		-		7.103
Variante Generale PGT Senago				
		IT	Incremento	Max
DdP - ARU	Addetti teorici in Ambiti di Rigenerazione Territoriale e Urbana	550	206	756
DdP - ATU	Addetti teorici in Ambiti di Trasformazione Urbana	-	-	-
totale DdP		550	206	756
PdR - AR	Addetti Teorici in Ambiti di Ricomposizione	35	23	58
PdR - AC	Addetti Teorici in Ambiti di Completamento	-	-	-
totale PdR		35	23	58
TOTALE Variante Generale PGT Senago		585	229	814
TOTALE CARICO INSEDIATIVO		7.688		7.918

È importante sottolineare che il carico gravitante previsto dalle trasformazioni introdotte dalla Variante Generale non determina un'espansione su aree libere, ma insiste su aree già urbanizzate, prevalentemente interessate da processi di rigenerazione o riqualificazione. In tal modo, non viene generato ulteriore consumo di suolo per l'insediamento di nuove funzioni produttive.

Questa impostazione riflette un principio di sostenibilità insediativa, che mira a concentrare lo sviluppo su comparti già dotati di infrastrutture, servizi e accessibilità, minimizzando i costi ambientali, sociali ed economici delle trasformazioni.

Sebbene dal Quadro Conoscitivo emerga una carenza teorica di superfici destinate ad attività produttive, l'analisi condotta sull'effettiva disponibilità attuale e sulla dinamica locale della domanda evidenzia che l'offerta presente risulta oggi adeguata rispetto alle esigenze reali del sistema economico locale. Le dinamiche di mercato, infatti, mostrano un contenuto assorbimento di nuova offerta, suggerendo che l'obiettivo prioritario non sia tanto l'espansione quantitativa, quanto la qualificazione dell'offerta esistente e il supporto alla flessibilità funzionale e gestionale degli spazi produttivi.

In quest'ottica, la Variante Generale al PGT assume un ruolo strategico, favorendo uno sviluppo economico territoriale basato sulla razionalizzazione dell'insediato e sul miglioramento dell'attrattività e competitività del sistema produttivo, senza compromettere l'equilibrio territoriale e ambientale

## 2.3. Obiettivi della città pubblica

L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e Rigenerazione Urbana e, oltre alla riqualificazione e al rinnovo urbano delle aree interessate dagli interventi negli Ambiti di Ricomposizione di Completamento del Piano delle Regole, si propone di perseguire degli Obiettivi per la città pubblica, che hanno un rilievo e un interesse sulla città nel suo complesso. L'impostazione prevista dalla Variante Generale è che ad ogni trasformazione sia possibile far corrispondere un proporzionato ed adeguato ritorno collettivo, che si esprime in termini di superfici verdi, housing sociale nonché opere pubbliche aggiuntive.

Nel Piano dei Servizi vengono dunque individuati gli obiettivi che l'Amministrazione comunale definisce come prioritari per la realizzazione, il potenziamento e la riqualificazione della città pubblica. Questi obiettivi sono alimentati, oltre che dalla programmazione ordinaria, dalle trasformazioni più rilevanti sia del Documento di Piano che del Piano delle Regole.

In primo luogo, il meccanismo si lega all'incremento volumetrico previsto per gli Ambiti di Rigenerazione e Trasformazione Urbana, dove viene data facoltà all'operatore, al fine di conseguire tale incremento, di perseguire uno o più obiettivi della città pubblica. In questo caso l'operatore dovrà obbligatoriamente concorrere al perseguimento di tali obiettivi, secondo i criteri definiti dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi.

In secondo luogo, in fase di definizione dei contenuti e successiva attuazione degli interventi, si prevede la possibilità di individuare, in sede di concertazione, opere ed interventi da realizzarsi attraverso l'impiego delle risorse derivanti dalla dotazione di servizi dovuta e/o da dotazioni ulteriori, ritenute necessarie in relazione al carico previsto dall'intervento. In questo caso sarà facoltà dell'Amministrazione comunale, a partire dalle necessità evidenziate dal Piano dei Servizi, valutare entro ciascun ambito la possibilità di prevedere la realizzazione di opere, anche extra comparto o monetizzare, vincolando però tali fondi alle finalità della città pubblica [vedi successivo punto su fondo monetizzazioni]. La possibilità di monetizzazione della quota di dotazione prevista dall'incremento volumetrico è ammessa esclusivamente nel caso in cui sia rilevata l'impossibilità di perseguire l'obiettivo della città pubblica relativo ai Servizi qualitativi, o su motivata scelta da parte dell'Amministrazione comunale. Anche in questo caso la quota dovuta non potrà essere liberamente utilizzata, ma dovrà anch'essa confluire nell'apposito fondo di scopo, vincolato alla realizzazione di uno degli obiettivi per la città pubblica.

Gli Obiettivi per la città pubblica si suddividono in tre tipologie: Compensazione ambientale, Housing sociale e Servizi qualitativi.

### **Compensazione Ambientale**

Il Documento di Piano, in sinergia con il Piano dei Servizi, individua gli Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA] ai quali si applicano i criteri di compensazione definiti nelle NTA del PdS. Queste aree sono ritenute strategiche ai fini dell'organizzazione, completamento e del potenziamento della rete ecologica comunale nonché, in generale, del sistema del verde.

La quota massima ottenibile dell'Incremento è pari a  $IT=0,20 \text{ mq/mq}$  negli ATU. Negli ambiti ARU si riduce ad un massimo di  $IT=0,15 \text{ mq/mq}$

Il meccanismo di attuazione prevede che, ai sensi dell'art. 11, comma 3 della LR 12/2005, tali

aree possano essere acquisite per mezzo del principio di cessione compensativa, che non prevede l'attribuzione di alcuna edificabilità propria all'area che sarà oggetto di cessione, ma unicamente la corresponsione di un corrispettivo, in forma di diritti edificatori.

In fase di attuazione l'AC verificherà la congruità per estensione e conformazione delle aree da cedere, in coerenza con i programmi comunali e le previsioni del PdS stesso. Sempre l'Amministrazione comunale, in sede di definizione dell'intervento, valuterà inoltre forme e modalità di gestione pubblica e/o privata delle aree stesse.

Alcune delle aree individuate derivano dal PGT vigente come aree a servizio non ancora attuate anche derivanti da previsioni a pianificazione attuativa. La loro conferma all'interno della Variante Generale del PGT è motivata dal ruolo strategico che esse svolgono nella configurazione della rete verde e della rete ecologica comunale, potenziamento delle aree per la sosta, oltre che nella realizzazione di progettualità ambientali già promosse dall'Ente.

Particolare attenzione è riservata alla tutela del suolo libero, in linea con i principi della Legge Regionale n. 31/2014 e con gli obiettivi di contrasto al consumo di suolo e incremento della permeabilità dei suoli interni al TUC. Tra i principali Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA], si segnala l'ACA.9 collocato nella zona sud del territorio, è destinato a contribuire alla formazione del corridoio verde/ecologico meridionale, rafforzando la permeabilità ecologica del sistema urbano.

Gli altri 11 ACA individuati [per un totale di 12 ambiti] sono collocati all'interno del tessuto urbano consolidato e mirano a potenziare le aree verdi di prossimità, nonché i servizi pubblici e di interesse pubblico o generale a scala di quartiere, consolidando il sistema di infrastrutture verdi urbane e della sosta.

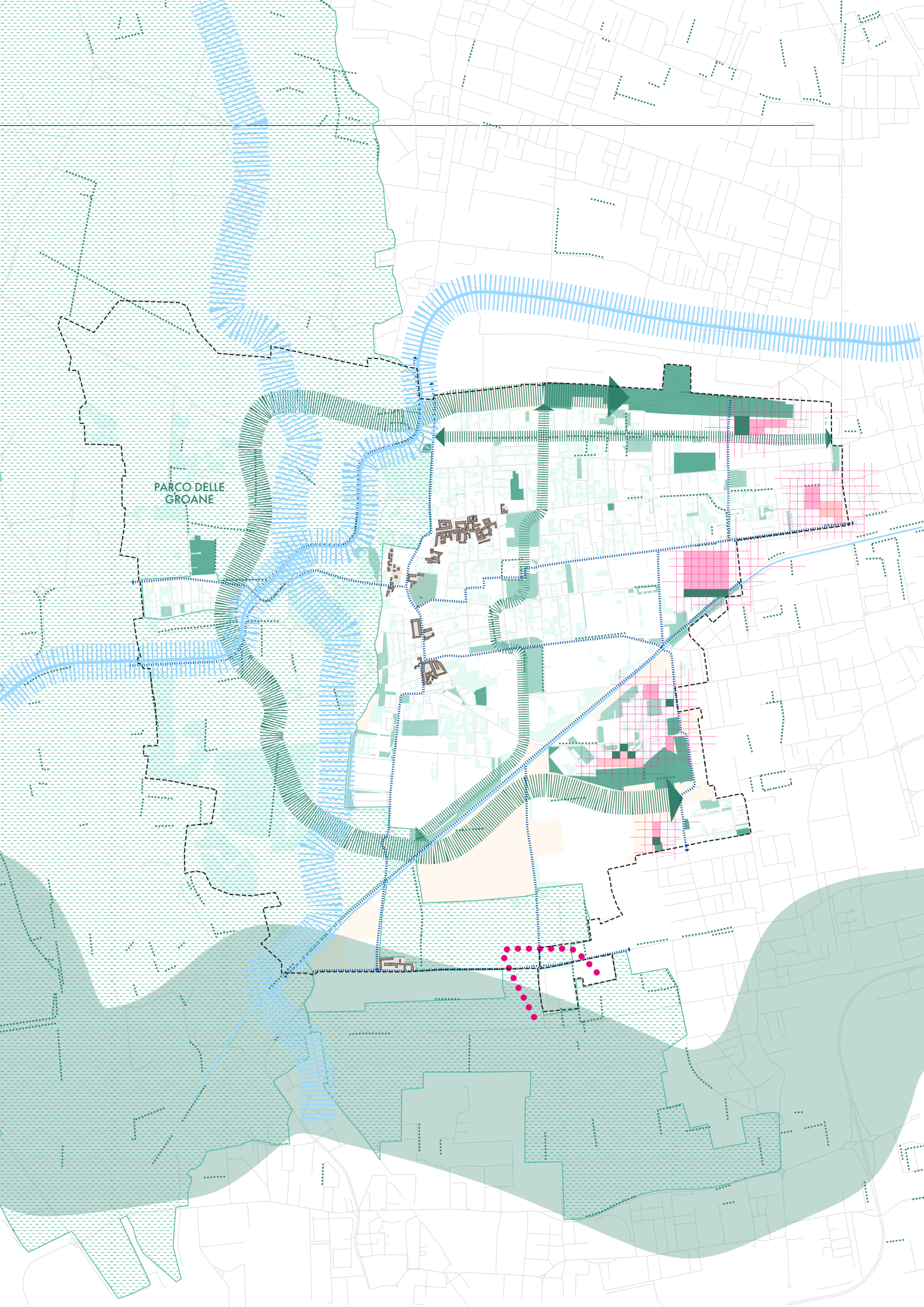
### ***Housing sociale [SAS]***

L'ambito di Rigenerazione Urbana n. 4 viene interamente previsto come ambito dove localizzare housing sociale di durata indeterminata e/o a carattere temporaneo per aumentare l'offerta di servizi abitativi a prezzi e/o a canoni inferiori al mercato. Ai sensi della LR 16/2016 e s.m.i., la Variante Generale al PGT individua tre tipologie:

- edilizia convenzionata in vendita di tipo agevolato, edilizia convenzionata con patto di futura vendita;
- edilizia in locazione a canone convenzionato, a canone concordato, a canone moderato;
- residenze convenzionate per studenti universitari, residenze collettive, coabitazioni con servizi condivisi, residenzialità temporanee.

Per favorire concretamente la realizzazione di tali interventi, e garantire un'effettiva fattibilità economico-gestionale, il PGT prevede una riduzione della dotazione per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale al minimo previsto per legge, ovvero 18 mq per abitante.

Tale scelta si inserisce in una visione di rigenerazione urbana orientata all'inclusione sociale e alla sostenibilità abitativa, e risponde al crescente fabbisogno di soluzioni residenziali flessibili e accessibili, in grado di sostenere le trasformazioni demografiche, economiche e sociali della città.



### **Servizi qualitativi**

Il Piano dei Servizi definisce, come Servizi qualitativi, le opere e le infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi oltre alle opere di urbanizzazione strettamente funzionali all'ambito di intervento della pianificazione attuativa in generale [PA, PII e PdC convenzionati] e in particolare negli Ambiti di trasformazione e rigenerazione territoriale e urbana del DdP e Ambiti di Ricomposizione e Completamento del PdR costituiscono uno degli Obiettivi della città pubblica. In sede di attuazione della pianificazione attuativa, l'Amministrazione comunale individua le priorità di intervento con riferimento ai Piani di Settore [Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU]] e allo Studio di gestione del rischio idraulico. Alternativamente, il PdS conferma la possibilità di fare riferimento al Programma Triennale delle Opere Pubbliche per la valutazione di opere realizzabili a titolo di servizio qualitativo. Gli ambiti di Trasformazione e Rigenerazione Urbana, gli Ambiti Ricomposizione e Completamento concorrono alla realizzazione, o riqualificazione in caso siano esistenti, anche in quota parte, di tali servizi, attrezzature collettive e infrastrutture.

La quota massima ottenibile dell'Incremento è pari a  $IT=0,20 \text{ mq/mq}$ .

## **2.4. Verde**

Il Piano Territoriale Metropolitano [PTM] della Città Metropolitana di Milano riprende il progetto di Rete Verde Metropolitana [RVM], già definito dal precedente Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale. Si tratta di un sistema integrato di boschi, spazi verdi e aree alberate, pensato come strumento per la riqualificazione paesaggistica dei contesti urbani e rurali, la tutela del patrimonio ecologico e naturale, la riduzione del consumo di suolo e la promozione di una fruizione più consapevole e diffusa del paesaggio. All'interno del PTM, la RVM assume un ruolo centrale nella qualificazione del territorio libero e diventa anche leva per la ricomposizione paesaggistica, promuovendo interventi di rinaturalizzazione e valorizzazione del patrimonio storico-culturale in ambito rurale.

La struttura della RVM è articolata in diversi componenti funzionali e spaziali. Essa si fonda su una struttura naturalistica primaria che comprende i Siti della Rete Natura 2000, le riserve naturali, i parchi [inclusi i PLIS], i gangli primari e i principali corridoi ecologici. A supporto di questa struttura principale si trovano gli ambiti secondari, come i gangli secondari, i parchi regionali, le aree forestali pianificate, le zone con vincolo archeologico e gli ambiti agricoli strategici. Inoltre, la rete si arricchisce con i nodi di valore storico, culturale e paesaggistico, quali fontanili, ville storiche, geositi, alberi monumentali e aree di cava da recuperare. A questi si affiancano i corridoi verdi, formati da corsi d'acqua, il reticolo idrico, linee verdi di connessione e le fasce paesaggistiche lungo i Navigli. Infine, la rete è completata da varchi, che possono essere sia perimetrati sia non perimetrati, funzionali alla connessione ecologica.

Il PTM suddivide il territorio metropolitano in Unità Paesistico-Ambientali [UPA], aree omogenee per caratteristiche fisiche, geomorfologiche e idrogeologiche, alle quali corrispondono specifiche priorità d'intervento. Il Comune di Senago ricade all'interno delle UPA 2B e 2C, definite come "Paesaggi urbano-tecnologici". Per Senago, gli indirizzi principali prevedono la costruzione di un'infrastruttura verde e blu urbana, la progettazione di nodi di interscambio di qualità e sicuri, l'incentivazione dell'agricoltura urbana di tipo orticolo, la rigenerazione di ambiti urbani e il potenziamento della rete ciclopedonale esistente, anche attraverso la valorizzazione dei percorsi interpoderali.

La Variante Generale al PGT assume e rielabora questi indirizzi, integrandoli nella proposta locale. Il territorio comunale, seppur densamente urbanizzato, presenta una buona estensione di aree verdi pubbliche di livello locale – come già emerso dal Quadro Conoscitivo – con circa 314.000 m<sup>2</sup> distribuiti nelle zone residenziali [pari a poco più di 14 m<sup>2</sup> per abitante]. A questi si sommano gli spazi verdi del Parco regionale delle Groane, dotati di attrezzature e funzioni che si proiettano a scala metropolitana.

Tuttavia, la distribuzione delle aree verdi non risulta omogenea: alcune zone residenziali ad alta densità sono sprovviste di spazi verdi significativi. La presenza di grandi parchi urbani come quelli delle ville storiche [Villa Sioli, Villa Monzini] concentra il verde principalmente nel centro urbano. Ne consegue che l'obiettivo prioritario della rete verde comunale è quello di integrare le previsioni sovralocali con le esigenze urbane locali, individuando spazi, strade e connessioni lente da riqualificare per costruire un "telaio" infrastrutturale verde e blu.

La Variante Generale al PGT individua anche un paio di Ambiti di Compensazione Ambientale [ACA9, ACA8], localizzati su scala sovracomunale, con la finalità di completare la rete verde attraverso la formazione di un corridoio ecologico che, collegandosi al Parco regionale delle Groane, contribuiscono a disegnare un anello verde attorno alla città. A nord, su ambito ex cava, è prevista un'area di rigenerazione territoriale, concepita come porta d'accesso al nuovo sistema del verde, grazie a spazi di connessione e nuove aree naturali unitamente ad un ambito destinato a Verde di recupero ambientale.

A scala urbana, la Variante Generale al PGT individua ulteriori ambiti di rigenerazione e trasformazione urbana dove implementare le Nature-Based Solutions. Come anticipato nel testo precedente, è il caso dell'Ambito destinato a Verde di recupero ambientale, dove si individuano aree verdi in continuità con i corridoi ecologici e il recupero di ex cave. Interventi per la gestione sostenibile delle acque sono previsti anche in punti specifici, come il Piazzale del Mercato e l'area sotto via Martiri di Marzabotto, in coerenza con lo Studio Comunale di Gestione del Rischio Urbano. Altri Ambiti di Rigenerazione Urbana [n. 4 e 6] rappresentano opportunità per incrementare la dotazione verde urbana, realizzare spazi pubblici alberati, aree di sosta verdi e connessioni ciclopedonali.

Infine, anche i tessuti produttivi – attraverso gli Ambiti di Ricomposizione – e gli Ambiti di Completamento sono considerati potenziali spazi di intervento per aumentare la permeabilità del suolo e migliorare la qualità dello spazio pubblico, in un'ottica di mobilità sostenibile e multifunzionalità degli assi stradali.

In merito ai parchi urbani e alle superfici verdi mancanti, la Variante Generale al PGT prevede l'attivazione dello strumento della compensazione per l'acquisizione delle aree strategiche per il completamento della rete ecologica comunale.

### **Rete ecologica comunale**

Il Piano Territoriale Metropolitano definisce la Rete Ecologica Metropolitana [REM] con l'obiettivo di ripristinare le funzioni ecosistemiche compromesse dalla profonda urbanizzazione del territorio milanese. La REM si configura come un sistema di ambiti territoriali caratterizzati da un'elevata presenza di elementi naturali [i cosiddetti gangli], connessi tra loro attraverso fasce di territorio dotate di una vegetazione sufficientemente strutturata [i corridoi ecologici]. Il PTM stabilisce criteri per il dimensionamento, la realizzazione e l'inserimento ambientale e paesaggistico delle infrastrutture verdi, basati sull'esigenza di riequilibrio ecologico e paesaggistico del territorio metropolitano e sulle interferenze infrastrutturali con

le reti ecologiche.

All'interno di questo quadro, il territorio del Comune di Senago risulta già dotato di elementi strutturali rilevanti per la costituzione della rete ecologica, in particolare grazie alla presenza del Parco regionale delle Groane, del Canale Villoresi e del Canale Scolmatore Nord Ovest. Tali elementi costituiscono l'ossatura della futura Rete Ecologica Comunale, già riconosciuta sia dal Piano Territoriale Regionale che dal PTM.

La presenza di spazi aperti attrezzati, del Parco regionale delle Groane come ambito tutelato, di una rete diffusa di alberature lineari, percorsi ciclopeditoni e un articolato reticolo idrografico secondario, consente di individuare possibili connessioni ecologiche in grado di integrare il verde urbano con quello di scala territoriale.

L'articolazione della Rete Ecologica Comunale proposta si fonda su un'analisi dello stato di fatto, incrociata con la pianificazione vigente e con gli approfondimenti tecnici sviluppati nel Piano. Essa si struttura su tre livelli di attenzione, che rappresentano diverse scale e strategie di intervento e che, pur distinguendosi analiticamente, devono essere letti come un sistema unitario e integrato:

- il primo livello riguarda il riconoscimento del disegno della rete ecologica sovralocale che ha nei corridoi primari regionali e provinciali gli elementi principali;
- il secondo livello, a scala comunale, si identifica principalmente nelle aree naturali esistenti interne al Parco regionale delle Groane;
- il terzo livello è alla scala del tessuto urbanizzato il verde diffuso e capillare di proprietà pubblica/uso pubblico come privata esistente e di previsione incluso gli ACA.

La rappresentazione sintetica della REC è quella di un sistema a "doppia dorsale": due direttrici blu principali che seguono i corsi d'acqua in direzione nord-sud nel territorio del Parco regionale delle Groane, e due assi verdi secondari est-ovest che penetrano nel tessuto urbano da ovest. Su questo schema si innestano ulteriori dorsali minori, concepite per collegare il sistema aperto con le aree urbanizzate più dense.

Oltre alla conferma del verde esistente, la Variante Generale al PGT individua Ambiti di Compensazione Ambientale, integrando e completando il disegno della rete ecologica comunale.

