



P.G.T.

Piano di Governo del Territorio

Variante generale ai sensi della L.R. 12/2005 e s.m.i.

Quadro conoscitivo e ricognitivo

Maggio 2022

Il Sindaco

Dott. Roberto Vumbaca.....

L'Assessore all'Urbanistica

Gianantonio Borroni.....

Il Segretario generale

Dott. Andrea Fiorella.....

Il RUP

Geom. Roberto Sinelli.....

Adottato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato il.....

Approvato con Delibera del C.C. n°.....del.....

Pubblicato sul BURL n°.....del.....

Gruppo di lavoro

Arch. Paolo Favole

Arch. Alessandro Oliveri

Arch. Alessio Pennè

Indice

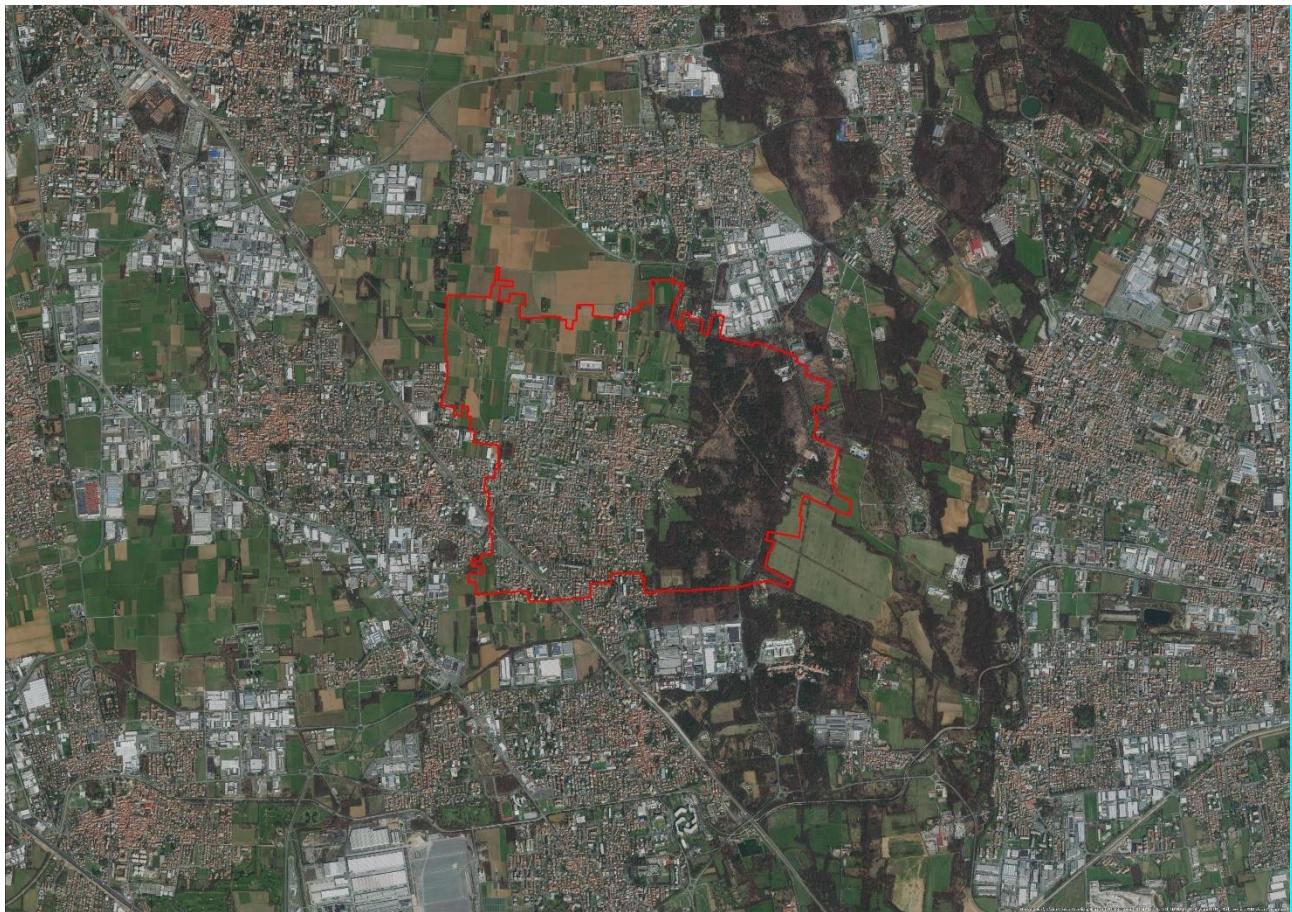
1. INQUADRAMENTO TERRITORIALE DEL COMUNE DI CESATE	4
2. BREVE EVOLUZIONE DELLA STORIA URBANA.....	5
3. IL QUADRO NORMATIVO.	11
3.1 LEGGE URBANISTICA DELLA REGIONE LOMBARDIA.....	11
3.2 IL QUADRO CONOSCITIVO NEL PROCESSO DI PIANIFICAZIONE.....	11
3.3 FINALITÀ E CONTENUTI DEL QUADRO CONOSCITIVO DEL TERRITORIO.....	12
RICEZIONE DEGLI OBIETTIVI E DEGLI INDIRIZZI CONTENUTI NEGLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE DI ORDINE SUPERIORE.....	16
3.4 QUADRO DI RIFERIMENTO INTERNAZIONALE.....	16
3.5 LA NORMATIVA LOMBARDA PER LA PIANIFICAZIONE URBANISTICA E TERRITORIALE	17
3.6 LA STRUTTURA DEL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO (P.G.T.) IN LOMBARDIA: RELAZIONI TRA DOCUMENTO DI PIANO, PIANO DEI SERVIZI E PIANO DELLE REGOLE.	18
3.7 LA LEGGE SUL CONSUMO DI SUOLO L.R. N. 31/14: SINTESI DEI CONTENUTI E DELLE PRESCRIZIONI.....	20
3.8 LA L.R. N. 18/19 SU SEMPLIFICAZIONE E INCENTIVAZIONE PER LA RIGENERAZIONE URBANA TERRITORIALE E PER IL RECUPERO DEL PATRIMONIO EDILIZIO ESISTENTE.....	24
3.9 LA L.R. N. 11/21 MODIFICA DEI TERMINI INDIVIDUATI DALLA L.R. 18/2019 E DALLA L.R. N. 11 /21.	25
3.10 PRINCIPI DI RIFERIMENTO.....	25
3.11 SISTEMA INFORMATIVO TERRITORIALE INTEGRATO - S.I.T.	27
4. GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA: RICOGNIZIONE E RECEPIMENTO DI OBIETTIVI, INDIRIZZI E PRESCRIZIONI.....	28
4.1 LA PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA.....	28
4.2 IL PIANO TERRITORIALE REGIONALE (P.T.R.).....	28
4.3 SEZIONE DEL PTR: PIANO PAESAGGISTICO REGIONALE - P.P.R.....	33
4.4 L'INTEGRAZIONE AL P.T.R. IN CONSEGUENZA ALLA LEGGE LOMBARDA SUL CONSUMO DI SUOLO.....	39
4.5 RETE ECOLOGICA REGIONALE - R.E.R.....	45
4.6 REVISIONE DEL P.T.R. E P.V.P. ADOTTATO CON D.C.R. 2137/2021	48
4.7 IL P.T.M. (PIANO TERRITORIALE METROPOLITANO) DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO.....	58
4.8 P.T.C.P. PARCO GROANE.....	72
4.9 IL PIANO CAVE DELLA CITTÀ METROPOLITANA DI MILANO.....	75
4.10 P.I.F.: PIANO DI INDIRIZZO FORESTALE.....	75
4.11 VINCOLI PRESENTI SUL TERRITORIO.....	80
5. IL QUADRO SOCIO-ECONOMICO.....	82
5.1 GLI ANDAMENTI DEMOGRAFICI.....	82

5.1.1	INDICE DI CRESCITA DEMOGRAFICA	82
5.1.2	MOVIMENTO DELLA POPOLAZIONE	83
5.1.3	COMPOSIZIONE DELLA POPOLAZIONE	84
5.1.4	LA STRUTTURA DELLA POPOLAZIONE	86
5.1.5	COMPOSIZIONE DELLE FAMIGLIE	88
5.1.6	LA RICCHEZZA DELLE FAMIGLIE	89
5.1.7	LA POPOLAZIONE STRANIERA	89
5.1.8	IL LIVELLO DI ISTRUZIONE	91
5.2	COMPONENTE URBANISTICA: SISTEMA INSEDIATIVO E SISTEMA INFRASTRUTTURALE	91
5.2.1	SISTEMA INSEDIATIVO	91
5.2.2	LA MOBILITÀ DEGLI INDIVIDUI	93
5.3	LA STRUTTURA PRODUTTIVA	94
5.3.1	FORZE DI LAVORO	94
5.3.2	IMPRESE E UNITÀ LOCALI	94
5.3.3	IL COMMERCIO A CESATE	96
6.	<u>LO STATO DI ATTUAZIONE DI D.D.P. E P.D.R. DEL P.G.T. VIGENTE</u>	98
6.1	OBIETTIVI E LINEE GUIDA DEL P.G.T. - STATO DI ATTUAZIONE DEL P.G.T. VIGENTE	98
6.2	DETTAGLIO DI CAPACITÀ DI PIANO E STATO DI ATTUAZIONE - DOCUMENTO DI PIANO	98
6.3	AMBITI DEL P.G.T. 2011	100
6.4	PIANI ATTUATIVI	100
6.5	CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL P.G.T. 2017	100
6.6	CONCLUSIONI SULL'ATTUAZIONE DEL D.D.P.	101
7.	<u>LO STATO DI ATTUAZIONE DEL P.D.S. DEL P.G.T. VIGENTE</u>	104
7.1	I SERVIZI ESISTENTI ALLA DATA DI REDAZIONE DEL VIGENTE P.G.T.	104
7.2	I SERVIZI PREVISTI DALLA VARIANTE GENERALE 2017	105
7.3	STATO DI ATTUAZIONE DEL P.D.S. 2017	106
7.4	LA DOTAZIONE DI SERVIZI ALLO STATO DI FATTO	108
8.	<u>IL CONTRIBUTO DELLE ISTANZE E DELLE ASSEMBLEE PUBBLICHE</u>	109
8.1	LE ISTANZE PRELIMINARI	109
8.2	LE ASSEMBLEE PUBBLICHE	110
9.	<u>ANALISI SWOT</u>	118
10.	<u>APPENDICE</u>	119
10.1	EDIFICI PER EPOCA DI COSTRUZIONE	119
10.2	ATTUAZIONE DEL PGT VIGENTE	120
10.3	INDIVIDUAZIONE ISTANZE PRELIMINARI	121

INQUADRAMENTO TERRITORIALE	
Superficie territoriale	5,77 km ²
Aree del Parco delle Groane	3,038 km ²
Popolazione residente totale	14.276 (31.12.2020)
Densità abitativa	2.476 ab/km ²

PRINCIPALI PRESCRIZIONI, DIRETTIVE E INDICAZIONI DERIVANTI DALLA PIANIFICAZIONE SOVRALOCALE		
	Prescrizioni	
P.T.R.	Limitare l'espansione dell'urbanizzato	
	Riuso e riqualificazione del patrimonio edilizio	
	Evitare l'impermeabilizzazione del suolo	
	Favorire l'edilizia sostenibile	
	Rete ecologica regionale - Elementi di primo livello (Parco Groane)	
P.T.C. PARCO GROANE	Zone di pianificazione comunale orientata (Art. 38): previsione di corridoi verdi nelle aree individuate, aree di sosta in corrispondenza dell'accesso al Parco	
	Zona a tutela naturalistica "Boschi di Cesate": interventi devono essere autorizzati dall'Ente gestore e devono favorire l'ambiente naturale; sono consentite solo attività agricole, nelle aree già aventi questa destinazione d'uso	
P.T.M.	Riduzione del consumo di suolo (20%)	
	Individuazione, negli elaborati grafici, degli elementi di rilevanza paesaggistica	
	Rete verde metropolitana (R.V.M.):	
	<ul style="list-style-type: none"> - Favorire soluzione N.B.S. (natural based solution) - Definizione della R.E.C. ponendo come base la R.V.M. 	
	Norme su aree agricole strategiche	
	Norme su aree a rischio idrogeologico	
	Fascia di rispetto ferroviaria	
	Rete ciclabile:	
P.P.R.	<ul style="list-style-type: none"> - Censimento dei percorsi esistenti - Previsione di stalli per biciclette 	
	Indicazioni	
	<table border="1"> <tr> <td>Conservazione degli spazi aperti</td> </tr> <tr> <td>Recupero e valorizzazione delle aree degradate</td> </tr> </table>	Conservazione degli spazi aperti
Conservazione degli spazi aperti		
Recupero e valorizzazione delle aree degradate		

1. Inquadramento territoriale del comune di Cesate.



Ortofoto con confine comunale di Cesate

Il territorio del Comune di Cesate è situato nel settore ovest della Città metropolitana di Milano, dal cui capoluogo dista circa 15 chilometri.

Il territorio comunale, come si può vedere nella foto aerea, risulta essere molto urbanizzato ad eccezione delle aree poste all'interno del Parco Groane. Si estende per circa 2.200 ettari, ha un'escursione altimetrica complessiva pari a 48 metri e risulta compreso tra i 97 e i 145 metri sul livello del mare.

Il territorio comunale è attraversato a sud-ovest dalla ferrovia che si estende da Milano (a sud-est) fino a Laveno (nord-ovest); a Cesate è presente una stazione ferroviaria in cui sostano treni delle linee suburbane.

Il Comune, come ricordato in precedenza, per buona parte rientra nel Parco Groane; la grande macchia verde, per metà boscata, abbraccia il comune a nord e est separandolo dai comuni di Solaro e Limbiate.

Il collegamento del Comune con il territorio circostante è assicurato, oltre che dalla ferrovia, dalla S.P. n. 133, che collega Cesate con Solaro a nord e Garbagnate Milanese a sud.

2. Breve evoluzione della storia urbana.

Il territorio di Cesate si mostra nel catasto del 1721 come un aggregato di corti che sorgono attorno a uno slargo oggi Piazza IV Novembre, incrocio tra le vie Giuseppe Verdi, dei Martiri, Carlo Romanò e Piave. Si può notare nell'immagine successiva come già in quell'anno facevano parte dell'agglomerato una chiesa e una cappella. Oltre ad una fornace, il restante territorio era occupato solo da aree agricole.

Di quanto è stato rappresentato nel catasto del 1721 oggi rimane ben poco: alcuni edifici sono stati demoliti per lasciare spazio ad altri più contemporanei (ad esempio la nuova costruzione all'angolo tra le vie Piave e Giuseppe Verdi, che ha sostituito un edificio esistente), alcune grandi corti oggi risultano di dimensioni più ridotte, che talvolta ospitano edifici di epoca differente.



Cesate nel Catasto del 1721

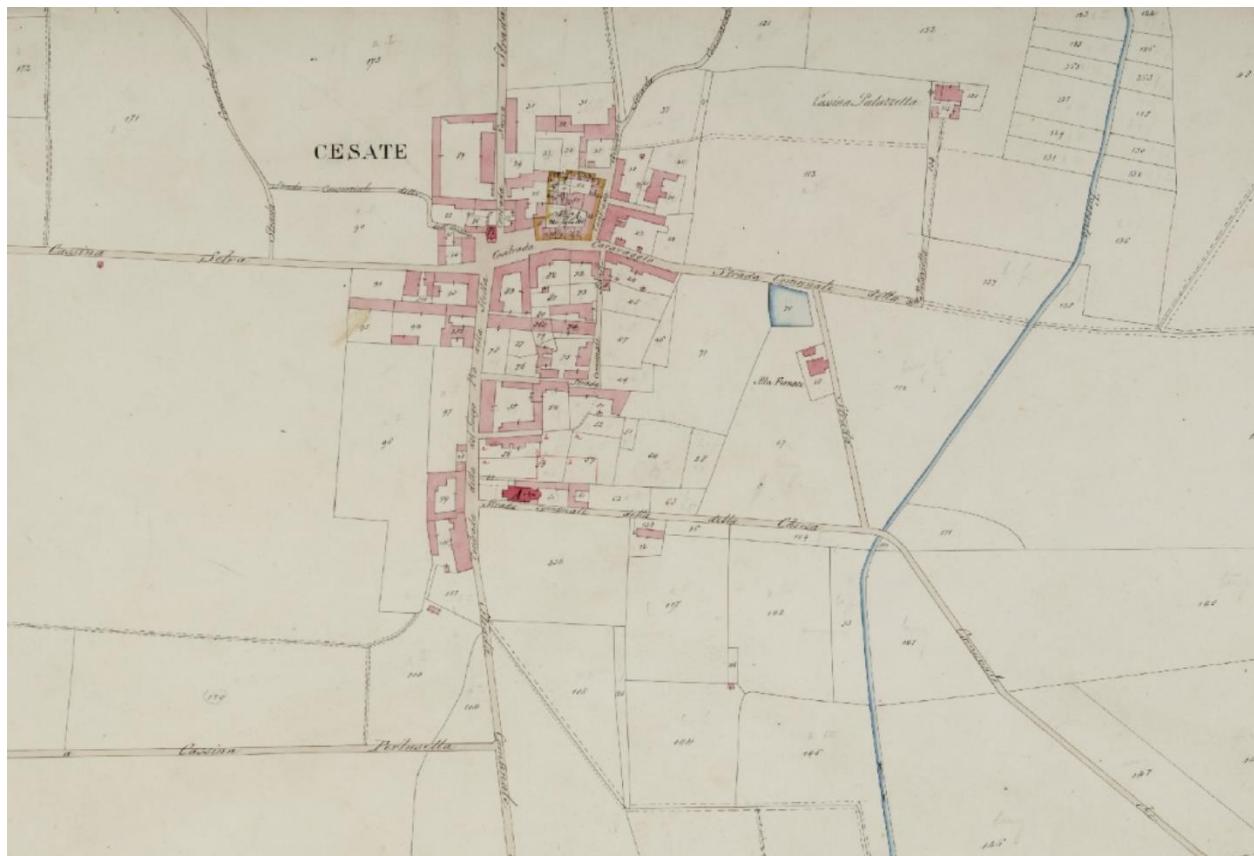
Tra il 1721 e il 1855, anno di un ulteriore aggiornamento catastale che ha coinvolto anche Cesate, si può notare una timida espansione dell'agglomerato urbano. Si può notare la nascita di nuovi edifici, talvolta altre corti, prevalentemente a nord e a sud. Vengono inoltre realizzati edifici che concorrono a creare un asse principale nord-sud, prospicenti a quella che oggi è la Via Carlo Romanò.

Per la prima volta vengono censite anche le Cascine Selva (presente all'estremo nord-ovest) e la Cascina Biscia (sita a sud-ovest del territorio comunale).



Cesate nel Catasto del 1855

Dal 1897 e per gli anni successivi, come dimostrato dalle mappe catastali del 1865 e del 1897, si nota solo un completamento delle corti esistenti, senza la formazione di nuove, e una piccola espansione a nord.



Cesate nel Catasto del 1865



Cesate nel Catasto del 1897

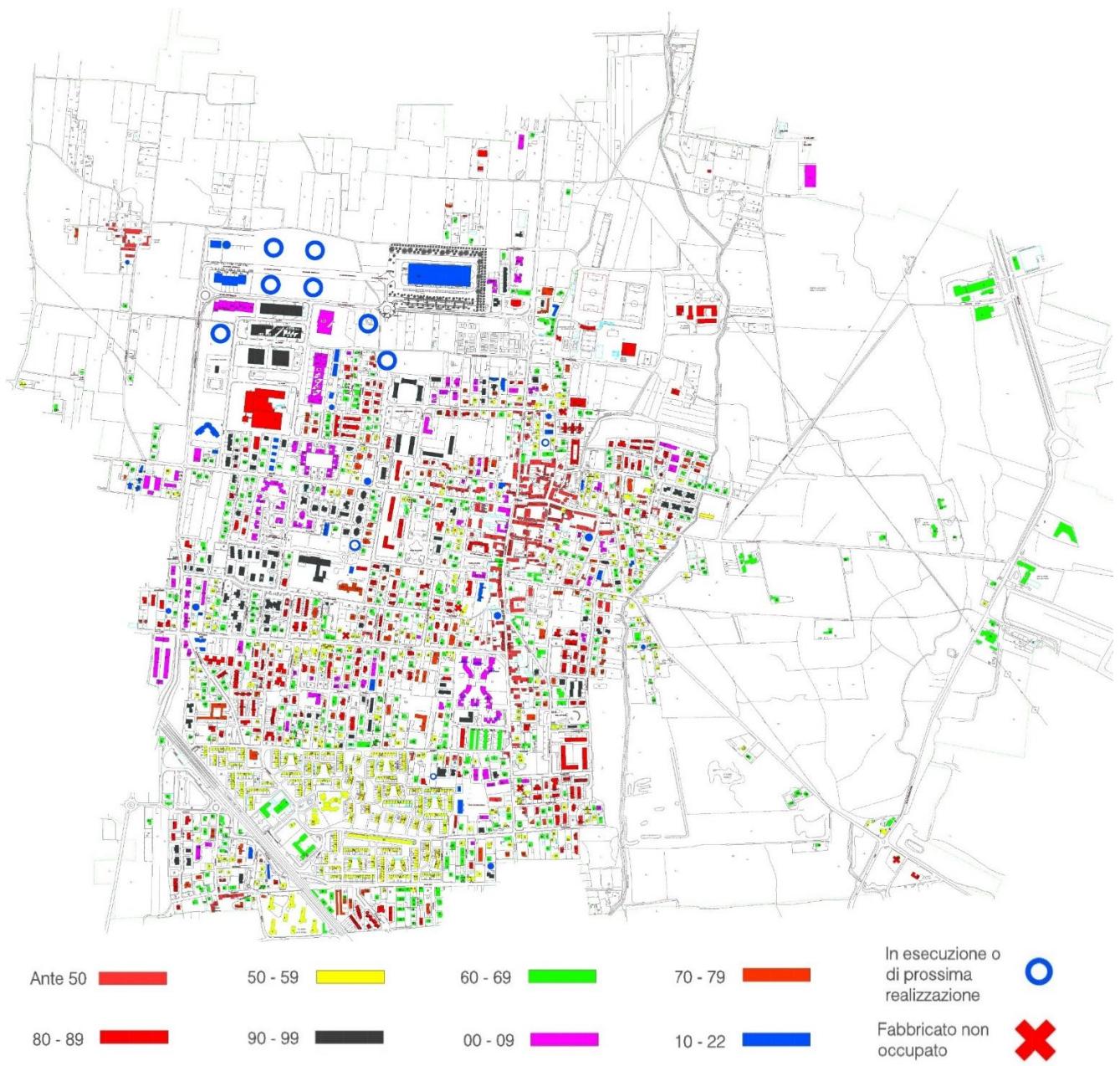
A seguito del secondo conflitto mondiale sul territorio cesatese non nascono nuovi edifici rilevanti; si segnala no, come si può notare dall'immagine relativa all'evoluzione storica del Comune, il completamento del nucleo di antica formazione con la realizzazione di edifici oggi facenti parte del nucleo di antica formazione, piccoli manufatti sparsi e la realizzazione un decennio più tardi dal termine della Seconda guerra mondiale del Villaggio Ina Casa.

Negli anni 50 nasce il Villaggio Ina Casa, quartiere tendenzialmente autosufficiente, ma completamente staccato dal preesistente. Nel decennio successivo il quartiere viene completato attraverso la realizzazione di servizi quali scuola media, chiesa e oratorio. La saldatura tra il Villaggio Ina Casa e il centro abitato invece avviene solo negli anni successivi e senza un'apparente logica, come si può notare dall'immagine relativa all'evoluzione storica del Comune. Non possiamo sapere il motivo per cui un quartiere Ina sia stato realizzato proprio in Cesate; sappiamo tuttavia che la localizzazione di tali aree avveniva in aree a basso costo, lontane da quelle pregiate e costose dei centri urbani. Ecco una ragione per cui un quartiere Ina Casa veniva realizzato sul territorio di Cesate, che negli anni '50 era ancora un paese con predominanti caratteristiche agricole i cui terreni, non ancora ricercati per scopi edificatori, erano più facilmente reperibili. Un altro motivo di scelta deriva dalla vicinanza della zona di progetto alla linea ferroviaria delle Ferrovie Nord Milano¹.



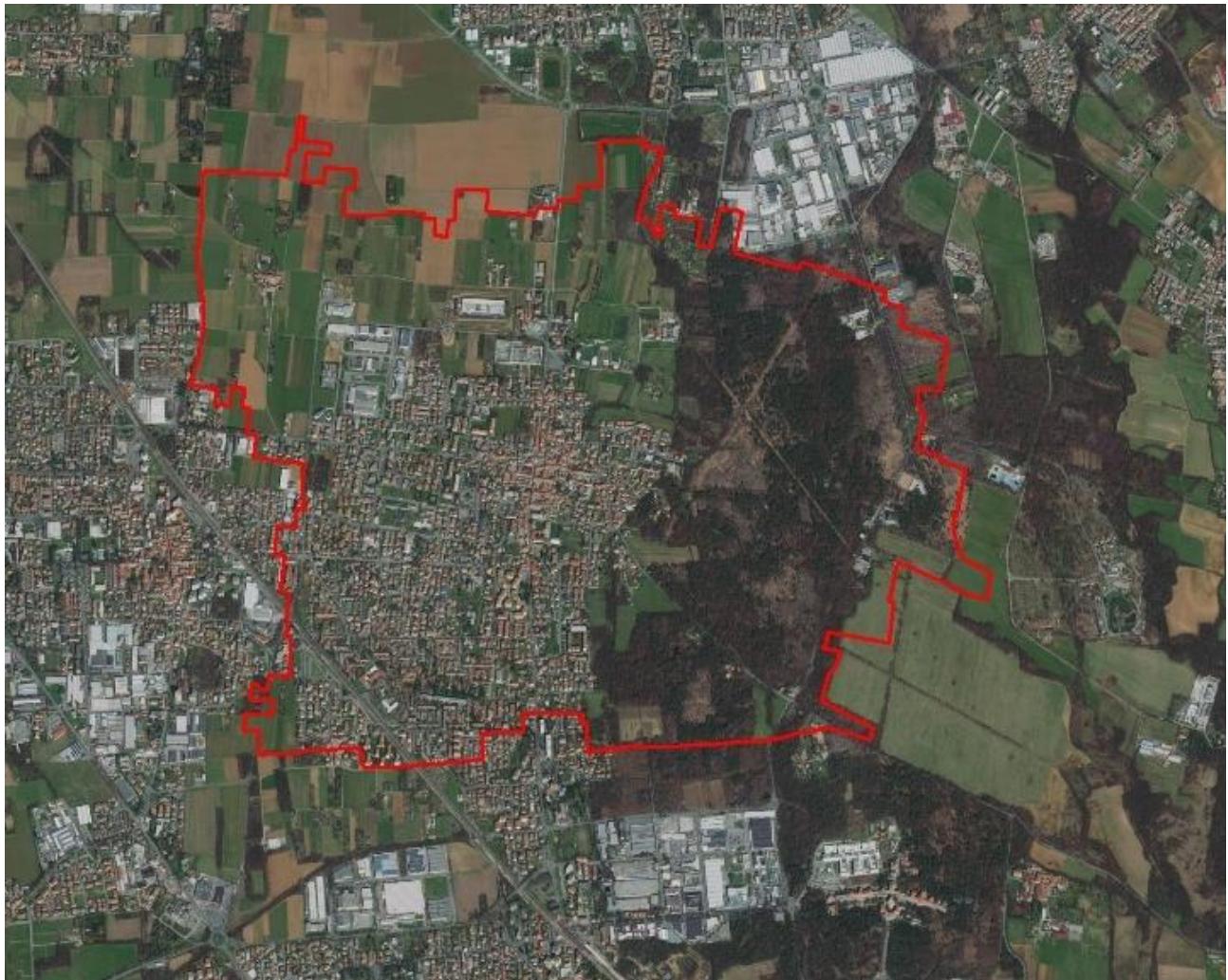
Villaggio Ina Casa

¹ Fonte: Francesca Romana Galli, *Il Villaggio Ina. La sua nascita, i suoi celebri architetti*, cixate.it



Altro elemento che balza all'occhio è che per anni il Comune di Cesate non è stato dotato di una vera e propria zona industriale. Nell'immagine relativa all'evoluzione storica del Comune si può notare che solo nel nuovo millennio sono sorti importanti manufatti che hanno determinato la nascita di una zona a prevalente vocazione produttiva. Manufatti di tale destinazione sorgono a nord, occupando aree agricole che dividevano il Comune di Cesate dal Comune di Solaro, alcuni dei quali appartengono ad Ambiti di trasformazione, ancora oggi in attesa di essere ultimati.

Dall'immagine relativa all'evoluzione storica del patrimonio edilizio emerge che nel nuovo millennio venne abbandonata la tipologia edilizia dell'alloggio isolato, mono o bifamiliare, per la più contemporanea soluzione dell'edificio plurifamiliari, ovvero manufatti edili prevalentemente in linea



Cesate oggi

Cesate oggi si presenta come un Comune a grande vocazione residenziale, elemento che comporta (come meglio documentato nei prossimi capitoli) ad un elevato pendolarismo per raggiungere i posti di lavoro siti in altri Comuni o luoghi di studio (scuole superiori, università). Inoltre una tale condizione porta alla necessità per gli abitanti di avere servizi di prima necessità accessibili.