I tre livelli di "attenzione", così definiti per facilitare l'illustrazione della logica costitutiva della proposta, devono essere considerati in maniera integrata come proposta unica di Rete Ecologica Comunale che si attua attraverso alcuni elementi costitutivi comuni.

Si evidenzia, pertanto, un'immagine d'insieme della REC nella Variante Generale che può essere rappresentata dalle due dorsali blu primarie che corrono lungo le i corsi dei fiumi, nord-sud, nel territorio del Parco regionale delle Groane e dalle due verdi est-ovest che dal Parco regionale delle Groane entrano in città; su questa sorta di "Spalla verde" si innesta il sistema delle dorsali secondarie che dovrebbero servire a far entrare il verde dalla parte più aperta verso l'urbanizzato più denso

#### **Primo livello, scala sovralocale**

Il primo livello della Rete Ecologica Comunale corrisponde al riconoscimento dei corridoi ecologici primari della Rete Ecologica Regionale [RER] e della Rete Ecologica Metropolitana [REM]. A questa scala, il ruolo strutturante è svolto da elementi ambientali e paesaggistici di rilevanza sovracomunale,

che attraversano o lambiscono il territorio di Senago.

Tra questi si evidenziano:

- Il Parco regionale delle Groane, situato nella porzione ovest del territorio, che rappresenta un ganglio di primaria importanza ecologica e paesaggistica.
- Il Canale Villoresi, corridoio lineare strategico con funzioni ecologiche e di fruizione, attraversa il territorio in direzione est-ovest all'interno del Parco regionale delle Groane.
- Il Torrente Cisanra, corridoio fluviale che percorre il territorio in direzione nord-sud nella zona ovest del Comune.
- Il Corridoio Primario a bassa/moderata antropizzazione, che interessa marginalmente il margine sud del Comune e si connette al corridoio fluviale del Cisanra.

Su questa ossatura ecologica si innestano i corridoi verdi che introducono il sistema delle Groane nel contesto urbano. La Variante Generale al PGT individua due nuovi corridoi primari est-ovest, pensati per rafforzare il collegamento tra le aree protette e il tessuto cittadino:

- Il primo, localizzato a nord, in prossimità del confine con il Comune di Limbiate, attraversa ambiti agricoli e aree ex cava oggetto di rinaturalizzazione;
- Il secondo, a sud, segue l'asse della nuova viabilità di progetto e connette il sistema agricolo-paesaggistico con il Parco regionale delle Groane.

Questi assi definiscono un anello verde che avvolge Senago su tre lati, favorendo l'ingresso del verde strutturato nella città e garantendo continuità ecologica tra territorio e tessuto urbanizzato.

### **Secondo livello - scala comunale**

Il secondo livello riguarda la scala comunale e territoriale, e interessa principalmente le aree naturali esistenti, i paesaggi agricoli di valore e gli ambiti di margine tra città e campagna. Pur presentandosi in forma più frammentata rispetto al primo livello, rappresenta un tassello strategico per integrare la rete sovralocale con il contesto urbano.

A questo livello si inseriscono i corridoi verdi secondari, che si sviluppano in continuità con quelli primari e assumono un ruolo fondamentale nel collegare le parti interne della città con i grandi sistemi ambientali. In particolare, si evidenziano due direttrici principali:

- Una dorsale nord-sud, che da via Cadorna attraversa il Parco di Villa Sioli, l'area del mercato e il parco sottostante, costeggia il cimitero e il campo sportivo e si connette con il corridoio lungo la nuova viabilità di progetto;
- Una dorsale est-ovest, che si articola a partire da un viale alberato lungo via Cavour, collegando il Parco regionale delle Groane al Comune di Paderno Dugnano.

Queste dorsali sono strettamente integrate con la rete dei percorsi ciclopeditoni esistenti e di progetto, in grado di mettere a sistema le aree verdi e i servizi urbani. Gli ambiti di rigenerazione e trasformazione previsti dal PGT trovano proprio lungo queste direttrici nuove possibilità di connessione ecologica e fruizione sostenibile.

In questa fascia si collocano:

- Ambiti agricoli con funzioni residuali ma recuperabili in ottica ecologica, anche attraverso

pratiche sostenibili.

- Percorsi campestri, interpoderali e ciclopedonali che possono essere potenziati per migliorare la fruizione lenta del paesaggio e fungere da "corridoi di servizio".
- Filari alberati e siepi campestri che, se integrati con nuove piantumazioni, possono fungere da connessioni ecologiche lineari.

Il secondo livello si configura quindi come una "cucitura ecologica" tra le maglie aperte del territorio e il costruito, valorizzando i margini urbani, i parchi locali, le fasce filtro e i piccoli ambiti verdi interstiziali.

### **Terzo livello – scala urbana**

Il terzo livello interessa il verde diffuso all'interno del tessuto urbano consolidato. Si tratta di spazi verdi di prossimità, sia pubblici che privati, che includono giardini, orti urbani, filari alberati, aree di sosta verdi e piccoli parchi di quartiere. Questo livello rappresenta la base della rete ecologica di distribuzione, essenziale per garantire una continuità ecologica a scala locale e favorire il benessere ambientale e sociale della popolazione residente.

In particolare, il terzo livello assume un ruolo cruciale nei contesti densamente urbanizzati, dove:

- Offre servizi ecosistemici locali, come ombreggiamento, riduzione del calore urbano, regolazione idrica e supporto alla biodiversità;
- Sfrutta le opportunità della rigenerazione urbana per inserire soluzioni basate sulla natura [Nature-Based Solutions], incrementare la permeabilità del suolo e creare nuove connessioni verdi;
- Promuove interventi puntuali, come viali alberati multifunzionali, piazze verdi, parcheggi alberati e verde pensile, che rafforzano la resilienza climatica e migliorano la qualità urbana.

Il terzo livello è quindi complementare ai livelli superiori, contribuendo a rendere il sistema ecologico urbano più capillare, accessibile e funzionale nel quotidiano.

### **Questione climatico ambientale**

La Variante Generale al PGT promuove la valorizzazione ambientale e paesaggistica del territorio attraverso la predisposizione di progetti e studi dedicati alla riqualificazione e alla rinaturalizzazione degli spazi urbani e periurbani. Parallelamente, introduce disposizioni finalizzate a incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e dell'intero sistema urbano, anche attraverso la definizione di nuovi standard prestazionali.

In linea con gli obiettivi della Variante Generale al PGT, gli interventi dovranno contribuire alla riduzione delle emissioni, all'incremento dell'efficienza energetica, all'utilizzo di fonti di energia pulita e materiali sostenibili, al potenziamento del drenaggio urbano sostenibile, alla promozione della resilienza urbana e all'adattamento ai cambiamenti climatici. Particolare attenzione viene posta alla rivegetazione degli spazi urbani e alla produzione di servizi ecosistemici.

Pur non essendo Senago interessato da anomalie termiche urbane secondo la classificazione del PTM, la Variante Generale al PGT riconosce la necessità di contrastare gli effetti delle isole di calore urbane. Per questo motivo, definisce – all'interno delle Disposizioni Normative – misure volte a incrementare la

resilienza climatica nelle aree urbanizzate, con particolare riferimento alla progettazione di edifici e spazi pubblici, parchi e infrastrutture stradali. L'obiettivo è duplice: migliorare la qualità del paesaggio urbano e mitigare l'impatto dei cambiamenti climatici.

Queste strategie concorrono alla costruzione di un sistema del verde e degli spazi pubblici inteso come infrastruttura ecologica, in grado di connettere le diverse parti del territorio attraverso elementi vegetali e dispositivi ambientali.

In tale prospettiva, la Variante Generale al PGT stabilisce che, per tutti gli interventi previsti a pianificazione attuativa nel DdP oppure che comportano cambi d'uso con opere su edifici interi, rifacimenti totali di coperture, nuove costruzioni, ristrutturazioni con demolizione e ricostruzione o ristrutturazioni urbanistiche negli Ambiti di Ricomposizione [PdR] e nel Tessuto Urbano Consolidato [TUC], sarà obbligatorio applicare almeno una delle tre prestazioni di intervento indicate all'art. 34 delle NTA del Piano delle Regole.

Nello specifico, la Variante Generale al PGT prevede:

- L'integrazione obbligatoria di almeno una prestazione climatico-ambientale tra: riduzione della vulnerabilità idraulica e climatica, miglioramento della prestazione energetica dell'edificio [fabbisogno di energia primaria]. Per gli interventi che adottano tutte e tre le prestazioni è previsto un meccanismo di incentivazione tramite la riduzione della richiesta di dotazione di servizi, nel rispetto dei minimi di legge.
- L'individuazione di Ambiti di Compensazione Ambientale e di dorsali verdi/corridoi di ventilazione, finalizzati all'incremento delle aree da forestare e attrezzare a verde, al fine di potenziare la rete ecologica e migliorare la qualità ambientale urbana.
- L'istituzione di fasce di protezione ambientale, in particolare nei contesti in cui i tessuti produttivi risultano contigui alle aree residenziali, per mitigare i potenziali impatti ambientali e favorire la transizione ecologica.
- L'articolazione dei criteri di incentivazione edilizia, in attuazione dell'art. 11 della L.R. 12/2005 e secondo quanto previsto dalla DGR 3508, per favorire interventi sostenibili e di qualità.
- La definizione dei criteri per la riduzione del contributo di costruzione, ai sensi dell'art. 43 ter della L.R. 12/2005 e in coerenza con la DGR 3509, legati all'efficienza ambientale e all'adozione di misure ecocompatibili.

Tutte queste misure e strategie saranno ulteriormente specificate e rafforzate nell'ambito del redigendo aggiornamento del Regolamento Edilizio Comunale, che fungerà da strumento operativo per l'attuazione concreta dei principi di sostenibilità, resilienza e qualità ambientale urbana.

## **2.5. Riclassificazione aree a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale.**

La proposta di Variante generale al PGT prevede la riclassificazione di alcune aree precedentemente destinate a servizi, in funzione residenziale. Gli interventi interessano due scuole oggi in dismissione o sottoutilizzate inserite in un contesto residenziale. Tale modifica trova fondamento nella valutazione della reale stato di fatto degli ambiti e nella coerenza con le esigenze emerse durante la fase partecipativa e nelle Linee Guida, da cui si è evidenziata una dotazione ampiamente sufficiente, sia in termini quantitativi che qualitativi, di strutture e impianti scolastici a scala comunale, nonché dal progressivo trend di invecchiamento della popolazione. Le aree in oggetto, di dimensione relativamente contenute e caratterizzate da una collocazione interna rispetto al tessuto urbanizzato, non risultano idonee alla realizzazione di nuovi servizi di interesse pubblico. Al contrario, il loro inserimento all'interno del tessuto residenziale le rende idonee ad accogliere un'edificazione dal volume molto limitato e compatibile con le tipologie edilizie circostanti.

La proposta si colloca in una strategia più ampia dell'Amministrazione comunale di razionalizzazione del patrimonio edilizio comunale e di riorganizzazione dei servizi scolastici, che prevede la concentrazione delle funzioni educative in strutture di nuova realizzazione [come la nuova scuola prevista nell'ARU.5]. La riorganizzazione del sistema scolastico comporterà la realizzazione di due centralità per servizi dell'istruzione anche con Verde e aree per la sosta omogeneamente distribuite sul territorio comunale. La previsione delle due centralità scolastiche consente di rafforzare il sistema dei servizi pubblici, migliorando la qualità e la funzionalità delle strutture educative e adeguandole alle normative vigenti in materia di sicurezza, accessibilità ed innovazione didattica.

Particolare attenzione sarà posta alla qualità progettuale dell'intervento, con specifico riferimento all'inserimento paesaggistico, alla tutela del verde esistente e all'implementazione di elementi vegetazionali in grado di garantire continuità ecologica e valorizzare la permeabilità del suolo. Le eventuali trasformazioni edilizie dovranno rispettare i caratteri ambientali dell'intorno e contribuire alla qualificazione del contesto urbano, in coerenza con gli obiettivi generali di contenimento del consumo di suolo e valorizzazione degli spazi aperti.

## **2.6. Mobilità**

La Variante Generale al PGT recepisce e valorizza il progetto di riqualificazione della metrotranvia Milano-Limbrate, infrastruttura di interesse sovracomunale strategica per il miglioramento della mobilità nell'area nord di Milano. Il progetto, approvato dalla Giunta Comunale di Milano nel dicembre 2022, prevede la trasformazione della storica linea tranviaria extraurbana, recentemente dismessa, in una moderna metrotranvia ad alta capacità.

Il nuovo tracciato, della lunghezza complessiva di 11,7 km, collegherà il capolinea della linea metropolitana M3 Comasina con il comune di Limbate, attraversando i territori di Milano, Cormano, Paderno Dugnano, Senago, Varedo e Limbate, per un totale di 19 fermate. All'interno del territorio di Senago è prevista una nuova fermata, il cui inserimento rappresenta un elemento qualificante per il sistema della mobilità urbana locale, attualmente privo di collegamenti diretti e veloci con il capoluogo meneghino.

L'infrastruttura si svilupperà in parte su binario singolo [come nel tratto senaghese] e in parte su binario doppio, accompagnandosi a un'articolata riorganizzazione degli assi viari adiacenti. In particolare, laddove la tranvia verrà spostata in sede promiscua centrale, si prevede la separazione delle carreggiate esistenti in due corsie per senso di marcia, con interventi di messa in sicurezza delle intersezioni e riqualificazione del tessuto stradale. L'intervento si configura quindi come un'opera di rigenerazione infrastrutturale, oltre che di potenziamento del trasporto pubblico.

In coerenza con gli obiettivi della Variante Generale al PGT e del redigendo Piano Generale del Traffico Urbano [PGTU], il PGT interviene sul tema della mobilità sostenibile, promuovendo la realizzazione di una rete ciclopedonale organica, capillare e interconnessa, in grado di favorire l'intermodalità e il collegamento tra le nuove infrastrutture e le centralità del territorio.

Il sistema attuale si articola attorno a due direttrici principali:

- Asse est-ovest lungo via Risorgimento, che attraversa l'area del mercato cittadino e prosegue fino al quartiere Mascagni, assicurando la continuità con la rete ciclabile di Garbagnate Milanese;
- Il Percorso Ciclabile di Interesse Regionale n.6 "Villoresi", che costeggia il Canale Villoresi e costituisce un importante asse di connessione paesaggistica e naturalistica a scala sovracomunale.

La Variante Generale al PGT, in coerenza con il redigendo PGTU, propone di potenziare e integrare tali dorsali attraverso la definizione di nuovi corridoi strategici, tra cui:

- Il rafforzamento delle ciclopedonali esistenti, mediante interventi di messa in sicurezza, riconoscibilità e continuità funzionale;
- La realizzazione di un corridoio nord-sud lungo via Varese, via Repubblica e via De Gasperi, con connessione alla pista di via Lombardia, per garantire una continuità ciclopedonale tra i nuclei storici e i principali poli di attrazione urbana;
- Un corridoio a vocazione paesaggistica lungo il tracciato del Canale Scolmatore di Nord Ovest, volto a coniugare mobilità dolce e valorizzazione ambientale;
- Un secondo corridoio nord-sud, complementare al primo, destinato a connettere le aree di trasformazione e rigenerazione urbana con i comparti residenziali a sud-est del territorio, migliorando la fruibilità interna e promuovendo modalità di spostamento sostenibili.

## 2.7. Progetti strategici

Il Piano di Governo del Territorio del Comune di Senago individua due direttrici prioritarie di intervento: la riorganizzazione del sistema scolastico e la valorizzazione dell'offerta sportiva già attiva sul territorio. Tali strategie si collocano in un'ottica di rigenerazione urbana e di riequilibrio funzionale, con l'obiettivo di migliorare la qualità della vita dei cittadini e ottimizzare l'utilizzo delle risorse pubbliche.

**Sistema dell'Istruzione: verso due Centralità.** In coerenza con le azioni già avviate dall'Amministrazione comunale, la Variante Generale al PGT promuove la realizzazione di due poli scolastici unificati nell'area di via Risorgimento e del quartiere "Papa Giovanni", dove attualmente sono già presenti complessi scolastici attivi. Gli interventi, da attuarsi mediante ARU, intendono dare risposta

a due necessità convergenti:

- L'esigenza di migliorare la qualità dell'offerta educativa, attraverso strutture moderne, accessibili, sostenibili e rispondenti agli standard normativi più aggiornati.
- L'adattamento a una trasformazione strutturale del contesto demografico e urbano, che rende inefficiente il mantenimento dell'attuale assetto scolastico diffuso.

Negli ultimi anni, i dati demografici registrano un progressivo calo della popolazione scolastica, in linea con i trend regionali e nazionali. Secondo ISTAT, tra il 2011 e il 2021, la fascia di età 0-14 anni si è ridotta a Senago di circa il 10%, con previsioni di una ulteriore contrazione del 15% entro il 2035.

A livello locale, l'analisi dei dati dei due istituti comprensivi [Marco Polo o L. Da Vinci] conferma questa tendenza. Nell'arco degli ultimi quattro anni si è rilevata una progressiva diminuzione degli iscritti :

- Scuola dell'infanzia: da 400 a 374 alunni
- Scuola primaria: da 901 a 882 alunni
- Scuola secondaria di primo grado: da 620 a 541 alunni

Benché questo calo non abbia comportato una diminuzione sostanziale nel numero delle classi, il numero degli alunni per aula risulta diminuito.

Di seguito riportiamo il dato attuale, fornito dall'Amministrazione Comunale che riporta il numero di classi totale e quelle utilizzate per struttura scolastica.

NOME SCUOLA	INDIRIZZO	ISTITUTO COMPRESIVO	N. CLASSI TOT	N. CLASSI UTILIZZATE
Scuola dell'infanzia Collodi	Istituto Comprensivo Marco Polo	5	4	1
scuola dell'infanzia Rodari	Istituto Comprensivo Marco Polo	3	2	1
Scuola dell'infanzia Aporti	Istituto Comprensivo Leonardo da Vinci	3	3	0
Scuola dell'infanzia Montessori	Istituto Comprensivo Leonardo da Vinci	5	5	0
Scuola dell'infanzia Andersen	Istituto Comprensivo Leonardo da Vinci	4	4	0
<b>TOTALE INFANZIA</b>		<b>20</b>	<b>18</b>	<b>2</b>
Scuola primaria Caduti e Dispersi Senaghesi	Istituto Comprensivo Marco Polo	15	15	0
Scuola Primaria Manzoni	Istituto Comprensivo Marco Polo	15	15	0
Scuola Primaria Marconi	Istituto Comprensivo Leonardo da Vinci	10	10	0
Scuola Primaria M. Teresa di Calcutta	Istituto Comprensivo Leonardo da Vinci	6	6	0
<b>TOTALE PRIMARIA</b>		<b>46</b>	<b>46</b>	<b>0</b>
Scuola Secondaria Primo Grado Allende	Istituto Comprensivo Leonardo da Vinci	10	10	0
Scuola secondaria Primo Grado Giovanni XXIII	Istituto Comprensivo Marco Polo	18	18	0
<b>TOTALE SECONDARIA</b>		<b>28</b>	<b>28</b>	<b>0</b>

Nel plesso di via Risorgimento [Scuola Secondaria Allende] sono presenti, oltre alle 10 classi utilizzate, 23 aule laboratorio, di cui attualmente solo 15 impiegate, con 8 spazi già disponibili per l'ampliamento

dell'attività didattica.

Una parte consistente del patrimonio edilizio scolastico richiede interventi urgenti di manutenzione ordinaria e straordinaria, in particolare per quanto riguarda:

- impianti elettrici e idrotermosanitari,
- strutture di tamponamento e serramenti.

Particolari criticità si registrano nei plessi:

- Marconi, la cui struttura contiene elementi in cemento-amianto da bonificare;
- Andersen, che necessita di importanti opere di manutenzione e adeguamento.

La Variante Generale al PGT recepisce la decisione dell'Amministrazione comunale di trasferire le attività didattiche delle scuole Marconi e Andersen presso il plesso di via Risorgimento [Allende], ottimizzando l'utilizzo degli spazi già esistenti e razionalizzando i costi di gestione e manutenzione.

Gli interventi in corso riguardano:

- la riqualificazione del piano seminterrato, destinato ai laboratori non attualmente utilizzati;
- l'adeguamento del piano terra, che ospiterà 9 classi della scuola Allende e 9 classi della ex Marconi;
- l'organizzazione della mensa scolastica in turni alternati.

Per il trasferimento della scuola dell'infanzia Andersen sarà invece necessaria la realizzazione di un nuovo volume edilizio, in conformità alle normative vigenti per questa fascia scolastica.

La costituzione di un polo scolastico centralizzato, moderno, accessibile e ben collegato con il tessuto urbano tramite trasporto pubblico, rete ciclopedonale e parcheggi, rappresenta dunque una risposta strategica a queste criticità. I principali obiettivi dell'intervento sono:

- Ottimizzazione delle risorse economiche e professionali, attraverso la razionalizzazione dei costi e la concentrazione degli investimenti;
- Riorganizzazione della mobilità urbana, favorendo gli spostamenti sostenibili e riducendo la dispersione scolastica sul territorio;
- Rafforzamento del senso di comunità, grazie alla creazione di un luogo identitario e inclusivo, punto di riferimento per le famiglie e il territorio.

La scelta di accorpare l'offerta scolastica non è dettata da una logica riduttiva, bensì da una visione di lungo periodo, orientata alla creazione di un sistema educativo efficiente, equo e in grado di affrontare le sfide sociali, economiche e culturali del futuro.

**Il sistema dello sport: infrastruttura.** Oltre alla centralità riconosciuta all'istruzione, il Piano di Governo del Territorio attribuisce allo sport un ruolo strategico nello sviluppo della città pubblica. Lo sport è infatti inteso non solo come attività ricreativa o competitiva, ma come infrastruttura immateriale e materiale capace di contribuire in modo determinante alla qualità della vita urbana, alla promozione del benessere psico-fisico dei cittadini e al rafforzamento della coesione sociale, soprattutto tra le fasce più giovani della popolazione.

Senago può vantare una tradizione sportiva radicata, sostenuta da un sistema di impianti esistenti e da

una rete di associazioni sportive attive in diverse discipline – dal calcio al basket, dal baseball al tennis – che coinvolgono ogni anno centinaia di persone, in particolare bambini, adolescenti e giovani adulti. Queste realtà non solo costituiscono un importante presidio educativo e aggregativo, ma svolgono anche una funzione di attrattività verso i comuni limitrofi, contribuendo a qualificare Senago come polo sportivo locale, pur senza assumere una configurazione formalmente sovracomunale.

Al centro di questo sistema si colloca il Centro Sportivo Comunale di via G. di Vittorio, che rappresenta la principale polarità sportiva della città. La sua struttura, articolata in spazi multifunzionali – campi da calcio, pista di atletica, piscina, campi da tennis e aree accessorie – ne fa un luogo di riferimento non solo per l'attività agonistica, ma anche per la pratica amatoriale e per l'organizzazione di eventi sportivi e sociali. È un'infrastruttura pubblica che, per la sua rilevanza urbana e la sua potenzialità aggregativa, si configura come vero e proprio centro civico dello sport.

L'investimento nella sua riqualificazione è reso ancor più necessario dai dati demografici locali: Senago presenta una struttura di popolazione caratterizzata da una presenza consistente di giovani. Secondo i dati ISTAT al 1/1/2023, oltre il 30% della popolazione ha meno di 30 anni, mentre la fascia 0-14 anni rappresenta da sola circa il 11% degli abitanti. Questi numeri, insieme al ruolo dello sport come motore di inclusione, rendono prioritario investire in spazi accessibili, multifunzionali e adeguati alle esigenze di un'utenza giovane e dinamica.

In coerenza con le strategie delineate nel Documento Unico di Programmazione (DUP) 2024-2026, approvato con deliberazione del Consiglio Comunale n. 12 dell'11 aprile 2024, il Comune ha individuato nella riqualificazione del centro sportivo uno degli obiettivi prioritari dell'azione amministrativa. L'intervento mira a una ristrutturazione sostanziale dell'impiantistica, attraverso modelli gestionali sostenibili, tra cui il ricorso a forme di partenariato pubblico-privato in grado di garantire continuità d'uso, qualità dell'offerta e capacità di innovazione.

A tal fine, nel luglio 2024 è stato pubblicato un avviso per la manifestazione di interesse finalizzato all'affidamento in concessione dell'intera struttura sportiva per il periodo agosto 2024 – agosto 2026. Gli spazi oggetto della concessione comprendono:

- il campo da calcio a 11 (principale e secondario) con le relative pertinenze;
- la pista di atletica e le sue pertinenze funzionali;
- il campo da calcetto scoperto;
- la struttura bar/reception;
- e tutte le aree verdi interne al centro.

Tale percorso, in linea con la visione del PGT, rappresenta un importante passo avanti verso una gestione più efficiente e moderna degli impianti sportivi, rafforzando il legame tra sport, spazio pubblico e servizi alla cittadinanza. L'obiettivo è costruire una città più inclusiva, attiva e capace di rispondere ai bisogni emergenti, dove lo sport, insieme ad altre funzioni urbane, contribuisca pienamente a definire l'identità e la vivibilità del territorio.



## APPROFONDIMENTO 3

### IL PIANO DEI SERVIZI 2014

Il Piano dei Servizi rappresenta il cuore progettuale della strategia per la costruzione della “città pubblica” nel Comune di Senago. Essa propone un disegno organico del sistema dei servizi, articolato in più livelli e strumenti, con l’obiettivo di garantire qualità urbana, coesione sociale e sostenibilità economica.

La visione alla base del Piano del 2014 ruota attorno alla necessità di offrire risposte concrete e differenziate alla domanda di servizi emersa dall’analisi territoriale e sociale. In quest’ottica, il Piano distingue tra:

- servizi già inseriti nel Piano Triennale delle Opere Pubbliche [2013-2015];
- servizi considerati strategici per il miglioramento della funzionalità urbana [es. housing sociale, nuove aree verdi, razionalizzazione degli spazi scolastici, rilocalizzazione del Municipio];
- servizi e attrezzature derivanti da meccanismi di trasformazione urbanistica, ovvero Ambiti di Trasformazione [AT] e Piani Attuativi [PA].

Proprio questi ultimi costituiscono una delle componenti più innovative e rilevanti dell’intero disegno strategico. Il Piano attribuisce un ruolo decisivo agli strumenti di pianificazione negoziata, attraverso cui sarà possibile acquisire nuove aree per servizi pubblici, non tramite esproprio diretto o oneri monetari, ma attraverso perequazione e compensazione urbanistica.

Gli Ambiti di Trasformazione [AT], come previsto dalla L.R. 12/2005, sono concepiti come dispositivi che consentono di coniugare sviluppo privato e interesse pubblico. Da questi ambiti si stima possano derivare oltre 35.000 mq di aree per servizi, che includono attrezzature fondamentali per la collettività: residenze per anziani [RSA], servizi all’infanzia, spazi per la socialità, parchi attrezzati, piste ciclabili e parcheggi. Si tratta di spazi funzionalmente integrati con i tessuti di nuova edificazione e in grado di garantire un equilibrio urbanistico tra crescita insediativa e qualità ambientale.

Ai Piani Attuativi [PA], già regolamentati dal Piano delle Regole, è invece associata una previsione complessiva di circa 15.000 mq di attrezzature pubbliche, distribuite tra verde, viabilità, spazi pubblici urbani e dotazioni collettive. Anche in questo caso, l’approccio è orientato a privilegiare la realizzazione diretta delle opere da parte dei soggetti attuatori, favorendo una logica di collaborazione e responsabilità condivisa.

Complessivamente, le previsioni legate agli AT e PA rappresentano una quota significativa e strutturale della nuova dotazione pubblica, pari a circa il 40% del bilancio complessivo dei servizi. Il Piano affida loro un compito fondamentale: non solo ampliare il patrimonio di spazi collettivi, ma anche orientare la qualità urbana e funzionale dei nuovi insediamenti.

Sotto il profilo economico, il Piano dei Servizi si caratterizza per un’impostazione realistica e sostenibile. La stima dei costi complessivi per l’attuazione delle opere pubbliche è pari a circa 6,8 milioni di euro, coperti da risorse attivabili attraverso il PGT stesso: oneri urbanistici, monetizzazioni, alienazioni

patrimoniali e, soprattutto, valorizzazione delle trasformazioni private. Le proiezioni indicano un potenziale di oltre 9,5 milioni di euro di introiti, a dimostrazione della solidità finanziaria della proposta.

Infine, il Piano introduce un nuovo bilancio dei servizi, che aggiorna e amplia la dotazione rispetto allo stato di fatto, arrivando a quantificare oltre 69.500 mq di nuove attrezzature strategiche e circa 50.000 mq di servizi derivanti da trasformazioni urbanistiche. Si tratta di un sistema dinamico, in cui le previsioni assumono valore prescrittivo in termini localizzativi, ma lasciano margini di flessibilità nella definizione funzionale, in base alle modalità attuative, alle risorse disponibili e ai mutamenti della domanda sociale.



# PIANO DELLE REGOLE

Il Piano delle Regole [PdR] è stato predisposto, in osservanza degli indirizzi regionali, in coerenza e relazione con le scelte pianificatorie e programmatiche contenute nel Documento di Piano, delineate a seguito della definizione del quadro conoscitivo locale e sovralocale, nonché in stretta relazione con i contenuti pianificatori e programmatici del Piano dei Servizi.

In relazione agli orientamenti di tutela ambientale e paesaggistica, il PdR ha tenuto conto delle analisi territoriali, delle indicazioni e prescrizioni dello studio geologico e dello studio comunale di gestione idraulica. Il Piano delle Regole tiene conto degli indirizzi e delle prescrizioni contenute nel PTR e nel PTCP della Provincia di Monza e della Brianza vigente. Mentre per quanto attiene la coerenza delle scelte insediative con la programmazione delle infrastrutture della mobilità, il PdR recepisce le previsioni del Piano Urbano della Mobilità sostenibile.

Il Piano delle Regole, unitamente agli altri due atti che compongono il PGT, è anche l'occasione per definire la disciplina urbanistica per il settore del commercio, coerentemente a quanto stabilito alla LR 6/2010. Non ultimo, ha recepito i diversi vincoli e tutele derivanti dai diversi studi di settore.

Le indicazioni per la tutela e la valorizzazione ambientale e paesaggistica sono in particolare contenute nel corpo normativo con un approccio verso la semplificazione. Semplificazione operata sia nell'individuazione dei tessuti urbani, nella riduzione dei parametri edilizi, urbanistici e delle definizioni edilizie [in adeguamento alla DGR n. XI/695: Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" – Allegato B].

# 03

### 3.1. Città consolidata

#### ***Variante Generale al Piano delle Regole***

A partire dall'assetto regolativo previsto dal Piano delle Regole 2014, la proposta della Variante Generale al PGT riprende avanzando modifiche, volte alla riqualificazione della città esistente con particolare riferimento al centro storico e ai Nuclei di Antica Formazione, che vede ancora parti significative rispetto alle quali favorire lo sviluppo e riqualificazione di strumenti utili a rendere più attrattiva la città e ad incentivare la dimensione qualitativa dei progetti ponendo, altresì, a non consumare nuovo suolo libero e agli aspetti climatico ambientali.

#### **Logica e principali elementi della classificazione del TUC**

La prima azione definita dalla Variante Generale è stata quella di confermare l'individuazione dei tessuti urbani consolidati storici andando però a ripermire i Nuclei di Antica Formazione [NAF] e disciplinare puntualmente le modalità di intervento edilizio per ogni singolo edificio o unità edilizia nelle Norme Tecniche di Attuazione del PdR redigendo, contestualmente, un unico elaborato "Quaderno urbanistico dei nuclei di Antica Formazione" inclusivo del Manuale edilizio urbanistico [sezione F] e della Carta degli spazi aperti [sezione E] con gli indirizzi relativi agli spazi aperti urbani sia pubblici che privati. La finalità di questo elaborato è quella di individuare le invarianti e gli indirizzi progettuali che possano facilitare gli interventi di recupero edilizio.

La seconda azione della Variante Generale riguarda la semplificazione delle definizioni dei parametri edilizi e urbanistici in adeguamento alla normativa sovraordinata e sempre nella direzione di precisare lo strumento urbanistico anche in una prospettiva di evitare ridondanze. Nel dettaglio, la Variante Generale recepisce le Definizioni Tecniche Uniformi "DTU" [Allegato B]<sup>1</sup>, approvate da Regione Lombardia, e semplifica le modalità di calcolo delle distanze tra i fabbricati, confini e strade, ovviamente, facendo salvo i minimi di legge nazionali e regionali vigenti. In linea generale, i parametri edilizi sono state definite le percentuali in coerenza con quelle degli strumenti sovraordinati o di settore come, ad esempio, il Regolamento d'igiene per l'indice di permeabilità con l'obiettivo di evitare ridondanze e fraintendimenti nella fase applicativa.

Per completare l'adeguamento alla normativa sovraordinata è stata avviata anche la revisione del Regolamento edilizio comunale da adeguare e mettere a coerenza con gli altri strumenti di pianificazione modificati relativi non solo al verde ma agli spazi pubblici più in generale oppure alla questione climatico ambientale.

La terza azione proposta dalla Variante Generale va nella direzione di razionalizzare la normativa relativa alla classificazione dei tessuti urbani del PdR e di semplificare l'apparato normativo, laddove possibile, incrementandone la flessibilità. Operando una riorganizzazione della normativa del Piano dei Servizi [PdS] e delle Regole [PdR] attraverso lo spostamento delle tematiche legate alla Rete ecologica comunale dal PdR al PdS oppure della richiesta di dotazione per parcheggi privati dal Piano dei servizi al Piano delle Regole per evitare fraintendimenti.

L'articolazione dei tessuti è consistita nel definire sei tessuti urbani consolidati:

<sup>1</sup> Approvate con Dgr del 24 ottobre 2018 - n. XI/695 "Recepimento dell'intesa tra il governo, le regioni e le autonomie locali, concernente l'adozione del regolamento edilizio-tipo di cui all'articolo 4, comma 1 sexies, del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380"

- Tessuto Urbano Consolidato Residenziale [TUC – R];
- Tessuto Urbano Consolidato delle Attività Economiche [TUC – AE];
- Verde Privato
- Aree non soggette a trasformazione urbanistica e Verde di recupero ambientale

### **Cambi d'uso**

L'articolo 23 ter della L. 380/2001, definisce che "salva diversa previsione da parte delle leggi regionali, costituisce mutamento rilevante della destinazione d'uso ogni forma di utilizzo dell'immobile o della singola unità immobiliare diversa da quella originaria, ancorché non accompagnata dall'esecuzione di opere edilizie, purché tale da comportare l'assegnazione dell'immobile o dell'unità immobiliare considerati ad una diversa categoria funzionale tra quelle sotto elencate: a] residenziale; a-bis] turistico-ricettiva; b] produttiva e direzionale; c] commerciale; d] rurale.

La normativa regionale, all'articolo 51 della LR 12/05, come modificato dalla legge regionale n. 18/2019, considera sempre tra loro urbanisticamente compatibili, anche in deroga a eventuali prescrizioni o limitazioni poste dal PGT, le destinazioni d'uso residenziali, commerciali di vicinato e artigianale di servizio, nonché le destinazioni d'uso direzionale e per strutture ricettive fino a 500 mq di superficie lorda. Nella superficie urbanizzata, come definita dal PTR [all'interno delle categorie funzionali descritte precedentemente nell'articolo 23 ter del 380/01], è comunque sempre ammessa la modifica delle destinazioni d'uso, anche in deroga alle indicazioni del PGT, e la stessa non è assoggettata al reperimento di aree per servizi di interesse generale. In sintesi, questi cambi d'uso non sono tenuti all'adeguamento delle dotazioni di aree per servizi.

La normativa regionale specifica che le disposizioni, di cui al precedente periodo, non si applicano alle destinazioni esplicitamente escluse dal PGT, nonché alle attività di logistica o autotrasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzinaggio, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio al dettaglio, incidenti su una superficie territoriale superiore a 5.000 mq, alle grandi strutture di vendita di cui al decreto legislativo 31 marzo 1998, n. 114 [Riforma della disciplina relativa al settore del commercio, a norma dell'articolo 4, comma 4, della legge 15 marzo 1997, n. 59] e alle attività insalubri ai sensi del decreto del Ministro alla sanità 5 settembre 1994 [Elenco delle industrie insalubri di cui all'art. 216 del testo unico delle leggi sanitarie], le cui destinazioni d'uso devono sempre essere oggetto di specifica previsione negli atti del PGT.

La proposta di Variante Generale al PGT precisa, ad esempio, non ammette il nuovo insediamento o il cambio di destinazione d'uso finalizzato all'insediamento di Industrie insalubri di prima, di seconda classe e di attività di deposito e trattamento dei rifiuti, fatta eccezione per lavanderie a secco, tipografie senza rotative e vetrerie artistiche, in tutto il territorio comunale.

Inoltre, la normativa regionale, sempre nell'articolo 51 comma 2 della LR. 12/05, precisa che i comuni nei PGT indicano in quali casi i mutamenti d'uso di aree e di edifici, attuati con opere edilizie, comportino un aumento ovvero una variazione del fabbisogno di aree per servizi e attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale. Riepilogando, si deve assicurare una dotazione maggiore solo nel caso si preveda un cambio di destinazione d'uso riguardante immobili originariamente utilizzati per funzioni residenziali, produttive, agricole, residenza sociale o collettiva o classificati come attrezzature pubbliche e di interesse generale e desti-nati ad accogliere uno degli usi non prima menzionati.

### **Modalità di attuazione**

All'interno della Proposta di Variante Generale al PGT l'attuazione del Piano delle Regole avviene attraverso l'intervento edilizio diretto, convenzionato o mediante piani attuativi di iniziativa privata. In particolare, l'utilizzo del titolo abilitativo convenzionato [Permesso di Costruire Convenzionato | PdCC], alternativo al piano attuativo, risponde a esigenze di semplificazione e snellimento delle procedure amministrative.

La soglia dimensionale è stata articolata dalla Proposta di Variante Generale al PGT rispetto al Piano vigente al fine di semplificare ed evitare fraintendimenti nelle procedure attuative e garantire, contestualmente, attraverso la fase di convenzionamento la dotazione di aree per servizi mirate e rispondenti rispetto alle trasformazioni, al contesto e alla qualità urbana.

Le modalità attuative supportate da convenzione, si applicano altresì agli interventi edilizi comportanti mutamenti della destinazione d'uso che incidano sulla dotazione di aree per servizi e attrezzature pubbliche o di interesse pubblico o generale.

Gli interventi sui beni vincolati ai sensi del DLgs 42/2004 sono assentibili previo ottenimento della prevista autorizzazione. I progetti, in tal caso, tengono conto delle prescrizioni eventualmente contenute nel relativo Decreto di Vincolo. Per quanto riguarda le aree e le porzioni edificate incluse all'interno del Parco regionale delle Groane, il PdR rinvia alla disciplina del PTC del parco medesimo.

### **Densità edilizia e saturazione**

Le analisi svolte confermano una situazione di saturazione dei lotti, sia residenziali che produttivi, pressoché completa rispetto alla totalità degli isolati che è andata pressoché a saturare gli spazi residui individuati nel PGT 2014. Pertanto, il Piano delle Regole evidenzia un residuo molto limitato per quanto riguarda i lotti di completamento mentre consistente per la pianificazione attuativa vigente ancora da ultimare o realizzare, in buona parte derivante dal PRG previgente e dal PGT 2014.

Pertanto, la Variante Generale generale al PGT conferma, per i limitati lotti di completamento, conferma indici di edificabilità previsti nel PGT 2014 e salvaguardando la SL esistente negli interventi di demolizione e ricostruzione per le parti edificate.

In attuazione della Legge Regionale n. 12/2005 e in coerenza con gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio, il Piano delle Regole adotta criteri di premialità urbanistica finalizzati a conseguire benefici pubblici aggiuntivi e a promuovere: la riqualificazione urbana e il recupero del patrimonio edilizio esistente; il miglioramento della qualità ambientale, climatica e paesaggistica; la resilienza del sistema urbano e territoriale, attraverso l'adattamento ai cambiamenti climatici e la mitigazione degli impatti ambientali; la città inclusiva, mediante azioni di equità territoriale e accessibilità abitativa, anche attraverso programmi di housing sociale e di servizi pubblici e di interesse generale.

Le premialità sono attuate mediante strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione, secondo i criteri e le modalità stabiliti dalle Norme Tecniche di Attuazione [NTA] del PdR. A ciascun ambito territoriale del TUC è attribuito un indice di edificabilità fondiaria "base", cui può essere aggiunto un indice di edificabilità fondiaria premiale [Ip] quantificata dalla disciplina d'ambito.

Non ultimo, la Variante Generale al PGT prevede limitati ampliamenti a tantum, dal 5% al 10% rispondere ad esigenze minime di adeguamento fisiologici degli edifici in tutti i tessuti urbani, fatta eccezione per i nuovi interventi [quando soggetti a piano attuativo o procedura similare]. Applicabili

solamente ai singoli edifici o fabbricati, gli ampliamenti hanno la finalità e permettere quei piccoli adattamenti di case, uffici e capannoni che garantiscano almeno un po' la possibilità che gli spazi siano adattati alle diverse modalità di produrre abitare delle famiglie e delle imprese. Si tratta di incrementi limitati che producono una variazione del carico antropico teorico decisamente circoscritta e molte volte quasi impercettibile alternativi alle forme di incentivazione già illustrate.

### 3.2. Tessuti urbani consolidati: disciplina

#### ***Nucleo di Antica Formazione [NAF]***

La Variante Generale al PGT, in coerenza con l'Obiettivo del DdP "Il centro storico e i Nuclei di antica Formazione", individua come elementi dell'identità locale le permanenze storico – architettoniche ancora riconoscibili nel centro storico e nei nuclei storici-

La disciplina del Piano delle Regole e il documento Allegato 1 alle NTA | Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione [NAF], allegato ad essa, dovranno, perciò, orientare al recupero dei complessi esistenti e alla loro valorizzazione mediante trasformazioni compatibili e rispettose delle strutture morfologiche, stilistiche preesistenti e delle prescrizioni, tutele sovraordinate nonché all'attuazione degli indirizzi per lo spazio aperto. Il PdR prevede la conservazione della SL/Volume esistente con la possibilità di un minimo ampliamento "fisiologico" pari al 10% della SL. Contestualmente si mantengono per le aree e gli edifici nei NAF indirizzi per l'osservanza delle caratteristiche fisico-morfologiche. L'individuazione è stata effettuata attraverso la valutazione comparata dall'individuazione del PGT vigente della cartografia catastale storica. I diversi fabbricati sono stati quindi classificati con le seguenti sigle per individuare le opere edilizie ammesse:

- EVM: edificio di valore monumentale vincolato;
- EVS: edificio di valore storico/architettonico e/o ambientale;
- ECT: edificio civile tradizionale;
- ECO: edificio di completamento o sostituzione;
- ERA: edificio rustico agricolo;
- EES: edificio estraneo al contesto del NAF;
- AES: accessorio estraneo al contesto storico;

Sull'intero Nucleo di Antica Formazione Urbana sono state definite prescrizioni morfologiche, contenute nel documento Allegato 1 alle NTA | Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione [NAF], afferenti alcuni caratteri salienti dell'aspetto esteriore quali:

- gli allineamenti e le cortine da tutelare
- le facciate aventi caratteristiche architettonico/compositive di rilievo
- i cortili da conservare e percepire come spazi unitari
- le sagome delle coperture ed i limiti per il recupero abitativo dei sottotetti.