Del grande spazio inedificato che circondava il centro abitato, Cesate ha mantenuto l'area agricola a nord, confinante con il comune di Solaro, e l'area a verde ad est, oggi ricompresa nel Parco Groane.

La stazione ferroviaria esistente e sita a sud-ovest, al confine con Caronno Pertusella, garantisce agli abitanti un buon collegamento con Milano e Varese.

3. Il quadro normativo.

3.1 Legge Urbanistica della Regione Lombardia.

La Legge urbanistica della Regione Lombardia n.12/05 - "Legge per il governo del territorio" - introduce numerosi elementi di innovazione rispetto al tradizionale e consolidato sistema di pianificazione della Legge Regionale n. 51/75 e s.m.i. Tale processo si inserisce in un quadro istituzionale e legislativo profondamente mutato rispetto al periodo immediatamente successivo al trasferimento delle deleghe in materia urbanistica alle Regioni (D.P.R. n. 616/77), in cui si inserisce la prima legge urbanistica regionale della Lombardia. Si deve tuttavia evidenziare che mentre il quadro legislativo nazionale generale è stato negli anni modificato, in particolare dalla L. n. 142/90 in poi, i riferimenti disciplinari restano ancora legati alla Legge Urbanistica Nazionale, la L. n. 1150/42, e alle successive modifiche e integrazioni che hanno determinato la sua evoluzione applicativa.

La Regione Lombardia, che con la L.R. n. 1/01 aveva già attuato il trasferimento delle deleghe in materia urbanistica e aveva attuato una riforma del sistema legislativo in senso "deregolativo", ora, con la L.R. n. 12/05 e s.m.i, propone una vera rivoluzione del sistema della pianificazione urbanistica con una legge che contiene numerose novità, alcune anche - al pari delle proposte di altre regioni - anticipatrici di un nuovo disegno di legge nazionale e con finalità molto ampie, quali:

- realizzare un efficace ed efficiente sistema di programmazione e pianificazione territoriale al servizio dello sviluppo economico, sociale e civile della popolazione regionale ed idoneo ad assicurare il miglioramento della qualità della vita;
- promuovere un uso appropriato delle risorse ambientali, naturali, territoriali e culturali; riorganizzare le competenze esercitate ai diversi livelli istituzionali e promuovere modalità di raccordo funzionale tra gli strumenti di pianificazione, in attuazione del principio di sussidiarietà;
- favorire la cooperazione tra Regione, Province e Comuni e valorizzare la concertazione con le forze economiche e sociali nella definizione delle scelte di programmazione e pianificazione;
- semplificare i procedimenti amministrativi, garantendone la trasparenza.

La L. R. n. 12/05 e s.m.i., con la motivazione di svecchiare la pianificazione attraverso il rinnovamento del concetto stesso di Piano, o di mitigare le iniquità insite nel sistema della zonizzazione, favorendo al contempo con la perequazione urbanistica l'acquisizione delle aree a standard necessarie alle politiche dei Comuni, di fatto ha radicalmente modificato l'impianto della normativa e della legislazione urbanistica regionale avviato dal 1975.

Nel prosieguo si cercherà non tanto di descrivere il funzionamento e l'articolazione del nuovo processo di pianificazione regionale, quanto di evidenziare singolarmente gli elementi più significativi con particolare riferimento alla pianificazione comunale e ai suoi rapporti con il livello di pianificazione territoriale sovraordinata. Di fatto le novità introdotte riguardano diversi aspetti che caratterizzano modalità e competenze del *processo di pianificazione* (formazione - approvazione) ma anche *elementi inerenti la disciplina urbanistica* (diversa articolazione degli strumenti di pianificazione - contenuti dei Piani).

3.2 Il Quadro Conoscitivo nel processo di pianificazione.

Il Quadro Conoscitivo del territorio è parte integrante del processo di pianificazione nelle sue diverse fasi e in particolare risulta oggetto di specifica azione all'interno del processo di pianificazione in atto e degli eventuali Accordi di Pianificazione in quanto:

- elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione territoriale ed urbanistica;
- riferimento necessario per la definizione degli obiettivi e dei contenuti degli strumenti di pianificazione, per la valutazione di sostenibilità delle scelte di pianificazione, per il monitoraggio ed il bilancio dell'attuazione del piano e dei suoi effetti sui sistemi ambientali e territoriali.

Il Quadro Conoscitivo comprende sia l'aspetto analitico sia l'aspetto valutativo e di bilancio dello stato e delle tendenze evolutive del territorio, relativamente agli aspetti sociali ed economici, naturali e antropici, del paesaggio e dell'utilizzazione reale dei suoli.

Il Quadro Conoscitivo ricostruisce inoltre in maniera organica lo stato della pianificazione e l'insieme di prescrizioni, di vincoli e di norme che incidono sull'ambito territoriale e sugli aspetti di competenza del piano e che derivano dall'insieme delle previsioni degli strumenti di pianificazione vigenti o in salvaguardia e da provvedimenti amministrativi.

I contenuti del Quadro Conoscitivo sono esplicitati in funzione del processo decisionale che il Piano intende sviluppare e pertanto devono risultare adeguati e coerenti con i compiti assegnati a ciascun livello di pianificazione ed agli obiettivi ed alle scelte assunte nei relativi strumenti.

Il Quadro Conoscitivo del territorio è elemento costitutivo degli strumenti di pianificazione nei diversi momenti del loro processo di formazione; i contenuti analitici, documentativi e valutativi sono pertanto integrati, approfonditi, circostanziati e aggiornati in ragione di quanto ritenuto indispensabile per costituire, di volta in volta, idoneo supporto alle successive fasi di formazione e gestione dello strumento di pianificazione.

Nella fase decisionale gli obiettivi ed i contenuti del Piano adottato e poi approvato devono trovare necessario riferimento e riscontro documentario nel Quadro Conoscitivo del territorio che diviene in tal senso elaborato costitutivo dello strumento di pianificazione.

Infine dal momento dell'approvazione del Piano si apre la fase del monitoraggio: come richiesto anche all'interno delle fasi di Valutazione Ambientale Strategica ogni Piano o Programma che produca effetti sui luoghi è soggetto ad una costante verifica che tenga conto delle modificazioni all'ambiente sia naturale che antropico derivanti da azioni di trasformazione dei luoghi.

3.3 Finalità e contenuti del Quadro Conoscitivo del territorio.

Il Quadro Conoscitivo è finalizzato a costituire il quadro di riferimento necessario alle scelte fondamentali operate in sede di Piano, sia in merito alla definizione degli obiettivi generali di sviluppo economico e sociale, di tutela e riequilibrio del territorio sia in riferimento alle specifiche peculiarità del contesto comunale.

Per tale motivo è richiesto necessariamente che il quadro conoscitivo sia completo ed adeguato in rapporto ai diversi contenuti e alle diverse discipline trattate dal piano urbanistico. Questa stretta aderenza di contenuto del Piano allo strumento conoscitivo del territorio si collega, da una parte, all'obbligo di motivazioni delle scelte strategiche operate, dall'altra, dalle risultanze emerse in sede di Valutazione Ambientale Strategica (V.A.S.). L'implementazione del Quadro Conoscitivo è richiesta per tutti gli strumenti di pianificazione territoriale, partendo dalla Regione con il P.T.R., passando dalla Città Metropolitana con il P.T.M. per giungere alla scala comunale con i P.G.T. e i piani attuativi. In tutti i livelli di programmazione e pianificazione del territorio l'analisi conoscitiva e ricognitiva assolve l'esigenza di costituire una ricostruzione organica volta a individuare tutti gli elementi e i fattori significativi all'opportuna scala di riferimento, garantendo organicità e coerenza con gli strumenti sovraordinati.

In particolare i contenuti del Quadro Conoscitivo della fase preliminare, elaborati ai fini della costruzione del futuro Documento di Piano, devono avere le caratteristiche di completezza atte a sostenere e documentare non

solo gli obiettivi generali e le scelte strategiche, ma anche a definire in maniera il più possibile esauriente i limiti e le condizioni per lo sviluppo sostenibile del territorio.

Per questi motivi il Quadro Conoscitivo deve contenere elementi necessari e sufficienti:

- ad esprimere significative valutazioni in merito alla sostenibilità di obiettivi generali e scelte ovvero in merito a opzioni di sviluppo ed azioni di trasformazione del territorio proposte nel Documento di Piano;
- a rappresentare e valutare in modo organico e comprensibile il territorio di cui considera fattori e livelli di criticità presenti, dinamiche evolutive e limiti di riproducibilità rispetto ai suoi processi di sviluppo economico e sociale ed alla consistenza, collocazione, vulnerabilità e potenzialità d'uso dei sistemi e delle risorse naturali ed antropiche presenti.

Nel definire tale quadro ogni strumento di pianificazione territoriale ed urbanistica pone particolare attenzione ai contenuti strategici della pianificazione che verranno riassunti nei seguenti sistemi.

a) Il sistema economico e sociale

La dimensione e le dinamiche di sviluppo economico e sociale riguardano:

- gli aspetti demografici ed occupazionali della popolazione, gli aspetti relativi alla loro struttura e modalità di distribuzione sul territorio ed alle interrelazioni con il sistema insediativo; la popolazione effettiva (city user) nelle diverse parti del territorio costituita sia dai residenti che da quanti gravitano stabilmente su tale ambito per motivi di studio, lavoro, turismo oppure per fruire dei servizi pubblici e collettivi ivi disponibili;
- la consistenza, le caratteristiche e l'assetto del sistema produttivo e le interrelazioni territoriali e l'evoluzione settoriale delle attività economiche e produttive.

b) Il sistema naturale e ambientale

Gli aspetti fisici, morfologici e naturali che caratterizzano, valorizzano e garantiscono la qualità del sistema ambientale e costituiscono le risorse naturali sono riferiti:

- alla quantità e qualità delle acque sotterranee e superficiali, alla disponibilità della risorsa idropotabile, al sistema idrografico ed alla criticità idraulica ed idrogeologica del territorio in rapporto alla permeabilità dei suoli, al fenomeno della subsidenza ed al degrado per erosione e dissesto;
- agli ambiti vegetazionali e faunistici, al sistema forestale e boschivo, alle aree ed elementi di valore naturale costituenti reti ecologiche, spazi di rigenerazione e compensazione ambientale;
- alle parti del territorio interessate dai rischi naturali e in particolare:
 - da fenomeni di dissesto idrogeologico, di instabilità geologica e di pericolosità idraulica o da valanghe che costituiscono rischio potenziale per le opere, i manufatti e le attività antropiche;
 - da elementi di pericolosità, vulnerabilità ed esposizione che determinano il rischio sismico;
 - dal sistema di infrastrutture, le opere e i servizi per il deflusso delle acque meteoriche che determinano le condizioni di sicurezza idraulica del territorio ed alla efficienza delle infrastrutture e del reticolo di scolo - irrigazione in termini di capacità dei corpi ricettori e stato delle reti.

Le parti del territorio sono inoltre analizzate e valutate:

- per le caratteristiche di vulnerabilità, criticità e potenzialità d'uso delle risorse naturali e ambientali;
- per limiti alle trasformazioni antropiche nonché per le condizioni limitanti od escludenti un suo utilizzo che derivano dalla presenza di uno specifico interesse pubblico nella difesa del suolo e dai valori naturalistici insiti nel territorio.

c) *Il sistema territoriale*

Il sistema insediativo: è costituito dall'assetto fisico e funzionale del sistema insediativo nel suo insieme di aree ed edifici per funzioni abitative e attività economico-produttive nonché di opere, manufatti ed infrastrutture a rete per l'urbanizzazione degli insediamenti e di dotazione territoriali utilizzati che ne garantiscono il livello di efficienza, qualità e funzionalità. In particolare si definiscono:

- *il sistema insediativo territoriale*

Sono le principali tipologie insediative, con particolare riferimento alla consistenza ed alle tipologie della dispersione insediativa in rapporto al livello di efficienza, funzionalità ed adeguatezza delle reti di infrastrutture a rete e per la mobilità che le supportano. Individua l'attuale gerarchia dei centri abitati nel sistema insediativo con riferimento al ruolo che essi svolgono nella prestazione di servizi alla popolazione ed alle attività economiche.

- *il sistema insediativo storico urbano e rurale*

Sono le parti del territorio caratterizzate dalla permanenza di assetti territoriali, patrimonio edilizio, rete viaria, spazi inedificati e manufatti di valenza storica, culturale e testimoniale. È essenzialmente definito da:

- i tessuti urbani di antica formazione che hanno mantenuto la riconoscibilità della loro struttura insediativa e dei processi di loro formazione;
- gli insediamenti e le infrastrutture storici del territorio rurale; gli assetti e le infrastrutture territoriali che costituiscono elementi riconoscibili della organizzazione storica del territorio;
- le aree di interesse archeologico;
- gli edifici di interesse storico architettonico e di pregio storico-culturale e testimoniale e le relative aree di pertinenza.

Il sistema insediativo storico determina i limiti alle trasformazioni antropiche del territorio e le condizioni limitanti od escludenti che derivano dalla presenza di uno specifico interesse pubblico dai valori paesaggistici e culturali.

- *il territorio urbanizzato*

Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate con continuità prive di valenze storiche e caratterizzate dalla compresenza di funzioni residenziali ed economiche. È definito da:

- la consistenza, le caratteristiche urbanistiche e l'articolazione funzionale del tessuto urbano esistente;
- le parti del territorio urbano caratterizzate da situazioni di degrado edilizio, urbanistico, ambientale, economico, sociale;
- le parti del territorio interessate da concentrazioni di attività economiche, commerciali, terziarie e produttive, in relazione anche agli effetti sociali, ambientali ed infrastrutturali connessi a tali concentrazioni;
- le parti del territorio caratterizzate da elevata specializzazione funzionale e concentrazione di funzioni strategiche o di servizio, forte attrattività di persone e merci, esteso impatto territoriale sul sistema ambientale e della mobilità.

Il sistema delle infrastrutture per la mobilità: la rete di impianti, opere e servizi che assicurano la mobilità delle persone e delle merci secondo le diverse modalità di trasporto.

La rete esistente delle principali infrastrutture per la mobilità è analizzata in relazione:

- alle diverse modalità di trasporto urbano ed extraurbano;
- alle loro caratteristiche in termini di sicurezza, capacità di carico e livelli di funzionalità in rapporto alla accessibilità al sistema insediativo ed alle diverse parti del territorio;
- alle analisi degli spostamenti veicolari riferiti al grafo stradale delle principali infrastrutture per la mobilità;

- agli elementi d'impatto paesaggistico ed ambientale con particolare riferimento all'inquinamento acustico ed atmosferico generato.

Il sistema del territorio rurale: rappresenta l'assetto naturale ed antropico dell'insieme del territorio non urbanizzato caratterizzato dalla compresenza ed integrazione di valori naturali, ambientali e paesaggistici e di attività agricole. Le analisi e le valutazioni sono riferite:

- alle caratteristiche morfologiche, pedologiche e climatiche dei suoli in rapporto alla vocazione agricola, zootecnica, silvo-pastorale o forestale;
- alle condizioni di marginalità produttiva rispetto alla vocazione agricola nei terreni dissestati o improduttivi per varie cause o per prossimità di centri urbani complessi o interclusi in sistemi urbani complessi;
- alla presenza di valori paesaggistici quali peculiare rappresentazione della identità fisica, biologica, vegetazionale e culturale delle diverse realtà locali del territorio e caratterizzati dalla integrazione tra il sistema ambientale e relativo patrimonio naturale e l'azione dell'uomo volta alla coltivazione e trasformazione del suolo;
- all'uso reale del suolo;
- alle caratteristiche socio-economiche e produttive delle aziende agricole ed in particolare le parti del territorio caratterizzate dalla presenza di aziende strutturate e competitive con una attività di produzione di beni agro-alimentari ad alta intensità e concentrazione.

d) Il sistema della pianificazione

È l'insieme delle prescrizioni e dei vincoli territoriali derivanti dalla normativa, dagli strumenti di pianificazione vigenti, da quelli in salvaguardia e dai provvedimenti amministrativi che identificano il quadro delle regole ambientali e urbanistiche, ed in particolare lo stato di diritto derivante:

- da leggi nazionali e regionali;
- dalla pianificazione sovraordinata generale e di settore.

Ricezione degli obiettivi e degli indirizzi contenuti negli strumenti di pianificazione di ordine superiore.

3.4 Quadro di riferimento internazionale.

Anche se il quadro normativo di riferimento per quanto riguardo il governo del territorio è di livello nazionale o regionale, come si descriverà in seguito, organi comunitari o internazionali hanno, nel corso dei decenni passati, redatto delle linee guida per uno sviluppo sostenibile del territorio.

L'Unione europea nel 1999 ha approvato lo *Schema di sviluppo dello spazio europeo* (abbreviato in S.S.S.E.), con il fine di definire obiettivi politici e principi generali di sviluppo territoriale. Esso ruota attorno a tre principi generali, ovvero:

- coesione economica e sociale;
- sviluppo sostenibile;
- competitività equilibrata per il territorio europeo.

Anche se viene riconosciuto il ruolo centrale delle singole nazioni e dei governi regionali nel governo del territorio, lo S.S.S.E. si prefiggeva tre obiettivi fondamentali:

- 1) la creazione di un sistema urbano equilibrato e policentrico e nuove forme di relazione città-campagna;
- 2) pari accessibilità alle infrastrutture e alle conoscenze;
- 3) una gestione oculata e uno sviluppo del patrimonio naturale e culturale.

Lo Schema di sviluppo dello spazio europeo, documento ancora attuale per i suoi contenuti ma superato da altri documenti di seguito esposti, ha presentato un momento di sintesi per la formulazione di strategie, principi e forme di intervento comuni per la politica di sviluppo dello spazio europeo.

Solo successivamente, con l' "Agenda 2000" prima e con l'"Agenda 2020" poi, l'Unione europea ha sviluppato quadri d'azioni più generali; gli obiettivi dello S.S.S.E. non sono stati accantonati, bensì arricchiti.

Oggi a livello internazionale l' "Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile" è il programma più importante.

Nel 2015 viene svolta la Conferenza di Parigi in cui i governi di 193 Paesi membri dell'O.N.U. firmano l'Agenda 2030 per lo sviluppo sostenibile, che la stessa organizzazione internazionale definisce come un programma per le persone, il pianeta e la prosperità. Essa ingloba 17 obiettivi e un totale di 169 traguardi. L'obiettivo più vicino al Governo del Territorio è il numero 11, "Città e comunità sostenibili", citato anche dal P.T.M. della Città Metropolitana di Milano, ovvero "rendere le città e gli insediamenti urbani inclusivi, sicuri, duraturi e sostenibili".

Di seguito viene riportata la definizione ufficiale dettata dall'O.N.U.:

"Le città sono centri per nuove idee, per il commercio, la cultura, la scienza, la produttività, lo sviluppo sociale e molto altro. Nel migliore dei casi le città hanno permesso alle persone di migliorare la loro condizione sociale ed economica.

Tuttavia, persistono molte sfide per mantenere i centri urbani come luoghi di lavoro e prosperità, e che allo stesso tempo non danneggino il territorio e le risorse. Le sfide poste dall'ambiente urbano includono il traffico, la mancanza di fondi per fornire i servizi di base, la scarsità di alloggi adeguati, il degrado delle infrastrutture.

Le sfide che le città affrontano possono essere vinte in modo da permettere loro di continuare a prosperare e crescere, migliorando l'utilizzo delle risorse e riducendo l'inquinamento e la povertà. Il futuro che vogliono

includere città che offrono opportunità per tutti, con accesso ai servizi di base, all'energia, all'alloggio, ai trasporti e molto altro.”²

All'interno dell'obiettivo 11 sono presenti i seguenti 10 traguardi, da assumere entro il 2030 quando non espressamente specificato:

- garantire a tutti l'accesso ad alloggi adeguati, sicuri e convenienti e ai servizi di base e riqualificare i quartieri poveri;
- garantire a tutti l'accesso a un sistema di trasporti sicuro, conveniente, accessibile e sostenibile, migliorando la sicurezza delle strade, in particolar modo potenziando i trasporti pubblici, con particolare attenzione ai bisogni di coloro che sono più vulnerabili, donne, bambini, persone con invalidità e anziani;
- potenziare un'urbanizzazione inclusiva e sostenibile e la capacità di pianificare e gestire in tutti i Paesi un insediamento urbano umano che sia partecipativo, integrato e sostenibile;
- potenziare gli sforzi per proteggere e salvaguardare il patrimonio culturale e naturale del mondo;
- ridurre in modo significativo il numero di decessi e il numero di persone colpite e diminuire in modo sostanziale le perdite economiche dirette rispetto al prodotto interno lordo globale causate da calamità, comprese quelle legate all'acqua, con particolare riguardo alla protezione dei poveri e delle persone più vulnerabili;
- ridurre l'impatto ambientale negativo pro-capite delle città, prestando particolare attenzione alla qualità dell'aria e alla gestione dei rifiuti urbani e di altri rifiuti;
- fornire l'accesso universale a spazi verdi e pubblici sicuri, inclusivi e accessibili, in particolare per donne, bambini, anziani e disabili;
- supportare i positivi legami economici, sociali e ambientali tra aree urbane, periurbane e rurali rafforzando la pianificazione dello sviluppo nazionale e regionale;
- aumentare considerevolmente il numero di città e insediamenti umani che adottano e attuano politiche integrate e piani tesi all'inclusione, all'efficienza delle risorse, alla mitigazione e all'adattamento ai cambiamenti climatici, alla resistenza ai disastri, e che promuovono e attuano una gestione olistica del rischio di disastri su tutti i livelli, in linea con il Quadro di Sendai per la Riduzione del rischio di disastri 2015 - 2030;
- supportare i Paesi meno sviluppati, anche con assistenza tecnica e finanziaria, nel costruire edifici sostenibili resilienti utilizzando materiali locali.

La firma dell'Agenda 2030 e gli accordi di Parigi hanno portato le Amministrazioni locali e regionali del nostro Paese ad adottare propri accordi e documenti, al fine di declinare gli impegni secondo le caratteristiche dei territori; tra questi si ricordano la Carta di Bologna del 2017, sottoscritta da quattordici città metropolitane, e il Protocollo lombardo per lo sviluppo sostenibile, sottoscritto nel 2019 da Regione Lombardia, Città Metropolitana di Milano e da circa 50 soggetti in rappresentanza di diverse realtà (istituzionali, economiche, sociali, di ricerca).

3.5 La normativa lombarda per la pianificazione urbanistica e territoriale.

Come noto, la Lombardia ha provveduto, sulla base delle competenze affidatele dalla Costituzione, a elaborare una propria legge urbanistica nell'anno 2005, e con essa a prevedere uno strumento urbanistico comunale diverso dal P.R.G. previsto dalla norma urbanistica nazionale (L. n. 1150/42). Tale iniziativa era già stata peraltro anticipata dalle L.R. n. 51/75 di recepimento e L.R. n. 1/00 (del D. Lgs. n. 112/98), che hanno stabilito parametri urbanistici e modalità di pianificazione poi ricompresi e/o modificati nella L.R. n. 12/05 e s.m.i..

² United Nations, *Transforming our world: the 2030 agenda for sustainable development*

La legge urbanistica lombarda stabilisce la gerarchia, le funzioni, i contenuti e i rapporti tra gli strumenti di pianificazione alle varie scale di governo. In tal senso, un'importante novità normativa è rappresentata dalla L.R. n. 31/14, con la variante L.R. n. 157/17, specificamente mirata a contenere il consumo di suolo non urbanizzato, e la L.R. n. 18/19, finalizzata al recupero delle aree dismesse.

Da ultimo, non va dimenticato che il quadro normativo nazionale è stato modificato dalla L. n. 56/14 "Disposizioni sulle Città metropolitane, sulle Province, sulle Unioni e fusioni di Comuni" (c.d. legge Delrio), sviluppato con le successive disposizioni applicative della legge di stabilità 2015 (art. 1, commi 421-430, L. n. 190/14) e della L. n. 125/15 (di conversione del D.L. n. 78/15). In particolare, Regione Lombardia ha approfondito le singole funzioni già delegate/conferite alle province con disposizioni legislative regionali (in particolare, a partire dalla L.R. n. 1/00, attuativa delle cd. leggi Bassanini sul decentramento amministrativo) in vista dell'adempimento degli obblighi connessi alla legge Delrio. La L.R. n. 19/15, ha disposto la riforma del sistema delle autonomie della Regione e il riconoscimento della specificità dei territori montani: l'articolo 2 ha previsto, in particolare, che rimangano in capo alle Province le funzioni già conferite alle stesse alla data di entrata in vigore della legge, ad esclusione di quelle in materia di agricoltura, foreste, caccia e pesca, vigilanza ittico-venatoria, nonché di alcune in materia ambientale ed energetica, che sono trasferite alla Regione. Disposizioni speciali riguardano la Provincia di Sondrio (interamente montana e confinante con la Svizzera) e la Città Metropolitana di Milano. Parallelamente alla riorganizzazione delle funzioni, la Regione modifica gli aspetti organizzativi e finanziari dei nuovi enti di area vasta.

3.6 La struttura del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) in Lombardia: relazioni tra Documento di Piano, Piano dei Servizi e Piano delle Regole.

La legge urbanistica lombarda è ormai operativa da oltre quindici anni, e la definizione del percorso di elaborazione del P.G.T. è pratica consolidata. Di particolare importanza, nella L.R. n. 12/05, è stato il passaggio culturale e disciplinare che ha richiesto uno sforzo concettuale capace di cogliere la pianificazione territoriale come atto di programmazione e negoziazione in divenire, come strumento in grado di includere la variabile temporale al proprio interno, facendo del tempo dell'attuazione fattore essenziale nel progetto. Il P.G.T. è stato concepito come strumento urbanistico "sincronizzato", non "asincrono" come il tradizionale P.R.G..

La direttiva della Direzione generale Territorio e Urbanistica della Regione Lombardia D.G.R. n. VIII/1681 "Modalità per la pianificazione comunale" (prevista dall'art. 12 della L.R. 12/05), è tuttora il documento che meglio individua i contenuti e l'impostazione generale richiesti per il PGT: esso deve essere uno strumento strategico e operativo finalizzato al governo del territorio; per fare fronte allo sfalsamento dei tempi di attuazione, così come alle diverse fasi di maturazione di scelte spesso diverse strutturalmente - per peso, significato, dimensione ecc. - le modalità per la pianificazione comunale della Lombardia chiariscono definitivamente come il P.G.T. si connoti come un unico piano articolato in tre atti concepiti entro un disegno coordinato, ciascuno dotato di propria autonomia tematica.

Il tradizionale sforzo di sintesi operato in sede urbanistica tende ora, alla luce delle modifiche introdotte, ad essere ridimensionato: il P.G.T. anziché formulare un quadro onnicomprensivo esteso all'intero territorio con lo stesso grado di approfondimento, scinde i temi della pianificazione in tre nuclei tematici diversi, ciascuno collegato ed insieme sufficientemente autonomo. I tre documenti di cui trattasi sono:

- Il Documento di Piano - D.d.P.
- Il Piano delle Regole - P.d.R.
- Il Piano dei Servizi - P.d.S.

Il Documento di Piano deve essere verificato ed aggiornato con periodicità quinquennale al fine anche dell'adeguamento della programmazione attuativa. La pubblicazione su almeno un quotidiano locale o periodico a diffusione locale dell'avviso di avvio del procedimento, prevista dall'articolo 13, comma 2, della L.R. n.12/05 può essere sostituita da pubblici avvisi o altre forme di comunicazione con la cittadinanza

In particolare:

Il Documento di Piano definisce, in relazione alle peculiarità delle singole realtà territoriali e avvalendosi in via prioritaria di dati ed elaborazioni reperibili nei sistemi informativi di livello sovracomunale, il quadro conoscitivo del territorio comunale. Individua gli obiettivi generali di sviluppo, miglioramento e conservazione per la politica territoriale del comune, verificandone la sostenibilità; determina inoltre gli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo con prioritario riferimento alla riqualificazione del territorio, alla minimizzazione del consumo di suolo, all'utilizzo ottimale delle risorse territoriali, al miglioramento dell'assetto viabilistico e della mobilità, nonché dei servizi pubblici e di interesse pubblico o generale, anche a livello sovracomunale; determina le politiche di intervento per i diversi sistemi funzionali, dettagliando e circostanziando eventuali scelte di rilevanza sovracomunale e individua puntualmente gli ambiti di trasformazione assoggettati a piano attuativo, determinandone gli indici urbanistico-edilizi in linea di massima, le destinazioni funzionali, nonché gli eventuali criteri di negoziazione per l'attuazione degli interventi; infine, definisce eventuali criteri di compensazione, di perequazione e di incentivazione.