#### **Allegato 1 alle NTA | Quaderno urbanistico dei Nuclei di Antica Formazione [NAF]**

Nella Variante Generale al PGT è stato redatto un documento ad integrazione della NTA contenente prescrizioni e indirizzi morfologici per gli interventi edilizi da rispettare per l'attuazione degli interventi edilizi nei Centri storici. Il documento, in formato A3 e con elaborazioni cartografiche in scala 1:1.000, si compone di 6 sezioni:

**Sezione A Carta del Rilievo: edificato;** riguardante le tipologie edilizie, gli elementi insediativi e morfologici, gli elementi architettonici decorativi ed edilizi, il PGT e gli elementi di contesto;

**Sezione B Carta del Rilievo: spazi aperti;** riguardante gli spazi aperti, il PGT e gli elementi di contesto;

**Sezione C Carta delle Soglie Storiche;** rappresenta le diverse soglie storiche della cartografia catastale del 1856 e del 1937 per ogni edificio all'interno dei NAF, per individuare permanenze e persistenze di essi.

**Sezione D Carta delle modalità di intervento nei Nuclei di Antica Formazione [NAF];** riporta le modalità di intervento per ogni singolo elemento attraverso la classificazione operata su ogni singolo edificio definita nelle NTA del PdR come riferimento per applicare la tabella delle opere ammesse incluso nelle NTA del PdR.

**Sezione E Carta degli spazi Aperti;** definisce degli indirizzi per la riqualificazione dello spazio aperto urbano sia pubblico o di suo pubblico che privato. Gli indirizzi sono articolati rispetto alla mobilità, spazi aperti e verde.

**Sezione F Quaderno Urbanistico;** riguarda il "Quaderno Urbanistico" costituito da tre parti: la prima riguardante i Criteri per l'applicazione del quaderno urbanistico [TITOLO I], la seconda riguardante il Costruito [TITOLO II], la terza parte riguardante gli Elementi e le Componenti ambientali e paesistiche sensibili del Paesaggio [TITOLO III].

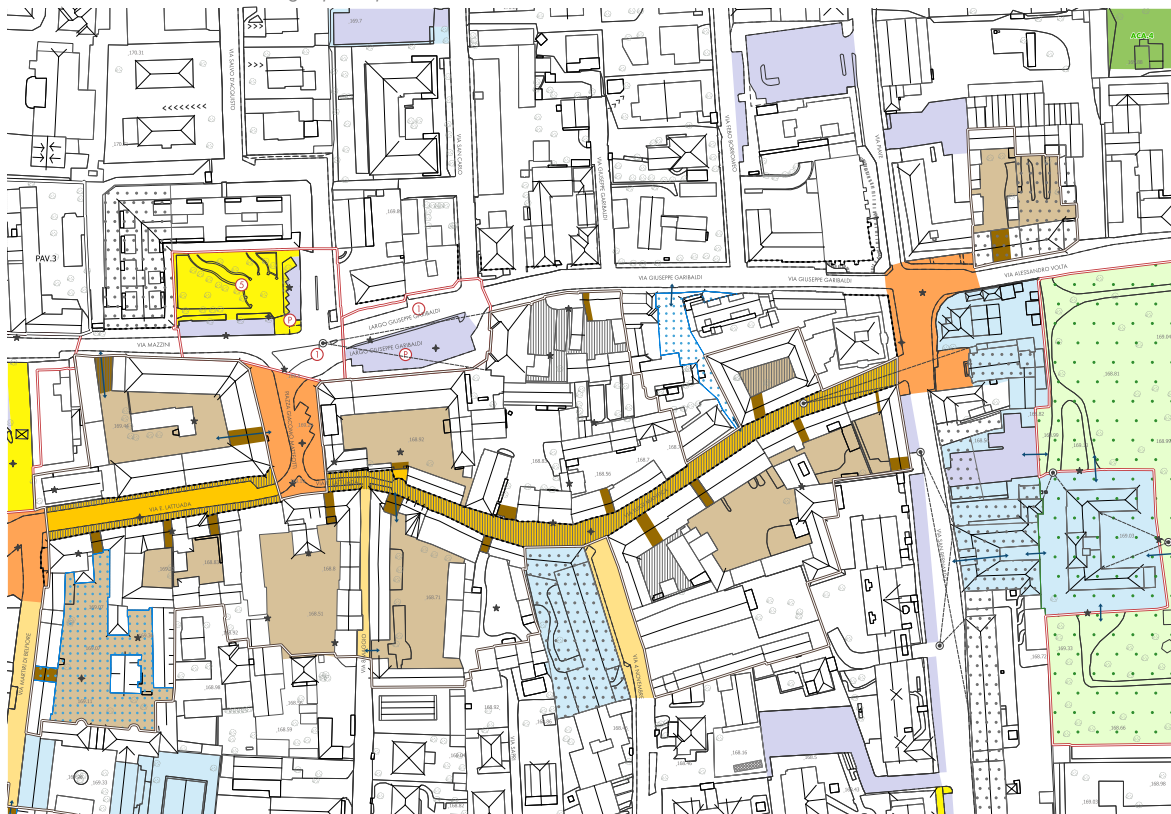
Il "Quaderno urbanistico" prescrive le regole minime e variamente interpretabili volte ad orientare le trasformazioni interne ai "Nuclei di antica formazione urbana [NAF]" nel segno di una continuità storica, di una coerenza territoriale ed estendere, ove possibile e auspicabile, i sistemi insediativi originari anche alle espansioni e/o sostituzioni residenziali adiacenti ai nuclei storici. Non si intende riproporre pedestramente forme e soluzioni architettoniche o urbane del passato, ma salvaguardare un principio di continuità e di coerenza dei tessuti storici.

Le prescrizioni morfologiche contenute nel presente testo devono essere applicate per ogni intervento edilizio diretto, a titolo abilitativo convenzionato nonché per gli interventi sottoposti a preventivo PA; in sede di PA potranno essere proposte deroghe alle prescrizioni unicamente se mirate ad una valorizzazione delle caratteristiche peculiari del nucleo urbano, nonché, in caso di interventi su edifici di categoria ECO, EES ed AES, al corretto inserimento e/o al recupero degli elementi compositivi della tradizione architettonica del contesto.





Sopra: Sezione D NAF - Modalità d'intervento  
Sotto: Sezione E NAF - Carta degli spazi aperti

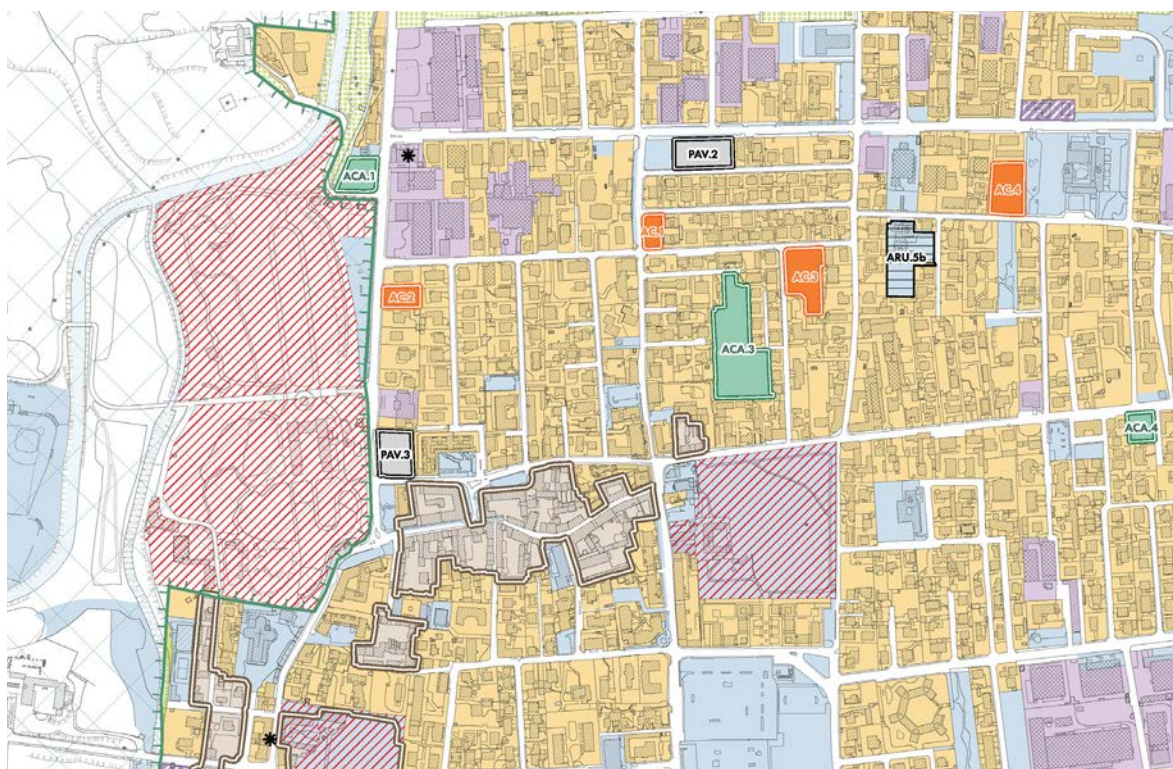


### ***Tessuto Urbano Consolidato residenziale [TUC-R]***

La Variante generale al Piano di Governo del Territorio, attraverso il Piano delle Regole, disciplina il Tessuto Urbano Consolidato individuando un unico Tessuto Urbano Consolidato prevalentemente Residenziale [TUC-R].

Nel TUC-R, il Piano delle Regole individua un insieme di ambiti urbanizzati, già oggi occupati da tessuti edilizi a media e alta densità, in cui si riconosce una pluralità di tipologie costruttive. Si tratta di contesti urbani consolidati in cui convivono edifici unifamiliari, complessi di palazzine, condomini e residenze plurifamiliari, in un assetto morfologico complesso. All'uso residenziale, che rimane prevalente, si affiancano in maniera compatibile funzioni direzionali, ricettive, commerciali e artigianato di servizio, configurando un sistema urbano dinamico e articolato. L'obiettivo dell'Amministrazione Comunale, attraverso il Piano delle Regole, è quello di garantire la continuità e la complessità dell'ambiente urbano, promuovendo interventi che incentivino il mantenimento degli edifici esistenti, la loro riqualificazione e la flessibilità d'uso, sempre in un'ottica di sostenibilità ambientale, efficienza energetica e adattamento alle esigenze in evoluzione dei cittadini. In tale contesto, la città esistente viene considerata come un valore da tutelare, e le trasformazioni urbanistiche vengono orientate non verso l'espansione o l'intensificazione, bensì verso il consolidamento e l'integrazione degli spazi già urbanizzati, rispettando i caratteri morfologici e architettonici consolidati.

La Variante Generale al PGT prevede aumenti non consistenti dell'indice fondiario per i pochi lotti liberi ancora esistenti, prevedendo uno sviluppo limitato e mirato all'interno del TUC in coerenza con lo stato di fatto. Nel TUC-R l'indice massimo previsto è pari a 0,40 mq/mq, al quale si può applicare un Indice di edificabilità fondiario premiale fino ad un massimo pari a 0,1 mq/mq come definito al Titolo III delle NTA del PdR per rispondere ad obiettivi di maggior qualità ambientale, aree e servizi pubblici. Viene inoltre esclusa la possibilità di insediamento di attività logistiche o insalubri di prima e seconda classe

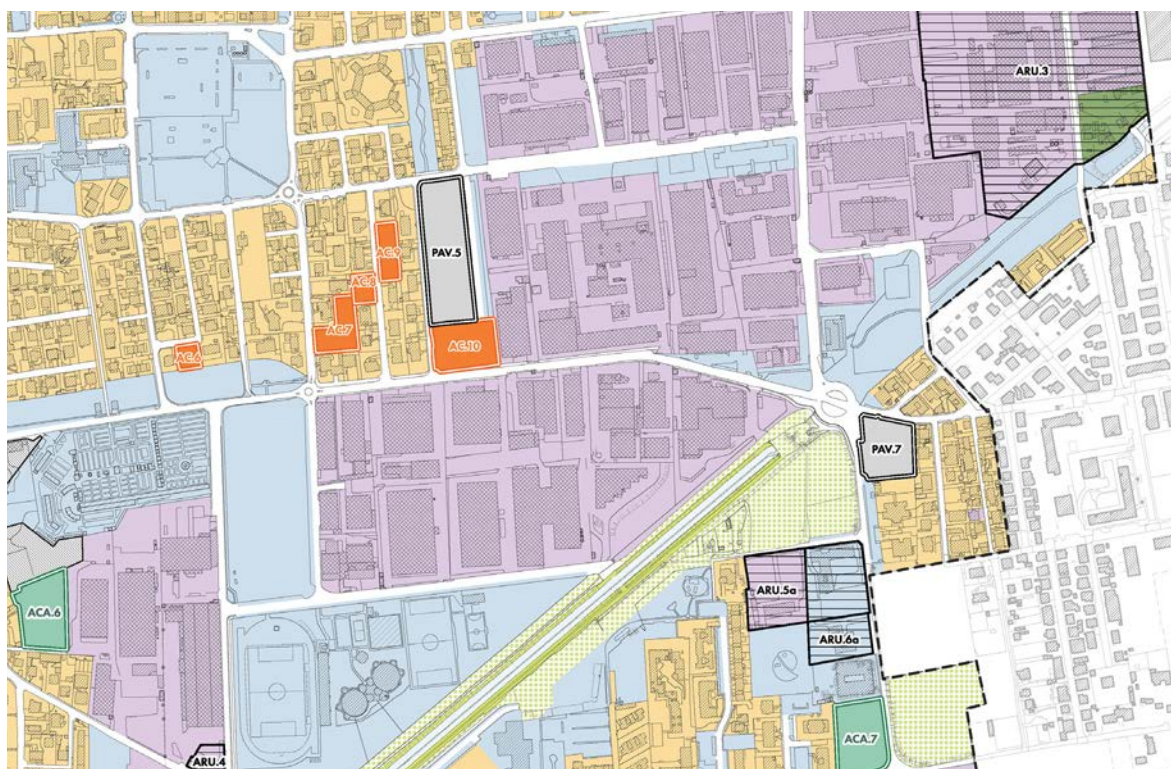


all'interno del tessuto residenziale, in coerenza con l'orientamento alla tutela della qualità dell'abitare. Per quanto concerne gli interventi di ristrutturazione mediante demolizione e ricostruzione, il Piano ammette solo possibilità di ampliamento limitate.

La normativa vigente è inoltre recepita per quanto riguarda le definizioni urbanistiche e i parametri edilizi, rinviando al Regolamento Edilizio Tipo e confermando le distanze minime nazionali. Il parametro dell'altezza degli edifici, per i contesti residenziali a più alta densità, è confermato in un range compreso tra 10 e 13 metri, in relazione ai nuovi standard costruttivi e di efficienza.

### ***Tessuto Urbano Consolidato per le Attività Economiche [TUC - AE]***

Per quanto riguarda il Tessuto Urbano Consolidato per attività economiche [TUC-AE], il Piano delle Regole interviene in ambiti caratterizzati da una prevalente destinazione produttiva, in parte già riqualificati e in parte suscettibili di interventi di completamento o ricostruzione. In questo contesto, si conferma la vocazione produttiva degli ambiti, pur ammettendo una maggiore flessibilità d'uso e un mix funzionale più articolato, anche attraverso interventi di demolizione e ricostruzione volti a migliorare le prestazioni energetiche, a ridurre l'impatto ambientale e a razionalizzare i flussi di traffico e la sosta. L'indice di edificabilità fondiaria viene confermato in 1,00 mq/mq, al quale si può applicare un Indice di edificabilità fondiario premiale fino ad un massimo pari a 1p 0,1 mq/mq come definito al Titolo III delle NTA del PdR. Si consente un ampliamento una tantum fino al 10% della SL ammessa, purché realizzato all'interno del sedime esistente, in alternativa alle premialità della legge regionale. Per questi ambiti, si le altezze massime previste possono essere elevate fino ad un massimo pari a 13 metri e si applicano i parametri nazionali inderogabili per le distanze. Si propone un limitato incremento della misura dell'altezza degli edifici in considerazione dell'evoluzione dei processi aziendali facendo attenzione,



però, al contesto urbano esistente.

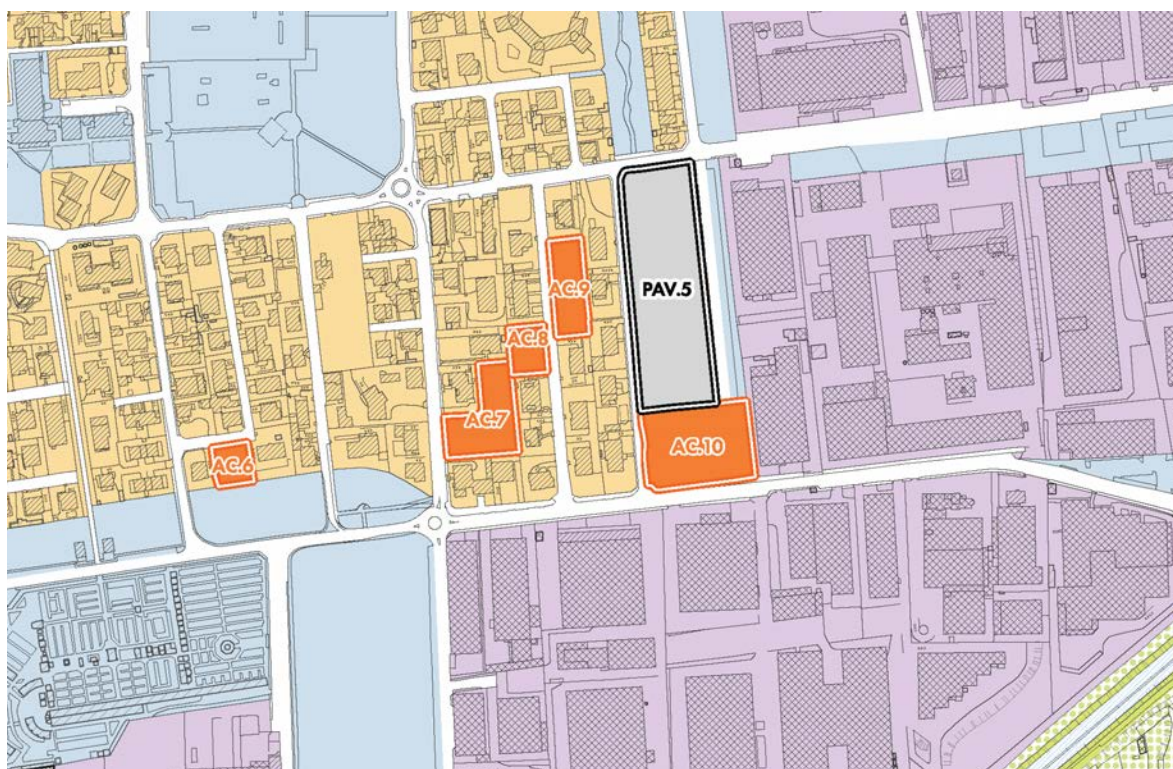
### **Logistica**

La logistica è ammessa come funzione compatibile all'interno del TUC-AE solo entro determinati limiti dimensionali. Gli insediamenti logistici inferiori ai 5.000 mq sono autorizzabili. Tali interventi devono essere accompagnati da uno studio di impatto viabilistico e dalla realizzazione di opere per la sicurezza stradale, l'invarianza idraulica, l'adattamento climatico e il miglioramento ambientale.

### **Ambiti di completamento [AC]**

Nel contesto della Variante Generale al Piano di Governo del Territorio [PGT], il Piano delle Regole introduce la definizione degli Ambiti di Completamento [AC] come aree libere già soggette a pianificazione attuativa di completamento, localizzate all'interno del Tessuto Urbano Consolidato, in posizioni marginali oppure intercluse. Tali aree risultano edificabili solo a seguito della realizzazione di opere di urbanizzazione primaria o secondaria o laddove siano previsti interventi specifici legati a funzioni d'uso particolari. La logica di individuazione di questi ambiti si fonda sulla volontà di completare organicamente il tessuto urbano.

Nella proposta attuale, vengono proposti 11 Ambiti di Completamento, scelti in continuità con quanto previsto dal PGT vigente ma non ancora attuato, e coerenti con le strategie orientate al miglioramento qualitativo dell'ambiente urbano. Le aree in questione si collocano in contesti già edificati, talvolta di recente realizzazione, dove il completamento urbanistico rappresenta un'opportunità per rafforzare le



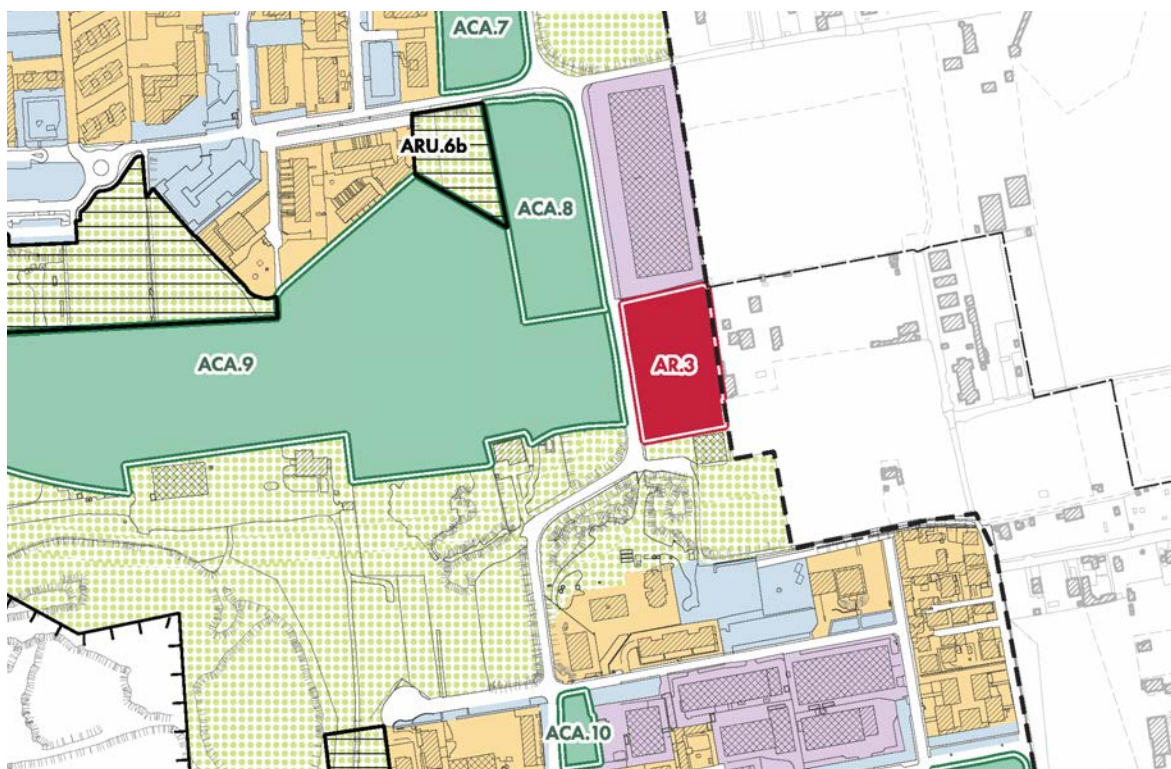
funzioni residenziali ed economiche esistenti.

Tutti gli Ambiti di Completamento sono disciplinati da piani attuativi e sono rappresentati negli elaborati cartografici allegati alla Variante Generale, in scala 1:5.000 e 1:2.000. La loro edificabilità è modulata in funzione del contesto e dello stato di attuazione, con un indice territoriale [IT] pari a 0,25 mq/mq. L'attuazione dell'AC è subordinata all'utilizzo di un SL stabilito nella misura di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Completamento per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica". È prevista, inoltre, la possibilità di utilizzare un ulteriore Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Completamento per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica". L'incremento per gli "OCP" è stabilito nella misura massima un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Completamento.

L'approccio complessivo risponde alla logica di un'espansione urbana calibrata, coerente con la struttura esistente e fortemente orientata alla sostenibilità e alla rigenerazione degli spazi urbani consolidati.

### **Ambiti di Ricomposizione [AR]**

Gli Ambiti di Ricomposizione nella Variante Generale al PGT, sono 3 aree destinate prevalentemente a funzioni residenziali, la cui edificazione è subordinata all'attuazione di opere di urbanizzazione primarie o secondarie o all'esecuzione di interventi specifici. Queste aree sono individuate attraverso elaborati cartografici di classificazione, realizzati alle scale 1:5.000 e 1:2.000. Il Piano delle Regole, confermando l'attuale assetto edificatorio, intende perseguire i seguenti obiettivi per tali ambiti: la



ricomposizione di parti della città e il ridefinire i margini urbani e il mantenimento e il miglioramento della qualità complessiva degli spazi verdi annessi.

A tal fine, le proposte riguardanti gli Ambiti di Ricomposizione devono essere coerenti con le caratteristiche insediative del contesto, tenendo conto della densità volumetrica, dei rapporti di copertura e delle altezze medie degli edifici esistenti. Negli ambiti individuati nel Tessuto Urbano Consolidato, la destinazione prevalente è quella residenziale. È consentita, in via complementare e secondo la disciplina prevista nella normativa del Piano delle Regole, l'attività di commercio al dettaglio, mentre tutte le altre destinazioni d'uso sono escluse. L'attuazione delle previsioni per gli Ambiti di Ricomposizione avviene mediante la predisposizione di un piano attuativo o, in alternativa, tramite il rilascio di un Permesso di Costruire Convenzionato.

La loro edificabilità è modulata in funzione del contesto e dello stato di attuazione, con un indice territoriale [IT] pari a 0,3 mq/mq. L'attuazione dell'AR è subordinata all'utilizzo di un SL stabilito nella misura di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Ricomposizione per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica". È prevista, inoltre, la possibilità di utilizzare un ulteriore Incremento di SL stabilito nella misura massima di un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,10 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Ricomposizione per l'attuazione di uno o più "Obiettivi della città pubblica". L'incremento per gli "OCP" è stabilito nella misura massima un Indice di edificabilità Territoriale [IT] pari a 0,20 mq/mq calcolato sulla Superficie Territoriale dell'Ambito di Completamento.

### 3.3. Commercio

L'attività commerciale al dettaglio in sede fissa è regolamentata dalla Legge Regionale 2 febbraio 2010, n. 6, nota come "Testo Unico in materia di Commercio e Fiere", che recepisce e declina a livello lombardo i principi fissati dalla normativa statale, in particolare dal Decreto Legislativo n. 114 del 1998. Quest'ultimo stabilisce la classificazione delle attività commerciali in funzione della loro dimensione, distinguendo tra esercizi di vicinato, medie strutture, grandi strutture di vendita e centri commerciali. Gli esercizi di vicinato comprendono superfici fino a 250 mq nei comuni con più di 10.000 abitanti, mentre le medie strutture si collocano in una fascia compresa tra 250 mq e 2.500 mq, sempre in comuni di pari dimensioni. Superata tale soglia si parla di grandi strutture, mentre i centri commerciali si configurano come insiemi integrati di più esercizi, ospitati in strutture unitarie dotate di servizi e spazi comuni. Accanto a queste, la normativa regionale introduce anche il concetto di struttura di vendita in forma unitaria.

In coerenza con tale quadro normativo, il Piano di Governo del Territorio assume un ruolo centrale nel definire la disciplina urbanistica del commercio a livello comunale. L'articolo 4-bis della L.R. 6/2010 attribuisce infatti ai Comuni la competenza per individuare, all'interno del PGT, le aree che possono considerarsi sature sotto il profilo insediativo, tenendo conto della sostenibilità ambientale, infrastrutturale e logistica, nonché delle condizioni di mobilità esistenti. Il piano deve inoltre definire le zone destinate a ospitare medie e grandi strutture di vendita, compresi i centri commerciali, e indicare le prescrizioni a cui tali insediamenti devono conformarsi, specialmente in ambiti di particolare pregio storico, culturale o ambientale. Vengono inoltre individuati criteri per garantire una corretta integrazione tra le nuove strutture commerciali e le attrezzature e i servizi pubblici, nonché disposizioni specifiche in merito agli

spazi pubblici o di uso pubblico e ai requisiti minimi per le aree di parcheggio.

Al fine di minimizzare l'impatto derivante dall'insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita [MSV], Regione Lombardia ha introdotto ulteriori requisiti con la D.G.R. n. 2828 del 2024. In base a tale deliberazione, i Comuni possono subordinare il rilascio delle autorizzazioni commerciali alla presentazione, da parte dei proponenti, di specifiche documentazioni progettuali. Per superfici inferiori ai 1.500 mq è richiesto uno studio sintetico, denominato "Proposta di Sostenibilità", che descriva l'intervento e indichi le misure volte a migliorare la qualità dei servizi e ad attenuare eventuali effetti negativi sul contesto urbano. Per superfici superiori a tale soglia, è invece necessario redigere un vero e proprio rapporto di impatto che, oltre alla descrizione delle trasformazioni previste, includa analisi ambientali, territoriali e socio-economiche, nonché un piano di sostenibilità articolato in interventi concreti per ridurre e compensare gli impatti generati.

In linea con queste direttive, la proposta di Variante generale al PGT comunale, basandosi su un'analisi del sistema commerciale esistente contenuta nel Quadro Conoscitivo, prevede una serie di misure finalizzate sia alla conferma delle attrezzature commerciali attualmente presenti sul territorio, sia alla tutela del commercio di prossimità, in particolare all'interno dei contesti residenziali. L'insediamento di nuove Medie Strutture di Vendita viene ammesso in modo mirato e selettivo, esclusivamente nell'Ambito di Trasformazione Urbana n. 1 e nell'Ambito di Rigenerazione Urbana n. 3, situati in aree produttive ben collegate alla rete viaria sovracomunale, oltre che in altri settori del tessuto produttivo. Si chiarisce che, fatte salve le grandi strutture già esistenti, il piano non prevede l'autorizzazione di nuovi insediamenti appartenenti a questa categoria. All'interno delle aree classificate come NAF o TUC-R, pertanto, è ammesso esclusivamente il commercio di vicinato.

Rifacendosi alle prescrizioni della D.G.R. n. 2828/2024, la proposta di Variante Generale prevede inoltre che ogni nuova Media Struttura di Vendita sia accompagnata da uno studio di sostenibilità generale, che valuti non solo l'impatto sulla viabilità, ma anche gli effetti ambientali, acustici e paesaggistici. I risultati di tale studio dovranno tradursi in opere concrete volte a mitigare gli impatti identificati.

### 3.4. Forme di incentivazione

Il Titolo III "Misure per una città sostenibile, resiliente e inclusiva" delle norme tecniche del PdR disciplina l'introduzione di un sistema di premialità urbanistica nel Piano delle Regole, in attuazione della L.R. 12/2005 e in coerenza con gli indirizzi del Piano di Governo del Territorio. Tale sistema è finalizzato a orientare le trasformazioni urbane verso il conseguimento di benefici pubblici aggiuntivi, promuovendo la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente, il miglioramento della qualità ambientale e paesaggistica, l'adattamento ai cambiamenti climatici e lo sviluppo di una città più inclusiva e accessibile.

Le premialità sono attuate attraverso strumenti di perequazione, compensazione e incentivazione urbanistica, nel TUC mediante l'attribuzione di una quota di edificabilità premiale aggiuntiva [Ip] rispetto all'indice fondiario, entro un limite massimo di capacità edificatoria non superabile fatta eccezione per il TUC - AE relativamente alle forme di incentivazione relative agli edifici esistenti o dismessi con criticità. L'accesso alle premialità è subordinato al rispetto delle condizioni e degli obiettivi di sostenibilità, resilienza e qualità urbana definiti dalle Norme Tecniche di Attuazione.

Il Piano delle Regole individua specifiche forme di incentivazione connesse a interventi di rigenerazione urbana, riqualificazione di aree e immobili dismessi, sostegno alle attività produttive, rafforzamento della città pubblica e attuazione di misure di sostenibilità climatico-ambientale. L'utilizzo delle volumetrie premiali, ove non regolato da convenzione urbanistica, è assoggettato a formalizzazione mediante atto pubblico, al fine di garantire certezza e trasparenza nell'attuazione delle previsioni di piano.

### **Obiettivi della città pubblica**

La Variante Generale al PGT individua come obiettivi aggiuntivi per la città pubblica, definiti e disciplinati nelle Norme Tecniche di Attuazione del Piano dei Servizi: la realizzazione di interventi di incremento di superfici a servizi o a Verde di rinaturalizzazione o Rete ecologica comunale ambiti di Compensazione Ambientale, di Housing sociale e di servizi qualitativi.

La normativa del Piano delle Regole prevede la possibilità di accedere ad un incremento volumetrico per il perseguimento degli Obiettivi della città pubblica sia nel Tessuto Urbano consolidato per mezzo dell'Indice di edificabilità premiale fino ad un massimo pari ad un  $IT = 0,1 \text{ mq/mq}$  sia negli Ambiti di Completamento [AC] e di Ricomposizione [AR] fino ad un massimo  $IT = 0,2 \text{ mq/mq}$ . Relativamente a quest'ultimi casi è stata prevista una quota dell'incremento obbligatoria fino ad un massimo pari  $IT = 0,1 \text{ mq/mq}$ .

### **Forme di incentivazione per il patrimonio edilizio esistente**

Il comma 5 dell'art.11 della legge regionale n.12/2005 e il comma 2 quinquies dell'art.43 della medesima legge, come modificati dalla legge regionale n. 18/2019, prevedono incentivi edificatori fino al 20% dell'indice edificatorio massimo definito dal PdR e la riduzione dei contributi di costruzione per gli interventi sul patrimonio edilizio esistente che perseguano specifiche finalità. Le finalità sono definite dalla stessa legge, e successivamente precisate dalla Delibera della Giunta Regionale, 5 agosto 2020 n. XI/3508 e n.3509, e sono molteplici<sup>2</sup> viste dalla LR 12/05 sul patrimonio edilizio esistente, interventi

2 Per quanto riguarda l'incremento volumetrico le finalità sono: a) realizzazione di servizi abitativi pubblici e sociali, ai sensi della legge regionale 8 luglio 2016, n. 16 [Disciplina regionale dei servizi abitativi]; b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile; e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica; f) [lettera soppressa dall'art. 13, comma 1, lettera a), legge reg. n. 13 del 2020] g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della LR 31/2014; h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità; i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti; j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, fatta salva la possibilità di avvalersi, in alternativa e ove ne ricorrano le condizioni, degli incentivi di cui all'articolo 21, comma 5, e all'articolo 21-bis, comma 2, della LR 26/2003, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; k) interventi di chiusura di vani aperti finalizzati alla riduzione del fabbisogno energetico dell'edificio; l) applicazione di sistemi integrati di sicurezza e di processi di gestione dei rischi dei cantieri, basati sulla tracciabilità e sulle attività di controllo, con particolare attenzione al movimento terra e alla tracciabilità dei rifiuti, che si basino su tecnologie avanzate, utilizzando strumenti come la geolocalizzazione, la videosorveglianza e la protezione perimetrale, al fine di prevenire il rischio di reato nel corso di tutte le fasi dei cantieri relativi agli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana; m) eliminazione delle barriere architettoniche.

5-bis. Eventuali incentivi volumetrici definiti dal PGT per gli interventi di cui al comma 5 non sono cumulabili con quelli previsti allo stesso comma 5. Per quanto riguarda la riduzione dei contributi di costruzione le finalità sono: a) promozione dell'efficientamento energetico; b) aumento della sicurezza delle costruzioni relativamente al rischio sismico e riduzione della vulnerabilità rispetto alle esondazioni; c) demolizione o delocalizzazione di edifici in aree a rischio idraulico e idrogeologico, anche comportanti la riqualificazione degli ambiti fluviali; d) rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica, gestione sostenibile delle acque meteoriche, risparmio idrico, conseguimento del drenaggio urbano sostenibile; e) riqualificazione ambientale e paesaggistica, utilizzo di coperture a verde, interconnessione tra verde e costruito per la realizzazione di un ecosistema urbano sostenibile, anche in attuazione della Rete Verde e della Rete Ecologica; f) tutela e restauro degli immobili di interesse storico-artistico ai sensi del d.lgs. 42/2004; g) demolizione di opere edilizie incongrue, identificate nel PGT ai sensi dell'articolo 4, comma 9, della legge regionale n.31/2014; h) realizzazione di interventi destinati alla mobilità collettiva, all'interscambio modale, alla ciclabilità e alle relative opere di accessibilità, nonché di riqualificazione della rete infrastrutturale per la mobilità; i) conferimento di rifiuti, derivanti da demolizione selettiva, a impianti di recupero e utilizzo di materiali derivanti da operazioni di recupero di rifiuti; j) bonifica degli edifici e dei suoli contaminati, in alternativa allo scomputo ai sensi

di valorizzazione ambientale e paesaggistica attraverso la predisposizione di appositi progetti e studi di riqualificazione e rinaturalizzazione, nonché attraverso la partecipazione alle iniziative a tal fine avviate da Regione Lombardia, e dalla Città metropolitana di Milano quali apposite forme di finanziamento.

Nel contesto degli interventi rivolti al patrimonio edilizio esistente che non rientrano negli Ambiti di Rigenerazione Urbana [ARU] individuati nel Documento di Piano, il Piano di Governo del Territorio [PGT] consente un incremento dell'indice di edificabilità massimo fino al 20%. Questo adeguamento è previsto dall'articolo 11, comma 5, della Legge Regionale 12/2005 e avviene nel rispetto dei criteri stabiliti dalla Delibera della Giunta Regionale n. XI/3508 del 5 agosto 2020. Per poter accedere a tale incremento, è necessario attenersi a quanto specificato nell'Allegato A della medesima delibera, che ne definisce in dettaglio le condizioni e i requisiti.

Tuttavia, l'applicazione di questa forma di incentivazione non è automatica in tutti i casi. Il Consiglio comunale, infatti, può deliberare in modo motivato l'esclusione di determinati ambiti dal beneficio, qualora ricorrano specifiche esigenze di tutela paesaggistica. Inoltre, la norma regionale esclude espressamente dall'applicazione dell'incremento volumetrico gli interventi edilizi che coinvolgono grandi strutture di vendita, come stabilito dall'articolo 11, comma 5 quinquies, della LR 12/2005.

Per quanto riguarda invece gli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano, la normativa regionale introduce un principio di modulabilità dell'incremento volumetrico. In tali contesti, le soglie minime di incremento stabilite dal PGT possono essere ulteriormente aumentate fino a un massimo del 5% aggiuntivo, sempre in riferimento all'Allegato A della DGR XI/3508. Qualora un intervento risponda a più criteri premiali contemporaneamente, è ammessa la sommatoria degli incrementi previsti, ma con un limite complessivo che non può in alcun caso superare il 20%.

I criteri considerati ammissibili per accedere a questo incremento aggiuntivo includono, tra gli altri, il rispetto del principio di invarianza idraulica e idrologica e l'adozione di sistemi di gestione sostenibile delle acque meteoriche; la riqualificazione ambientale mediante l'introduzione di coperture verdi e il potenziamento della connessione tra aree costruite e naturali; la realizzazione di opere per la mobilità sostenibile, come infrastrutture per il trasporto pubblico, la ciclabilità e l'interscambio modale; il recupero di materiali da demolizione selettiva e il loro riutilizzo; infine, la bonifica di suoli o edifici contaminati, in coerenza con le disposizioni della LR 26/2003, quando attuata da soggetti non responsabili dell'inquinamento.

È importante sottolineare che, negli Ambiti di Rigenerazione Urbana del Documento di Piano, l'accesso a questa forma di incentivazione sia alternativo e non cumulabile all'incremento di superficie lorda previsto per il raggiungimento degli Obiettivi della Città Pubblica, questi ultimi disciplinati all'articolo 11 delle norme del Piano dei Servizi. Questa misura di incentivazione è alternativa e non cumulabile anche per Tessuto Urbano Consolidato delle Attività Economiche [TUC-AE].

Infine, l'incremento complessivo dell'indice di edificabilità, derivante dalla combinazione di tutte le forme di incentivazione previste da questo articolo e dagli articoli 39, 40, 41, 42, 43 e 44 delle Norme Tecniche di Attuazione, non potrà superare il limite massimo del 15%.

Per gli interventi sull'edificato esistente, si applica inoltre una riduzione del contributo obbligatorio di

---

del comma 4 dell'articolo 44, nel caso in cui gli interventi di decontaminazione vengano effettuati dal soggetto non responsabile della contaminazione; k) l'utilizzo, anche relativamente alle eventuali operazioni di bonifica, di metodiche, protocolli e tecnologie innovative per il tracciamento dei rifiuti e dei sottoprodotti di cantiere, nonché l'assunzione di sistemi interni di valutazione dei subappaltatori e meccanismi di sicurezza sul lavoro.

costruzione, secondo quanto stabilito dall'articolo 43, comma 2 quinquies, della LR 12/2005 e in conformità ai criteri delle DGR n. XI/3509 e XI/3508, entrambe del 5 agosto 2020.

### ***Interventi di sostenibilità ambientale e resilienza***

L'articolo definisce una disciplina finalizzata a promuovere e incentivare la sostenibilità ambientale degli edifici e del sistema urbano, mediante l'introduzione di nuovi standard prestazionali coerenti con gli obiettivi della Variante al Piano di Governo del Territorio. Gli interventi edilizi e urbanistici sono orientati alla riduzione delle emissioni di CO<sub>2</sub>, al drenaggio urbano sostenibile, alla resilienza e all'adattamento ai cambiamenti climatici, nonché all'efficienza energetica, all'impiego di fonti rinnovabili, all'utilizzo di materiali sostenibili e alla valorizzazione del verde urbano e dei servizi ecosistemici.

Tali obiettivi trovano applicazione sia negli interventi privati sia nella progettazione di spazi ed edifici pubblici, parchi e infrastrutture, con particolare attenzione alla qualità del paesaggio urbano e alla mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici. In questo quadro, il sistema del verde e degli spazi pubblici è concepito come infrastruttura ambientale, in grado di connettere le diverse parti del territorio e di concorrere al miglioramento delle prestazioni ecologiche e climatiche della città.

La disciplina si applica agli interventi soggetti a piani attuativi e titoli edilizi presentati successivamente all'adozione della Variante, nonché alla realizzazione di nuovi edifici per servizi pubblici o di uso pubblico e di interesse generale. Sono esclusi gli interventi già avviati prima dell'adozione della Variante, quelli soggetti a specifici regimi di tutela ai sensi della normativa vigente e le categorie edilizie non assoggettate agli obblighi di prestazione energetica.