Il Piano dei Servizi individua ed assicura un'adeguata dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico e generale nonché i servizi necessari alla popolazione del comune ed a supporto delle funzioni insediate e previste, anche con riferimento alla preservazione e al mantenimento di corridoi ecologici e alla progettazione del verde di connessione tra territorio rurale e territorio edificato. Il Piano dei Servizi può prevedere aree per l'edilizia residenziale pubblica. Il Piano dei Servizi, sulla base dello stato dei bisogni e della domanda di servizi prevista, individua le necessità e le aree di sviluppo ed integrazione dei servizi esistenti, in relazione alle nuove previsioni insediative quantificate e localizzate nel P.G.T., ne valuta i costi e precisa le modalità di intervento, anche in forme opportunamente integrate a scala intercomunale. In base alle necessità della popolazione il Piano dei Servizi determina la dotazione per abitante che il P.G.T. assicura in termini di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale.

Il Piano delle Regole disciplina urbanisticamente tutto il territorio comunale, fatta eccezione per i nuovi interventi negli ambiti di trasformazione, ed in particolare: individua i nuclei di antica formazione, definisce e disciplina, sotto il profilo tipologico e funzionale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti del territorio già edificato, riconosce e valorizza le aree e gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale; individua le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante.

Le indicazioni contenute nel Piano delle Regole hanno carattere vincolante e producono effetti diretti sul regime giuridico dei suoli.

La nuova normativa introduce procedure e contenuti nello strumento di gestione del territorio, quali incentivi per favorire la qualità degli interventi sia ambientali che energetici, la compensazione e la perequazione, la possibilità di connettere risorse private e pubbliche nell'attuazione dei servizi.

Il P.G.T. assumerà valenza paesistica, quale strumento di maggior dettaglio rispetto il P.T.R. ed il P.T.C.P. Inoltre la nuova normativa introduce la procedura di valutazione ambientale strategica (V.A.S.) del Documento

di Piano che integra il percorso del piano con l'attività di valutazione degli effetti derivanti dall'attuazione del piano sull'ambiente, sia durante la fase preparatoria che attraverso il successivo monitoraggio.

La pianificazione deve saper coniugare i bisogni e le scelte attuali per lo sviluppo economico e sociale attraverso le trasformazioni territoriali e l'uso delle risorse, con uno sviluppo sostenibile fondato su un rapporto equilibrato tra bisogni sociali, attività economiche ed ambiente; il territorio verrà considerato come una risorsa e la tutela dello stesso dovrà essere un incentivo per scelte ecologicamente corrette, rispettose delle risorse ambientali e del patrimonio esistente

Il processo di valutazione ambientale connesso allo sviluppo del P.G.T. deve avviare un bilancio di sostenibilità, che conduca alla compensazione dei possibili effetti connessi alle scelte di sviluppo, attraverso la previsione di azioni correttive o di mitigazione.

Il ruolo della V.A.S. è di evidenziare la corrispondenza delle scelte rispetto agli obiettivi di sostenibilità del piano e le possibili sinergie con gli altri strumenti di pianificazione e programmazione; di individuare le alternative assunte nella elaborazione del piano, gli impatti potenziali, nonché le misure di mitigazione e compensazione che devono essere recepite nel piano stesso, al fine di promuovere lo sviluppo sostenibile ed assicurare un elevato livello di protezione ambientale.

Successivamente all'approvazione del P.G.T. verrà avviato il sistema di monitoraggio con la procedura indicata nel Rapporto Ambientale per verificare, durante l'attuazione del piano, la corrispondenza con le previsioni e gli obiettivi; se emergeranno scostamenti verranno riorientate le scelte di piano, adottando le idonee misure di correzione.

3.7 La legge sul consumo di suolo L.R. n. 31/14: sintesi dei contenuti e delle prescrizioni.

La Regione Lombardia è intervenuta a fine 2014 con una nuova disposizione normativa (L.R. n. 31/14 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato"), che dispiega importanti effetti (di indirizzo e di controllo) sugli strumenti di pianificazione territoriale, e in particolare sui P.G.T. comunali.

Ponendosi l'obiettivo prioritario della riduzione del consumo di suolo agricolo e non ancora edificato, la legge è orientata a incentivare interventi edilizi verso aree già urbanizzate, degradate o dismesse: per tali ragioni introduce diverse modifiche alla legge urbanistica regionale (L.R. n. 12/05), attribuendo specifici compiti ai diversi enti coinvolti (Regione, Province, Comuni).

L'Art. 2 comma 1 della legge fornisce le principali definizioni cui i comuni devono far riferimento per la redazione (ex novo e aggiornamento) dei propri strumenti urbanistici, che di seguito richiamiamo:

- **superficie agricola:** "i terreni qualificati dagli strumenti di governo del territorio come agro-silvo-pastorali";
- **superficie urbanizzata e urbanizzabile:** "i terreni urbanizzati o in via di urbanizzazione calcolati sommando le parti del territorio su cui è già avvenuta la trasformazione edilizia, urbanistica o territoriale per funzioni antropiche e le parti interessate da previsioni pubbliche o private della stessa natura non ancora attuate";
- **consumo di suolo:** "la trasformazione, per la prima volta, di una superficie agricola da parte di uno strumento di governo del territorio, non connessa con l'attività agro-silvo-pastorale, esclusa la realizzazione di parchi urbani territoriali e inclusa la realizzazione di infrastrutture sovra comunali; *il consumo di suolo è calcolato come rapporto percentuale tra le superfici dei nuovi ambiti di*

trasformazione che determinano riduzione delle superfici agricole del vigente strumento urbanistico e la superficie urbanizzata e urbanizzabile";

- **bilancio ecologico del suolo (B.E.S.):** "la differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta dagli strumenti di governo del territorio e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata nel medesimo strumento urbanistico a superficie agricola. Se il bilancio ecologico del suolo è pari a zero, il consumo di suolo è pari a zero";
- **rigenerazione urbana:** "l'insieme coordinato di interventi urbanistico-edilizi e di iniziative sociali che includono, anche avvalendosi di misure di ristrutturazione urbanistica (...), la riqualificazione dell'ambiente costruito, la riorganizzazione dell'assetto urbano attraverso la realizzazione di attrezzature e infrastrutture, spazi verdi e servizi, il recupero o il potenziamento di quelli esistenti, il risanamento del costruito mediante la previsione di infrastrutture ecologiche finalizzate all'incremento della biodiversità nell'ambiente urbano".

Altrettanto importante è il contenuto dell'Art. 3, riguardante le "Modifiche alla L.R. n. 12/05", di cui riassumiamo i punti principali:

- attribuzione di compiti di monitoraggio del consumo di suolo all'Osservatorio permanente della programmazione territoriale;
- integrazione dei contenuti del Documento di Piano con:
- ricognizione (nella definizione degli obiettivi quantitativi) di patrimonio edilizio dismesso o sottoutilizzato da riutilizzare e migliorare;
- quantificazione del grado di consumo di suolo (con riferimento a criteri e parametri stabiliti dal Piano Territoriale Regionale - P.T.R.) e definizione della soglia comunale di consumo del suolo;
- individuazione di ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale, attraverso specifiche modalità di intervento e di incentivazione;
- integrazione dei contenuti del Piano delle Regole, con la **realizzazione di una "Carta del consumo di suolo"** che individui graficamente la superficie agricola (compresi utilizzi, peculiarità pedologiche naturalistiche e paesaggistiche), le aree dismesse (da bonificare, degradate, inutilizzate e sottoutilizzate), i lotti liberi e le superfici interessate da progetti di recupero/rigenerazione urbana;
- compiti per i P.T.C.P. provinciali/metropolitani:
- recepimento dei criteri, degli indirizzi e delle linee tecniche introdotti dal P.T.R. regionale;
- descrizione delle modalità di stima degli obiettivi quantitativi di sviluppo complessivo;
- indicazione conseguente dei criteri di valutazione per la compatibilità dei P.G.T. comunali, in relazione alla soglia comunale di consumo di suolo;
- compiti per i P.T.R. regionali:
- identificazione degli ambiti territoriali omogenei costituenti province e la città metropolitana, al fine di individuare il dato regionale corrente di consumo di suolo;
- descrizione di criteri e indirizzi per programmare il contenimento del consumo di suolo a livello regionale (considerando effettive e realistiche dinamiche di fabbisogno abitativo) e per determinare gli obiettivi di sviluppo quantitativo nei P.G.T.;
- realizzazione di un sistema di monitoraggio sugli interventi previsti dai P.G.T.;
- individuazione di criteri e indirizzi per unificare le modalità di redazione della "Carta del consumo di suolo" (elaborato vincolante per le successive previsioni trasformative).

L'Art. 4 della medesima legge provvede a arricchire le **misure di incentivazione** già contenute nella L.R. n. 12/05, favorendo interventi di rigenerazione urbana e di recupero del patrimonio edilizio urbano e rurale esistente, a partire dalla priorità nella concessione di finanziamenti regionali data ai comuni virtuosi, fino a concrete modifiche della disciplina riguardante il Piano delle Regole (Art. 10 L.R. n. 12/05), anche per i comuni con popolazione uguale o inferiore a 2.000 abitanti, di seguito richiamate:

- (aggiunto comma 1 bis) "Il Piano delle Regole deve prevedere, per gli ambiti di rigenerazione urbana in cui vengano previsti interventi di ristrutturazione urbanistica, la riduzione del contributo di costruzione di cui all'articolo 43";
- (aggiunto comma 1 ter) "Negli interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio esistente e di sostituzione edilizia (...) a fronte di un miglioramento dell'efficienza energetica del manufatto, o di quella parte di esso oggetto dell'intervento, superiore al trenta per cento rispetto all'esistente, la superficie lorda di pavimento (S.L.P.) sarà calcolata al netto dei muri perimetrali portanti e di tamponamento, nonché dei solai che costituiscono involucro esterno di ristrutturazioni. Negli edifici di nuova costruzione, tale scomputo sarà concesso al raggiungimento della classe energetica A".
- (aggiunto comma 1 quater) "E' data facoltà ai Comuni, per periodi di tempo predeterminati, di modulare gli oneri di urbanizzazione primaria e secondaria ai fini del contenimento energetico degli edifici e della sostenibilità ambientale degli interventi".

Rilevante è anche il contenuto del comma 9, laddove è previsto che i P.G.T., sulla base di criteri definiti dalla Regione, potranno identificare opere edilizie incongrue presenti nel territorio agricolo e negli ambiti di valore paesaggistico (se non sottoposti a specifica tutela e non adibiti a uso agricolo da almeno cinque anni) e prevederne interventi volontari di demolizione e di "permeabilizzazione" dei suoli. A fronte di tali interventi, sarà possibile un riconoscimento per i soggetti interessati di diritti edificatori, dimensionati secondo criteri stabiliti dal P.G.T. stesso e utilizzabili entro ambiti definiti nel tessuto urbano consolidato.

Con il Comunicato regionale n. 50 del 25 marzo la Direzione generale "Territorio, urbanistica e difesa del suolo" di Regione Lombardia ha emanato gli indirizzi applicativi della L.R. n. 31/14.

Gli indirizzi si concentrano sulla disciplina transitoria contenuta nell'Art. 5 della L.R. n. 31/14.

Gli indirizzi specificano le modalità della "proroga ex lege" di 12 mesi per la validità dei Documenti di Piano (di comuni oltre 2.000 abitanti), scaduti prima dell'adeguamento alla L.R. n. 31/14 della pianificazione provinciale e metropolitana. Si tratta di una proroga che poggia sulla volontà del legislatore "(...) di consentire a tutti i Comuni indistintamente la possibilità di adeguarsi *in toto* alla nuova disciplina (...)", e che in base alle tempistiche di adeguamento fissate per la pianificazione regionale (12 mesi) e provinciale/metropolitana (altri 12 mesi) può *de facto* diventare triennale per i comuni. Per effetto della proroga "(...) riprendono efficacia anche eventuali previsioni, contenute in documenti di piano scaduti, riferite ad ambiti di trasformazione, con conseguente possibilità di riavviare la procedura di approvazione dei relativi piani attuativi": ai fini dell'approvazione dei piani attuativi si dovrà fare riferimento alla disciplina speciale prevista dal medesimo Art. 5 della L.R. n. 31/14 (c. 6 e seguenti), non a quella ordinaria della L.R. n. 12/05. Inoltre, viene sottolineato come la disciplina transitoria speciale sia da applicare solo ai piani attuativi previsti dal Documento di Piano, e quindi riguardanti gli ambiti di trasformazione, mentre i piani attuativi previsti dal Piano delle Regole dovranno essere approvati secondo la procedura della L.R. n. 12/05.

Per i procedimenti di pianificazione in itinere (P.G.T. in prima versione già adottati o solo avviati e varianti a P.G.T. già adottate, prima della vigenza della L.R. n. 31/14) è “(...) espressamente disposta l'applicazione della disciplina urbanistica vigente” (L.R. n. 12/05).

La tematica più rilevante degli indirizzi applicativi è tuttavia quella delle possibili varianti al P.G.T. nella fase transitoria della L.R. n. 31/14: il testo ricorda e specifica le restrizioni poste dalla nuova legge alle varianti di P.G.T. e ai piani attuativi in variante al P.G.T.. In premessa sottolinea come: *“Dal momento che la norma esordisce richiamando l'adeguamento finale, ossia quello che dovrà concretizzarsi nel P.G.T., l'operatività delle restrizioni è da considerare immediata, a far tempo cioè dall'entrata in vigore della L.R. n. 31/14, dunque non condizionata da altri adempimenti”*.

Le restrizioni riguardano solo il Documento di Piano e nello specifico le previsioni di trasformazione, non ad esempio altri obiettivi di sviluppo. La disciplina restrittiva non si applica alle varianti che riguardano Piano dei Servizi e Piano delle Regole, “a condizione che le stesse non abbiano incidenza sulle previsioni urbanistiche del Documento di Piano” (cit.). Gli indirizzi applicativi rimarcano quindi come siano “certamente possibili tutte le varianti al Piano delle Regole o al Piano dei Servizi interne al vigente tessuto urbano consolidato, anche ampliative delle attuali potenzialità edificatorie (...)” (cit.), mentre sono escluse quelle esterne al T.U.C. e comportanti nuovo consumo di suolo (in aree agricole, in aree di valore paesaggistico-ambientale e ecologiche o in aree non soggette a trasformazione urbanistica).

Secondo il disposto della L.R. n. 31/14 (comma 4) sono varianti possibili quindi quelle che, senza ulteriore consumo di suolo, rispondano a necessità di **“riorganizzazione planivolumetrica, morfologica, tipologica o progettuale delle previsioni di trasformazione già vigenti, per la finalità di incentivarne e accelerarne l'attuazione, esclusi gli ampliamenti di attività economiche già esistenti, nonché quelle finalizzate all'attuazione degli accordi di programma a valenza regionale”** (cit.). La variante in ampliamento per un'attività economica presuppone che tale attività sia in essere e che si dimostri la necessità di ampliamento e di nuovo consumo di suolo.

Molto importante è la precisazione che “(...) non è affatto preclusa, già in questa fase transitoria, la possibilità di dar corso a nuovi Documenti di piano o varianti degli stessi, anche in riduzione del consumo di suolo precedentemente previsto, sempre però nel rispetto dei limiti posti dal comma 4 (compreso il suo ultimo periodo)” (cit.).

Da ultimo, gli indirizzi applicativi approfondiscono il tema della maggiorazione del contributo sul costo di costruzione, come sviluppato negli Artt. 4 e 5 della L.R. n. 31/14.

Le disposizioni dell'Art. 4 sono già state descritte precedentemente: gli indirizzi applicativi sottolineano come tali misure saranno applicabili solo una volta completato l'adeguamento del P.G.T. alla nuova legge, in particolare attraverso la redazione della “Carta del consumo di suolo”.

L'Art. 5 (comma 10) prevede l'applicazione da parte dei Comuni di “una maggiorazione percentuale del contributo relativo al costo di costruzione (...)” in caso di “interventi che consumano suolo agricolo nello stato di fatto” (cit.). Tale maggiorazione non riguarda la parte riferita agli oneri di urbanizzazione ed è aggiuntiva rispetto a quella già prevista dall'Art. 43 (comma 2 bis) L.R. n. 12/05, da destinare a misure compensative ambientali o di riqualificazione urbana, calcolandola:

- tra il venti e il trenta per cento per interventi con “consumo di suolo agricolo nello stato di fatto” esternamente al T.U.C.;
- al cinque per cento per interventi con “consumo di suolo agricolo nello stato di fatto” internamente al T.U.C..

3.8 La L.R. n. 18/19 su semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana territoriale e per il recupero del patrimonio edilizio esistente.

La L.R. n. 18/19 ha apportato modifiche alle Leggi regionali precedentemente citate n. 31/04 e 12/05. Scopo del legislatore per tali modifiche, come da titolo, con questa legge è:

- fornire una nuova definizione di rigenerazione urbana, modificando integralmente quella contenuta all'interno della L.R. n. 31/04 (Art. 2);
- fornire una definizione di rigenerazione territoriale, tematica quindi separate dalla rigenerazione urbana (Art. 2);
- l'inclusione delle bonifiche nelle opere di urbanizzazioni secondarie (Art. 4);
- l'individuazione di "aree di rigenerazione", all'interno del territorio comunale, in cui possono essere previste misure di semplificazione amministrativa, incentivi volumetrici e riduzione del contributo di costruzione (Art. 3);
- incentivazione del patrimonio edilizio esistente (Art. 4);
- semplificazione, in determinati casi, del cambio di destinazione d'uso da produttivo a direzionale (Art. 4);
- possibilità di utilizzare temporaneamente aree ed edifici dismessi (Art. 4).

Con questo provvedimento, quindi, Regione Lombardia cerca di perseguire l'obiettivo di uno sviluppo sostenibile del territorio, riconoscendo gli interventi finalizzati alla rigenerazione urbana e territoriale riguardanti ambiti, aree oppure singoli edifici.

Tra le varie misure di incentivazione introdotte dal legislatore al fine di incentivare il recupero del patrimonio edilizio esistente, sono stati previsti:

- l'abbattimento del 60% degli oneri di urbanizzazione per interventi di ristrutturazione edilizia, demolizione e ricostruzione anche con diversa sagoma o ampliamento attraverso l'utilizzo di premialità dei diritti edificatori;
- l'incremento, fino al 20%, dell'indice di edificabilità massimo previsto dal P.G.T. vigente e ulteriori riduzioni degli oneri di urbanizzazione e del contributo sul costo di costruzione per edifici che raggiungono particolari requisiti di qualità;
- una maggiorazione tra il 20% e il 50% del contributo di costruzione per interventi che consumano suolo agricolo.

Sono state inoltre previste misure di semplificazione per:

- il recupero di immobili abbandonati o dismessi da oltre cinque anni, soggetti ad elevata criticità;
- il recupero di immobili abbandonati da almeno tre anni, consentendo ai proprietari usi compatibili con l'agricoltura;
- insediamento di esercizi di vicinato in immobili dismessi.

Quest'ultima casistica in particolare è stata introdotte con il fine di revitalizzare i centri storici.

Ha riscosso particolare interesse, all'interno dei dibattiti organizzati da alcune Sedi territoriali di Ordini di professionisti (tra i quali quelle dell'Ordine degli Architetti, Pianificatori territoriali, Paesaggisti e Conservatori), l'introduzione dell'articolo 40ter all'interno della L.R. n. 12/05, contenuta nell'Art. 4, dal titolo "Recupero degli edifici rurali dismessi o abbandonati". Questa novità prevede il recupero edifici rurali dismessi da almeno tre anni, per qualsiasi altro uso, escluso il produttivo e i centri commerciali, con possibilità di incremento volumetrico fino al 20%. Questa norma può quindi generare la trasformazione residenziale di cascine sparse che diventano

mini nuclei abitati con richiesta di servizi (scuolabus, ritiro spazzatura, spalatura neve, infrastrutture a rete-fognatura per citarne alcuni).

La L.R. n.18/19 disponeva per i comuni il termine del 12.05.2020 per l'individuazione, tramite apposita Delibera di Consiglio comunale, delle aree oggetto rigenerazione urbana. Tale termine, a seguito dell'emergenza Covid-19, è stato più volte prorogato. Con L.R. n. 4/20 il termine del 12.05.2020 è stato prorogato al 31.07.2020, ma a seguito della Circolare n. 5 del 12.05.2020, pubblicata sul B.U.R.L. del 14 maggio 2020, n. 20, è stato nuovamente prorogato al 30.09.2020. Tale nuovo temine ha riguardato anche l'individuazione delle aree in cui è escluso il recupero dei piani terra e per l'applicazione di incentivi volumetrici.

Si precisa in questa sede che il Comune di Cesate non ha approvato un piano per la rigenerazione, non individuando immobili oggetto di tale pratica, in quanto non presenti all'interno del territorio comunale edifici di particolare interesse.

3.9 La L.R. n. 11/21 modifica dei termini individuati dalla L.R. 18/2019 e dalla L.R. n. 11 /21.

Con la L.R. n. 11/21 il Consiglio regionale lombardo ha largamente modificato l'Art. 40bis. L'articolo originale è stato poi oggetto di dibattito da parte della Corte costituzionale, che ha dichiarato incostituzionale tale formulazione.

Con la nuova formulazione, il Consiglio regionale ha disposto un nuovo rinvio dei termini dettati dalla L.R. n. 8/19: la nuova scadenza per le attività descritte nel precedente paragrafo è stato portato al 31.12.2021. Decorsi tali termini, si applicano anche agli immobili non individuati dalla medesima, per i quali il proprietario, con perizia asseverata giurata, certifichi, oltre al non uso dell'immobile, documentato anche mediante dichiarazione sostitutiva dell'atto di notorietà a cura della proprietà o del legale rappresentante, anche uno o più degli aspetti elencati al primo periodo, mediante prova documentale o anche fotografica.

Tra le novità introdotte dalla L.R. n. 11/21 troviamo inoltre la possibilità di recuperare immobili dismessi da almeno un anno, mentre la formulazione originaria prevedeva una dismissione non inferiore ai cinque; la disciplina prevista dalla L.R. n. 18/19 si applica anche a immobili degradati e abbandonati.

Tra le modifiche al testo originario troviamo anche quello al bonus volumetrico: se in origine era sempre del 20%, con la L.R. datata 2021 si può prevedere una maggiorazione variabile tra il 10% e il 25%, determinata attraverso Delibera del Consiglio Comunale; nel caso di mancata espressione da parte di tale organo, si applica un aumento volumetrico fisso del 20%. Inoltre, per interventi che assicurino una superficie deimpermeabilizzata e destinata a verde non inferiore all'incremento di S.L.P. realizzato, la legge regionale prescrive un incremento dell'indice di edificabilità pari al 5%.

3.10 Principi di riferimento.

Stante la normativa urbanistica sopra sinteticamente richiamata e descritta, si ritiene utile indicare quali principi di riferimento si seguiranno nello sviluppo della redazione del P.G.T., in particolare per gli aspetti più "programmatici e operativi".

Il P.G.T.:

- assume un principio di equità per la stima e l'assegnazione dei diritti edificatori, con criteri esplicitamente descritti, perché ciascun cittadino possa verificare la coerenza delle scelte localizzative rispetto ai fondamenti generali;
- supera il tradizionale rapporto di antagonismo e antiteticità tra l'interesse pubblico e l'interesse privato, fondando il Piano sul concetto di "interesse generale", per il quale risultati efficaci derivano dalla convergenza di fattori di interesse pubblico e privato;
- consente la circolazione dei diritti edificatori sul territorio (possibilità di traslazione da un'area a un'altra, commerciabilità dei diritti edificatori) affinché risulti possibile il giusto ristoro economico anche per aree che, per le scelte di Piano, non saranno interessate da insediamenti a carattere privato ma parteciperanno comunque allo sviluppo del territorio (es. aree per servizi);
- predispone la massima flessibilità possibile nell'attuazione delle previsioni del piano, favorendo processi attuativi in grado di rispondere al meglio agli obiettivi e di garantire un miglioramento sia del sistema infrastrutturale e dei servizi, che del sistema ambientale (politiche di tutela e sviluppo);
- fa riferimento al principio di sostenibilità ambientale di qualsiasi azione di trasformazione e modifica del territorio, al fine di ricostruire e riequilibrare il rapporto tra urbanizzato e ambiente naturale, determinando migliori relazioni tra gli abitanti e il loro territorio. Per tali motivi, recepisce pienamente la L.R. n. 31/14 nell'assumere la rigenerazione territoriale e urbana quale principio e azione fondamentali del governo del territorio.

Compete al Documento di Piano la definizione dei **sistemi perequativi** necessari per garantire un adeguato ristoro economico ai cittadini titolari di aree destinate alla realizzazione di attrezzature d'interesse pubblico. Al contempo, l'attuazione di trasformazioni urbane mediante gli strumenti della programmazione integrata o della pianificazione attuativa dovrà risultare coerente con i principi generali di equità, dunque dovranno essere conferiti alle suddette aree i diritti edificatori vocazionalmente riconosciuti, paragonabili a quelli attribuiti dal Piano delle Regole per situazioni insediative analoghe, consentendo il raggiungimento di densità edilizie commisurate agli esiti in termini di "forma della città" stabiliti dal P.G.T. (definizione del margine urbanizzato, delle connessioni, dell'omogeneità del tessuto edificato, etc.). In linea generale l'efficacia del piano potrà essere conseguita mediante meccanismi di tipo premiale, da implementare sia mediante gli strumenti di pianificazione attuativa e programmazione integrata, che mediante il Piano delle Regole.

Relativamente ai **meccanismi compensativi** il Piano di Governo del Territorio prevede dispositivi atti all'ottenimento di benefici in termini di:

- miglioramento ambientale e fruizione del paesaggio (es. ottenimento di nuove aree per servizi ovvero incremento/miglioramento delle superfici boscate), da porre in capo a iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo;
- miglioramento della sicurezza del territorio, in particolare idrogeologica, da porre in capo a iniziative di trasformazione urbanistica che determinano consumo di suolo.

Relativamente ai **meccanismi premiali** il Piano di Governo del Territorio prevede incentivi di tipo quantitativo, applicabili al diritto edificatorio assegnato dal piano, in via generale nei casi in cui gli interventi con natura insediativa siano tali da:

- conseguire evidenti effetti di miglioramento delle condizioni ambientali, ad esempio in termini di inquinamento e di risparmio delle risorse energetiche;
- garantire effetti di riqualificazione ambientale, di miglioramento della sicurezza e di miglioramento della possibilità di fruizione del territorio da parte dei cittadini;
- determinare il miglioramento delle condizioni di urbanizzazione, e quindi di funzionalità, del territorio;
- generare effetti di miglioramento dell'offerta di opportunità per i cittadini;
- migliorare la qualità dei progetti con concorsi di progettazione.

3.11 Sistema informativo territoriale integrato - S.I.T.

In riferimento a quanto indicato all'art.3 della L.R. n. 12/05, gli elementi conoscitivi ed informativi generali e di settore, alla base delle scelte di programmazione e pianificazione, sono desunti dal S.I.T. Sistema Informativo Territoriale Integrato, che la Regione Lombardia ha messo a disposizione, in coordinamento con gli altri Enti.

4. Gli strumenti di pianificazione sovraordinata: ricognizione e recepimento di obiettivi, indirizzi e prescrizioni.

4.1 La pianificazione sovraordinata.

La legge urbanistica lombarda precisa all'art. 2 che "il governo del territorio si attua mediante una pluralità di piani, fra loro coordinati e differenziati, i quali nel loro insieme costituiscono la pianificazione comunale del territorio stesso".

È, infatti, considerazione ormai condivisa che il singolo territorio comunale non possa più esimersi dall'essere considerato come parte integrante di un sistema complesso a scala vasta. Diventa quindi inevitabile, ai fini della definizione degli elementi a supporto alle scelte pianificatorie, recepire gli atti di pianificazione a scala vasta in modo da uniformarsi alle scelte strategiche che governano il territorio regionale e provinciale.

Nei paragrafi successivi vengono quindi esaminati tali strumenti di programmazione e pianificazione al fine di inquadrare la realtà di Cesate e desumere le necessarie indicazioni (a carattere di indirizzi o di prescrizioni) per il P.G.T. comunale.

Il presente Quadro Ricognitivo - Conoscitivo del Documento di Piano descrive pertanto i contenuti, comprensivi di obiettivi, indirizzi e prescrizioni:

- del P.T.R. vigente di Regione Lombardia, come modificato dagli aggiornamenti annuali nonché dall'Integrazione ai sensi della L.R. n. 31/14 (dicembre 2015); comprensivo degli approfondimenti del Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) e dei contenuti espressi dalla Rete Ecologica Regionale (R.E.R.);
- del P.T.M. - Piano territoriale metropolitano - della Città Metropolitana di Milano (documento che ha sostituito il P.T.C.P. della superata Provincia di Milano);
- del Piano Territoriale di Coordinamento del Parco Groane (P.T.C.);
- del Piano di indirizzo Forestale (P.I.F.);
- del Piano Cave.

4.2 Il Piano Territoriale Regionale (P.T.R.).

Il Piano Territoriale Regionale, strumento di supporto all'attività di *governance* della Lombardia, è lo strumento di pianificazione dell'area vasta a livello regionale. È aggiornato annualmente mediante il Programma regionale di sviluppo o con il D.E.F.R. (Documento di economia e finanza regionale); il suo ultimo aggiornamento è avvenuto con la D.C.R. n. 2064/2021, in allegato al Documento di economia e finanza regionale 2021.

Il Piano Territoriale Regionale P.T.R., in applicazione all'art. 19 della L.R. n. 12/05 ha natura ed effetti di Piano Territoriale Paesaggistico ai sensi della legislazione nazionale (D. Lgs. n. 42/04), recependo e aggiornando il Piano Territoriale Paesistico Regionale (P.T.P.R.) vigente in Lombardia dal 2001.

"Il P.T.R. è lo strumento di indirizzo e orientamento per il territorio regionale che definisce in maniera integrata gli obiettivi generali di sviluppo attraverso indirizzi, orientamenti e prescrizioni, che hanno efficacia diretta su altri strumenti di pianificazione, ed è anche lo strumento che porta a sistema le politiche settoriali riconducendole ad obiettivi di sviluppo territoriale equilibrato. Il P.T.R. si raccorda con una visione più generale di scala sovraregionale, promuovendo la collaborazione interistituzionale con i territori confinanti al fine di delineare strategie condivise e coordinare le progettualità. [...] La prima assunzione del piano è quindi la dichiarazione

del sistema di obiettivi che vengono individuati per lo sviluppo del territorio della Lombardia” (cit. pag. 22 Documento di Piano del P.T.R. - dicembre 2020).

Con riferimento agli articoli 19 e 20 della L.R.n. 12/05 “Legge per il governo del territorio”, il P.T.R. costituisce atto fondamentale di indirizzo, agli effetti territoriali, della programmazione di settore della Regione, nonché di orientamento, attraverso la definizione di criteri e di indirizzi, della programmazione e pianificazione territoriale dei comuni e delle provincie; indica:

- i principali obiettivi di sviluppo socio-economico del territorio regionale;
- il quadro delle iniziative per la realizzazione delle infrastrutture e delle opere pubbliche di interesse regionale e nazionale;
- i criteri operativi per la salvaguardia dell’ambiente;
- il quadro delle conoscenze delle caratteristiche fisiche del territorio.

Definisce:

- le linee orientative dell’assetto del territorio, con riferimento all’individuazione dei principali poli di sviluppo e delle zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- gli indirizzi generali per il riassetto del territorio ai fini della prevenzione dei rischi geologici, idrogeologici e sismici;
- gli indirizzi per la programmazione territoriale di comuni e provincie;
- gli obiettivi prioritari di interesse regionale individua idonei strumenti per garantire il perseguitamento degli obiettivi regionali.

Il P.T.R. costituisce quadro di riferimento per la valutazione di compatibilità degli atti di governo del territorio di comuni, provincie, comunità montane, enti gestori dei parchi regionali.

Con riferimento all’articolo 76 della L.R. n. 12/05 “Legge per il governo del territorio”, il P.T.R. nella sua valenza di Piano Territoriale Paesistico individua gli obiettivi e le misure di tutela paesaggistica; le prescrizioni attinenti alla tutela del paesaggio in esso contenute sono cogenti per gli strumenti di pianificazione dei comuni, delle città metropolitane, delle provincie e delle aree protette e sono immediatamente prevalenti sulle disposizioni difformi eventualmente in essi contenute.

Il Piano si compone delle seguenti sezioni:

- Il P.T.R. della Lombardia: presentazione, che illustra la natura, la struttura e gli effetti del Piano;
- Documento di Piano, l’elaborato attraverso cui il P.T.R. descrive e aggiorna le proprie strategie, i propri obiettivi e contenuti ed è corredata da quattro elaborati cartografici;
- Piano Paesaggistico Regionale (P.P.R.) che contiene la disciplina paesaggistica della Lombardia;
- Strumenti Operativi che individua strumenti, criteri e linee guida per perseguire gli obiettivi proposti;
- Sezioni Tematiche che contiene l’Atlante di Lombardia e approfondimenti su temi specifici;
- Valutazione Ambientale che contiene il rapporto Ambientale e altri elaborati prodotti nel percorso di Valutazione Ambientale del Piano.

Il P.T.R. individua tre grandi obiettivi tra loro complementari per conseguire il miglioramento della qualità della vita:

- proteggere e valorizzare le risorse della Lombardia;
- rafforzare la competitività dei territori della Lombardia;

- riequilibrare il territorio lombardo.

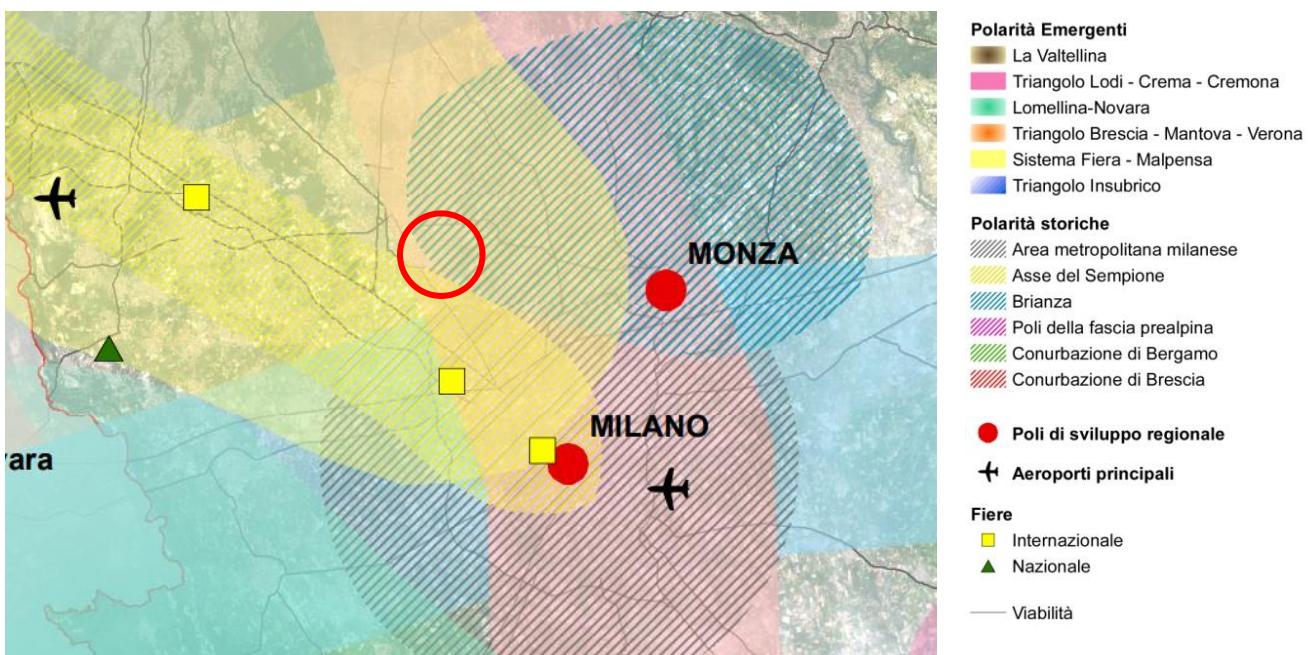
Il Documento di Piano è l'elaborato di raccordo tra tutti gli elaborati del P.T.R. poiché, in forte relazione con il dettato normativo della L.R. n. 12/05 (art. 19, comma 2), definisce le linee orientative dell'assetto del territorio regionale in riferimento agli obiettivi prioritari di interesse regionale (poli di sviluppo regionale, zone di preservazione e salvaguardia ambientale, infrastrutture prioritarie).

Gli obiettivi di sviluppo socio economico della Lombardia sono declinati attraverso 3 macro-obiettivi (principi ispiratori dell'azione di Piano, riferimento diretto alle strategie individuate a livello europeo) e 24 obiettivi di Piano, secondo due logiche: dal punto di vista tematico e dal punto di vista territoriale.

La declinazione territoriale è effettuata sulla base dell'individuazione di sistemi territoriali (Tav.4) considerati come chiave di lettura del sistema relazionale a geometria variabile ed integrata, che si attiva e si riconosce spazialmente nel territorio: Sistema Metropolitano, Sistema della Montagna, Sistema Pedemontano, Sistema dei Laghi, Sistema della Pianura Irrigua, Sistema del Fiume Po e Grandi Fiumi di Pianura.

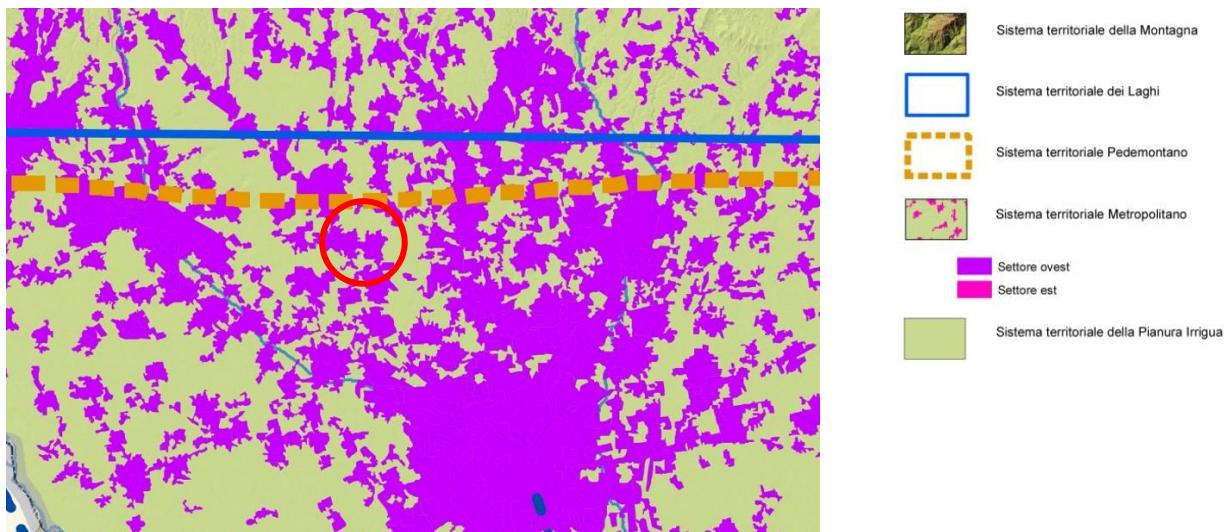
La carta delle Polarità e poli di sviluppo Regionale (Tav. 1 del D.D.P. del P.T.R.) inquadra la piena appartenenza di Cesate alla polarità storica dell'Area metropolitana milanese.

Estratto TAVOLA 1 D.d.P. del P.T.R. - POLARITA' E POLI DI SVILUPPO REGIONALE



Dalla **carta dei Sistemi Territoriali (Tav. 4 del D.D.P. del P.T.R.)**, si evince che il Comune di Cesate ricade all'interno del Sistema Fiera - Malpensa.

Estratto TAVOLA 4 D.d.P. del P.T.R. - SISTEMI TERRITORIALI DEL P.T.R.



Il Comune di Cesate rientra nel sistema territoriale metropolitano. Il P.T.R. pone i seguenti obiettivi:

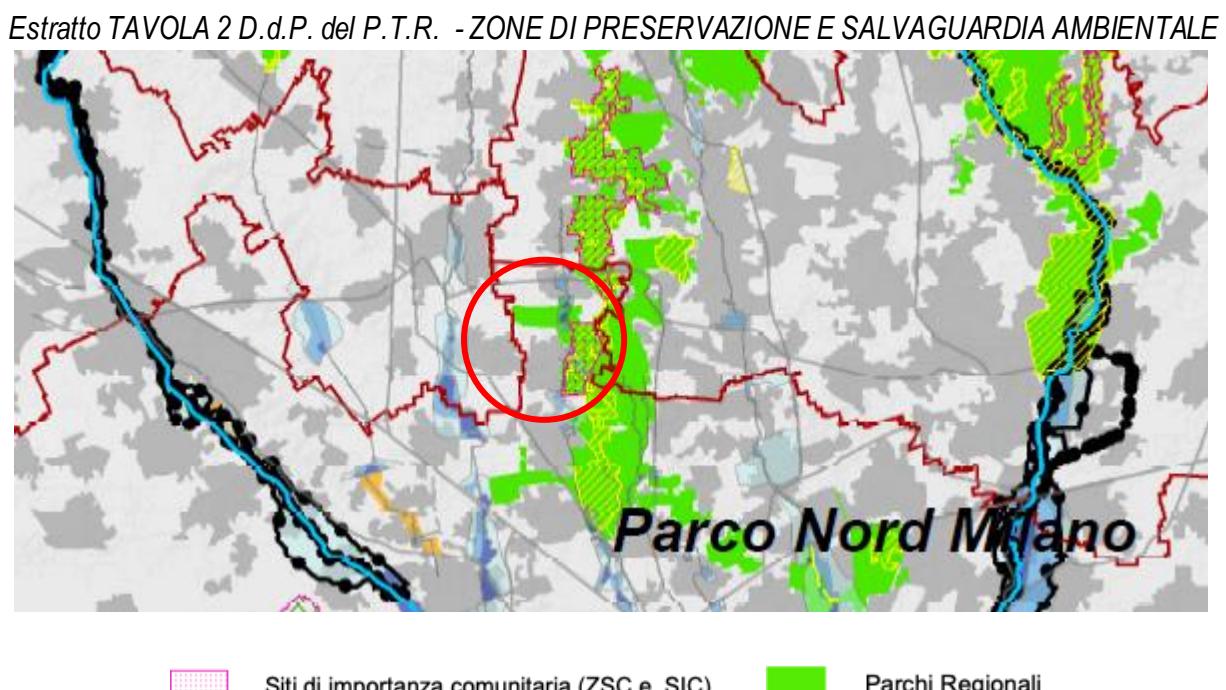
- ST1.1 Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale;
- ST1.2 Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale;
- ST1.3 Tutelare i corsi d'acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità;
- ST1.4. Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia;
- ST1.5 Favorire l'integrazione con le reti infrastrutturali europee;
- ST1.6 Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili;
- ST1.7 Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio;
- ST1.8 Riorganizzare il sistema del trasporto merci;
- ST1.9 Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza;
- ST1.10 Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio;
- ST1.11 POST EXPO – Creare le condizioni per la realizzazione ottimale del progetto di riqualificazione delle aree dell'ex sito espositivo e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

Il Documento di Piano del P.T.R. enuclea anche gli obiettivi relativi all'uso del suolo per quanto riguarda il sistema territoriale:

- limitare l'ulteriore espansione urbana: coerenzierare le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio;
- limitare l'impermeabilizzazione del suolo;
- conservare i varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale;
- evitare la dispersione urbana;

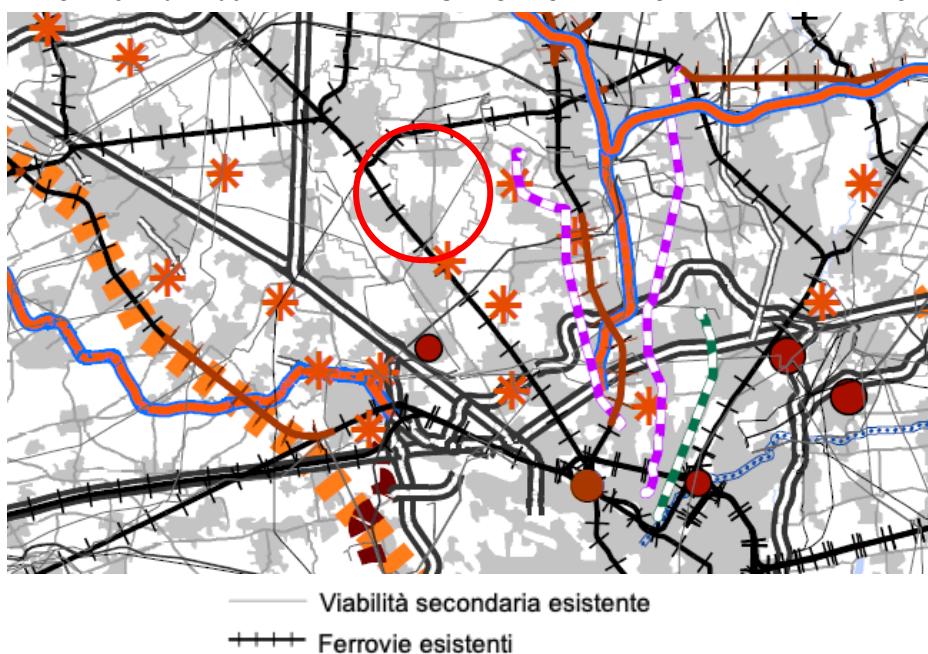
- mantenere la riconoscibilità dei centri urbani;
- nelle aree periurbane e di frangia, contenere i fenomeni di degrado e risolvere le criticità presenti, con specifico riferimento alle indicazioni degli Indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico;
- favorire il recupero delle aree periurbane degradate con la riprogettazione di paesaggi compatti, migliorando il rapporto tra spazi liberi e edificati anche in relazione agli usi insediativi e agricoli evitando le saldature lungo le infrastrutture;
- realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile, di buona qualità architettonica ed adeguato inserimento paesaggistico.

Dalla **carta Zone di preservazione e salvaguardia ambientale** (Tav. 2 del D.D.P. del P.T.R.), si evince che il territorio di Cesate è situato nel Parco Groane.



Dalla **carta Infrastrutture prioritarie per la Lombardia** (Tav. 3 del D.D.P. del P.T.R.), si evince che il territorio di Cesate è attraversato esclusivamente da strade secondarie. Tra le infrastrutture per il trasporto di massa, nella tavola si nota la presenza di una ferrovia che collega il Comune a Milano.

Estratto TAVOLA 3 D.d.P. del P.T.R. - INFRASTRUTTURE PRIORITARIE PER LA LOMBARDIA



4.3 Sezione del PTR: Piano Paesaggistico Regionale - P.P.R..

I Piano Territoriale Paesaggistico, è sezione specifica del P.T.R., disciplina paesistica dello stesso; recepisce, consolida ed aggiorna il Piano Territoriale Paesistico Regionale P.T.P.R. vigente in Lombardia; rappresenta sia il quadro di riferimento per la costruzione del Piano del Paesaggio Lombardo, sia lo strumento di disciplina paesaggistica ed è esteso all'intero territorio operando effettivamente là dove e fino a quando non siano vigenti atti a valenza paesaggistica di maggior definizione.

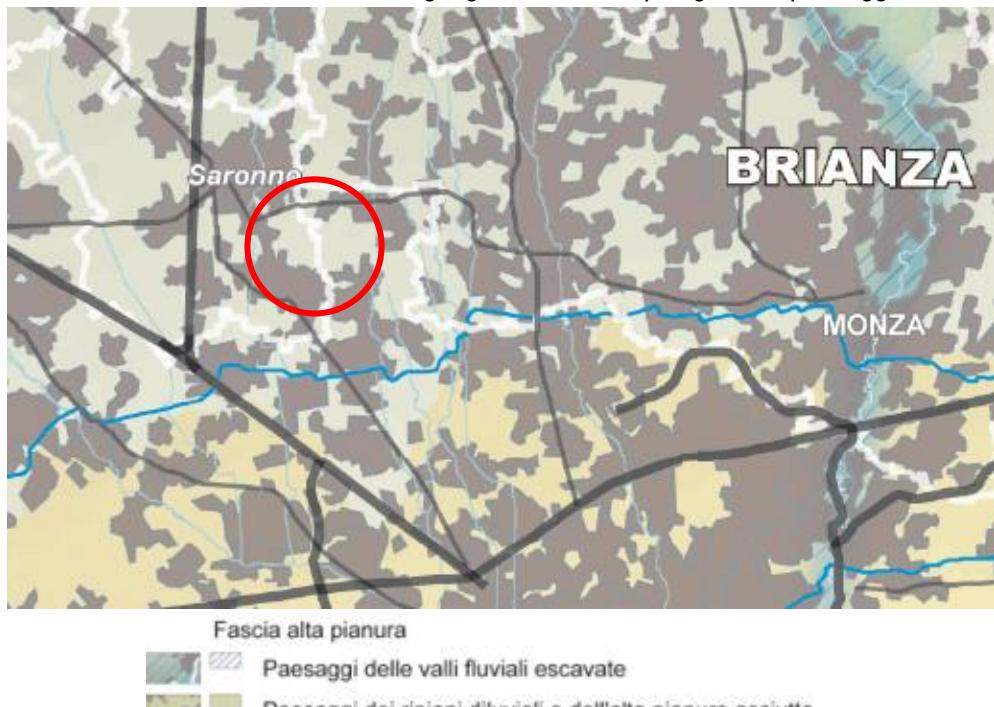
Le misure di indirizzo e prescrittività paesaggistica si sviluppano in reciproca relazione con il P.T.R. al fine di salvaguardare e valorizzare gli ambiti ed i sistemi di maggiore rilevanza regionale: laghi, fiumi, navigli, rete irrigua e di bonifica, montagna, centri e nuclei storici, geositi, siti U.N.E.S.C.O., percorsi e luoghi di valore panoramico o di fruizione del paesaggio.

Gli elaborati del Piano Paesaggistico sono di diversa natura:

- la Relazione generale, che esplicita contenuti, obiettivi e processo di adeguamento del Piano;
- le integrazioni e modifiche del Quadro di Riferimento paesaggistico che riguardano sia l'introduzione di nuovi significativi elaborati che l'aggiornamento dei Repertori esistenti;
- la nuova Cartografia di Piano, che aggiorna quella vigente e introduce nuove tavole;
- le integrazioni e modifiche ai Contenuti Dispositivi e di indirizzo, che vede da una parte la nuova Normativa e dall'altra l'integrazione e l'aggiornamento dei documenti di indirizzi.

Nelle seguenti pagine sono riportati estratti (fuori scala) di alcune tavole del P.P.R., contenenti indicazioni e prescrizioni relativamente al territorio comunale di Cesate³.

Estratto Tavola A: Ambiti geografici e unità tipologiche di paesaggio

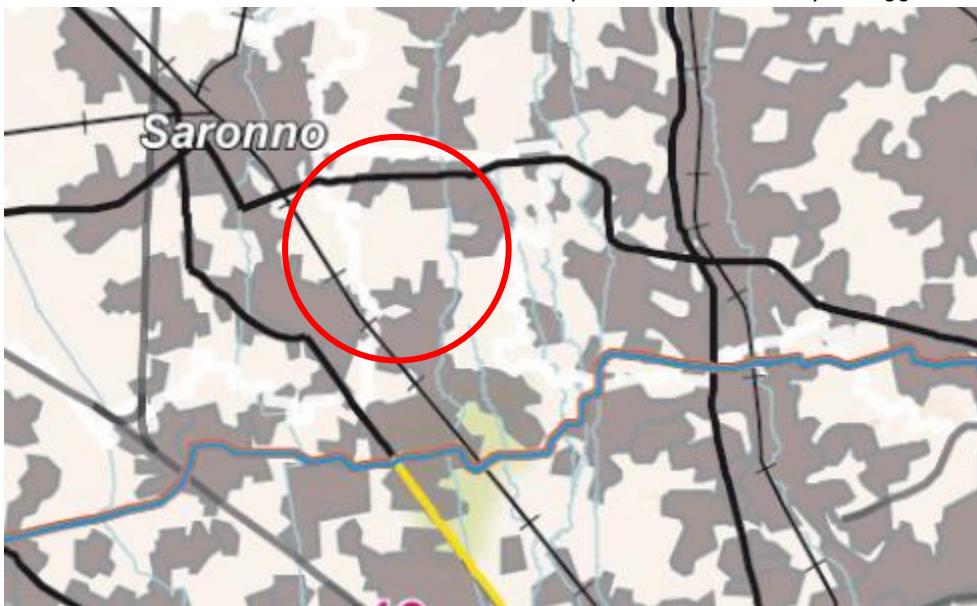


Cesate afferisce all'ambito geografico Milanese⁴. Il territorio rientra nei Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta. Gli indirizzi di tutela sono contenuti all'interno dell'elaborato "Piano paesaggistico. I Paesaggi della Lombardia".

³ Le voci di legenda delle tavole, ove molto numerose e per facilitare una lettura immediata delle stesse, saranno riportate solo nelle parti necessarie alla lettura dell'intorno di Cesate.

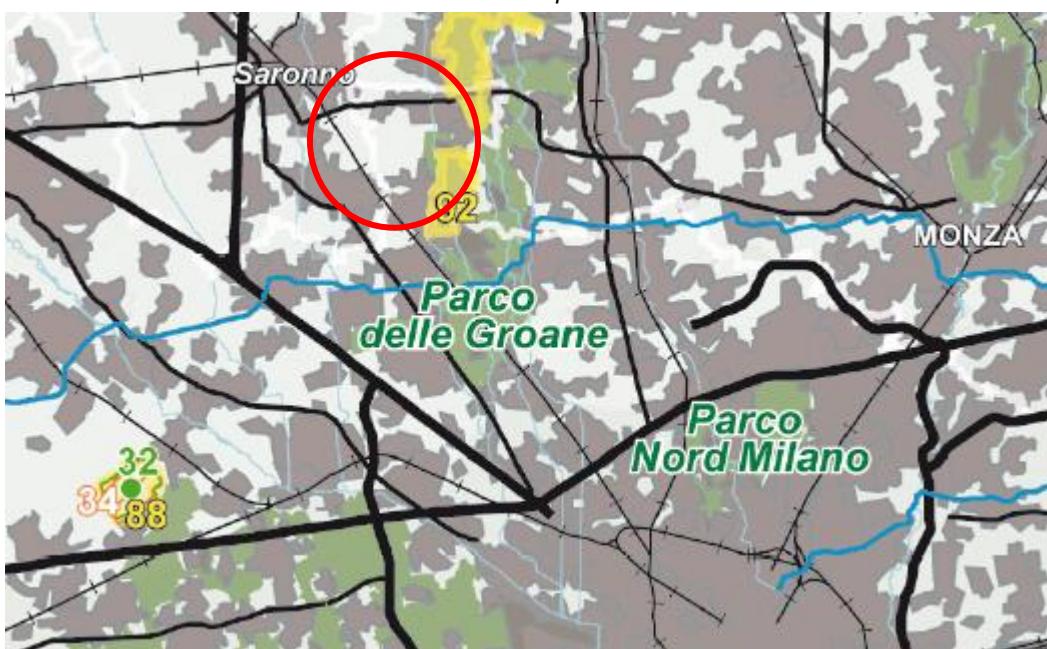
⁴ *Piano Paesaggistico. I paesaggi della Lombardia*

Estratto Tavola B: Elementi identificativi e percorsi di interesse paesaggistico



Nella tavola, per quanto riguarda il Comune di Cesate, si segnala unicamente la presenza di corsi d'acqua.

Estratto Tavola C: Istituzioni per la tutela della natura



SIC - Siti di importanza comunitaria



Parchi regionali istituiti con ptcp vigente

Come si evince dalla Tavola, il Comune di Cesate presenta al suo interno sia un sito di importanza comunitaria che un parco regionale.

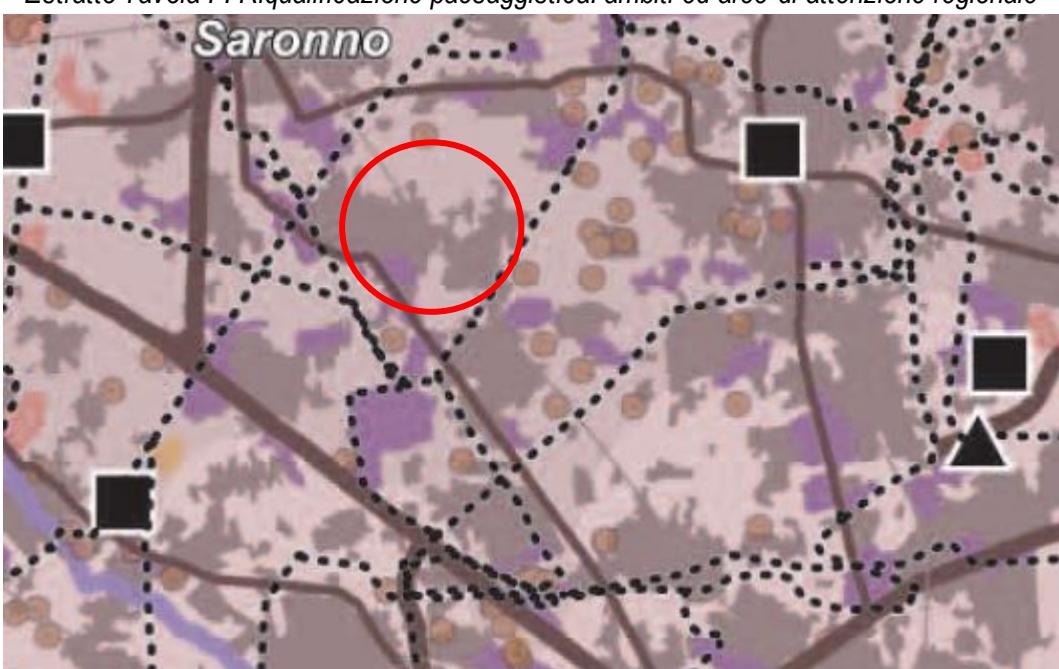
Estratto Tavola D: Quadro di riferimento della disciplina paesaggistica regionale

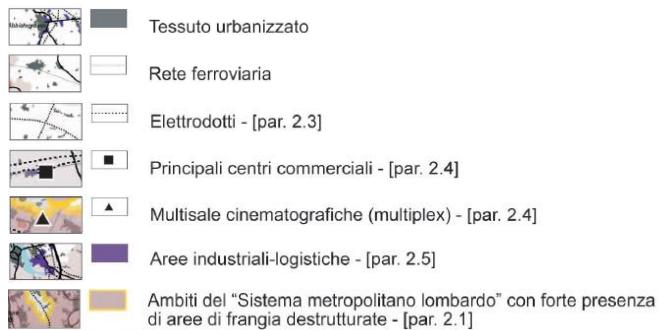


Tavola E: viabilità di rilevanza paesistica

La Tavola E evidenzia tutti i tracciati di rilevanza paesistica, tra cui le linee di navigazione, tracciati guida paesaggistici, belvedere, visuali sensibili. All'interno del territorio comunale non vi è traccia di tracciati di rilevanza paesistica, quindi non viene riportato alcun estratto.