Considerata la natura innovativa delle misure introdotte, l'attuazione è supportata da elaborati cartografici del PGT e studi di settore, che costituiscono riferimento tecnico per l'individuazione delle soluzioni più efficaci in termini di adattamento climatico e resilienza urbana, con la possibilità di definire un successivo documento tecnico attuativo di dettaglio, aggiornabile nel tempo.

Per gli interventi edilizi più significativi nel Tessuto Urbano Consolidato è previsto il perseguimento obbligatorio di almeno una prestazione riferita alla riduzione della vulnerabilità idraulica, alla riduzione della vulnerabilità climatico-ambientale o alla riduzione del fabbisogno di energia primaria, attraverso misure quali l'incremento della permeabilità dei suoli, la forestazione urbana, l'adozione di tecnologie passive e l'impiego di fonti energetiche rinnovabili. Il raggiungimento di livelli prestazionali elevati consente l'accesso a forme di incentivazione, tra cui la riduzione delle dotazioni di aree per servizi pubblici e di interesse generale, nel rispetto dei minimi di legge, nonché il riconoscimento degli interventi di forestazione urbana su area privata mediante specifici accordi convenzionali.

## **3.5. Edifici dismessi con criticità**

La disciplina relativa al patrimonio edilizio dismesso che presenta situazioni di criticità è regolata dalle disposizioni contenute nell'articolo 40-bis della Legge Regionale 12/2005. Tale riferimento normativo

fornisce il quadro entro cui devono essere inquadrati gli interventi di recupero e valorizzazione di questi immobili, tenendo conto delle specificità legate al degrado fisico, ambientale o sociale in cui spesso tali contesti versano.

Nel processo di rigenerazione urbana, l'incremento dei diritti edificatori riconosciuto per interventi su aree o edifici dismessi non può comunque superare un tetto massimo. Tale limite è fissato al 20% rispetto all'indice di edificabilità massima stabilito dal Piano di Governo del Territorio. Qualora la superficie lorda [SL] esistente risulti superiore a tale indice, il calcolo dell'incremento dovrà essere rapportato direttamente alla SL esistente, e non all'indice teorico.

Va inoltre sottolineato che gli interventi di recupero di aree dismesse o edifici in stato di abbandono, quando accompagnati da evidenti condizioni di degrado ambientale o sociale, assumono una valenza di pubblica utilità e sono considerati di interesse generale. Tali operazioni sono quindi pienamente legittimate e incentivabili all'interno del quadro normativo vigente, che ne riconosce la funzione strategica per il miglioramento della qualità urbana e del benessere collettivo.

Non ultimo, si evidenzia che questa misura di incentivazione è alternativa e non cumulabile anche per Tessuto Urbano Consolidato delle Attività Economiche [TUC-AE].

### **3.6. Aree destinate all'attività agricola**

La regolamentazione delle aree agricole trova una precisa definizione all'interno del quadro normativo nazionale e regionale e, in particolare, nella normativa della Regione Lombardia, con specifico riferimento al Titolo III della Legge Regionale 15 marzo 2005, n. 12. Tali aree sono disciplinate con l'obiettivo di salvaguardare la funzione produttiva agricola e, al contempo, di valorizzarle quali componenti fondamentali del paesaggio e dell'ambiente.

La proposta di Variante generale al Piano di Governo del Territorio (PGT) si colloca in coerenza con questi principi, recependo, da un lato, la perimetrazione e la disciplina dei parchi sovraordinati, come il Parco Regionale delle Groane e il Parco Naturale delle Groane e dall'altro mantenendo pressoché invariata l'individuazione proposta nel PGT del 2014.

#### ***Opere e/o contributi per gli interventi di naturalità e incremento della biodiversità***

La proposta di Variante generale al PGT prevede che le attività di trasformazione edilizia del territorio debbano realizzare opere di naturalità e di incremento della biodiversità o, nel caso non si intenda intervenire direttamente, siano soggette al versamento di un valore economico corrispondente all'importo delle opere previste [monetizzazione]. Potremmo dire una sorta di onere di urbanizzazione aggiuntivo da dedicare specificatamente alla realizzazione delle opere di naturalità e incremento della biodiversità. Un contributo pensato sulla falsariga di quanto previsto da regione Lombardia che subordina gli interventi che consumano suolo agricolo ad una maggiorazione dei contributi di costruzione [cosiddetto "fondo verde" di cui all'art. 2-bis e 2-sexies dell'art 43 della legge regionale 11 marzo 2005, numero 12]. Le opere e i valori per gli interventi di naturalità previsti dal PGT si sommano a quelli contemplati da regione Lombardia e hanno come questi un utilizzo vincolato. L'art. 25 delle Norme Tecniche di Attuazione del

Piano dei Servizi definisce gli interventi alla cui realizzazione possono essere destinati questi fondi; chi può realizzarli [operatore, comune e altri soggetti ed enti pubblici o privati previa convenzione]; ove devono essere realizzati [in contesto urbano, agricolo, verde di recupero ambientale e preferibilmente entro le infrastrutture verdi – rete ecologica comunale], chi deve pagarli, l'estensione delle opere da realizzare o il contributo sostitutivo e altre condizioni ancora.

Circa chi deve realizzare le opere, la scelta è stata quella di selezionare tre tipologie di trasformazione del territorio tenendo conto del loro impatto sull'ambiente: la realizzazione di nuove strade carrabili di uso pubblico o l'ampliamento di quelle esistenti, ma solo per la porzione di nuova realizzazione [e indipendentemente dalla proprietà e classificazione ai sensi del codice della strada]; i parcheggi di nuova realizzazione, sia pubblici sia privati; le nuove costruzioni e gli ampliamenti di qualsiasi tipo e destinazione d'uso. Per gli interventi di ristrutturazione edilizia si computa solo la superficie edificata aggiuntiva, se prevista, compreso gli eventuali incentivi edificatori se utilizzati<sup>3</sup>. Specificando ulteriormente gli interventi edilizi soggetti al contributo sono quelli che modificano in aumento il carico antropico sul territorio. È per questo che si ritiene che tali opere debbano essere assicurate anche nel caso sia il pubblico a realizzare gli interventi di trasformazione del territorio.

La quantificazione del contributo o dell'estensione delle opere da realizzare è stata calcolata sulla base di un valore standard corrispondente a una teorica superficie boscata da realizzarsi per ogni mq costruito. Per le nuove costruzioni e i parcheggi l'ipotetica area boscata deve essere pari al 30% della superficie edificata<sup>4</sup>, per le strade deve essere pari al 50%. Considerando che la superficie di un mq di bosco ha un costo di circa 8,5 €/mq<sup>5</sup> è possibile determinare il contributo per le opere di naturalità e di incremento della biodiversità a cui sono soggetti gli interventi di trasformazione del territorio che aumentano il carico antropico sul territorio. La realizzazione di interventi più costosi rispetto all'area boscata, ad esempio un filare alberato, dovrà essere rapportata al corrispettivo dovuto sulla base del computo metrico estimativo delle opere da realizzare. Fermo restando la possibilità dell'Amministrazione comunale di stabilire tabelle di equivalenza opere/superfici come quella pubblicata per rendere più agevoli e speditivi gli interventi. A successivi atti amministrativi è inoltre demandata la possibilità di ampliare o meglio specificare le opere realizzabili. Si precisa che i valori fissati sono contenuti: la realizzazione di un posto macchina equivale a 26,00€; 2,55€ è il valore per mq edificato di case, uffici o capannoni e 4,50 € quanto bisogna individuare per ogni metro quadro di strada costruita. Pertanto, a titolo esemplificativo, applicando tali valori un appartamento superficie pari a 70 mq è tenuto a pagare o realizzare opere di naturalità per un somma pari a circa 220€ [compreso anche gli spazi accessori] e che un chilometro di strada vale 54.000€. Tali opere/valori si sommano ai contributi di costruzione dovuti e a quelli previsti da regione Lombardia nel caso venga intaccato il suolo agricolo. Benché le opere e i contributi per le opere di naturalità e incremento della biodiversità non siano degli oneri di urbanizzazione seguono le medesime regole circa il loro aggiornamento, le procedure di pagamento, la realizzazione dei lavori, il regime fiscale, etc.

<sup>3</sup> Ciò significa che le ristrutturazioni edilizie con demolizione e ricostruzione integrale pagano solo per la capacità edificatoria aggiuntiva e pagano ad esempio anche il recupero abitativo dei sottotetti o il recupero a scopi abitativi dei fienili presenti nel centro storico.

<sup>4</sup> Per i parcheggi, l'unità di misura scelta è stato il posto macchina o stallo fissando pari a 4 mq la superficie boscata da realizzare. Tutti i posti macchina sono tenuti alla realizzazione/pagamento dei contributi: pubblici, privati, coperti, scoperti, interrati o alla quota del suolo. Per superficie edificata si intende la Superficie Lorda[SL]. La superficie delle strade da computare è quella della carreggiata come definita dal Codice della Strada.

<sup>5</sup> Trattasi del valore determinato dal Piano di Indirizzo Forestale della Provincia di Milano per i rimboschimenti compensativi.

### ***Aree non soggette a trasformazione e Verde di recupero ambientale***

Il Piano delle Regole individua e disciplina specifiche porzioni del territorio comunale da escludere dai processi di trasformazione urbanistica, attribuendo loro una funzione prevalentemente ambientale ed ecosistemica. Si tratta di ambiti caratterizzati da particolare sensibilità sotto il profilo idraulico e ambientale, per i quali il Piano persegue obiettivi di tutela, mitigazione e riequilibrio ecologico.

All'interno delle tavole di classificazione del Piano delle Regole sono individuate le aree non soggette a trasformazione urbanistica, costituite da ambiti verdi di interesse comunale prevalentemente localizzati lungo le sponde del Canale Scolmatore di Nord Ovest. In tali aree non è ammessa in alcuna forma la realizzazione di nuovi edifici, inclusi volumi accessori, risultando pertanto esclusa ogni possibilità di edificazione.

Pur in presenza del divieto di costruzione, in questi ambiti sono consentiti interventi finalizzati alla mitigazione e compensazione ambientale e agroforestale, nonché alla cura, manutenzione e valorizzazione del verde esistente, a condizione che siano pienamente compatibili con le caratteristiche di permeabilità e naturalità dei luoghi. La disciplina si applica indipendentemente dalla titolarità pubblica o privata delle aree e non consente, neppure parzialmente, l'introduzione di superfici impermeabili o di elementi che possano compromettere la capacità di assorbimento del suolo.

Sono inoltre individuate come Verde di recupero ambientale le aree poste a nord del territorio comunale, in continuità con il comune di Limbiate, corrispondenti all'ex ambito di cava. Per tali ambiti, subordinatamente alla preventiva bonifica dei suoli, il Piano ammette interventi di rinaturalizzazione e recupero ambientale agroforestale, finalizzati alla realizzazione di spazi verdi pubblici o di uso pubblico e alla ricostituzione dei valori ecologici e paesaggistici, mediante opere di mitigazione e compensazione ambientale e azioni di incremento della biodiversità.

### ***Ambiti di tutela e sviluppo del verde privato***

Il Piano delle Regole individua specifici ambiti di tutela e sviluppo del verde privato, costituiti da aree che, per le loro caratteristiche ambientali ed ecologiche, devono essere conservate nella loro funzione a verde e nella relativa valenza paesaggistica. In tali ambiti è esclusa ogni forma di edificazione, sia in superficie sia nel sottosuolo, al fine di garantire la continuità e la qualità degli spazi verdi. Sono ammessi esclusivamente interventi compatibili con la funzione di verde, quali piantagioni con funzione di schermatura acustica e visiva, orti, giardini e parchi, nonché limitate opere pertinenziali a servizio del verde (serre e depositi per attrezzi), entro un rapporto di copertura massimo pari al 10% della superficie destinata a verde privato.

È inoltre consentita la realizzazione di autorimesse private interamente interrate, a servizio di edifici esistenti o previsti, a condizione che la copertura sia sistemata a giardino. Nelle aree di pertinenza di immobili a destinazione produttiva, la classificazione a verde privato comporta la realizzazione di fasce alberate idonee a garantire adeguati effetti di schermatura verso gli spazi pubblici e le eventuali aree residenziali confinanti. Gli ambiti di verde privato non concorrono alla determinazione degli indici urbanistici di edificabilità fondiaria e di copertura.

Nell'ambito di progetti unitari che interessino terreni contigui in parte edificabili e in parte destinati a verde

privato, è ammessa una diversa articolazione spaziale tra edifici e giardini rispetto all'azzonamento, purché siano garantiti il corretto inserimento nel contesto urbano, il rispetto delle superfici minime di verde previste e delle distanze dai confini di proprietà, fatti salvi gli ulteriori obblighi di natura regolamentare.

### 3.7. Tutele sovraordinate

La Variante Generale aggiorna e si adegua alla disciplina urbanistica comunale, alle previsioni contenute negli strumenti di pianificazione territoriale regionale e provinciale nonché nei piani di settore che esplicano nei confronti della pianificazione comunale effetti immediatamente vincolanti. I beni e le aree sottoposte a un regime di limitazione all'edificazione, in base alla disciplina dei suddetti piani territoriali e di settore, anche previa verifica alla scala di dettaglio, se non direttamente vincolanti, sono riportati anche negli elaborati cartografici del Documento di Piano e del Piano delle Regole.

Tra i principali piani territoriali d'area vasta, dei cui contenuti il PGT tiene conto, si ricordano qui il Piano Territoriale Regionale [PTR], Piano Territoriale Paesaggistico Regionale [PTPR], Piano Territoriale Metropolitano [PTM], Piano Urbano della Mobilità Sostenibile [PUMS].

Inoltre, in fase di adozione si verificheranno gli elementi del Piano di Indirizzo Forestale [PIF] riportandoli, qualora presenti, nella cartografia vincolistica.

Conformemente a quanto stabilito all'art. 57 della LR 12/2005 e ai successivi criteri e indirizzi regionali, l'approfondimento della componente geologica, idrogeologica e sismica del territorio comunale, in fase di aggiornamento, è demandata all'allegato Studio Geologico che verrà recepito nella Variante Generale al PGT come parte integrante. Contestualmente include lo Studio comunale di Gestione del rischio idraulico, recentemente approvato da parte dell'Amministrazione comunale, di cui il Piano dei Servizi recepisce gli interventi strutturali.

Di seguito, si riporta una prima ricognizione dei vincoli esistenti nella città di Senago che potrà essere ulteriormente precisata e integrata dagli Studi di settore in aggiornamento per la Variante Generale numero al PGT.

La lettura compiuta è riconducibile a tre principali tipologie differenti

- Vincoli riconducibili alle esigenze di difesa del suolo;
- Vincoli amministrativi [limiti all'edificazione];
- Vincoli di tutela e di salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici.

Va sottolineato che il quadro vincolistico è rimasto sostanzialmente invariato rispetto al PGT vigente.

#### ***Vincoli di difesa del suolo***

La tavola PR 3a del Piano delle Regole riporta i differenti vincoli di difesa del suolo quali:

- Aree di tutela assoluta dei punti di captazione dell'acqua ad uso idropotabile [pozzi] e alle relative fasce di rispetto:
  - n. 3 pozzi, nella parte centrale di Senago, la cui fascia di rispetto [r=200m] ricade su ambiti edificati residenziali;
  - n. 1 pozzo, nella parte centrale, la cui fascia di rispetto [r=200m] ricade in gran parte su una zona principalmente dedicata a servizi pubblici e di interesse pubblico o generale [parco e area mercatale];
  - n. 1 pozzo, a ovest, la cui fascia di rispetto [r=200m] ricade in parte su una zona consolidata produttiva esistente in parte su un'area sportiva e in parte su un'area agricola ricadente

all'interno del Parco regionale delle Groane;

- Il Piano Cave della Città Metropolitana di Milano individua i seguenti vincoli concernenti gli ambiti di cava:
  - Un ambito di Cava ancora in attiva a sud ovest a confine con Bollate, di cui Il Piano Provinciale Cave specifica i perimetri di esercizio dell'attività e i limiti dimensionali e temporali per lo svolgimento dell'attività.

Oltre a questi vengono segnalati le fasce di rispetto sul reticolo idrografico principale e minore, con particolare riferimento alla fascia di rispetto sul Torrente Garbogera, Pudiga – Cissara, Canale Scolmatore di Nord Ovest e sul Canale Villoresi nonché sui principali canali derivatori e diramatori.

All'interno del territorio comunale non vi sono insediate industrie a Rischio di Incidente Rilevante.

### ***Vincoli amministrativi [limiti all'edificazione]***

Sono individuati in alcune aree specifiche in relazione alle funzioni ed alle infrastrutture presenti sul territorio. Tali vincoli insistono sulle fasce di rispetto ambientale, stradale, degli elettrodotti e dei cimiteri. In particolare:

- Attorno al cimitero di via Togliatti/Santi è istituita una fascia di 50 m su 3 lati e 125m sul lato est in affaccio su via Santi;
- Alle linee degli elettrodotti ad alta tensione sono applicate le disposizioni legislative vigenti;
- La fascia di rispetto della metrotramvia di ampiezza 30m ad est sul confine con Paderno Dugnano;
- Le fasce di rispetto stradali lungo le direttrici di progetto del Documento di Piano.

### ***Vincoli di tutela e di salvaguardia dei beni culturali e paesaggistici***

Di seguito si riportano i vincoli di tutela del sistema territoriale paesistico ambientale, che derivano dalla pianificazione sovralocale e dalla pianificazione di settore, quale il PTC del Parco regionale delle Groane, il Piano, il Piano di Indirizzo Forestale e il Piano di Territoriale Metropolitano.

- Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dal Codice dei beni culturali e del paesaggio:
  - Parchi regionali [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85]. sul territorio di Senago è presente il Parco regionale delle Groane
  - Foreste e boschi [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera g)]: per la determinazione del vincolo paesistico riferito alle superfici boscate occorre fare riferimento al Piano di Indirizzo Forestale, che individua alcune fasce alberate a nord-ovest del nucleo edificato principale. Si precisa che dei boschi non fanno parte gli arboreti da legno e comunque tutte quelle strutture arboree non comprese nella definizione di bosco ai sensi di legge;
  - Fiumi, torrenti e corsi d'acqua pubblici [DLgs 42/04 art. 142, comma 1, lettera f); già L 431/85] lungo i corsi del torrente Cissara e Lombra nei territori del Parco regionale delle Groane.
- Sistema delle aree protette:

- Parchi naturali: nel PTC del Parco regionale delle Groane è indicata il Parco naturale [L. 394/91] denominato "Parco naturale delle Groane".
- Ambiti, aree, sistemi ed elementi assoggettati a specifica tutela dalla pianificazione paesaggistica provinciale
- Nuclei di antica formazione prima leva IGM-1888 [PTM art. 57]
- Giardini e parchi storici [PTM art. 57] insistenti su Villa Monzini, Villa Sioli e Villa Borromeo;
- Insediamenti rurali di rilevanza paesistica [PTM art. 57]: Cascina Traversagna e aree ricadenti all'interno del Parco regionale delle Groane, per un totale di 5;
- Beni di interesse storico [PTM art. 57]: architettura industriale [fornace parodi], architettura civile residenziale [Villa Merico Merio Creppi di Belgiojoso, Villa Borromeo d'Adda, villa Corbella Martinelli Sioli, Villa Po degli Occhio, Villa Ponti, Villa Verzolo Monzini], architettura militare [Torre] e architettura religiosa [Campanile, Chiesa dell'Assunta, Chiesa S.S. Martino e Bernardo, Chiesa di Santa Maria Nova, Chiesa di San Pancrazio, oratorio di San Bernardo];
- Strade panoramiche e tracciati di guida paesaggistica [PTM art. 59] lungo il corso del Canale Villoresi.C

## APPROFONDIMENTO 4

### IL PIANO DELLE REGOLE 2013

Il Tessuto Urbano Consolidato (TUC), come definito dall'art. 24 delle Norme Tecniche di Attuazione del Piano delle Regole (PGT 2014), rappresenta l'insieme delle aree già urbanizzate o edificate, suddivise secondo specifiche destinazioni d'uso e caratteristiche insediative. All'interno di questo ambito, si distinguono due grandi categorie: il TUC prevalentemente residenziale e il TUC prevalentemente produttivo/terziario, ciascuno disciplinato da un apparato normativo dedicato che ne guida la trasformazione e la tutela.

Il tessuto urbano a destinazione residenziale è suddiviso in tre sottocategorie:

- il Nucleo di Antica Formazione (NAF),
- le zone a bassa densità,
- le zone a media densità.

L'articolo 26 disciplina in maniera dettagliata questi ambiti, orientando gli interventi edilizi secondo principi di coerenza con il contesto storico e morfologico, tutela del paesaggio urbano e sostenibilità funzionale.

Nel NAF, che coincide con il centro storico della città, prevale un'impostazione fortemente conservativa. Sono ammessi unicamente interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, restauro e risanamento conservativo, con il divieto espresso di nuove costruzioni, ampliamenti e modifiche che alterino la sagoma o la volumetria esistente. Anche il recupero dei sottotetti a fini abitativi non è consentito, a conferma della volontà di preservare l'integrità storica e architettonica del tessuto originario.

Nelle zone a bassa e a media densità, invece, la disciplina urbanistica consente un maggiore margine operativo, ammettendo nuove edificazioni, ampliamenti e ristrutturazioni. Tuttavia, tali interventi sono rigorosamente vincolati al rispetto di parametri edilizi puntuali, tra cui:

- per la bassa densità: indice fondiario (If) di 0,2 mq/mq e altezza massima di 7 metri;
- per la media densità: If pari a 0,25 mq/mq con altezze fino a 10 metri.