Estratto Tavola F: Riqualificazione paesaggistica: ambiti ed aree di attenzione regionale





Nella Tavola F si nota che la porzione di territorio non urbanizzata rientra negli Ambiti del sistema metropolitano lombardo con forte presenza di aree di frangia destrutturate. Nella Parte IV degli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico si delineano le caratteristiche di queste aree con le relative criticità, indirizzi di riqualificazione e indirizzi di contenimento e prevenzione del rischio.

AREE DI FRANGIA DESTRUTTURATE	(...) Si intendono quelle parti del territorio periurbano costituite da piccoli e medi agglomerati, dove le parti "urbanizzati" e oggetti architettonici molto eterogenei fra loro, privi di relazioni spaziali significative, alterano fortemente le regole dell'impianto morfologico preesistente fino a determinarne la sua totale cancellazione e la sostituzione con un nuovo assetto privo di alcun valore paesaggistico ed ecosistemico, che presenta situazioni in essere o a rischio di degrado e/o compromissione.
CRITICITÀ	<p>Impoverimento/perdita di qualsiasi forma di identità paesaggistica e talvolta di condizioni minimali di abitabilità, cui fanno riscontro:</p> <ul style="list-style-type: none"> - frammentazione, omologazione e "banalizzazione" del paesaggio degli spazi aperti, aggravata dalla recente tendenza alla densificazione o alla rarefazione degli insediamenti, con interclusione, frammentazione e dequalificazione diffusa delle aree agricole periurbane, insufficienza e mancanza di qualità architettonico-spaziale e funzionale degli spazi d'uso pubblico, perdita delle visuali lontane; - accerchiamento e progressiva interclusione di elementi isolati del patrimonio storico-architettonico e/o naturale che vengono estraniati dal loro contesto; - diffusione di oggetti monofunzionali privi di alcun legame o di riferimenti ai luoghi con formazione di nuove centralità urbane senza alcuna logica di continuità con le preesistenti; - usi e riusi spesso impropri del patrimonio edilizio e conflitti d'uso dei suoli; - scarsa qualità architettonica e ambientale degli insediamenti produttivi e logistici; - presenza invasiva delle infrastrutture a rete, sia viabilistiche che per il trasporto dell'energia e delle opere finalizzate alla sua produzione; - forte concentrazione di impianti per le telecomunicazioni e la radiotelevisione che determinano, in alcune aree, oltre a forti criticità di tipo percettivo, anche emergenze per la salute della popolazione; - presenza di aree sottoutilizzate e dismesse in abbandono.
INDIRIZZI DI RIQUALIFICAZIONE	<p>Azioni:</p> <ul style="list-style-type: none"> - ridefinizione di un chiaro impianto morfologico prioritariamente attraverso: <ul style="list-style-type: none"> - la conservazione e il ridisegno degli spazi aperti, secondo un'organizzazione sistematica e polifunzionale, come contributo alla

	<p>costruzione di una rete verde di livello locale che sappia dare continuità alla rete verde di scala superiore; in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservando, proteggendo e valorizzando gli elementi del sistema naturale e assegnando loro un ruolo strutturante; - riqualificando il sistema delle acque; - attribuendo alle aree destinate a verde pubblico esistenti e previste nell'ambito considerato una elevata qualità ambientale, paesaggistica e fruitiva; - rafforzando la struttura del paesaggio agricolo soprattutto nei casi ove questo sia ancora fortemente interconnesso con il grande spazio rurale, conservando e incentivando le sistemazioni culturali tradizionali, promuovendo programmi specifici per l'agricoltura in aree periurbane, etc.; - la riqualificazione del tessuto insediativo, in particolare: <ul style="list-style-type: none"> - conservando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico; - definendo elementi di relazione tra le diverse polarità nuove e preesistenti; - preservando le vedute lontane come valori spaziali irrinunciabili e curando l'architettura dei fronti urbani verso i territori aperti; - riconfigurando l'impianto morfologico ove particolarmente destrutturato; - orientando gli interventi di mitigazione al raggiungimento degli obiettivi di cui sopra; - il recupero e la valorizzazione delle aree degradate, sottoutilizzate e in abbandono con finalità paesistica-fruitiva e ambientali.
INDIRIZZI DI CONTENIMENTO E PREVENZIONE DEL RISCHIO	<p>Azioni:</p> <p>pianificazione attenta delle nuove previsioni di sviluppo alla chiara e forte definizione dell'impianto morfologico in termini di efficace correlazione con le tessiture territoriali ed agrarie storiche, con specifica attenzione agli ambiti di trasformazione ed alla piena valorizzazione della qualità paesaggistica nella pianificazione attuativa; in particolare:</p> <ul style="list-style-type: none"> - conservando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico; - difendendo gli spazi aperti e attribuendo al loro ridisegno un valore strutturante; - localizzando in modo mirato le eventuali nuove necessità in modo tale da riqualificare i rapporti tra i margini urbani e i territori aperti; - impedendo la saldatura di nuclei urbani contigui; - conservando e assegnando valore strutturante ai sistemi ed elementi morfologici e architettonici preesistenti significativi dal punto di vista paesaggistico; - individuando e promuovendo prestazioni di elevata qualità per i piani attuativi e i progetti urbani.

4.4 L'Integrazione al P.T.R. in conseguenza alla legge lombarda sul consumo di suolo.

Conseguenza diretta della legge lombarda sul consumo di suolo in Lombardia (L.R. n. 31/14 e indirizzi applicativi), è l'avvio del processo di Integrazione e di Revisione del P.T.R. vigente, un iter di co-pianificazione “multi-scalare” che coinvolge tutti gli Enti territoriali.

Il 22.01.2016 la Giunta regionale con propria delibera (n. 4738) ha approvato la proposta di Piano e di V.A.S. per l'integrazione al P.T.R., il cui scopo primario è raggiungere il traguardo previsto dalla Commissione europea di giungere entro il 2050 a un'occupazione netta di terreno pari a zero (cfr. Art. 1 c. 4 L.R. n. 31/14).

L'iter di integrazione del P.T.R., ai sensi della L.R. n. 31/14 si è concluso con l'approvazione attraverso Delibera del Consiglio Regionale n.411 del 19.12.2018. Ha acquistato **efficacia il 13.03.2019**, con la pubblicazione sul B.U.R.L. n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20.02.2019). I P.G.T. e relative varianti adottati successivamente al 13.03.2019 devono risultare coerenti con criteri e gli indirizzi individuati dal P.T.R. per contenere il consumo di suolo.

Si richiama di seguito la composizione del “Progetto di Piano” dell’Integrazione del P.T.R.:

- relazione (suddivisa in 5 “quadri”: della misura, degli ATO (ambiti territoriali omogenei), della qualità, della rigenerazione, del monitoraggio) e relative tavole d’analisi e di progetto (riportanti in dettaglio i criteri di misurazione e le analisi dei caratteri territoriali);
- criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo;
- analisi socio-economiche e territoriali.

Il Capitolo 4 “Criteri per la carta del consumo di suolo del P.G.T. del documento “Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo” indica i criteri generali da rispettare.

Ai sensi dell’art. 3, comma 1 lettera k della L.R. n. 31/14, il progetto di integrazione del P.T.R. detta i criteri per la redazione della Carta del consumo di suolo ai fini sia dell’attuazione a livello comunale della politica di riduzione del consumo di suolo, che della formazione di una base conoscitiva uniforme indispensabile per la gestione e il monitoraggio della politica suddetta e del Piano regionale.

Nel rispetto dell’obiettivo regionale prioritario di ridurre il consumo di suolo e, fatta salva la restituzione al S.I.T. regionale di un livello minimo di informazioni necessarie al monitoraggio del consumo di suolo (“superficie urbanizzata”, “superficie urbanizzabile”, “superficie agricola o naturale”, le tre voci devono coprire l’intero territorio comunale, a cui si sovrappongono le “aree della rigenerazione”), ogni Comune può integrare i contenuti della Carta del consumo di suolo per meglio rappresentare le proprie specificità territoriali anche in considerazione di ulteriori specificazioni e criteri forniti dai P.T.C.P. (provinciale) e/o dal Piano territoriale metropolitano (della Città metropolitana di Milano) e da studi e approfondimenti di scala locale.

Data la natura e il numero delle informazioni da restituire, gli elementi di carattere quantitativo e qualitativo della Carta del consumo di suolo sono rappresentati su una o più cartografie da elaborare almeno alla scala 1: 10.000. In esse devono essere rappresentati lo stato di fatto e quello di diritto dei suoli desunti dagli strumenti di pianificazione comunale e sovracomunale e la sintesi degli elementi relativi al “grado di utilizzo dei suoli agricoli e le loro peculiarità pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche”. Alla scala 1:10.000 l’unità minima di rilevamento dovrebbe avere uno sviluppo areale di almeno 1.600 m² (pari a una superficie cartografica di 16 mm²).

La Carta del consumo di suolo è costituita altresì da una relazione che riporta i dati quantitativi e gli elementi descrittivi necessari. La relazione contiene anche:

- il calcolo della riduzione del consumo di suolo rispetto agli Ambiti di trasformazione degli strumenti di pianificazione urbanistica alla data di entrata in vigore della L.R. n. 31/14 (02.12.2014), dimostrato anche con l'ausilio di apposite cartografie di confronto tra il consumo di suolo al 02.12.2014 e quello risultante a seguito dell'adeguamento del P.G.T. alla L.R. n. 31/14;
- il calcolo della soglia comunale di consumo di suolo ai sensi della lett. c) comma 1 art. 2 L.R. n. 31/14 e della lett. b ter) comma 2 articolo 8 della L.R. n. 12/05, necessario ai fini dell'applicazione di quanto previsto dal comma 1 art. 5 della L.R. n. 12/05 (*Osservatorio permanente della programmazione territoriale*);
- la verifica del bilancio ecologico del suolo di cui all'art. 2 comma 1 lettera d) della L.R. n. 31/14, formulata nel rispetto dei criteri qualitativi per la pianificazione comunale.

La Carta del consumo di suolo costituisce parte integrante del P.G.T. e viene aggiornata ad ogni variante degli atti costituenti il P.G.T. che preveda consumo di suolo, “e costituisce presupposto necessario e vincolante per la realizzazione di interventi edificatori, sia pubblici sia privati, sia residenziali, sia di servizi sia di attività produttive, comportanti anche solo parzialmente, consumo di nuovo suolo.”

I due elaborati grafici della Carta del Consumo di Suolo devono essere:

- **Carta degli elementi dello stato di Fatto e di Diritto**, (art. 4.2 “Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”, della quale riportiamo i contenuti (e relative definizioni) delle voci di legenda obbligatorie, nel box sottostante:

1) **Superficie urbanizzata**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree non più naturali e non più idonee all'uso agricolo a causa dell'intervento antropico e sulle quali sono già in atto interventi di trasformazione approvati o dotati di titolo edilizio. Sono esclusi dalla superficie urbanizzata gli insediamenti agricoli e le strade riservate all'uso agricolo, oltre ai canali, ancorché ricadenti in ambito non urbanizzato.

Nella superficie urbanizzata rientrano:

- a) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza di fabbricati esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei Servizi) ad uso residenziale, produttivo di beni e servizi, commerciale, terziario, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di P.G.T.;
- b) le superfici edificate (comprese le aree di pertinenza delle attrezzature esistenti, salvo che non siano classificate come aree pubbliche o di uso pubblico dal Piano dei Servizi) per attrezzature pubbliche o private, di livello comunale o sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli (ancorché non totalmente impermeabilizzate), le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici, comprese le superfici interessate da piani attuativi approvati alla data di adozione della variante di P.G.T.;
- c) le superfici occupate da strade interne al T.U.C./centro edificato e se, esterne al T.U.C./centro edificato, le strade così come indicate dal livello informativo “area stradale” del D.B.T.;
- d) le superfici di lotti liberi edificabili e le aree verdi pubbliche o di uso pubblico con perimetro contiguo alle superfici di cui alle lettere precedenti, di superficie inferiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del P.G.T., e di

superficie inferiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del P.G.T.;

- e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti tra i quali aeroporti, eliporti, ferrovie, autostrade, tangenziali, compresi gli svincoli, le aree di sosta e gli spazi accessori ad esse connesse (quali stazioni carburante, aree di stazionamento). Per le ferrovie deve essere considerato il sedime dei binari e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, ecc.), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza inferiore a 30 m. Si precisa che i tratti infrastrutturali in galleria e i viadotti non rientrano nella superficie urbanizzata;
- f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati), le discariche, i cantieri, i depositi all'aperto su suolo impermeabilizzato, le centrali e gli impianti per la produzione di energia, i depuratori (comprese le fasce di rispetto se contigue alle superfici urbanizzate), gli impianti per il recupero, trattamento e smaltimento dei rifiuti;
- g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole.

Sono da ricomprendersi nella superficie urbanizzata anche le aree libere sulle quali sia stato approvato il progetto esecutivo di opera pubblica di cui all'art. 23 del D. Lgs. n. 50/16, ovvero altro livello di progettazione che abbia già prodotto procedura di gara per l'affidamento dei lavori di esecuzione delle opere pubbliche ovvero abbia già dato avvio alle procedure espropriative di cui allo stesso art. 23 del D. Lgs. n. 50/16, oppure quelle aree libere per le quali sia stato rilasciato il Permesso di costruire o titolo ad esso equipollente.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 3 della L.R. n. 31/14;
2. Le porzioni di superficie urbanizzata interessate da Ambiti di trasformazione, piani/progetti di recupero e di rigenerazione, suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane;
3. Le cave e le porzioni di territorio interessate da autorizzazione di carattere temporaneo riferite ad attività extragricole.

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico da considerare nella superficie urbanizzata in funzione delle classi dimensionali comunali

2) **Superficie urbanizzabile**, categoria sotto cui vengono ricomprese le aree soggette a trasformazione o a previsione di edificazione secondo i seguenti criteri:

- a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale prevalente: residenziale o per altre funzioni urbane;
- b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla **data di avvio della variante del P.G.T.**, e di **superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione** residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del P.G.T.. Sono esclusi da questa categoria i piani attuativi approvati alla data di adozione della variante del P.G.T.;
- c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000

- abitanti alla data di avvio della variante del P.G.T., e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del P.G.T.;
- d) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto;
 - e) le aree per nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione e/o urbanizzazione quali per esempio la realizzazione di parcheggi, di edifici per lo sport, la cultura, il tempo libero, il culto, di superficie superiore a 5.000 m² nei Comuni con popolazione residente maggiore di 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del P.G.T., e di superficie superiore a 2.500 m² nei Comuni con popolazione residente inferiore a 10.000 abitanti alla data di avvio della variante del P.G.T.;
 - f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per lo smaltimento e la depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione.

Devono essere evidenziati con apposite simbologie grafiche:

1. gli interventi pubblici e di interesse pubblico o generale di rilevanza sovracomunale per i quali non trovano applicazione le soglie comunali di riduzione del consumo di suolo ai sensi del comma 4 art. 2 della L.R. n. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta Regionale.
2. le porzioni di superficie urbanizzabile interessate da Ambiti di trasformazione suddivisi per destinazione funzionale prevalentemente residenziale o per altre funzioni urbane.

Con specifico atto regionale, potranno essere ridefinite le modalità con cui individuare la superficie dei lotti liberi e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico da considerare nella superficie urbanizzata in funzione delle classi dimensionali comunali

- 3) **Superficie agricola o naturale**, la superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile, indipendentemente dall'uso che la caratterizza.

Le attrezzature leggere e di servizio esistenti e previste dal Piano dei Servizi, connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale e rurale, non comportano consumo di suolo e sono dunque ricomprese nella superficie agricola o naturale, anche dopo la loro realizzazione.

- 4) **Aree della rigenerazione**, ossia le aree su "superficie urbanizzata" o su "superficie urbanizzabile" o su "superficie agricola o naturale" che presentano una, o più delle seguenti caratteristiche:

- a) aree non residenziali, ovvero già utilizzate da attività economiche, interessate da fenomeni di dismissione/abbandono, totale o prevalente, tali da comportare pericolo per la salute e la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- b) aree residenziali interessate da fenomeni di dismissione/abbandono totale o prevalente tali da comportare pericolo per la sicurezza urbana e sociale, ovvero degrado ambientale e urbanistico;
- c) singoli edifici di dimensioni rilevanti rispetto ai fabbisogni locali o interi complessi edilizi urbani o rurali non utilizzati in via non transitoria;

- d) siti potenzialmente contaminati e siti contaminati, ai sensi del comma 1 lettere d) ed e) dell'art. 240 del D. Lgs. n. 152/06;
- e) aree esterne o ai margini del T.U.C./centro edificato abbandonate o usate impropriamente (tra le quali cave cessate non recuperate, aree residuali di infrastrutture, aree ad usi impropri rispetto ai vincoli di parco o altri vincoli di natura ambientale e paesistica, ecc.);
- f) altre aree ritenute rilevanti, ai fini della rigenerazione, da parte del Comune;
- g) gli Ambiti di trasformazione che interessano le aree degradate da riqualificare.

Le Aree della rigenerazione individuate conformemente ai criteri di cui sopra dovranno essere classificate, ai fini della loro rigenerazione anche mediante il supporto di puntuali valutazioni di carattere tecnico ed economico secondo le seguenti condizioni omogenee:

- a) aree che per collocazione nel contesto territoriale e condizioni di accessibilità, quest'ultima da generare anche mediante azioni di pianificazione e programmazione pubblica, risultano adeguate ad essere riutilizzate per funzioni produttive ovvero aree che, essendo incluse nel contesto delle città, presentano una vocazione ad essere riconvertite a funzioni residenziali, commerciali e direzionali o ad altre destinazioni di carattere urbano;
- b) aree che in considerazione della specifica collocazione territoriale, situazione ambientale e caratteristiche precarie, anche in seguito alle modificate condizioni del contesto urbanistico non risultano mostrare condizioni adeguate alla loro rigenerazione edilizia, affacciando piuttosto un'opportunità di ricostruzione di ecosistemi e rinaturalizzazione dell'ambiente, anche con finalità di ricomposizione del paesaggio rurale e rimboschimento.

- **Carta degli elementi della Qualità dei Suoli Liberi** (art. 4.3 “Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”),

I temi della qualità dei suoli liberi che confluiscano nella Carta del consumo di suolo sono quelli utili a restituire il grado di utilizzo agricolo, la qualità ambientale e il valore paesaggistico dei suoli liberi, ossia dei suoli liberi nello stato di fatto indipendentemente dalle previsioni dei P.G.T., e le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche. Il fine della rappresentazione della qualità di tutti i suoli liberi è quello di comporre una visione esaustiva dei rapporti tra questi e le superfici urbanizzate e fornire gli elementi di valutazione utili a minimizzare l'impatto degli interventi di trasformazione sulla risorsa suolo e sul comparto agricolo in generale. L'individuazione della qualità dei suoli liberi, unitamente ai criteri di qualità per l'applicazione della soglia, ha altresì l'importante finalità di aiutare i Comuni nella valutazione degli ambiti di trasformazione nei confronti della qualità dei suoli su cui insistono. Nell'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, tali elementi di qualità e i criteri connessi definiti dal P.T.R. costituiscono dunque un fondamentale strumento di supporto per raggiungere la soglia di riduzione del consumo di suolo. Il progetto di integrazione del P.T.R. mette a disposizione dei Comuni le tavole 03.B, 05.D2 e 05.D3 e i relativi strati informativi riferiti alla qualità dei suoli. L'utilizzo di queste carte, adattate al maggior grado di definizione della scala provinciale e comunale, può costituire adempimento sostitutivo alle indagini qualitative sul suolo libero comunale.

Nell'allegato ai “Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo”, vengono indicati i criteri per orientare la riduzione del consumo di suolo.

Il comune di Cesate rientra nell'**A.T.O. (Ambito Territoriale Omogeneo) del Nord Milanese**.

L'indice di urbanizzazione territoriale dell'ambito (57,8%) è il secondo più alto della Regione (superiore anche all'indice della Città Metropolitana, del 39,5%) e descrive la condizione di intensa urbanizzazione, simile a quella del cuore metropolitano.

Anche qui, pertanto, la diminuzione del consumo di suolo deve essere effettiva e di portata significativa, finalizzata alla salvaguardia dei sistemi rurali periurbani e dei residui elementi di connettività ambientale, anche se posti su aree di scarso valore agronomico.

L'indice di urbanizzazione comunale (tavola 05.D1) è tendenzialmente molto elevato, con livelli più critici a Paderno Dugnano e verso l'asta del Sempione ($iU > 75\%$). Ad ovest (Vanzago) e nelle porzioni interessate dalle tutele ambientali (porzioni di Parco Agricolo Sud Milano, di Parco Nord Milano e di Parco Groane, con presenza di S.I.C. e P.L.I.S. di limitata dimensione) il consumo di suolo, invece, è inferiore.

Il valore agricolo del suolo (tavola 05.D3) è prevalentemente medio, con valori più alti nelle porzioni ricomprese nel Parco Groane, del Parco Nord e del PASM. Il sistema rurale è relegato a funzioni prettamente periurbane e il valore del suolo assume uno specifico significato in rapporto alla rarità delle aree libere e al ruolo che svolgono nella regolazione dei sistemi urbani o per la connessione dei residui elementi del sistema ambientale.

Pur in presenza di una scarsità generale di suoli liberi sono presenti diverse previsioni di consumo di suolo, di natura residenziale e produttiva (tavole 04.C1 e 04.C2), che tendono ad occludere alcuni dei residui varchi ambientali.

Soprattutto in queste situazioni la diminuzione del consumo di suolo deve essere effettiva e di portata significativa e le aree libere periurbane devono partecipare alla strutturazione della rete di connessione ambientale, attenuando i conflitti esistenti o insorgenti tra valori ambientali e sistema insediativo (tavola 05.D2). Le potenzialità di rigenerazione sono elevate soprattutto ad ovest, lungo direttrice del Sempione e della A8, (tavola 04.C3) e per il recupero di alcune aree sono già stati stipulati protocolli o accordi istituzionali.

Le previsioni di trasformazione, invece, devono prioritariamente orientarsi alla rigenerazione e, solo a fronte dell'impossibilità di intervento, optare per consumi di suolo necessari solo al soddisfacimento di fabbisogni, rendendo la diminuzione di consumo di suolo effettiva e di portata significativa, soprattutto nei casi di sovradimensionamento degli ambiti di trasformazione.

In particolare, sembra necessario, qui più che altrove, che in sede di revisione del P.G.T. sia approfondita l'entità dell'effettiva domanda espressa dai fabbisogni abitativi e dalle attività economiche.

Il recupero urbano e la rigenerazione costituiscono, qui, un obiettivo strategico di scala regionale (areale n. 1 - tavola 05.D4), perseguitibile anche con l'ausilio degli strumenti delineati dal P.T.R., attivabili anche con processi di co-pianificazione (Regione-Città Metropolitana-Comuni). Qui, come a Milano e nella cintura metropolitana, è opportuno che la rigenerazione urbana partecipi alla strutturazione di una rete verde urbana, connessa al sistema delle aree protette presenti.

Nelle porzioni centrale e orientale le potenzialità di rigenerazione urbana sono minori (tavola 04.C3) e potrebbe essere necessario, più che altrove, soddisfare quote di fabbisogni su porzioni di aree libere.

La riduzione del consumo di suolo, il recupero e la rigenerazione urbana devono, comunque, essere declinati rispetto alle gerarchie territoriali presenti, al ruolo dei Comuni che esprimono vocazioni territoriali o gradi di polarizzazione (Rho, Paderno Dugnano, ecc.), al grado di infrastrutturazione del trasporto pubblico metropolitano, con applicazione dei criteri generali dettati dal P.T.R. per gli obiettivi di progetto territoriale (presenza o necessità di insediamento di servizi e attività strategiche di rilevanza regionale o sovralocale, ruolo assunto dai Comuni all'interno del sistema economico e produttivo, gradi di accessibilità e di interscambio modale; ecc.).

L'A.T.O. è sostanzialmente ricompreso nella zona critica di qualità dell'aria di cui alla DGR n. IX/2605 del 30.11.2011, corrispondente all'agglomerato di Milano e ai relativi Comuni di cintura appartenenti alla zona A. Nell'A.T.O. la regolamentazione comunale in materia dovrà prevedere che i nuovi edifici da realizzare (anche in ambiti di rigenerazione) rispondano a livelli elevati di prestazione energetica. Inoltre, l'eventuale Consumo di suolo previsto e/o riconfermato dovrà privilegiare i suoli direttamente connessi a reti infrastrutturali di trasporto

*pubblico o ai nodi di interscambio e definire meccanismi compensativi e/o di mitigazione che concorrono ad elevare il valore ecologico del tessuto urbano e delle reti ecologiche locali. Gli interventi di rigenerazione o riqualificazione del tessuto urbano dovranno partecipare in modo più incisivo che altrove alla strutturazione di reti ecologiche urbane, anche attraverso la restituzione di aree libere significative al sistema ecologico locale*⁵.

4.5 Rete Ecologica Regionale - R.E.R..

La **Rete Ecologica Regionale** è riconosciuta come infrastruttura prioritaria del Piano Territoriale Regionale e si configura per questa ragione come strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale: i criteri per la sua implementazione forniscono il quadro delle sensibilità prioritarie naturalistiche esistenti, per la valutazione di punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio regionale.

La R.E.R. inoltre:

- aiuta il P.T.R. a svolgere una funzione di indirizzo per gli strumenti di pianificazione provinciali e comunali;
- individua le sensibilità prioritarie e fissa i target specifici in modo che possano tener conto delle esigenze di riequilibrio ecologico.

La Rete Ecologica Regionale è identificata nel Documento di Piano del P.T.R., con riferimento ai contenuti degli artt. 19 e 20 della L.R. n. 12/05, quale infrastruttura prioritaria di interesse regionale: il Documento di Piano del P.T.R. indica che “la traduzione sul territorio della R.E.R. avviene mediante i progetti di Rete Ecologica Provinciale e Locale che, sulla base di uno specifico Documento di Indirizzi, dettagliano la R.E.R.”.

Una conferma del ruolo importante attribuito alle reti ecologiche per le politiche della Regione Lombardia, oltre a quanto già ricordato per il P.T.R., viene da quanto previsto per l'attuazione del Programma Operativo Regionale 2007-2013, cofinanziato con il contributo del Fondo Europeo di Sviluppo Regionale.

La L.R. n. 12/11 ha inoltre modificato la L.R. n. 86/83 sulle aree protette, introducendo la Rete Ecologica Regionale (R.E.R.) come argomento inerente la protezione e la salvaguardia dell'ambiente, tra le altre cose demandando alle Province la responsabilità del controllo, in sede di verifica di compatibilità del P.G.T., del progetto di Rete Ecologica Comunale (R.E.C.).

Le reti ecologiche rispondono infatti agli obiettivi di conservazione della natura propri della L.R. 30 n. 86/83: anche per il sistema dei parchi è ormai nozione corrente la necessità di una loro considerazione in termini di sistema interrelato. Un semplice insieme di aree protette isolate non è in grado di garantire i livelli di connettività ecologica necessari per la conservazione della biodiversità, una delle finalità primaria del sistema delle aree protette.

La R.E.C. (Rete Ecologica Comunale) dovrà essere progettata con riferimento alla D.G.R. 26.11.2008, n. 8/8515 “Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli enti locali”, aggiornate dalla D.G.R. n. 10962/09. Nel caso la Provincia competente verificasse l'inadeguatezza delle previsioni di P.G.T. per la Rete Ecologica Comunale nei confronti di quanto già stabilito dagli strumenti di pianificazione sovraordinata, potrà agire con prescrizioni vincolanti finalizzate alla migliore realizzazione del contesto locale di Rete Ecologica, in relazione al più ampio contesto di scala vasta.

⁵ Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo, Progetto di integrazione del P.T.R. ai sensi della L.R. n. 31/14, pag.112

L'ottica delle reti ecologiche lombarde è perciò di tipo polivalente, nel senso di articolarsi e integrarsi a differenti livelli di scala ma sempre considerandosi come occasione di riequilibrio dell'ecosistema complessivo, sia per il governo del territorio sia per molteplici politiche di settore che si pongano anche obiettivi di riqualificazione e ricostruzione ambientale. La D.G.R. n. 8/8515 del 2008 ha ripreso e sviluppato i presupposti già indicati nella D.G.R. del 27.12.2007 n. 8/6415 *"Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale"*. In essa vengono indicati i campi di governo prioritari che, al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di sviluppo sostenibile, possono produrre sinergie reciproche in un'ottica di rete ecologica polivalente:

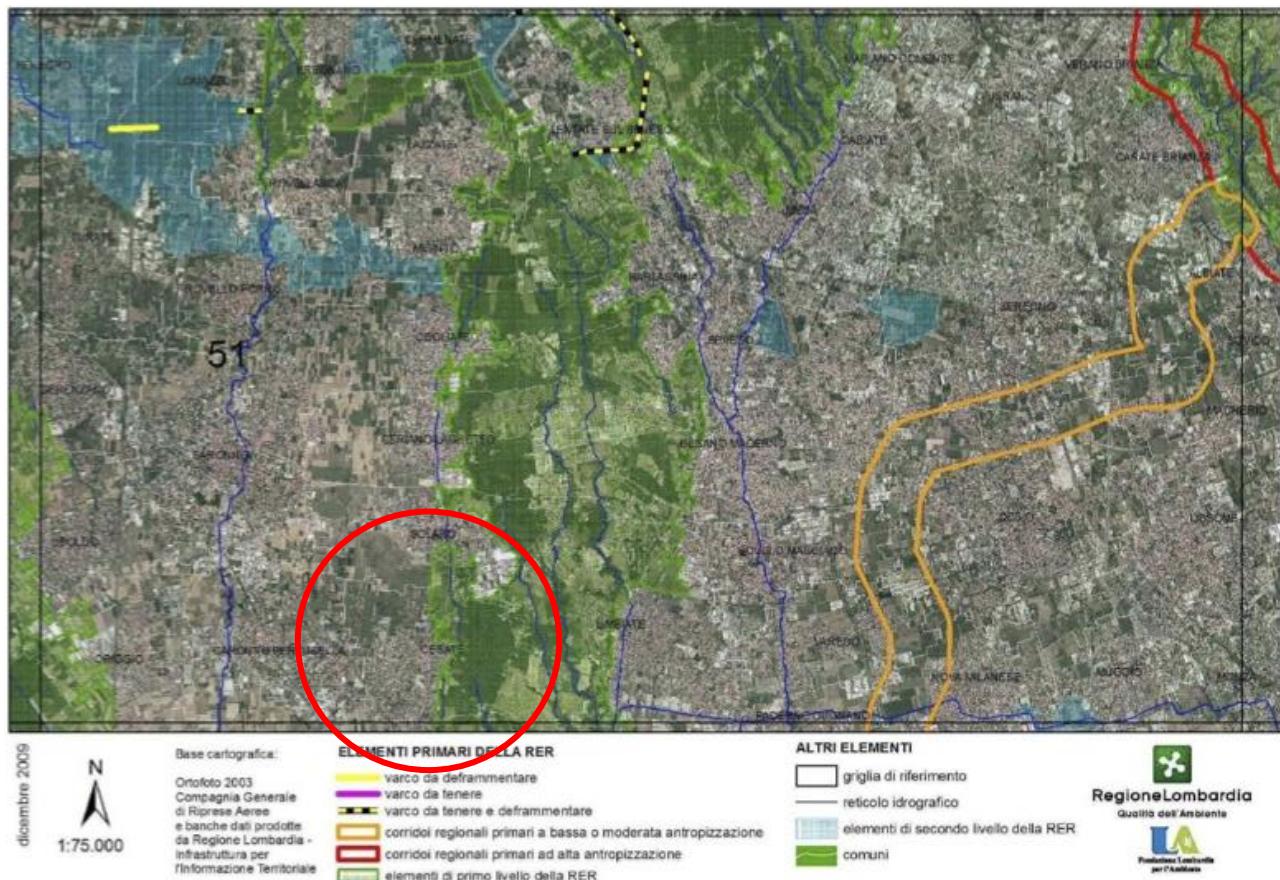
- Rete Natura 2000;
- aree protette;
- agricoltura e foreste;
- fauna;
- acque e difesa del suolo;
- infrastrutture.

Motivazione fondamentale a premessa dello sviluppo delle reti ecologiche, in Lombardia e più in generale in Europa, è il riconoscimento del degrado del patrimonio naturale ed il progressivo scardinamento degli ecosistemi a livello globale, regionale e locale, che impone azioni di riequilibrio in un'ottica di sviluppo sostenibile, di cui deve farsi carico il governo del territorio.

La triplice finalità della R.E.R. consiste in:

- *tutela*: ovvero salvaguardia delle rilevanze esistenti, per quanto riguarda biodiversità e funzionalità ecosistemiche, ancora presenti sul territorio lombardo;
- *valorizzazione*: ovvero consolidamento delle rilevanze esistenti, aumentandone la capacità di servizio ecosistemico al territorio e la fruibilità da parte delle popolazioni umane senza che sia intaccato il livello della risorsa;
- *ricostruzione*: ovvero incremento attivo del patrimonio di naturalità e di biodiversità esistente, attraverso nuovi interventi di rinaturalizzazione polivalente in grado di aumentarne le capacità servizio per uno sviluppo sostenibile; potranno essere rafforzati i punti di debolezza dell'ecosistema attuale in modo da offrire maggiori prospettive per un suo riequilibrio.

All'interno della Rete Ecologica Regionale, Cesate è compreso nel settore n. 51 "Groane".



Rete ecologica regionale – Settore 51 - Groane

(Fonte: Rete ecologica regionale – R.E.R. - Regione Lombardia – Fondazione Lombardia per l'Ambiente, dicembre 2009)

Quello delle Groane si mostra come un settore fortemente urbanizzato dell'alto milanese, che però presenta importanti aree sorgente in termini di rete ecologica quali le Groane, da cui prende il nome, la Brughiera Briantea, i Boschi di Turate e un tratto di Valle del Lambro. Comprende inoltre altre aree di pregio quali il Parco Regionale Bosco delle Querce, la Valle del Lura, il P.L.I.S. della Brianza centrale e parte del P.L.I.S. Grugnotorto - Villoresi (ora rinominato GruBria).

Le Groane, in particolare, occupano il più continuo ed importante terreno semi-naturale dell'alta pianura a nord di Milano, caratterizzato da un mosaico di boschi misti di Pino silvestre, Farnia, Castagno, Betulla, Carpino nero, brughiera relitte a Brugo, stagni, "fossi di groana", ovvero canali a carattere temporaneo scavati nell'argilla grazie allo scorrimento dell'acqua piovana e ospitanti numerose specie di anfibi durante la riproduzione. Il Parco Groane ospita specie di grande interesse naturalistico quali il raro lepidottero Maculinea Alcon, la Rana di Lataste, il Capriolo, il Succiacapre (nidificante) e il Tarabuso (svernante).

Il settore è localizzato a cavallo tra le province di Milano, Como e Varese e comprende centri urbani di dimensioni significativi quali Saronno, Desio, Lissone, Seregno, Meda.

È delimitato a ovest dagli abitati di Gerenzano e Turate, a sud dagli abitati di Garbagnate Milanese e Senago, a sud est dalla città di Monza e a Nord da Mariano Comense e Giussano.

È percorso da corsi d'acqua naturali quali il Fiume Lambro, il Torrente Lura, il Torrente Seveso e, nell'area delle Groane, dai torrenti Lombra, Guisa e Garbogera.

L'area è interessata dal progetto per una "Dorsale Verde Nord Milano" coordinato dalla Città Metropolitana di Milano⁶.

4.6 Revisione del P.T.R. e P.V.P. ADOTTATO con D.C.R. 2137/2021

Regione Lombardia, a fronte di nuove esigenze nel governo del territorio emerse negli ultimi anni, ha dato avvio al percorso di revisione del Piano territoriale regionale e del Piano paesaggistico regionale; tale revisione comprende anche il P.V.P. (Piano di valorizzazione del paesaggio).

Il Consiglio regionale della Lombardia, con Delibera n. 2137 del 2 dicembre 2021 ha adottato tale revisione.

Gli elementi di novità vengono enunciati nelle prime pagine del Documento di Piano, ovvero:

- semplificazione del sistema degli obiettivi;
- costruzione della visione della Lombardia 2030 basata su cinque pilastri (coesione e connessioni, attrattività, resilienza e governo integrato delle risorse, riduzione del consumo di suolo e rigenerazione, cultura e paesaggio) aventi l'obiettivo di migliorare la qualità della vita;
- maggiore integrazione e coerenza tra le politiche regionali settoriali;
- collegare gli obiettivi del PTR con i 17 Obiettivi dell'agenda ONU 2030;
- l'integrazione nel governo del territorio dei temi dell'adattamento e della mitigazione degli effetti dei cambiamenti climatici;
- definizione di criteri e indirizzi per la pianificazione;
- valorizzazione del rapporto tra pubblico e privato;
- la valorizzazione del ruolo strategico del sistema delle conoscenze basato sull'IIT e sulla disponibilità di informazioni all'interno del portale istituzionale regionale (Geoportale, Open data).

Il P.V.P. è parte integrante del progetto di revisione del Piano Territoriale Regionale, che sviluppa il *pilastro fondamentale 5 - Cultura e Paesaggio*, perseguiendo la tutela, la valorizzazione e la promozione del paesaggio quale componente essenziale del patrimonio culturale della Nazione. Al contempo, la componente paesaggistica del P.T.R. (P.V.P.) si integra e concorre in modo sinergico a dare attuazione agli obiettivi e ai pilastri del PTR, relativamente alla riduzione del consumo di suolo e rigenerazione, all'attrattività e alla resilienza del territorio, alla necessità di migliorare la coesione e la connessione tra territori, aspetti che costituiscono le nuove istanze della città contemporanea ed a cui la revisione del P.T.R. ha cercato di fornire delle risposte con l'obiettivo fondamentale di garantire e migliorare la qualità della vita dei cittadini lombardi.⁷

Nel complesso la Variante al PTR si compone di una serie di elaborati di seguito esposti:

- Elaborati testuali:
 - Documenti di Piano;
 - Criteri e indirizzi per la pianificazione;
 - Strumenti operativi;
 - Allegato di analisi.
- Tavole:
 - PT1a e PT1b – Quadro europeo e transnazionale;
 - PT2 - Lettura dei territori: sistemi territoriali, ATO e AGP;
 - PT3 – Connessioni infrastrutturali e ruoli della rete;

⁶ Rete ecologica regionale – R.E.R. - Regione Lombardia, Fondazione Lombardia per l'Ambiente, dicembre 2009

⁷ Relazione del P.V.P.

- PT4 – Gerarchia insediativa: centralità e marginalità;
- PT5 – Territori dell’attrattività;
- PT6 – Rete ecologica regionale;
- PT7 – Zone di preservazione e salvaguardia ambientale;
- PT8 – Spazi aperti metropolitani;
- PT9 – Vulnerabilità e rischi;
- PT10 – Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione (suddivisa in 5 elaborati: suolo utile netto, valori paesaggistico-ambientali, qualità agricola del suolo utile netto, strategie e sistemi della rigenerazione, carte provinciali)

Sono inoltre presenti quadri di analisi.

Il P.V.P. è invece composto dai seguenti elaborati:

- Elaborati testuali:
 - Relazione di Piano, che illustra i contenuti e la struttura del Piano, obiettivi e strategie generali;
 - Disciplina, che contiene l’insieme degli obiettivi, direttive e indirizzi per la tutela e la valorizzazione del paesaggio.
- Tavole:
 - PR1 – Paesaggi della Lombardia;
 - PR2 – Elementi qualificanti il paesaggio lombardo;
 - PR3 – Rete verde regionale;
 - Schede degli ambiti geografici di paesaggio (AGP);
 - Schede di indirizzo per la tutela e la valorizzazione delle aggregazioni di immobili ed aree di valore paesaggistico;
 - Tavole del Quadro conoscitivo.
- Repertori.

Il documento **Criteri e indirizzi per la pianificazione** contiene una serie di indirizzi per l’attuazione dei contenuti della Variante del PTR. Più nel dettaglio tale documento pone:

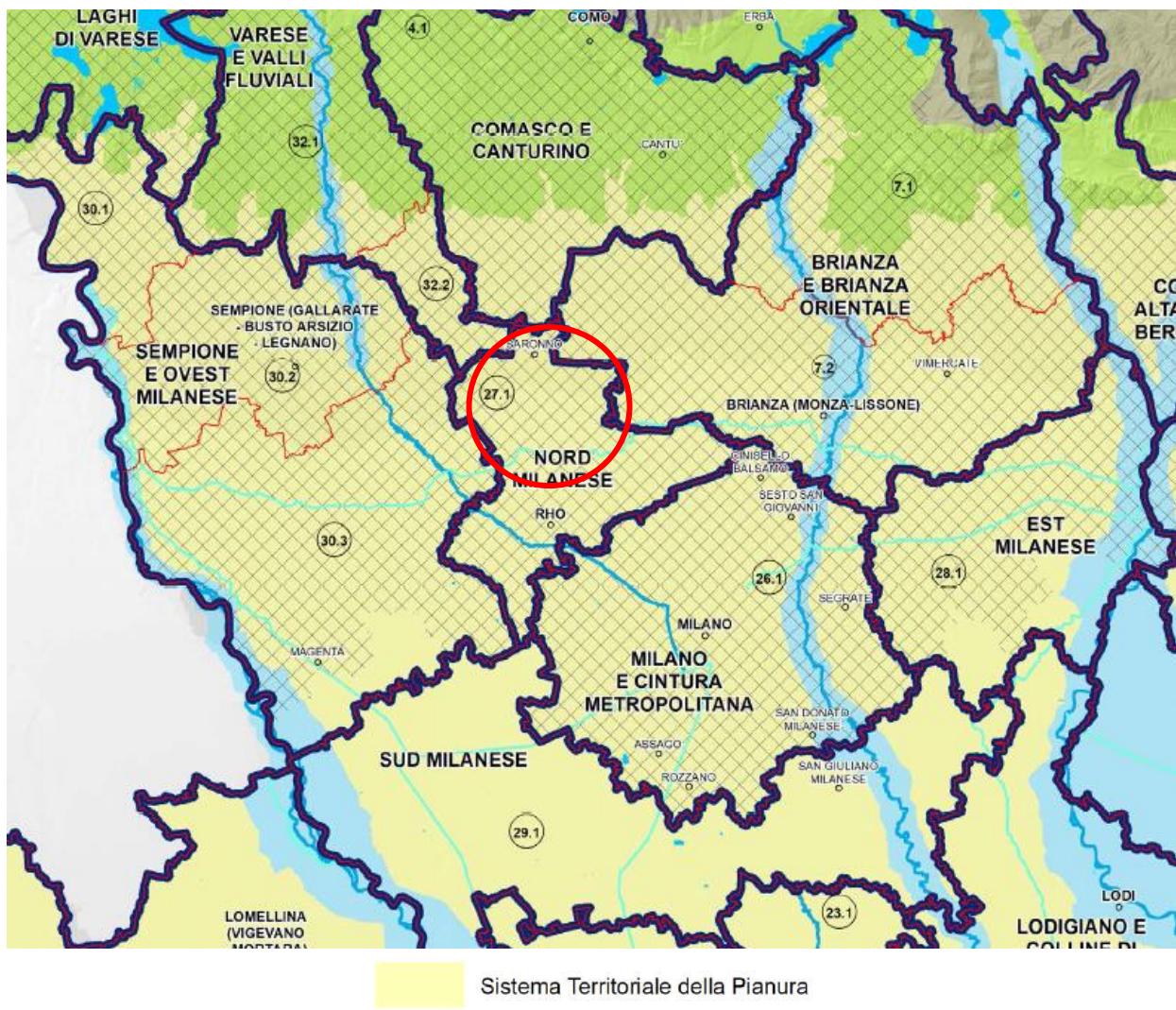
- indirizzi per i sistemi territoriali: come nei documenti di pianificazione vigenti, il territorio regionale è stato suddiviso in aree più piccole; per ognuno di essi la Variante al PTR compie un’analisi SWOT e pone indirizzi;
- Criteri generali per la pianificazione locale;
- Criteri per l’attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo;
- Criteri per gli ATO (ambiti territoriali omogenei).

Il documento **Strumenti operativi** contiene invece:

- Informazione per una corretta lettura degli elaborati cartografici, oltre a indicazione come applicarle al territorio comunale;
- Obiettivi prioritaria per Regione Lombardia, con elenco di comuni tenuti alla trasmissione dei PGT alla Regione stessa per una verifica dei contenuti (Cesate NON rientra tra questi);
- Richiami alle principali norme regionali in materia di governo del territorio.

Di seguito vengono riportati stralci delle tavole e le prescrizioni per il territorio di Cesate, in variante alle indicazioni dei piani di livello regionale attualmente vigenti.

Tavola PT2 - Lettura dei territori: sistemi territoriali, ATO e AGP



Il Comune di Cesate rientra nel Sistema territoriali della pianura. Il documento Criteri e indirizzi per la pianificazione pone una serie di indirizzi per tutti i sistemi in cui il territorio regionale è stato diviso: di seguito vengono presentati quelli del Sistema territoriale della pianura.

Coesione e connessioni:

- incrementare servizi e strutture per la formazione dedicati ai settori turistico-culturali, enogastronomico e della green economy;
- sostenere e promuovere i prodotti locali attraverso filiere organizzate anche attraverso l'IIT;
- sostenere programmi di implementazione della vendita di prodotti verso l'export;
- promuovere la mobilità dolce e sistemi innovativi di trasporto pubblico locale in aree a domanda debole;
- migliorare le infrastrutture viabilistiche, in particolare quelle a breve raggio, e mettere in atto contestuali politiche per la riduzione della congestione viaria, anche incentivando il trasporto ferroviario di passeggeri e merci;
- razionalizzare il sistema dei trasporti nel rispetto dell'ambiente, così da incentivare l'utilizzo di mezzi meno inquinanti e più sostenibili.

Attrattività:

- promuovere le aree verdi anche come sedi di attività economiche (forestali, agricole, pastorali, orticole) integrate con quelle turistiche, sportive e del tempo libero;
- promuovere l'articolazione polifunzionale degli spazi connettendo il sistema del verde con il sistema degli spazi pubblici e con le emergenze storico-architettoniche;
- incrementare e promuovere le finalità didattico-culturali (studio, osservazione, educazione) e terapeutiche del verde;
- promuovere un percorso di progettazione delle aree verdi attraverso uno stretto legame con gli elementi costitutivi degli AGP;
- supportare e implementare formazioni dedicati alla realizzazione di un'agricoltura digitalizzata e innovativa;
- supportare poli tematici di ricerca nel settore dell'agritech attraverso collaborazioni tra università e imprese;
- garantire un equilibrio tra le attività agricole e zoistiche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale;
- incentivare la multifunzionalità degli ambiti agricoli, per ridurre il processo di abbandono dei suoli attraverso la creazione di possibilità di impiego in nuovi settori, mantenere la pluralità delle produzioni rurali, sostenere il recupero delle aree di frangia urbana;
- valorizzare il potenziale ecologico delle diverse tipologie spaziali e funzionali, di tutti gli elementi costitutivi del sistema del verde, finalizzandoli alla salvaguardia delle biodiversità;
- potenziare e valorizzare gli elementi naturali residui e promozione di interventi di rinaturalazione dei corsi d'acqua, dei pendii e delle scarpate, delle cave e delle discariche anche attraverso la mitigazione di elementi destrutturanti;
- valorizzare i porti fluviali di Mantova e Cremona a fini turistici e come opportunità per i collegamenti e per il trasposto delle merci, senza compromettere ulteriormente l'ambiente
- incentivare l'agricoltura biologica e la qualità delle produzioni;
- intensificare la messa in sicurezza e il riutilizzo di cave dismesse.

Resilienza e governo integrato delle risorse:

- favorire l'adozione comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale da parte delle imprese agricole (sensibilizzazione sull'impatto che i prodotti fitosanitari generano sull'ambiente, per limitare il loro utilizzo nelle zone vulnerabili definite dal PTUA);
- favorire, incentivare e promuovere le tecniche legate all'agricoltura di precisione e all'agricoltura conservativa;
- conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e perifluviali, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili;
- garantire la tutela e il recupero dei corsi d'acqua, ivi compreso il reticolo minore, e dei relativi ambiti, in particolare gli habitat acquatici nell'ambito del sistema irriguo e di bonifica della pianura, anche ai fini della tutela della fauna ittica;
- sostenere la pianificazione integrata e partecipata degli utilizzi delle risorse idriche per ridurre i danni in caso di crisi idrica;
- promuovere le colture maggiormente idroefficienti;

- incentivare azioni per la manutenzione integrata e partecipata della pianura, che riguardi gli aspetti paesaggistici e idrogeologici;
- conservare gli spazi agricoli periurbani come ambiti di mediazione fra città e campagna;
- garantire un equilibrio tra le attività agricole e zootecniche e la salvaguardia delle risorse ambientali e paesaggistiche, promuovendo la produzione agricola e le tecniche di allevamento a maggior compatibilità ambientale e territoriale
- favorire l'adozione comportamenti (e investimenti) per la riduzione dell'impatto ambientale da parte delle imprese agricole (sensibilizzazione sull'impatto che i prodotti fitosanitari generano sull'ambiente, per limitare il loro utilizzo nelle zone vulnerabili definite dal PTUA)
- promuovere l'utilizzo di fonti energetiche rinnovabili derivate da biomasse vegetali e animali

Riduzione del consumo di suolo e rigenerazione:

Oltre ai criteri dettati dalla specifica sezione sulla riduzione del consumo di suolo e la rigenerazione definiti in applicazione alla lett. b-bis) comma 2 art. 19 della l.r. 12/05 si forniscono i seguenti indirizzi:

- limitare l'espansione urbana: coerenzia le esigenze di trasformazione con i trend demografici e le dinamiche territoriali in essere, impegnando solo aree direttamente legate ai ritmi effettivi del fabbisogno insediativo;
- favorire interventi di riqualificazione e riuso del patrimonio edilizio storico e rurale;
- evitare la dispersione urbana;
- tutelare e conservare il suolo agricolo;
- evitare la frammentazione del territorio agricolo da parte di infrastrutture e di insediamenti industriali, commerciali ed abitativi;
- promuovere l'utilizzo dello strumento della perequazione territoriale di livello sovra comunale;
- coordinare a livello sovra comunale l'individuazione di nuove aree produttive e di terziario/commerciale, valutandone attentamente le ricadute sul sistema della mobilità e nelle reti secondarie di collegamento, nonché sul sistema della produzione agricola;
- mantenere e/o ripristinare le funzionalità del suolo non edificato;
- mantenere la riconoscibilità dei centri urbani evitando le saldature lungo le infrastrutture;

Cultura e paesaggio:

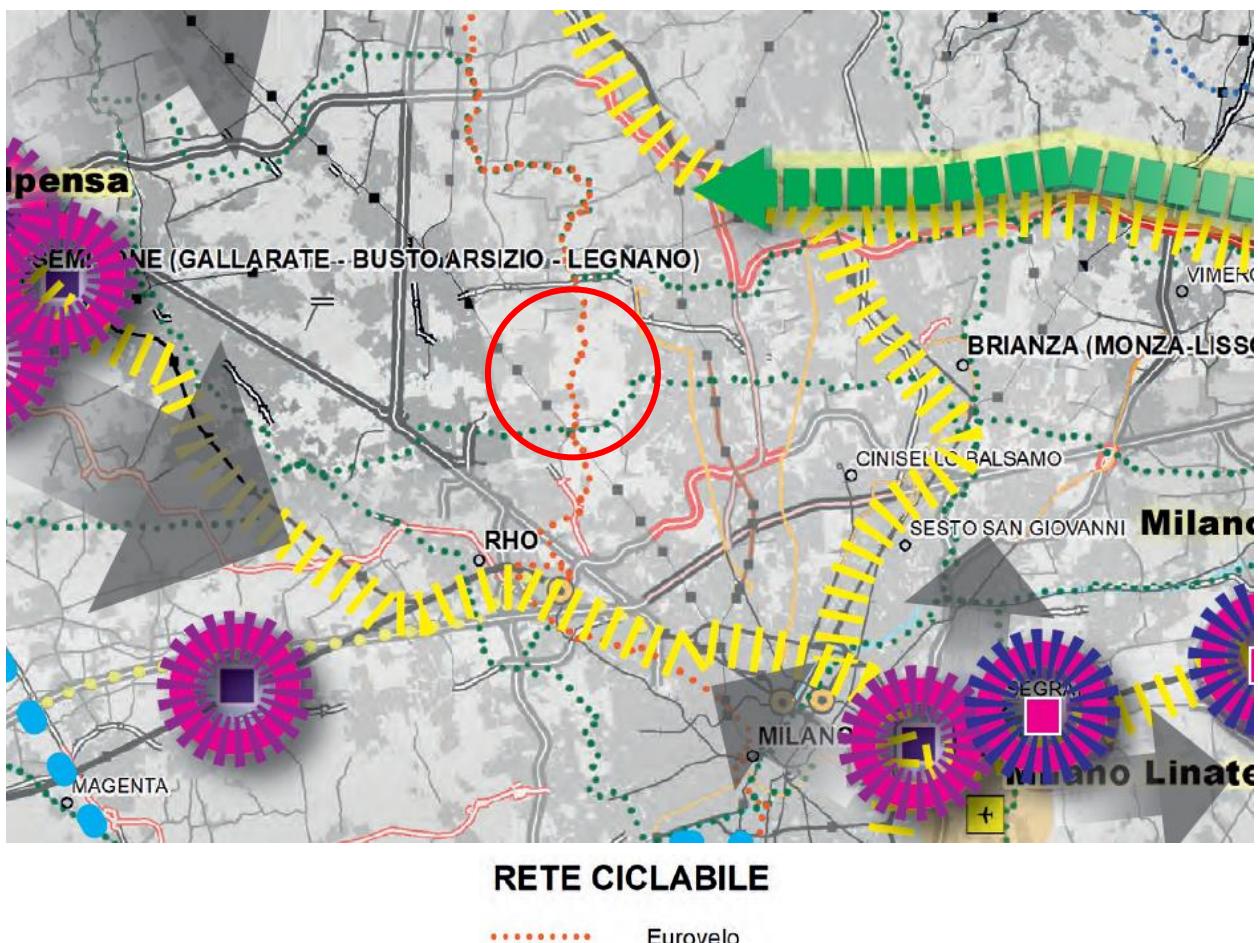
Oltre agli obiettivi generali e alla disciplina definita dal "Progetto di valorizzazione del paesaggio (PVP)" si forniscono i seguenti indirizzi:

- conservare e valorizzare le aree naturalistiche, le aree prioritarie per la biodiversità (prevalentemente zone umide, ambienti fluviali e perifluvali, ambienti agricoli e prati, boschi) e le aree naturali protette importanti per la costituzione della rete ecologica regionale, anche con pratiche agricole compatibili;
- tutelare gli spazi verdi e le aree interstiziali ricercando una ricomposizione delle lacerazioni derivate dalle espansioni recenti;
- promuovere le azioni per il disegno del territorio e per la progettazione degli spazi aperti, da non considerare semplice riserva di suolo libero anche attraverso la promozione di orti urbani;
- sviluppare sistemi per la valorizzazione turistica integrata dei centri dell'area dal punto di vista storico-culturale, degli eventi culturali organizzati, del paesaggio agricolo e dell'enogastronomia;
- incentivare la valorizzazione e la promozione di percorsi di fruizione paesaggistica che mettano in rete centri e nuclei storici minori, architetture religiose e rurali, anche in relazione alla realizzazione di nuovi itinerari ciclabili e al recupero di manufatti rurali in abbandono;
- promuovere azioni locali tese alla valorizzazione, al recupero o alla riproposizione degli elementi propri del paesaggio rurale tradizionale della pianura lombarda (macchie boschive, filari e alberate, rogge e relativa vegetazione ripariale, fontanili e delle colture tipiche di pianura (es. risaie), fondamentali per il mantenimento della diversità biologica degli agroecosistemi;

- valorizzare il sistema di Navigli e canali quale riferimento fondamentale delle politiche di qualificazione ambientale e paesistica (recupero e promozione del sistema di manufatti storici, sviluppo di turismo eco-sostenibile);
- migliorare il rapporto infrastrutture-paesaggio anche prevedendo meccanismi di compensazione ecologica preventiva e passando dalla logica della progettazione di una nuova infrastruttura a quella della progettazione del territorio interessato dalla presenza della nuova infrastruttura.

La stessa tavola PT2 fornisce la suddivisione del territorio regionale in A.T.O. – Ambiti territoriali omogenei. Nella variante al P.T.R. Cesate rientra nell'A.T.O. Nord milanese, i cui criteri, elencati nell'elaborato Criteri e indirizzi per la pianificazione, sono i medesimi di quelli riportati nell'allegato ai "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" riportati per precedente capitolo 4.4 – Integrazione al P.T.R. in conseguenza alla Legge lombarda sul consumo di suolo.