Elemento comune a tutte le categorie è la vocazione residenziale prevalente (GF1). Sono ammesse funzioni compatibili o complementari – come attività artigianali di servizio, terziario leggero e strutture ricettive – fino a un massimo del 30% della superficie lorda di pavimento (SLP). Questa misura mira a favorire l'integrazione di funzioni utili alla vivibilità del quartiere, senza compromettere l'identità residenziale del contesto.

Il Tessuto Urbano Consolidato produttivo e terziario, descritto all'art. 27 delle NTA, accoglie le aree storicamente vocate alle attività economiche, industriali, artigianali e direzionali. È suddiviso in tre categorie principali:

- Ambiti produttivi di completamento, destinati principalmente alle attività del settore secondario;
- Ambiti prevalentemente terziari, con funzioni direzionali, di servizio e commerciali;
- Aree per la distribuzione del carburante, con regole tecniche specifiche.

Negli ambiti produttivi di completamento, l'obiettivo è duplice: tutelare le funzioni produttive esistenti e allo stesso tempo incentivare la riconversione verso usi più leggeri, compatibili con il contesto urbano, al fine di prevenire fenomeni di degrado o sottoutilizzo. Sono ammesse attività complementari – come uffici, somministrazione alimenti e commercio al dettaglio – nel rispetto di precise soglie di superficie e funzioni. L'indice fondiario (If) previsto per questi ambiti è pari a 1 mq/mq.

Negli ambiti prevalentemente terziari, la normativa promuove in modo deciso l'insediamento di funzioni direzionali, servizi avanzati e commercio, con lo stesso indice fondiario di 1 mq/mq. In questi ambiti si incoraggiano soluzioni architettoniche e insediative qualificate, anche con interventi di riuso e rifunzionalizzazione del patrimonio edilizio esistente.

Le aree per la distribuzione del carburante, seppur di dimensioni contenute, sono disciplinate con attenzione alla mitigazione ambientale. Sono imposti limiti volumetrici e morfologici rigorosi e si richiede l'inserimento di fasce verdi perimetrali e aree permeabili. Sono consentite solo funzioni strettamente legate alla mobilità, come autolavaggi o negozi per automobilisti, escludendo usi incongrui o invasivi.

Il Piano di Governo del Territorio 2013, oltre a definire la disciplina fisico-morfologica e insediativa, articola le destinazioni d'uso in otto gruppi funzionali principali, che regolano la compatibilità delle funzioni nei diversi tessuti urbani:

- GF1 – Residenza: include abitazioni, pertinenze, e attività professionali in ambito domestico (fino al 25% della SLP).
- GF2 – Attività produttive e artigianali: comprende industria, artigianato, attività di servizio e impianti per carburanti, soggetti a vincoli localizzativi più severi.
- GF3 – Attività terziarie e direzionali: racchiude uffici, centri direzionali, attività ricettive, logistica e commercio all'ingrosso.
- GF4 – Somministrazione alimenti e bevande: riguarda bar, ristoranti, mense e dehors anche temporanei.
- GF5 – Commercio al dettaglio: dal piccolo negozio di vicinato alle grandi strutture, include anche distretti e centri commerciali.
- GF6 – Servizi alla persona: comprende palestre, centri benessere e attività ricreative.
- GF7 – Agricoltura e agriturismo: include coltivazioni, allevamento e attività agrituristiche integrate.

- GF8 – Servizi pubblici e residenza agevolata: riguarda scuole, RSA, impianti sportivi, housing sociale e edilizia convenzionata.

All'interno del Piano delle Regole, una particolare attenzione è riservata agli ambiti assoggettati a Pianificazione Attuativa, che rappresentano strumenti fondamentali per la realizzazione ordinata e controllata di nuove trasformazioni urbanistiche. Come stabilito nel Titolo III delle Norme Tecniche di Attuazione, i Piani Attuativi (PA) costituiscono un passaggio obbligato per gli interventi più significativi, in particolare in quelle aree dove è necessario garantire una più ampia visione progettuale e una completa dotazione di servizi e infrastrutture.

Il piano individua tre principali categorie di PA:

- PA-R, destinati prevalentemente a usi residenziali;
- PA-P, per funzioni produttive e artigianali;
- PA-RSA, dedicati a strutture sociosanitarie, in particolare Residenze Sanitarie Assistenziali.

Per ciascun ambito sono definiti parametri urbanistici puntuali, tra cui indici perequativi, altezze massime, copertura fondiaria e modalità di monetizzazione o cessione delle aree per servizi, secondo quanto stabilito nel Piano dei Servizi.

L'attuazione dei Piani comporta l'obbligo di cessione gratuita delle aree per urbanizzazioni primarie e secondarie e, in alcuni casi, la realizzazione diretta delle opere pubbliche da parte del proponente, nel rispetto del Codice degli Appalti. È prevista inoltre la possibilità, da parte del Comune, di estendere la pianificazione attuativa anche ad ambiti non espressamente vincolati, qualora lo ritenga opportuno per garantire qualità urbana e coerenza progettuale.

**COMPATIBILITÀ  
CON IL PIANO  
TERRITORIALE  
METROPOLITANO**

**04**



Il Piano Territoriale Metropolitano [PTM]], approvato l'11 maggio 2021 con Delibera di Consiglio metropolitano n.16 ed efficace dal 6 ottobre 2021 è stato oggetto di Variante Semplificata n.1 nel 2023 per la correzione di errori materiali relativamente alle NdA [approvata con decreto del Sindaco metropolitano n.291 del 30/10/2023].

La presente Variante Generale al Piano di Governo del Territorio recepisce le previsioni ad efficacia prescrittiva previste dal PTM.

#### **Art. 7 BIS - Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane [STTM]**

[comma1] Le Strategie Tematico-Territoriali Metropolitane (STTM) prefigurano politiche e programmi di azione in ordine ai temi di rilevanza metropolitana della coesione territoriale e sociale, della tutela ambientale-paesaggistica, dell'efficientamento del sistema insediativo, dell'adeguamento della maglia infrastrutturale e dello sviluppo di forme di mobilità sostenibile ivi per prefigurano linee di gestione del territorio in ambiti specifici. [...]

Si rimanda alle schede allegate alla presente Variante e ai capitoli dedicati nella Relazione di piano. Senago aderisce alla STTM1 - Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione territoriale

#### **Art. 9 - Contenuti minimi dei PGT sugli aspetti sovracomunali**

[comma2] I comuni, nell'elaborazione della componente paesaggistica del PGT, devono declinare i contenuti paesaggistici con particolare riferimento all'Allegato "Contenuti paesaggistici del PGT", della DGR n. VIII/1681 del 29/12/2005 di cui al comma 1, definendola "carta condivisa del paesaggio" e la "carta della sensibilità e vulnerabilità del paesaggio comunale". Gli atti del PGT definiscono i diversi gradi della tutela e le azioni necessarie alla salvaguardia e valorizzazione del paesaggio indicando le attività prescritte, quelle consentite e quelle interdette nelle diverse aree e sui diversi beni del sistema locale del paesaggio.

Si rimanda alle tavole n. 2 e 3 del Documento di Piano

[comma3] I comuni, nella elaborazione della componente geologica, idrogeologica e sismica del PGT, in attuazione dell'art 57 comma 1 della LR 12/2005, devono predisporre e adottare gli elaborati redatti ai sensi della DGR n. IX/2616 del 3/11/2011 e della DGR n. X/6738 del 19/6/2017.

Si rimanda allo studio allegato alla presente variante.

[comma 4] I comuni, nella elaborazione della componente idrogeologica del PGT, devono altresì predisporre idonea documentazione conoscitiva delle condizioni di funzionamento delle reti di smaltimento delle acque di scarico e dei depuratori, stimando e valutando la sostenibilità del carico urbanistico determinato dal piano sulla rete medesima. Qualora accertino che la sostenibilità del carico urbanistico sia condizionata alla preventiva realizzazione o al potenziamento di tali infrastrutture, il PGT subordina l'attivazione delle trasformazioni al pieno raggiungimento dei requisiti di funzionalità delle reti;

Si rimanda allo studio allegato alla presente variante.

[comma5] I comuni nelle scelte pianificatorie devono rispettare il principio dell'invarianza idraulica e idrologica, ai sensi dell'articolo 58 bis della LR 12/2005 e smi e del r.r. 7/2017 e smi e devono predisporre la documentazione sull'invarianza idraulica prevista dall'articolo 14 del r.r. 7/2017 e smi.

Si rimanda allo studio allegato alla presente variante.

[comma6] I comuni devono predisporre idonea documentazione, compresi gli studi previsti all'articolo 36, sulle condizioni di funzionamento delle reti stradali e del trasporto pubblico, stimando e valutando la sostenibilità del carico urbanistico aggiuntivo di piano sulle reti medesime, e prevedendo ove necessario gli interventi infrastrutturali necessari. Il PGT individua in modo puntuale le trasformazioni che sono subordinate alla realizzazione degli interventi infrastrutturali, e ne subordina l'attuazione al preventivo raggiungimento dei requisiti di funzionalità delle reti.

Si rimanda all'allegato A del Documento di Piano [da fare in adozione]

[comma 8] Tra gli elaborati di cui al comma precedente i comuni devono predisporre e allegare all'istanza di valutazione di compatibilità con il PTM le seguenti informazioni minime, informato georeferenziato (tiposhapecfile), ai fini dell'aggiornamento delle banche dati di Città metropolitana [...]

Si rimanda ai file allegati

### **Art 12 Valutazione ambientale e monitoraggio**

Con riferimento ai principi e obiettivi generali di cui all'art. 2 delle presenti norme, il Rapporto Ambientale preliminare (anch'esso come Documento di Scoping) che i comuni devono predisporre per la seduta di apertura della Conferenza di valutazione VAS deve sviluppare i seguenti contenuti aggiuntivi rispetto a quelli previsti nelle linee guida attuative dell'articolo 4 della LR 12/2005 e smi di cui alla DGR IX-761 del 10 novembre 2010.

Si rimanda alla tabella n.4 – Banche dati del sistema delle conoscenze e Indicatori di monitoraggio

### **Art 18 Attuazione degli obiettivi di riduzione del consumo di suolo del PTR**

[comma 8] I comuni devono redigere, secondo i contenuti previsti al capitolo 4 dell'elaborato del PTR citato al comma 6, la Carta del consumo di suolo la cui approvazione costituisce presupposto necessario e vincolante, ai sensi dell'articolo 10 comma 1 lettera e-bis della LR 12/2005 e smi, per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, destinati a residenza, servizio attività produttive che comportino, anche solo parzialmente, nuovo consumo di suolo.

Si rimanda alla tabella n.3 – Si rimanda alla tabella n.4 – Banche dati del sistema delle conoscenze e Indicatori di monitoraggio

### **Art 19 Rigenerazione territoriale e urbana**

[comma 2] Il Piano delle Regole del PGT individua nella Carta del consumo di suolo le aree della rigenerazione, come previsto ai capitoli 4.1 e 5.1 dell'elaborato del PTR di cui al precedente comma. In tale carta individua altresì le aree della rigenerazione e le superfici oggetto di progetti di recupero o di rigenerazione urbana, ai sensi dell'articolo 10, comma 1, lettera e-bis della LR 12/2005.

Si rimanda alla tabella n.2 - Ambiti di trasformazione e Ambiti di rigenerazione disciplinati dal Documento di Piano

### **Art 27 Poli produttivi di rilevanza locale e sovracomunale**

[comma 4] All'interno delle aree produttive esistenti che non maturano le condizioni per l'acquisizione della qualifica di polo produttivo di interesse sovracomunale possono essere previsti riorganizzazioni interne e ampliamenti connessi con le esigenze produttive e tecniche delle aziende insediate al momento dell'approvazione del PTM, a condizione che siano compatibili con il contesto urbano e territoriale di riferimento, secondo i criteri elencati all'articolo 20, comma 1 e gli interventi di rigenerazione urbana o territoriale e di funzionalizzazione previsti dal documento di piano del PGT in coerenza con la Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione. Le medesime previsioni si applicano nel caso dell'approvazione della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione.

### **Art 29 Insediamenti per la funzione di logistica**

[comma 1] In nuovi insediamenti di logistica, auto trasporto di merci e prodotti, quali le attività di magazzino, deposito, stoccaggio e movimentazione delle merci e prodotti, anche a supporto del commercio, informati alla massima innovazione tecnologica nella gestione delle merci e integrati nel paesaggio, sono analiticamente disciplinati dalla Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione, in coerenza con le indicazioni del PTR e con le norme e i criteri espressi nei commi successivi, che trovano piena applicazione sino all'approvazione, a valle del confronto con i soggetti istituzionali e le parti economico-sociali, della STTM stessa.

[comma 2] In nuovi insediamenti di logistica, come definito al comma 1, superiori a 25.000 mq di superficie lorda possono essere collocati unicamente nell'ambito di poli produttivi sovracomunali. Localizzazioni diverse sono consentite solo per insediamenti logistici intermodali dove la componente ferro-gomma sia prevalente in termini di volumi trasferiti rispetto alla componente gomma-gomma, per localizzazioni in ambiti già oggetto di previgenti strumenti di pianificazione comunque denominati, in ambiti che, in base allo strumento urbanistico comunale, siano destinati ad accogliere rilevanti dotazioni territoriali, attrezzature pubbliche nonché funzioni, anche private, aventi carattere strategico in riferimento al raggiungimento degli obiettivi adeguata dotazione di servizi pubblici di interesse generale, in entrambi i casi ove il PGT abbia previsto il mutamento della destinazione d'uso in favore di quella logistica, alla condizione che trovino contestuale attuazione previsioni circa le dotazioni territoriali, ovvero nell'ambito di accordi territoriali suffragati da analitica dimostrazione della strategia di sostenibilità dell'intervento nonché dell'adeguatezza del modello perequativo-compensativo territoriale. Tale disposizione ha valore prescrittivo, come definito all'articolo 3, comma 1, lettera d., secondo quanto specificato agli articoli 44, comma 3 e 76 comma 3, nonché ai sensi dell'articolo 18 della LR 12/2005 e smi come disposto dall'articolo 5, comma 4 della LR 32/2015.

Non sono previsti nuovi insediamenti di logistica. La possibilità di insediamento è limitata a ST inferiore

a 5.000mq

### **Art 30 Stabilimenti a rischio di incidente rilevante**

[comma2] I comuni sono sedati stabilimenti a rischio di incidente rilevante di soglia superiore e di soglia inferiore come definiti dal D.lgs 105/2015, ed individuati nell'elenco aggiornato pubblicato sul sito internet del Ministero dell'Ambiente e della Tutela del Territorio e del Mare e sul sito internet della Regione Lombardia, provvedono alla redazione e approvazione dell'Elaborato tecnico sul Rischio di Incidenti Rilevanti (diseguito denominato ERIR) sulla base delle indicazioni contenute nelle apposite linee guida regionali di cui alla DGR 3753 dell'11/07/2012. Il Documento ERIR, come previsto dall'articolo 22, comma 7 del D.lgs 105/2015, deve essere aggiornato ad ogni nuovo PGT o sua Variante generale e comunque ogni 5 anni. I comuni definiscono e riportano nelle cartografie del PGTL e aree di danno riferite agli stabilimenti a rischio di incidente rilevante, e trasmettono l'elaborato ERIR approvato alla Città metropolitana per gli adempimenti previsti all'articolo 22, comma 6 del D.lgs 105/2015.

[comma3] I comuni trasmettono i documenti ERIR contestualmente agli strumenti urbanistici generali approvati alla Città metropolitana, la quale entro successivi 12 mesi provvede, con procedura di aggiornamento di cui all'articolo 5, comma 4, a riportare le aziende a rischio di incidente rilevante negli elaborati del PTM e ad integrare le proprie banche dati, in ottemperanza all'articolo 22 comma 6 del D.lgs 105/2015.

Non sono presenti stabilimenti a rischio di incidente rilevante.

### **Art 31 Grandi strutture di vendita**

Non è consentita la localizzazione di aree commerciali all'interno dei siti di Rete Natura 2000, parchi naturali, riserve naturali regionali, monumenti naturali, parchi regionali ad esclusione delle zone nel C del Parco della Valle del Ticino, parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS).

Non è previsto l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita

### **Art 34 Reti infrastrutturali**

[comma4] Le indicazioni relative alle opere di cui al comma 2, lettere b. e c. [potenziamenti della rete ferroviaria finalizzati al miglioramento dei servizi suburbano, regionale e nazionale; nuove linee e prolungamenti della rete metropolitana di Milano] individuate nella tavola 1 hanno valore prescrittivo come definito all'articolo 3, comma 1, lettera a. ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera b. della LR 12/2005.

[comma6] I comuni hanno l'obbligo di recepire nel PGTL le fasce di salvaguardia per infrastrutture previste dal PTR, in coerenza con le modalità previste dall'articolo 102 bis, comma 1 della LR 12/2005 e smi.

Le fasce di rispetto delle infrastrutture sono contenute nella tavola 03a del Piano delle Regole. In generale non sono previste nuove infrastrutture da PTR

### **Art 35 Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM)**

[comma6] Secondo le indicazioni della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani, di cui all'art. 7 bis, i comuni ospitano sul proprio territorio almeno una delle fermate di cui al comma 1 e introducono nel PGTL disposizioni per organizzare nell'ambito della fermata funzioni e servizi compatibili e sinergici con il ruolo di interscambio modale per la mobilità. Le zone interessate dalle funzioni e servizi assumono la denominazione di Luoghi Urbani per la Mobilità (LUM). In prima approssimazione il PTM individua come LUM le zone comprese entro una distanza dagli impianti della fermata di 400 metri per le fermate di rilevanza metropolitana, e di 200 metri per le fermate di rilevanza sovracomunale. Il PGTL definisce alla scala di maggiore dettaglio il perimetro del LUM tenendo conto della morfologia e dell'organizzazione urbana, e dei servizi esistenti e programmati, e prevedendo un'adeguata articolazione e varietà funzionali. Salvo diverse e più puntuali previsioni della Strategia Tematico-Territoriale Metropolitana per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani che tengono conto delle diverse situazioni territoriali, la dimensione di superficie del LUM deve essere al minimo pari all'area del cerchio di raggio 400 m o 200 m, rispettivamente per il LUM di rilevanza metropolitana o sovracomunale individuati alla tavola 2, e al massimo pari al doppio di tale area. Le disposizioni del presente comma assumono valore prescrittivo, come definito all'articolo 3 comma 1 lettera d., ai sensi dell'articolo 5, comma 4 della LR 32/2015 e dell'articolo 18 della LR 12/2005 e smi.

[comma9] La localizzazione nel PTM e nei PUMS di parcheggi per veicoli privati e spazi di sosta di mezzi pubblici, necessari per la funzione di interscambio e localizzati all'interno dei LUM, per il loro valore strategico per la mobilità pubblica, assume valore prescrittivo come definito all'articolo 3, comma 1, lettera d) ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera b) della LR 12/2005.

Senago non è Luogo Urbano della Mobilità Sostenibile

#### **Art 41 Individuazione degli ambiti destinati all'attività agricola d'interesse strategico (AAS)**

[comma 1] La tavola 6 individua gli ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico (diseguito indicati anche con l'acronimo AAS), ai sensi dell'articolo 15 comma 4 della LR 12/2005, e in conformità con i criteri contenuti nella DGR n. VIII/8059 del 18/09/2008. Ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi tale individuazione ha efficacia prescrittiva e prevalente, nei limiti della facoltà dei comuni di apportarvi, in sede di redazione del piano delle regole, rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, come previsto dall'articolo 15, comma 5 della LR 12/2005 e smi.

[comma 2] L'edificazione negli AAS è soggetta alla disciplina della Parte II Titolo III della LR 12/2005, e per il recupero degli edifici rurali dismessi è regolata dall'articolo 40 ter della LR 12/2005 e smi. Negli AAS è inoltre ammessa la realizzazione dei seguenti interventi di interesse pubblico: a. aree verdi previste negli strumenti di pianificazione dei parchi locali di interesse sovracomunale; b. infrastrutture per la mobilità, comprese le piste ciclabili, approvate secondo le modalità disciplinate dall'articolo 19 della LR 9/2001 ovvero previste nella programmazione territoriale e di settore della Regione e della Città metropolitana; c. reti ed impianti tecnologici ed infrastrutture per la mobilità nonché opere pubbliche comunali individuate nei PGT vigenti oppure previste da variante urbanistica, previa valutazione positiva di compatibilità con il PTM; d. opere per il drenaggio sostenibile delle acque meteoriche ed di regimazione idraulica dei corpi idrici utilizzando soluzioni naturali. In merito alla individuazione delle aree non idonee alla localizzazione degli impianti di recupero e smaltimento dei rifiuti nonché per l'individuazione dei luoghi impiantati adatti allo smaltimento dei rifiuti negli AAS, si richiama in particolare quanto previsto dal comma 7 ter dell'articolo 59 della LR 12/2005. La realizzazione degli interventi ammissibili sopra elencati non comporta variazione della perimetrazione degli AAS della disciplina di riferimento.

[comma 3] L'articolo 42 detta le norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS, ai sensi dell'articolo 15, comma 4 della LR 12/2005 e smi, in raccordo con i contenuti dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e smi, con le indicazioni di tutela paesaggistica ed ecologica contenute nel Piano paesaggistico regionale, e con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione regionali in materia.

[comma 4] All'interno del territorio dei Parchi regionali gli AAS individuati alla tavola 6 hanno valore di proposta fino al momento in cui non siano stati definiti specifici accordi di rispetto e tutela del parco, nell'ambito delle azioni di coordinamento previste dall'articolo 15, comma 7 della LR 12/2005 e smi.