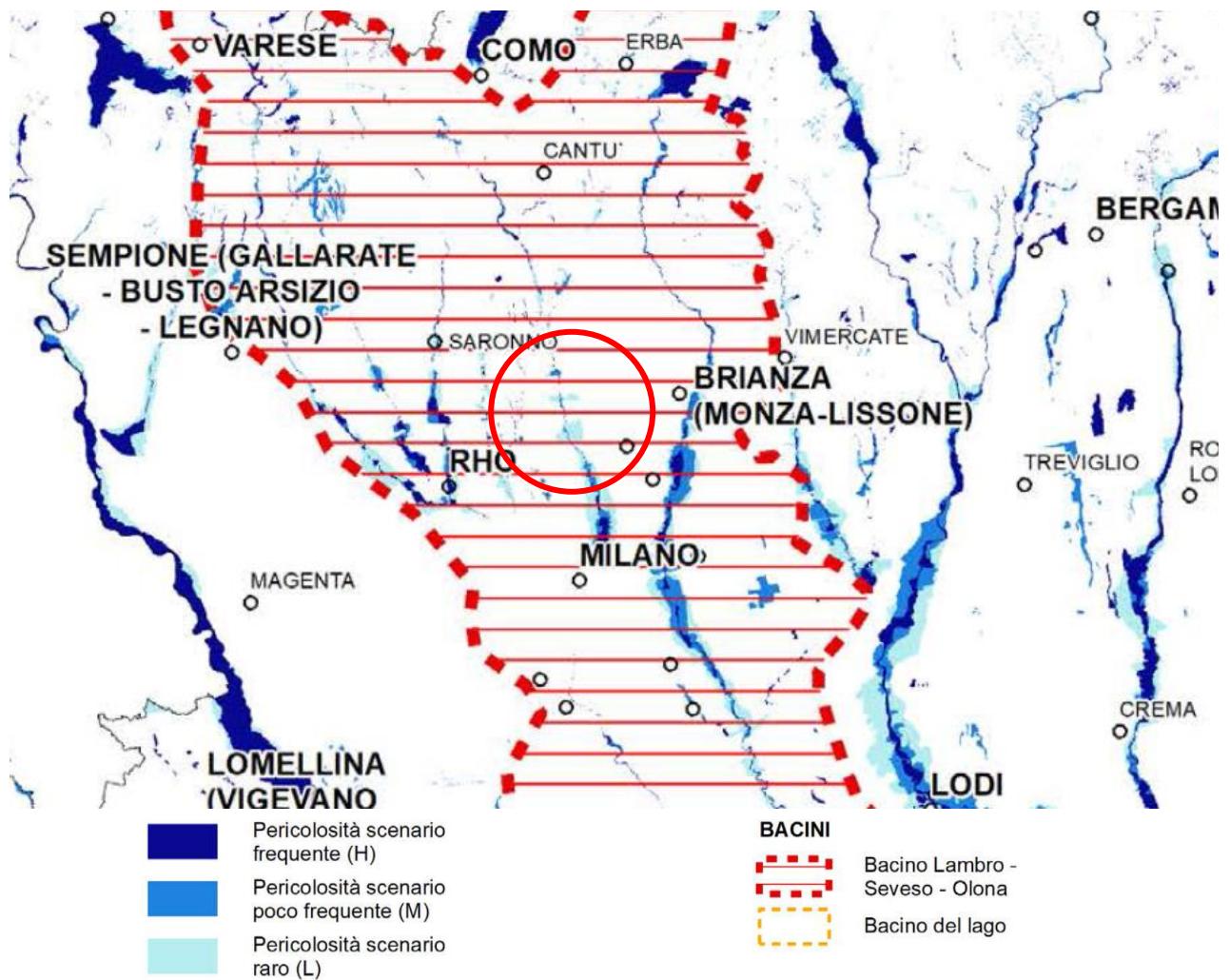
Tavola PT3 - Connessioni infrastrutturali e ruoli della rete



La tavola riguardante le infrastrutture non si differenzia molto con l'attuale carta; nella Variante viene indicato un tratto ciclabile "Eurovelo".

Tavola PT9 – Vulnerabilità e rischi

La Tavola PT9 individua i principali fattori di vulnerabilità e di rischi nel territorio. Assume particolare rilevanza, per il Comune di Cesate, il riquadro dedicato alle aree allagabili, di seguito rappresentato



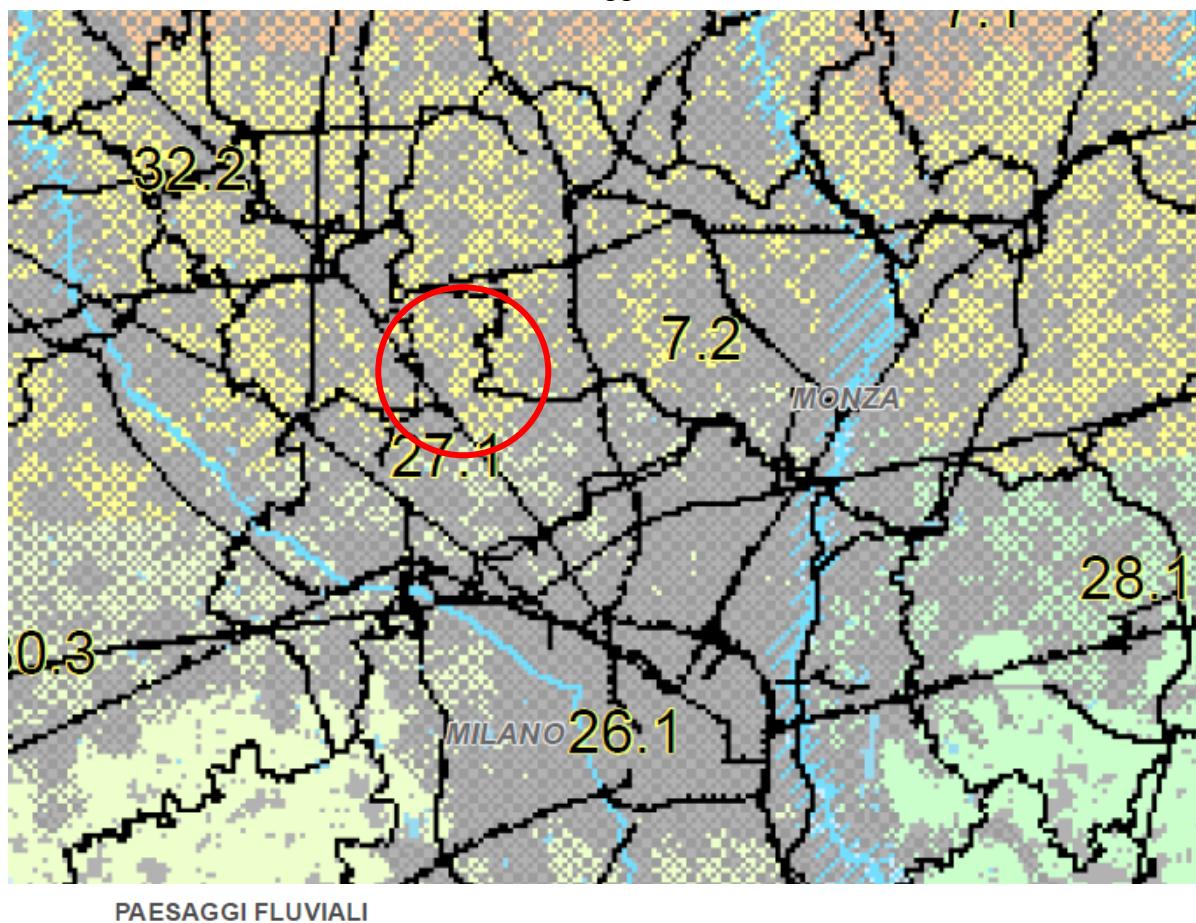
Pericolosità da eventi alluvionali, mediante la rappresentazione delle aree allagabili, definite nel Piano di Gestione Rischio Alluvioni (PGRA). La mappa di pericolosità individua le aree potenzialmente interessate da eventi alluvionali secondo gli scenari di:

- bassa probabilità: alluvioni rare con $T = 500$ anni
- media probabilità: alluvioni poco frequenti con $T = 100-200$ anni
- alta probabilità: alluvioni frequenti con $T = 20-50$ anni

La componente geologica del PGT sintetizza e declina a scala comunale le limitazioni dell'uso dei suoli derivanti dai caratteri idraulici propri del territorio.

Vengono di seguito proposti stralci delle tavole del **P.V.P. – Progetto di valorizzazione del paesaggio**.

Tavola PR1 – Paesaggi della Lombardia



PAESAGGI FLUVIALI

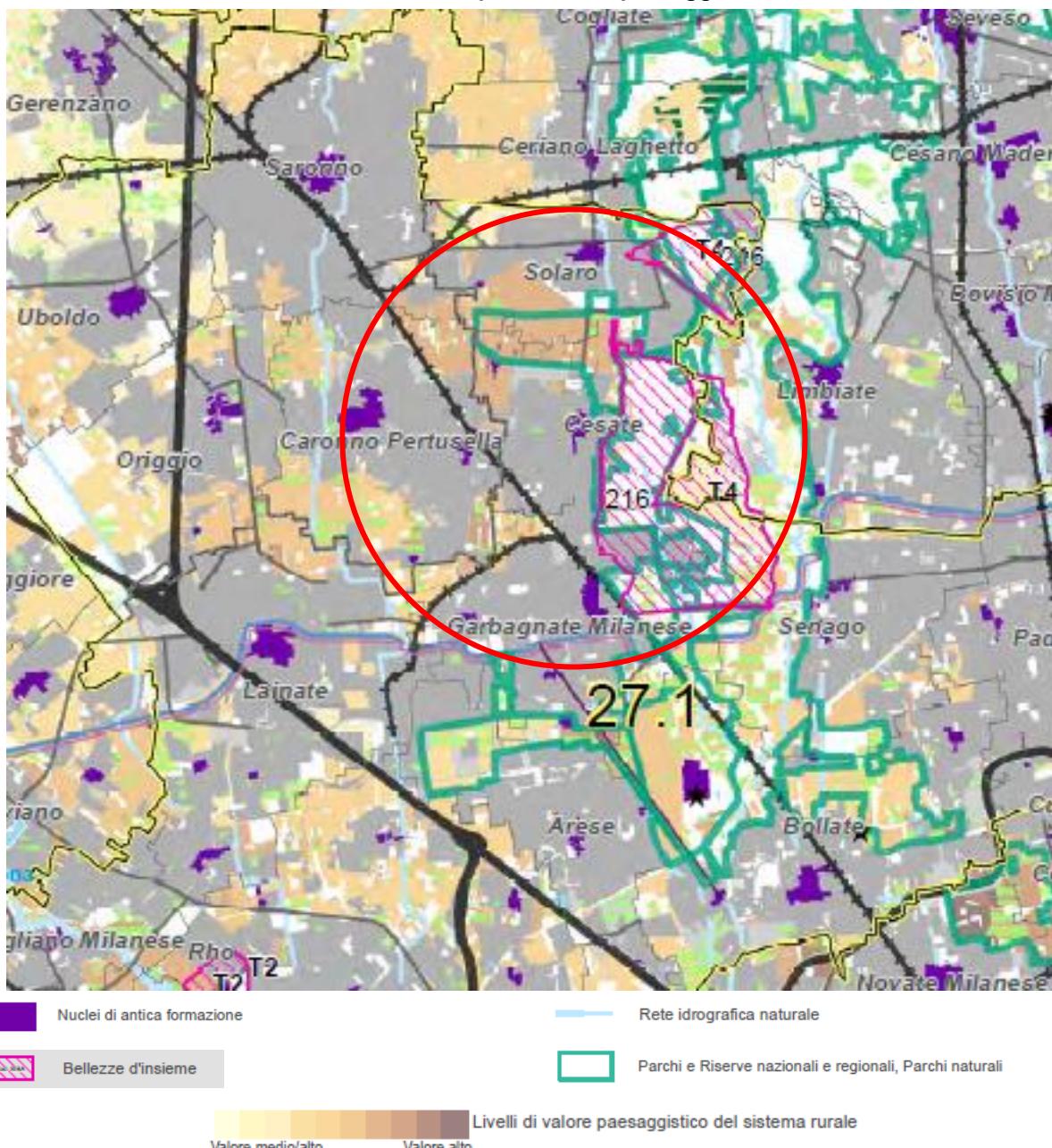


Paesaggi dell'alta pianura asciutta, della conurbazione e delle valli scavate

La Tavola PR1 mostra i vari paesaggi in cui la Regione è stata divisa. Il Comune di Cesare rientra nel Paesaggio dell'alta pianura asciutta; la Disciplina del P.V.P. pone una serie di obiettivi per ogni paesaggio. Di seguito vengono riportati quelli della Fascia dell'alta pianura:

- riqualificazione degli ambiti fluviali e della rete idrografica artificiale per la riduzione del rischio idraulico, il miglioramento della qualità delle acque e la connettività ecologica;
- tutela e rivitalizzazione degli spazi aperti, urbani, naturali o agricoli, anche residuali e interclusi;
- valorizzazione ecologica, fruitiva e paesaggistica del sistema rurale, con particolare riguardo al rapporto tra elementi identitari rurali e paesaggio;
- miglioramento degli ecosistemi urbani attraverso la realizzazione di reti verdi urbane e periurbane connesse con i sistemi territoriali locali di mobilità dolce;
- inserimento paesaggistico delle infrastrutture in progetto o in previsione;
- potenziamento della rete locale di mobilità dolce anche come infrastruttura per la mobilità quotidiana;
- contrasto alla frammentazione degli ambiti agricoli e alla diffusione nel territorio rurale di elementi antropici incompatibili e contrastanti.

Tavola PR2 – Elementi qualificanti il paesaggio lombardo

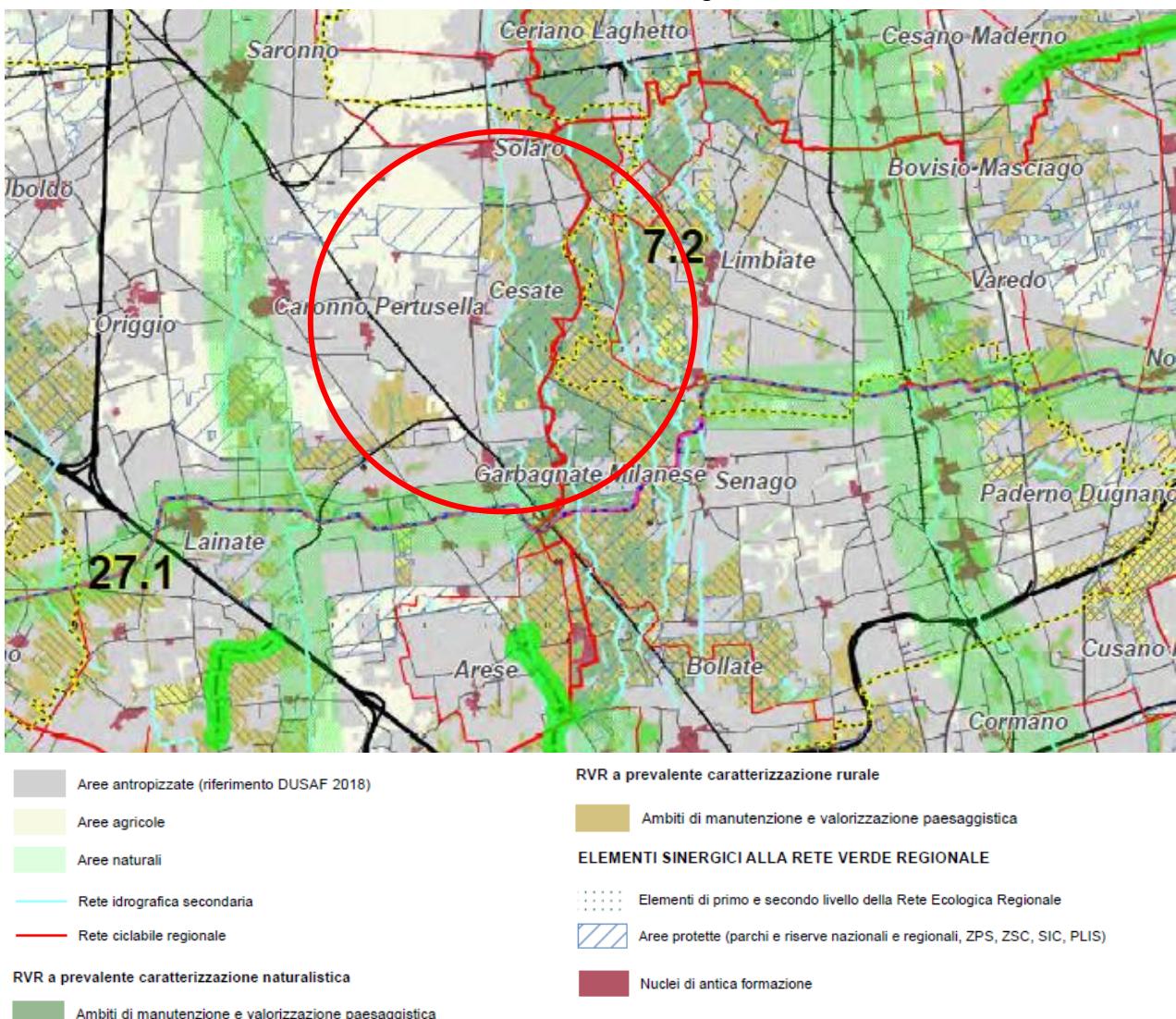


La tavola PR2 individua elementi di pregio presenti nel territorio regionale, comprese le aree agricole. Per quanto riguarda Cesate, sono mostrati:

- Il N.A.F., per i quali il P.V.P. pone una serie di direttive:
 - o promuovere la conoscenza del sistema dei nuclei di antica formazione, costituito da centri storici, nuclei rurali e insediamenti sparsi, nonché del patrimonio edilizio che li costituisce, in particolare di quello di interesse storico, culturale e documentario;
 - o conservare e valorizzare i nuclei di antica formazione, il loro contesto e il loro patrimonio edilizio, attraverso il loro recupero e riuso sostenibile, inteso anche come forma di contenimento del consumo di suolo;
 - o valorizzare anche in funzione fruitiva i sistemi di relazione tra i nuclei di antica formazione e il loro contesto paesaggistico.
- Le bellezze d'insieme;
- La Rete idrografica naturale, per quale si prevede la salvaguardia;

- I Parchi, nel caso specifico di Cesate il Parco delle Groane;
- Il sistema rurale.

Tavola PR3 – Rete verde regionale



Gli obiettivi della Rete verde regionale sono enunciati nella Disciplina al Capo IV, di seguito riassunta.

1. Il PVP definisce la RVR quale infrastruttura di progetto finalizzata alla ricomposizione e valorizzazione del paesaggio lombardo; ha l'obiettivo di garantire e rafforzare le condizioni di godimento, tutela e fruizione dei paesaggi rurali, naturalistici e storico culturali, anche con finalità di adattamento al cambiamento climatico; a tal fine, riconosce e comprende sia contesti paesaggistici caratterizzati dalla presenza di elevati valori naturalistico/ambientali, rurali e storico/identitari, sia contesti territoriali connotati da situazioni di degrado, tra cui anche i siti contaminati, o di pressione trasformativa del paesaggio, da includere nel progetto di ricomposizione e riqualificazione paesaggistica.
2. La RVR identifica quali **Elementi connettivi primari** strutturanti il proprio progetto: i corridoi degli ecosistemi fluviali, la rete idrografica secondaria, la rete ciclabile regionale e la rete ciclabile secondaria, i tracciati di interesse storico culturale, i canali ed i laghi. Sono invece identificati quali **Elementi sinergici** alla realizzazione del progetto: gli elementi di primo e secondo livello ed i varchi della Rete Ecologica Regionale (RER), il sistema delle aree protette, i laghi ed i bacini artificiali, i

parchi urbani ed i giardini, i nuclei di antica formazione, che la RVR assume e/o connette secondo un criterio di continuità e coesione al fine di creare un sistema paesaggistico capace di favorirne e consolidarne le potenzialità.

3. La RVR costituisce il riferimento per l'elaborazione della Rete Verde Provinciale (RVP) e della Rete Verde Comunale (RVC) da svilupparsi nell'ambito dei rispettivi strumenti di pianificazione anche in riferimento a quanto meglio dettagliato nelle Schede degli AGP.
4. Costituiscono obiettivi generali della RVR:
 - a) la conservazione e valorizzazione dei caratteri identitari e storico culturali del paesaggio lombardo;
 - b) il ripristino e il rafforzamento del valore ecologico e delle condizioni di biodiversità del paesaggio agricolo anche attraverso il mantenimento e la deframmentazione dei vanchi;
 - c) il miglioramento della qualità di vita in senso biologico e psichico;
 - d) lo sviluppo di progetti connessi alla ricomposizione, riqualificazione e valorizzazione del paesaggio antropico e naturale e delle sue risorse;
 - e) lo sviluppo e il rafforzamento della vocazione turistico-fruttivo-ricreativa dei sistemi paesaggistici naturali, rurali e storico-culturali;
 - f) la tutela e l'incremento degli elementi connettivi primari del paesaggio lombardo nonché la realizzazione di nuove connessioni multifunzionali tra gli elementi della Rete.
5. Il PVP individua tre caratterizzazioni prevalenti della RVR su cui indirizzare le azioni prioritarie per la manutenzione e valorizzazione del paesaggio lombardo:
 - a) la RVR a prevalente caratterizzazione naturalistica;
 - b) la RVR a prevalente caratterizzazione rurale;
 - c) la RVR a prevalente caratterizzazione storico-culturale.

Per ognuna delle tre caratterizzazioni sopraelencate il PVP identifica obiettivi specifici volti alla manutenzione e valorizzazione paesaggistica e all'incremento dei valori esistenti nonché alla ricomposizione paesaggistica. All'interno delle tre caratterizzazioni principali della RVR vengono inoltre individuate aree, dette ambiti di rafforzamento multifunzionale, che, oltre alla caratterizzazione prevalente, possiedono valori particolarmente elevati per almeno una delle altre caratterizzazioni; per tali aree il PVP individua specifici orientamenti strategici.

4.7 Il P.T.M. (Piano Territoriale Metropolitano) della Città metropolitana di Milano.

Riguardo la pianificazione a scala metropolitana, il Documento di Piano del P.G.T. deve essere compatibile con le previsioni del Piano Territoriale Metropolitano. Il Consiglio Metropolitano di tale Ente, con deliberazione numero 16 del 11.05.2021 ha approvato il P.T.M., strumento che sostituisce il P.T.C.P. (Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale).

Il P.T.M., attraverso orientamenti, indirizzi, direttivi e prescrizioni, nasce per promuovere, indirizzare e coordinare i processi di trasformazione territoriale di interesse metropolitano e, indirettamente, orienta i processi di sviluppo economico e sociale in modo coerente con la pianificazione e la programmazione regionale. Esso assume come obiettivi generali la sostenibilità ambientale dello sviluppo e la valorizzazione dei caratteri paesistici locali e delle risorse territoriali, ambientali, sociali ed economiche secondo il principio di equità tra i soggetti e i luoghi. Il P.T.M. ha carattere di flessibilità e processualità, è suscettibile di successivi completamenti e integrazioni e costituisce un quadro di riferimento in costante evoluzione per il sostegno alle decisioni. Il P.T.M., sulla base della condivisione degli obiettivi e della partecipazione nella gestione delle scelte, si rifà al principio di sussidiarietà nel rapporto con gli enti locali e affida la sua attuazione alle capacità e alle responsabilità degli interlocutori pubblici e privati.

Per quanto riguarda l'analisi complessiva del P.T.M., il presente documento affronta la descrizione dei contenuti d'interesse per Cesate facendo riferimento agli elaborati del P.T.M.:

- Relazione generale e allegati;
- Norme di attuazione;
- Elaborati cartografici.

Di seguito l'elenco degli elaborati costitutivi del P.T.M. di Milano, all'articolo 4 ("Elaborati costitutivi") delle Norme di attuazione del medesimo documento:

1. Sono elaborati dispositivi del PTM:

- 1.1) Norme di attuazione;
- 1.2) Allegati alle Norme di attuazione;
- 1.3) Elaborati cartografici:
 - a) Tavola 1 - Sistema infrastrutturale, scala 1:70.000;
 - b) Tavola 2 - Servizi urbani e linee di forza per la mobilità, scala 1:70.000;
 - c) Tavola 3 - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica (2A, 2B, 2C, 2D), scala 1:35.000;
 - d) Tavola 4 - Rete ecologica metropolitana, scala 1:70.000;
 - e) Tavola 5.1 - Rete verde metropolitana, schemi direttori, scala 1:145.000;
 - f) Tavola 5.2 - Rete verde metropolitana, quadro di insieme, scala 1:70.000;
 - g) Tavola 5.3 - Rete verde metropolitana, priorità di pianificazione;
 - h) Tavola 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico, scala 1:70.000;
 - i) Tavola 7 - Difesa del suolo e ciclo delle acque, scala 1:70.000;
 - j) Tavola 8 - Cambiamenti climatici, scala 1:70.000;
 - k) Tavola 9 - Rete ciclabile metropolitana, scala 1:70.000.

2. Sono elaborati illustrativi e descrittivi del P.T.M.:

- 2.1) Relazione generale;
- 2.2) Repertorio delle misure di mitigazione e compensazione paesistico ambientali.
- 2.3) Rete verde metropolitana:
 - a) Relazione;
 - b) Elaborati di analisi e intermedi;
 - c) Abaco delle nature based solution (N.B.S.).

3. Sono elaborati ricognitivi del P.T.M.:

- 3.1) Ricognizione degli ambiti e delle aree di degrado;
- 3.2) Repertorio dei vincoli e delle tutele (elenco riferimenti e rappresentazione cartografica);
- 3.3) Repertorio degli alberi di interesse monumentale;
- 3.4) Ricognizione dei contenuti della Direttiva Alluvioni 2007/60/CE - revisione 2019.

Il P.T.M. contiene inoltre i seguenti elaborati V.A.S. (Valutazione ambientale strategica):

- a) Rapporto ambientale;
- b) Sintesi non tecnica del Rapporto ambientale;
- c) Studio di incidenza sui siti della Rete Natura 2000 (Relazione e quattro tavole, scala 1:25.000);
- d) Dichiarazione di sintesi.

All'interno delle Norme di attuazione (Art.18), elaborato dispositivo, e nella Relazione generale, il P.T.M. affronta la tematica della riduzione del consumo di suolo, in ottemperanza a quanto disposto dal P.T.R - Piano Territoriale

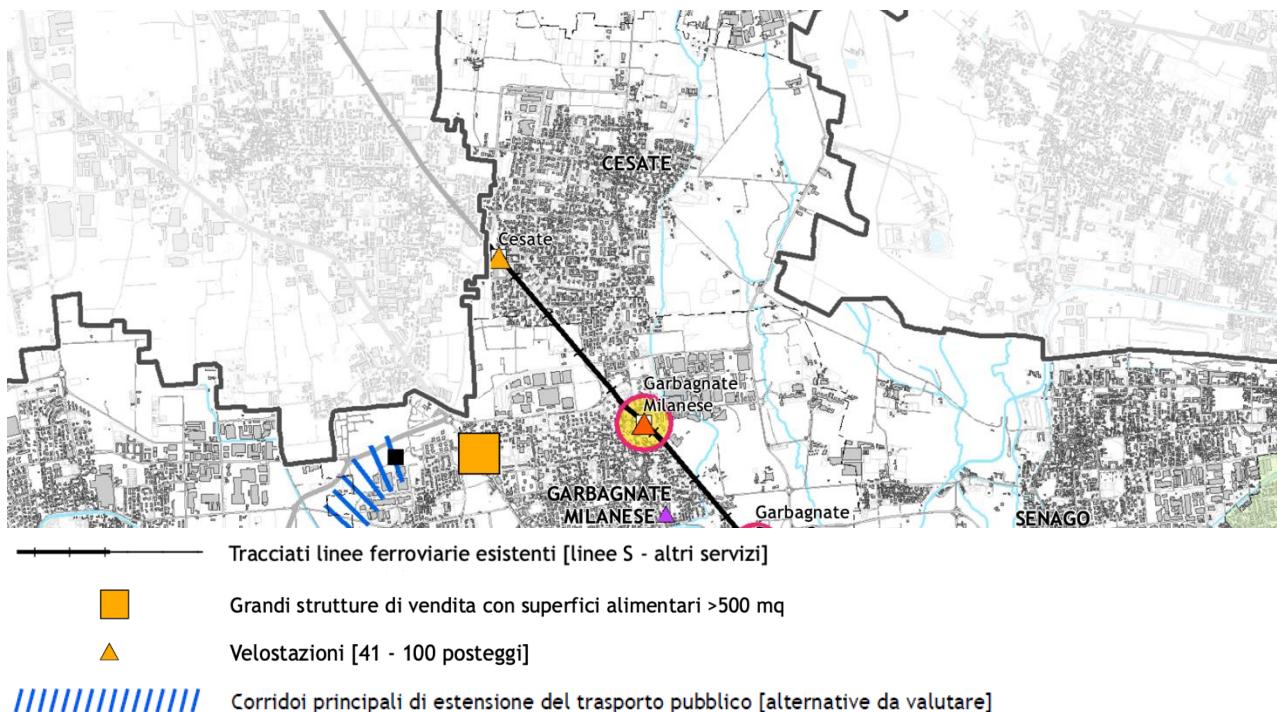
Regionale. Quest'ultimo documento assegna alla Città Metropolitana di Milano una riduzione compresa tra il 25% e il 30% per la funzione residenziale e del 20% per tutte le altre funzioni, con riferimento alle previsioni insediate non attutate del P.G.T. alla data di pubblicazione della L.R. n. 31/14; assegna inoltre una riduzione del 45% per la funzione residenziale a partire dal 2025. La stessa Legge regionale concede tuttavia la possibilità di determinare, all'interno dei propri P.T.C.P. o P.T.M., come nel nostro caso, soglie comunali sulla base di specificità locali. Nel caso del Comune di Cesate, la Città metropolitana di Milano nella Relazione generale del P.T.M. al paragrafo 3.2.2 assegna una riduzione del consumo di suolo pari al **20%** (residenza e altre funzioni). Nella redazione della Variante al P.G.T. bisogna tener conto dei contenuti minimi richiesti sugli aspetti sovra comunali, così come definito all'articolo 9 delle Norme di attuazione del P.T.M. della Città Metropolitana di Milano.