Gli Ambiti Agricoli Strategici [AAS], sono individuati nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

#### **Art 42 Norme di valorizzazione, di uso e di tutela degli AAS e degli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica**

[comma 1] Agli AAS di cui all'articolo 41 comma 1 si applicano i "Criteri di tutela del sistema rurale e dei valori ambientali e paesaggistici" di cui al punto 3.2 del documento "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" della variante integrativa del PTR in attuazione della LR 31/2014 approvata con DCR n. 411 del 19/12/2018, con riferimento ai criteri esplicitamente riferiti agli AAS e a seconda del sistema agricolo che caratterizza il territorio comunale. Si applicano inoltre le seguenti disposizioni di valorizzazione, di uso e di tutela, aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 18, comma 2, lettera c) della LR 12/2005 e smi [...]

[comma 2] Con riferimento alle disposizioni sull'integrità e continuità del più ampio sistema rurale-paesistico-ambientale di cui all'articolo 47, si applicano le seguenti disposizioni, con valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3, negli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica individuati alla tavola 3, sia esterne che interne agli AAS, dove si riconosce la sedimentazione storica degli usi e delle dinamiche agricole e insediative rurali [...]

[comma 3] I comuni, nei propri atti di pianificazione, individuano cartograficamente gli AAS e gli ambiti agricoli di rilevanza paesaggistica di cui al comma 2 e sviluppano nel Piano delle Regole la disciplina di tutela e valorizzazione con riferimento alle prescrizioni di cui al comma 2.

[comma 4] In aggiunta alle norme di cui al comma 1, per gli AAS che ricadono all'interno di elementi della Rete Ecologica Metropolitana si applicano gli indirizzi e le prescrizioni riportate negli articoli del Titolo III Capo IV.

Gli Ambiti Agricoli Strategici [AAS], sono individuati nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

#### **Art 43 Criteri e modalità per individuare alla scala comunale le aree agricole**

[comma 1] I PGT individuano e disciplinano nel piano delle regole le aree destinate all'agricoltura, recependo i perimetri degli AAS definiti ai sensi dell'articolo 41, comma 1, con la facoltà, in tale sede, di apportare rettifiche, precisazioni e miglioramenti derivanti da oggettive risultanze riferite alla scala comunale, nel rispetto dei criteri dell'Allegato 5 della DGR 8059/2008, dei principi e obiettivi generali di cui all'articolo 2, e dei criteri qualitativi definiti al successivo comma 2. I PGT recepiscono altresì le norme di valorizzazione, di uso e di tutela di cui all'articolo 42.

[comma 2] Le rettifiche, precisazioni e miglioramenti di cui al comma precedente devono comunque garantire un bilancio non inferiore a zero, in termini di superficie, tra gli AAS complessivamente aggiunti e quelli eliminati rispetto al PGT vigente. Nell'ambito di tale bilancio gli AAS aggiunti devono migliorare nel complesso la qualità agronomica rispetto agli AAS cancellati assicurando

allo stesso tempo la coerenza con i criteri di seguito elencate [...]

[comma3] L'oggettiva risultanza di cui al comma 1 viene dimostrata da comunico apposita documentazione riferita a studi e banche dati di cui all'allegato 4 della DGR 8-8059 del 19 settembre 2008 e alla variante integrativa del PTR in attuazione della LR 31/2014, approvata TITOLO IV - PAESAGGIO E SISTEMI NATURALI 49 con DCR n.411 del 19/12/2018, sviluppando i seguenti approfondimenti [...]

[comma4] Ai fini di quanto previsto al comma 1 il Piano delle Regole viene trasmesso alla Città metropolitana per la valutazione di compatibilità con il PTM, ai sensi dell'articolo 15, comma 5 della LR 12/2005. Nel caso di esito positivo della valutazione di compatibilità dello strumento urbanistico comunale, le rettifiche, precisazioni e miglioramenti sono recepite nella tavola 6 del PTM con la procedura di variante semplificata di cui all'articolo 5, comma 3.

Il Piano dei Servizi, tavola 2, individua la rete verde e rete ecologica comunale

#### **Art 48 Ambiti di rilevanza naturalistica**

[comma3] Agli ambiti di rilevanza naturalistica si applicano le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. evitare la frammentazione degli ambiti e la compromissione della loro funzionalità ecologica;
- b. evitare la compromissione o il danneggiamento di zone umide o aree boscate di elevato valore biologico e naturale che, nel caso di interventi di trasformazione di suolo nelle vicinanze, dovranno essere protette e dotate di idonee fasce buffer di protezione;
- c. conservare gli elementi orografici e geomorfologici del terreno;
- d. evitare la localizzazione di cartellonistica pubblicitaria in ambito extraurbano.

Gli Ambiti di rilevanza naturalistica sono individuati nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

#### **Art 49 Fasce di rilevanza paesistico-fluviale**

[comma3] Alle fasce di rilevanza paesistico-fluviale dei corsi d'acqua elencate nell'allegato 1, sottoposti a tutela paesaggistica ai sensi dell'articolo 142, comma 1, lettera c) del D.Lgs 42/2004, si applicano, in aggiunta agli indirizzi del comma 2, le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. non è consentita la realizzazione di manufatti artificiali nei punti di confluenza tra corsi d'acqua;
- b. non è consentita la localizzazione di attività estrattive

Le fasce di rilevanza paesistico fluviale sono individuate nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

#### **Art 51 Geositi, sistemi ed elementi di particolare rilevanza geomorfologica**

[comma3] Ai geositi e ai sistemi e agli elementi di particolare rilevanza geomorfologica si applicano le seguenti disposizioni prescrittive ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. non consentire, rispetto agli orli di terrazzo, interventi infrastrutturali di nuova edificazione per una fascia sul ripiano terrazzato e per una fascia sul ripiano sottostante a partire rispettivamente dall'orlo della scarpata e dal piededella stessa; l'estensione delle suddette fasce è pari all'altezza della scarpata e comunque non inferiore all'altezza del manufatto in progetto;
- b. per geositi di prevalente interesse geomorfologico e idrogeologico: vietare ogni alterazione che possa compromettere l'integrità e la riconoscibilità dei geositi, compresi i cambiamenti e i movimenti di terra che modificano in modo permanente l'assetto geomorfologico delle aree su cui essi insistono;
- c. per geositi di prevalente interesse geologico-stratigrafico: consentire l'accesso libero ai geositi, fatti salvi i diritti dei proprietari dei fondi in cui ricadono i siti e fatte salve restrizioni specifiche della fruizione ai fini di salvaguardia del sito

Non sono presenti geositi nel Comune di Senago.

#### **Art 52 Ambiti di rilevanza paesistica**

[comma3] Agli ambiti di rilevanza paesistica si applicano le seguenti disposizioni aventi efficacia prescrittiva ai sensi del precedente articolo 44, comma 3:

- a. evitare l'installazione di nuove elettrodotti e linee di cartellonistica pubblicitaria che interferisca con la percezione visiva di beni culturali tutelati e del loro contesto. Per gli elettrodotti esistenti in situazione di potenziale interferenza vanno favorite soluzioni di interramento;
- b. laddove gli ambiti di rilevanza paesistica corrispondono a beni paesaggistici di cui all'articolo 136 del D.Lgs. 42/2004, si applicano anche le prescrizioni contenute nell'articolo 16 bis della normativa del PPR;

- c. non è consentita la realizzazione di nuovi insediamenti isolati e/o distaccati dai nuclei esistenti;
- d. i progetti di interventi, sia insediativi che infrastrutturali, di rilevanza sovracomunale, non sottoposti a valutazione di impatto ambientale e localizzati in aree non vincolate ai sensi degli articoli 10 e 134 del decreto legislativo 42/2004 e non disciplinati dal PA vigente, debbono essere oggetto di esame di impatto paesistico ai sensi degli articoli 35 e seguenti delle norme di attuazione del PPR. A tal fine, i progetti devono essere corredati da un apposito studio di compatibilità paesistico ambientale che, sulla base di specifiche analisi, valuti gli effetti e le interferenze sulle componenti paesistiche e ambientali e indichi le conseguenti misure di mitigazione e compensazione da adottare, anche con riferimento al Repertorio degli interventi di riqualificazione ambientale.

Gli Ambiti di rilevanza paesistica sono individuati nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

### **Art 53 Sistemi dell'idrografia artificiale**

[comma 3] Per i sistemi dell'idrografia artificiale valgono le seguenti prescrizioni, aventi efficacia prevalente ai sensi del precedente articolo 44, comma 3:

- a. entro la fascia di tutela di 100 metri del Piano Territoriale d'Area dei Navigli Lombardi (PTR Navigli) e limitatamente ai comuni e alle aree poste all'interno del perimetro d'ambito del PTR Navigli hanno efficacia prescrittiva le disposizioni contenute nella Sezione 2 - Area tematica prioritaria "Territorio", in funzione delle relative Azioni di piano a cui si rinvia;
- b. entro la fascia di 10 metri lungo le rive dei Navigli storici, di cui all'articolo 21 delle NdA del PPR, sono ammessi i soli interventi per la gestione e la manutenzione del corso d'acqua e il recupero di manufatti idraulici e opere d'arte, interventi di riqualificazione e valorizzazione delle sponde e delle alzaie nonché di sistemazione del verde, fatti salvi interventi di opere pubbliche che dovranno garantire contestuali interventi di riqualificazione delle sponde e delle alzaie. Sono altresì ammessi solo gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria su edifici esistenti pubblici e privati regolarmente assentiti e effettuati in conformità alle apposite regole di tutela, d'inquadramento e di compatibilità con il paesaggio e il contesto stabile nella sezione 2 - Area tematica prioritaria "Paesaggio" del PTR Navigli;
- c. rispetto delle modalità e criteri di intervento contenuti nella sezione 2 - Area tematica prioritaria "Paesaggio" - del PTR Navigli per le opere di manutenzione e restauro dei manufatti afferenti ai Navigli (strade, alzaie, chiuse e canali);
- d. non modificare o interrompere il tracciato dei corsi d'acqua ad uso irriguo negli ambiti agricoli con rilevanza paesaggistica di cui alla tavola 3 e conservare il tracciato delle rogge e dei canali irrigui, in particolare di quelli rilevabili da carte storiche anche locali;
- e. consentire gli interventi di razionalizzazione delle pratiche irrigue afferenti ai sistemi di canali irrigui di esclusiva pertinenza degli appezzamenti agricoli;
- f. recuperare e conservare i manufatti idraulici di valore paesistico individuati alla tavola 3; per tutti gli altri manufatti, le eventuali nuove sistemazioni idrauliche, non integrabili con le preesistenze, dovranno essere totalmente alternative senza necessità di eliminazione dei vecchi manufatti;
- g. realizzare attraversamenti o altri manufatti in modo da garantire la possibilità di navigazione lungo tutta l'idrovial lombarda, ossia anche lungo l'itinerario Locarno-Milano (comprendente un tratto del Fiume Ticino, il Canale Industriale, il Naviglio Grande e il Naviglio Pavese) e lungo l'idrovia Lario-Adda-Milano-Po (comprendente il Naviglio di Paderno e il Naviglio della Martesana), coerentemente con gli obiettivi del PTR Navigli relativi allo sviluppo della navigazione, anche per tratti, e della mobilità sostenibile sui tratti lombardi di tali itinerari;
- h. applicare all'interno dei perimetri delle aree vincolate ex art 136 comma 1 del D.lgs 42/2004 e simili prescrizioni contenute nelle dichiarazioni di notevole interesse pubblico, comprese eventuali salvaguardie in attesa della redazione di studi integrati di approfondimento previsti nelle dichiarazioni stesse.

Il sistema dell'idrografia artificiale è riportato nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

### **Art 55 Fontanili ed altri elementi del paesaggio agrario**

[comma 3] Ai fontanili di cui al comma 1 si applicano le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi del precedente articolo 44 comma 3:

- a. prevedere per i fontanili interventi per la riqualificazione della testa e dell'asta per una lunghezza di almeno 200 metri, o minore ove quest'ultima sia più corta, interventi necessari per la normale manutenzione della testa e dell'asta, da effettuarsi con tecniche che mantengano la funzione idraulica dei fontanili e interventi per la fruizione, purché compatibili con la conservazione e valorizzazione naturalistica del bene e la naturalità delle sponde;
- b. non interrare o modificare nel suo disegno morfologico la testa e l'asta dei fontanili, individuati alla tavola 3; sono fatti salvi interventi volti alla manutenzione agricola e/o riqualificazione idraulica e ambientale dei fontanili stessi;
- c. vietare le trasformazioni all'interno di una fascia di almeno 50 metri intorno alla testa del fontanile e di almeno 25 metri lungo entrambi i lati dei primi 200 metri dell'asta, misurate dalla sponda, ove lo statuto di fatto lo consenta. Entro tale fascia, nei primi

- 10 metri sono comunque vietati interventi di nuova edificazione e opere di urbanizzazione;
- d. ammettere recinzioni solo se realizzate in legno o in forma di siepi arbustive nella fascia di cui al punto c.;
- e. garantire l'alimentazione dell'asta in presenza di trasformazioni che interferiscano con la funzionalità idraulica del fontanile, anche con tecniche artificiali salvaguardando il relativo micro-ambiente;
- f. ammettere interventi in contrasto con le indicazioni di cui al presente comma solo per la realizzazione di opere pubbliche ne i casi in cui non esistano alternative tecnicamente fattibili, e in ogni caso prevedendo interventi ecologici compensativi, di rafforzamento del fontanile e del suo ecosistema, o di ricostituzione in altra idonea localizzazione;
- g. non consentire la localizzazione di nuovi impianti di smaltimento e recupero dei rifiuti nella fascia di cui al punto c.

Non sono presenti fontali nel Comune di Senago.

#### **Art 59 Sistemi della viabilità storico-paesaggistica**

[comma 3] Ai percorsi di cui al comma 1 si applicano le seguenti disposizioni aventi efficacia prescrittiva ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. conservare le alberature esistenti lungo i percorsi;
- b. evitare di inserire nei percorsi varianti di tracciato che devino le direttrici storiche consolidate;
- c. evitare l'installazione di cartellonistica pubblicitaria, al di fuori dei centri abitati, lungo le strade panoramiche

Il sistema della viabilità storico-paesistica è riportato nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

#### **Art 61 Ecosistemi e Rete Ecologica Metropolitana**

[comma 3] Le disposizioni contenute negli articoli 63, comma 2, punto b.; 64, comma 2, punti b. c. d., comma 4, punto a. c. d. del presente capov. quando riguardano gli elementi della RER assumono efficacia prescrittiva di cui all'articolo 3, comma 1, lettera d. ai sensi dell'articolo 3ter della LR 86/1983 come modificato dalla LR 12/2011.

Il Piano dei Servizi, tavola 2, individua la rete verde e rete ecologica comunale

#### **Art 64 Varchi funzionali ai corridoi ecologici**

[comma 3] Ai varchi di cui al comma 1 si applicano le seguenti disposizioni aventi valore prescrittivo ai sensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. evitare la saldatura dell'edificato in modo da mantenere la continuità territoriale;
- b. inserire passaggi faunistici adeguati a soddisfare l'esigenza di permeabilità ecologica, in caso di interventi ferroviari e stradali interferenti con i varchi, uguali o superiori a due corsie per senso di marcia, sia esistenti che in previsione;
- c. vietare l'individuazione di nuovi ambiti di trasformazione nei varchi perimetrate riportate nel Repertorio di cui al comma 1. L'attuazione di eventuali previsioni urbanistiche già vigenti all'atto di approvazione del PTM, che prevedano il restringimento del varco, deve in ogni caso assicurare una larghezza dello spazio in edificato idonea alla continuità ecologica, secondo i criteri contenuti nel menzionato Repertorio. Sono ammissibili gli interventi di lizzazione connessi all'attività agricola, di cui all'articolo III della legge regionale 11 marzo 2005 n. 12

Il Piano dei Servizi, tavola 2, individua la rete verde e rete ecologica comunale

#### **Art 65 Barriere infrastrutturali e interferenze con la rete ecologica**

[comma 3] La realizzazione dei passaggi faunistici con relativo impianto vegetazionale di invito e copertura, di cui al comma 2 lettera b. ha valore di prescrizione, ai sensi dell'articolo 44, comma 3, nel caso di realizzazione di nuove infrastrutture.

Non sono presenti nel Comune di Senago.

#### **Art 66 Siti della Rete natura 2000**

[comma 4] La valutazione di Incidenza è sempre dovuta per i comuni nel cui territorio ricadono Siti della Rete Natura 2000. La procedura di verifica e l'eventuale conseguente Valutazione di Incidenza sono dovute per i comuni contermini a quelli in cui ricadono Siti della Rete Natura 2000 e in tutti quei casi in cui il comune stesso ravvisa, anche su segnalazione della Città metropolitana, la possibilità che la disciplina urbanistica dettata produca effetti negativi sulla Rete Ecologica Regionale (RER) o su Siti collocati nel territorio di altri comuni.

Non sono presenti nel Comune di Senago.

### **Art 67 Aree e fasce boscate**

[comma3] Aifilarieallefasceboscate si applicainoltrelaseguentedisposizioneaventevaloreprescrittivoaisensidell'articolo44, comma3:assicurare,in casoditrasformazioniurbanistichechenecessitanoel'eliminazione difasceboscate,lorocompensazione attraversol'individuazione diaree,interneoeesterneall'ambitoditrasformazione,dadestinarsiapiantumazioniarboreo-arbustivedi dimensioni pari o superiori a quelle eliminate.

Le aree e fasce boscate sono riportati nella tavola n. 03b del Piano delle Regole.

### **Art 70 Parchi locali di interesse sovracomunale (PLIS)**

[comma4] NeiPLISè incompatibilel'inserimentodiareecommerciali,industrialieartigianali,comeindicatoal punto8dellaDGR VIII-6148 del 12 dicembre 2007.

Non sono presenti nel Comune di Senago.

### **Art 71 Alberi d'interesse monumentale**

[comma2] Pergliesemplariarboreiinclusinell'elencodiciualcommaprecedente,operiqualsiapendentel'istruttoria regionale enazionale,viene definitaunafasciadirispettodiampiezzadi almeno7metridalperimetrodelfusto incuisonodaevitarecavi, impermeabilizzazioni,installazioniiooperazionichepossanodanneggiarel'esemplarearboreo;eventualiinterventinellafasciadi salvaguardiarichiedono unarelazioneagronomicachedescrivapuntualmente gliaccorgimentidamettereinattoper garantirela tutela dell'esemplare. Tale disposizione ha efficacia prescrittiva ai sensi dell'articolo 44, comma 3.

Non sono presenti nel Comune di Senago.

### **Art 74 Inserimento paesaggistico delle infrastrutture**

[comma2] Aifinidell'inserimentonel contestopaesaggisticosi applicano lesequentidisposizioniconvaloreprescrittivoaisensi dell'articolo 44, comma 3:

- a. gliinterventidi inserimentopaesistico-ambientaledovrannoessereestesiperunalarghezzaalmeno pariallefascedirispetto dell'infrastrutturaincrementatedel50%,edesseremessiinoperanelleprimefasidicantierizzazione(ilPTRindica in250metri laprofonditàminimaperun'efficacefunzioneecologicadeicorridoiverdilungoleinfrastrutture);pergliinterventisipotrà fareriferimentoalRepertoriodellemisuredimitigazionee compensazionepaesisticoambientali;essidovrannogarantire lacontinuitàdeicorridoiecologiciattraversatieprevedere dispositividoneiperprevenirele collisioni traveicoliefauna selvatica.
- b. iprogettidelleinfrastrutturedevono includeregliinterventiaverdeedirimodellamentomorfologicoperl'inserimento paesaggistico,la progettazione architettonica di ponti e altri manufatti, e la ricostituzione di macchie boscate, anche esternamente alla fascia di salvaguardia di cui al punto a), e utilizzando reliquatie aree intercluse; la corretta e completa realizzazione deve essere garantita attraverso idonea copertura fideiussoria;
- c. gliinterventidi inserimentopaesaggisticoeambientaledevono includereanche ilrecupero delleareedegradate prossimeai tracciati delle infrastrutture;
- d. lefunzionalitàdellastrutturapoderaleagricole,dellareteecologica,edelleareedi usopubblico devonoesserericomposte in presenza di frammentazioni o interruzioni indotte dal tracciato delle infrastrutture e delle opere connesse;
- e. levisualiprofondepercepibildalleinfrastrutture,siaesistentichediprogetto,eiconivisualisignificativiversogliambitiegli elementi di rilevanza storica e paesaggistica devono essere salvaguardate o ripristinate;
- f. gli equipaggiamenti a verde devono tenere conto delle disposizioni storicamente presenti e caratterizzanti i contesti paesaggistici attraversati, e della presenza di edifici e manufatti di pregio storico architettonico;
- g. leareedisostaediserviziodevonoesserelocalizzateeinseriteambientalmenteinmododa creareoccasionidi interazione conil contestoterritoriale,adesempio:connessioni conitinerarilocali,puntidiosservazionidel paesaggio,punti informativi turistici e per la conoscenza dei valori paesaggistici;
- h. lemitigazioneicompensazioniambientalidevonoesseremesseinoperanellefasiinizialidicantierizzazione,primadell'avvio delle operazioni di movimentazione di terra in tutti i casi in cui sia tecnicamente fattibile.

Si prevede la realizzazione di un corridoio ecologico lungo il corso delle infrastrutture di progetto da DDP

### **Art 76 Ambiti e aree di degrado di rilevanza sovracomunale**

[comma 3] In aggiunta a quanto disposto negli articoli citati nell'elenco presentato al comma 2, per le finalità di recupero delle situazioni di degrado di cui all'articolo 28 del PPR, le seguenti disposizioni hanno valore prescrittivo ai

sensi dell'articolo 44, comma 3; articolo 27, commi 1 e 4; articolo 29, comma 1.

Non sono presenti nel Comune di Senago.