Seguono stralci delle Tavole del P.T.M., di interesse per il comune, con descrizione e riferimento alla Norma del P.T.M. stesso.

Tavola 1 - Sistema infrastrutturale.

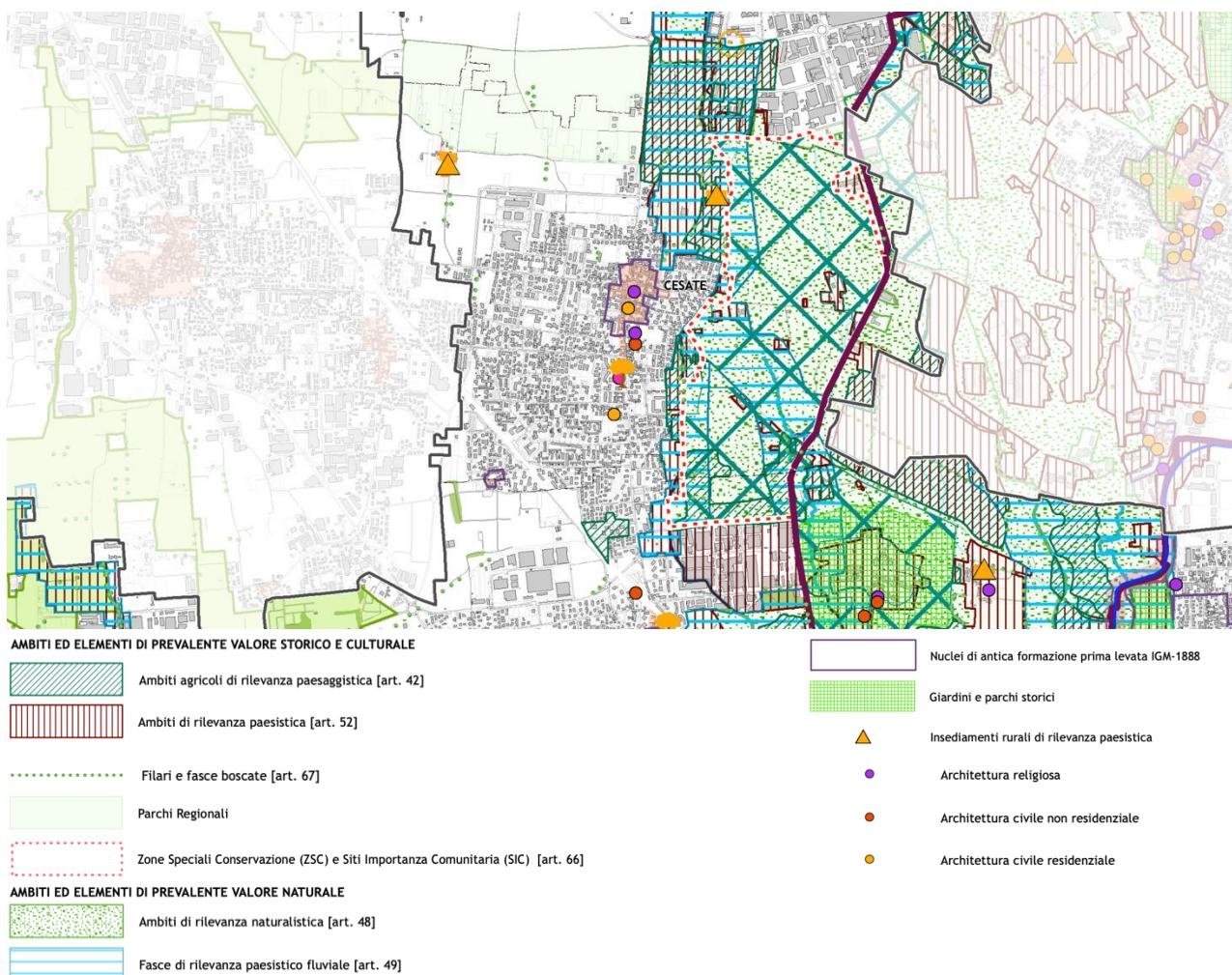
Elaborato dispositivo del P.T.M., a cui fa riferimento l'Articolo 34 delle N.d.A. (Norme di Attuazione), in cui sono contenute le infrastrutture a scala sovralocale di trasporto privato (su gomma) e l'estensione delle linee di trasporto pubblico (su ferro). Nel territorio comunale non sono presenti infrastrutture di questa scala, quindi non verrà riportato alcun estratto.

Estratto tavola 2 - Servizi urbani e linee di forza per la mobilità.



Elaborato dispositivo del P.T.M., a cui fanno riferimento gli Articoli 25 e 35 delle N.d.A.. Ai sensi di tali articoli, i Comuni riconosciuti come poli attrattori devono, all'interno del P.G.T., individuare i servizi di interesse metropolitano e sovra comunale. Non essendo Cesate un polo attrattore, la prescrizione di tali articoli non si applica.

Estratto tavola 3 (sezione C) - Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica.



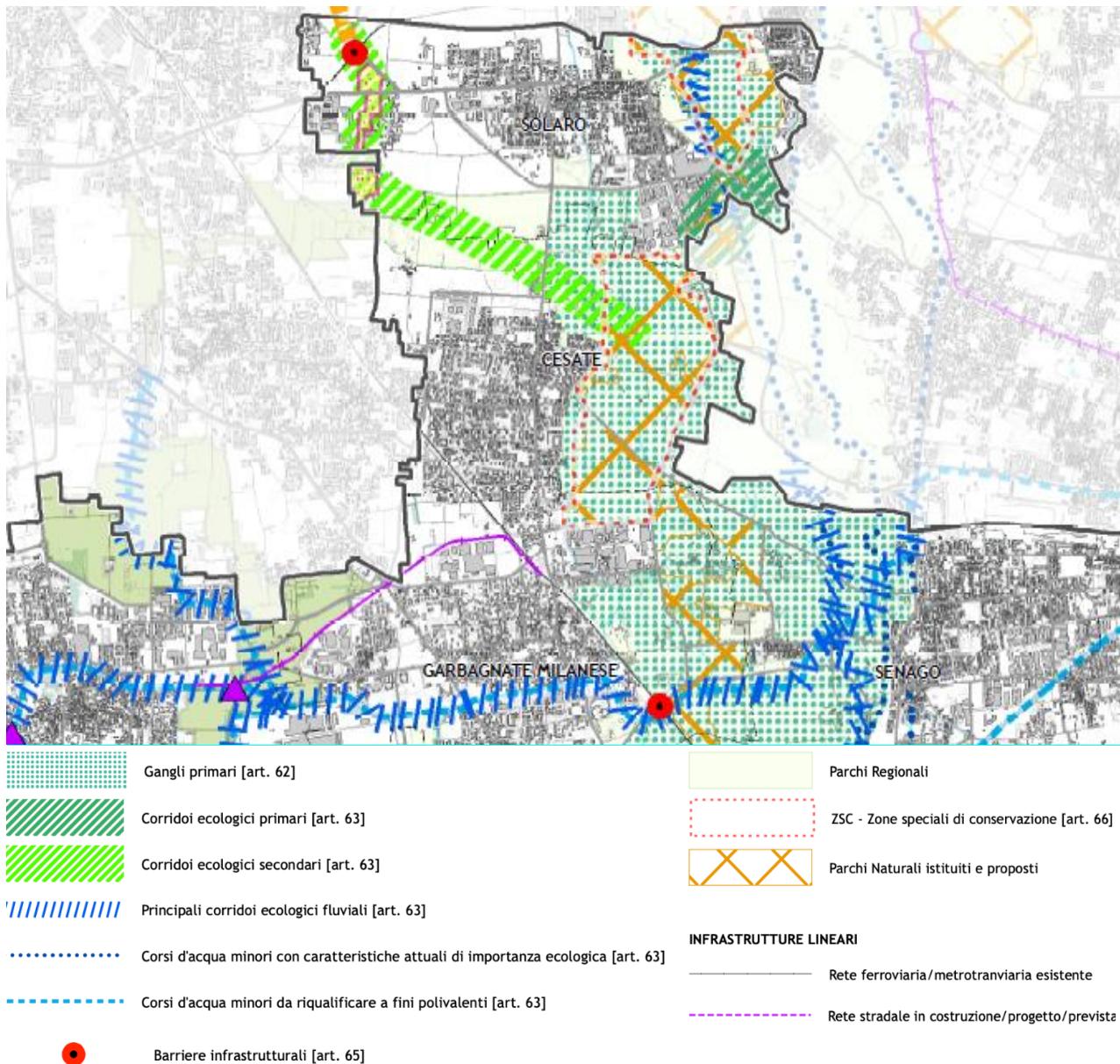
Elaborato dispositivo del P.T.M., a cui fanno riferimento gli Articoli 42, 49, 50, 52, 53, 54, 55, 56, 57, 59, 60, 66, 67, 68, 70 e 71 delle N.d.A..

I Comuni, all'interno dei propri P.G.T., devono individuare aree e punti già individuati dall'elaborato grafico.

All'interno del territorio del territorio comunale di Cesate si segnala in particolare la presenza di ambiti di valenza storico e naturale, oltre a insediamenti di valore rurale, civile e religioso, esposti nella seguente tabella:

Nome	Indirizzo	Tipologia
Casa "Corte del Caravaggio"	Via Romanò	Architettura civile residenziale
Case operaie cotonificio Poss	Via Romanò	Architettura civile residenziale
Scuola elementare "Caduti di guerra"	Via Romanò	Architettura civile non residenziale
"Cotonificio Poss"	Via Romanò	Architettura civile non residenziale
Chiesa di SS. Alessandro e Martino	Via Romanò	Architettura religiosa
Chiesa di S. Maria delle Grazie	Piazza IV Novembre	Architettura religiosa

Estratto tavola 4 - Rete Ecologica Metropolitana.



Elaborato dispositivo del P.T.M., a cui fanno riferimento gli Articoli 62, 63, 64, 65, 66, 67 e 69 delle N.d.A.. I Comuni, all'interno dei propri P.G.T., devono individuare aree e punti già individuati dall'elaborato grafico. Il Comune di Cesate, all'interno del suo territorio, ospita:

- Parco Regionale;
- Gangli primari;
- Corridoio ecologico primario della R.E.R.;
- Corridoio ecologico secondario;
- Infrastrutture esistenti (ferrovia).

Estratti tavole 5.1, 5.2 e 5.3 - Rete verde metropolitana

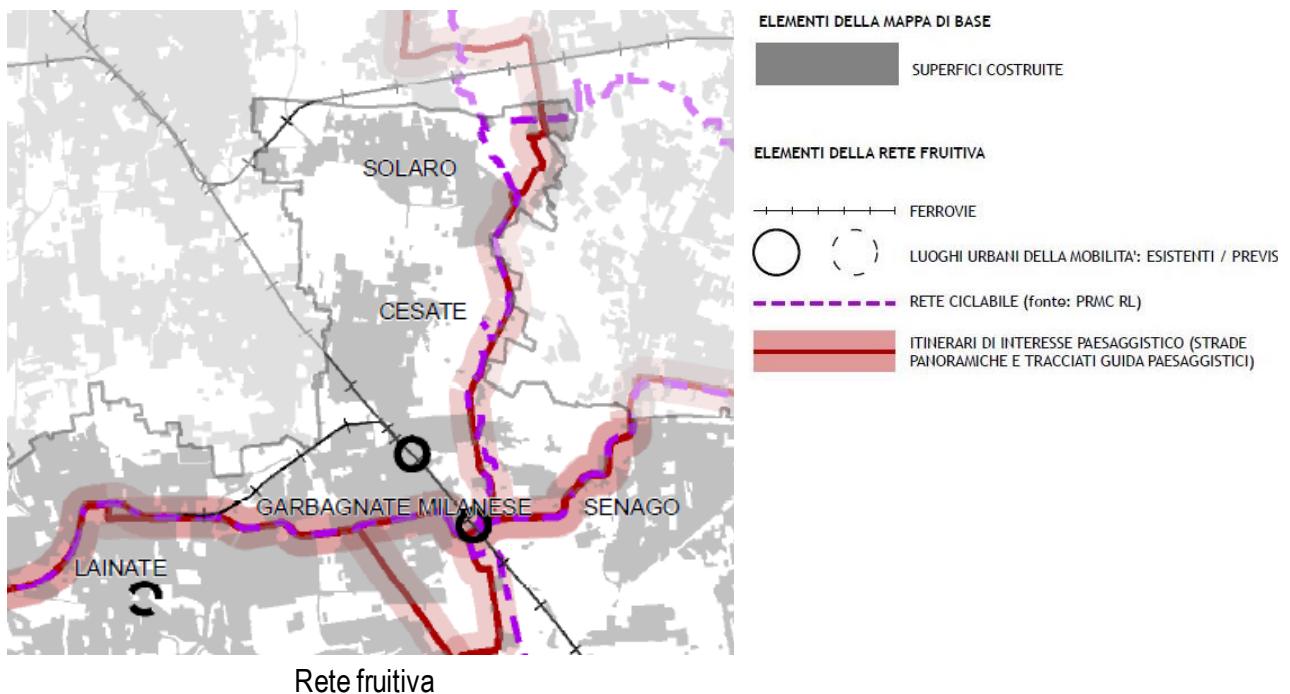
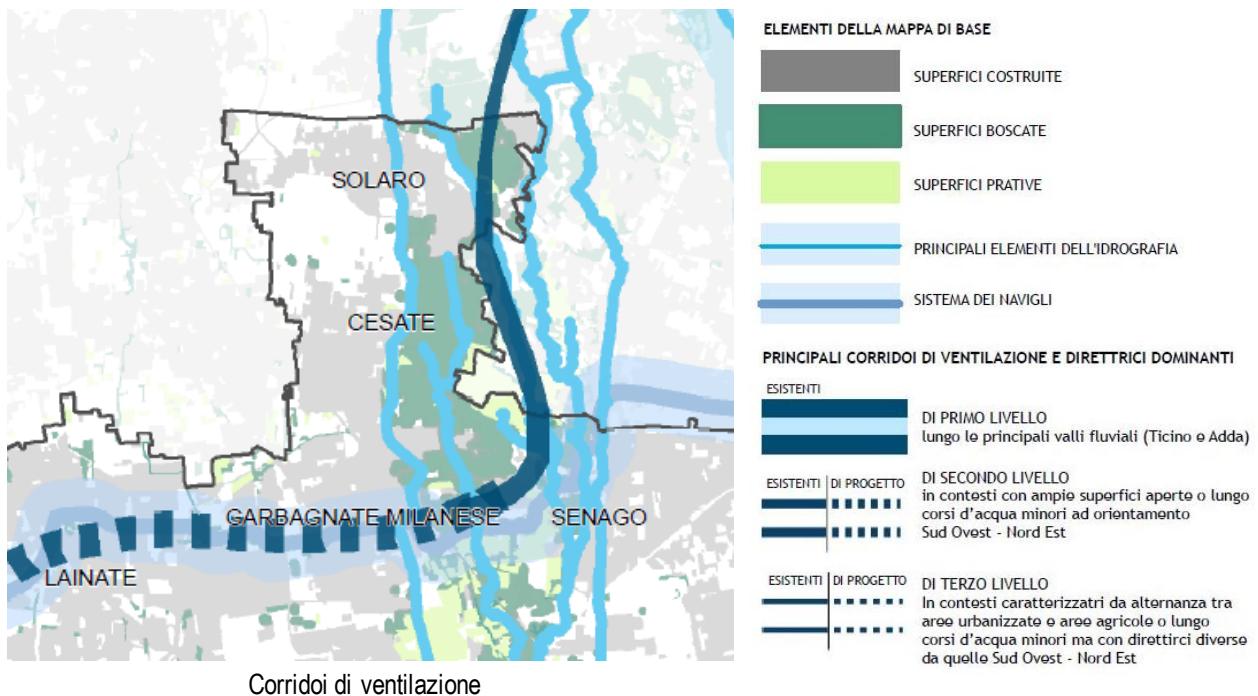
La Rete verde metropolitana (R.V.P.) viene descritta all'interno dell'Art. 69 delle N.d.A.. Viene definita come un elemento di valore paesaggistico che si relazione con la Rete ecologica metropolitana, con le aree del Piano di indirizzo forestale, con i P.L.I.S., con le zone tutelate dal Piano faunistico-venatorio, alle greenways, e alle fasce di mitigazione delle infrastrutture.

L'Art. 69.1 pone delle direttive ai Comuni, ovvero:

- individuare progetti, strumenti e regole per attuare le priorità di pianificazione indicate nelle U.P.A. (unità paesistico ambientale) individuate nelle tavole 5.2 e 5.3;
- illustrare nel Documento di Piano e negli elaborati di V.A.S. le modalità che il P.G.T. individua per attuare le priorità di pianificazione delle U.P.A.;
- sviluppare la caratterizzazione multifunzionale della R.V.M. determinando le azioni necessarie sui seguenti tempi del P.T.M., nelle situazioni in cui gli elementi della rete verde (siti natura 2000, riserve naturali, parchi naturali, P.L.I.S., elementi R.E.R., aree boscate, ambiti agricoli strategici, giardini e parchi storici, aree di cava, fasce di tutela e di rispetto e tutti gli altri elementi individuati dall'articolo 69) si sovrappongono agli schemi direttori individuati nella tavola 5.1:
 - o contenimento delle emissioni in atmosfera (art. 17);
 - o contenimento del consumo e impermeabilizzazione di suolo (art. 18);
 - o tutela della risorsa idrico-potabile (art. 21);
 - o principi di invarianza idraulica per la protezione degli effetti degli eventi meteorici di particolare intensità (art. 22);
 - o mitigazione degli effetti delle isole di calore (art. 23);
 - o fruizione del paesaggio e percorsi di valore storico-paesaggistico.
- definire la rete ecologica comunale sulla base degli obiettivi e delle disposizioni della R.E.M.;
- favorire l'adozione di soluzioni naturali N.B.S. (nature based solution) in corrispondenza degli elementi della R.V.M.;
- prevedere forme adeguate di gestione del patrimonio vegetale anche attraverso la formazione di piani del verde.

Di seguito vengono riportati estratti delle tavole 5.1, 5.2 e 5.3.

Tavola 5.1 - Schemi direttori



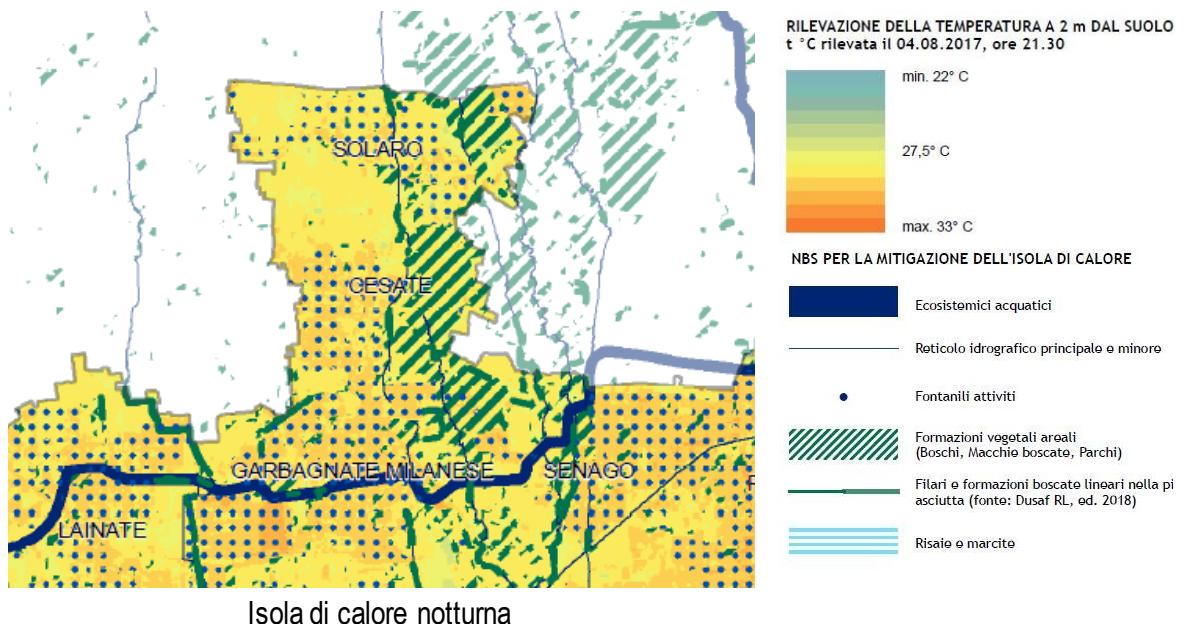
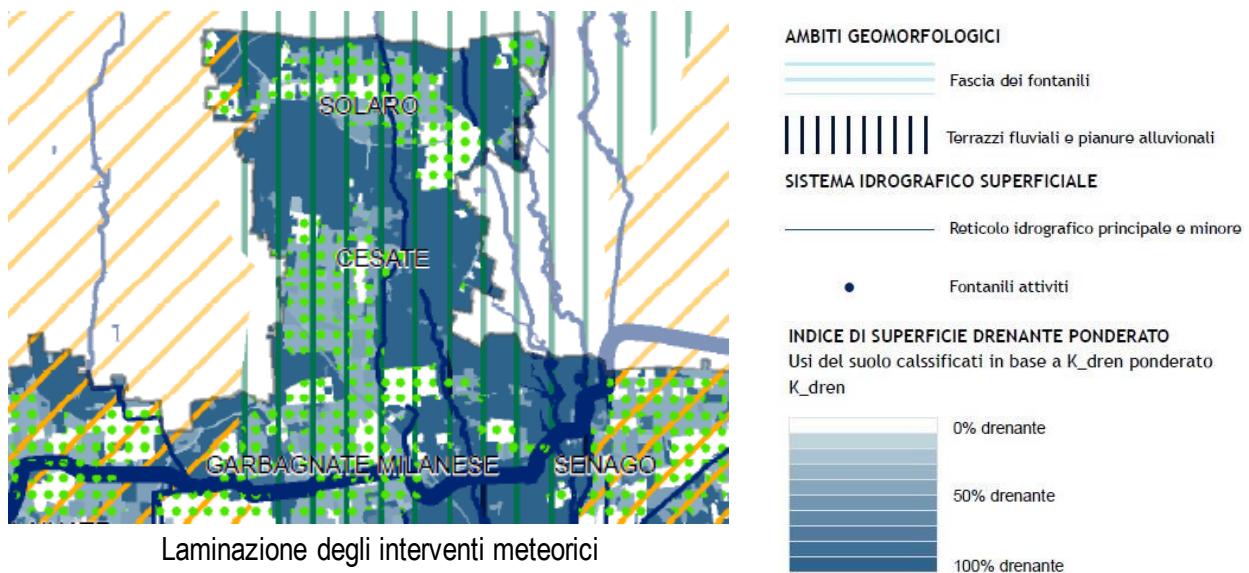
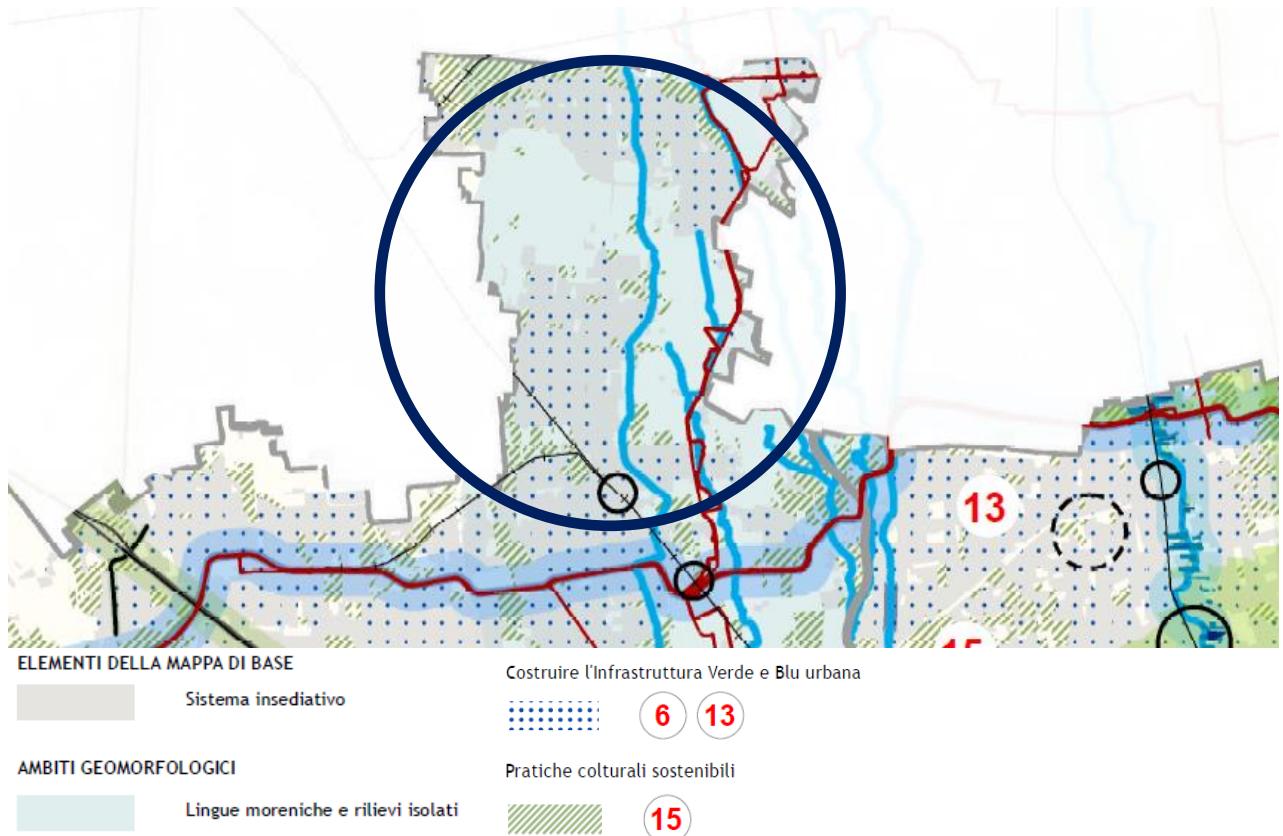


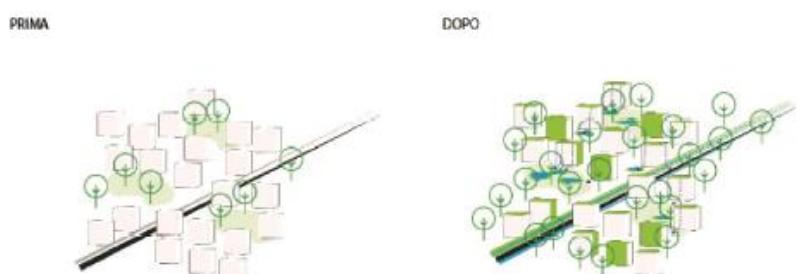
Tavola 5.2 - Quadro di insieme



La tavola 05.2 identifica le U.P.A. (Unità paesistico ambientale, Cesate rientra nella U.P.A. 2b - Paesaggi urbano - tecnologici) e attraverso linee e retini pone una serie di direttive volte a migliorare la Rete verde metropolitana. Tali direttive vengono descritte nel dettaglio nella tavola 05.3, trattata nel paragrafo seguente.

Tavola 5.3 - Quadro di insieme

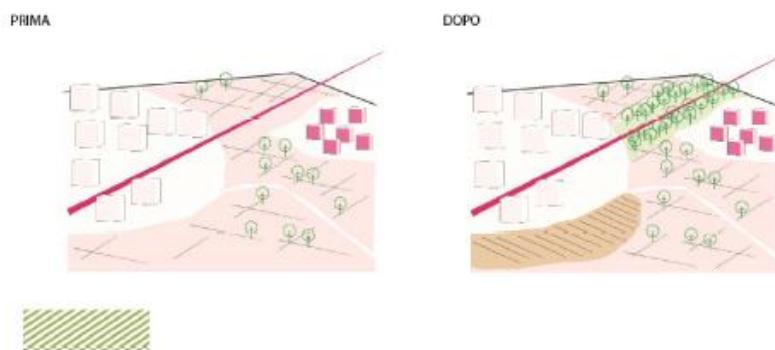
Costruire l'infrastruttura verde e blu urbana



- 13** Costruire l'infrastruttura verde e blu urbana, progettate e gestite in maniera da fornire un ampio spettro di servizi ecosistemici per
- l'adattamento ai cambiamenti climatici (alluvioni urbane e isole di calore),
 - migliorare la gestione delle acque urbane e il confort climatico
 - aumentare gli spazi della natura urbana

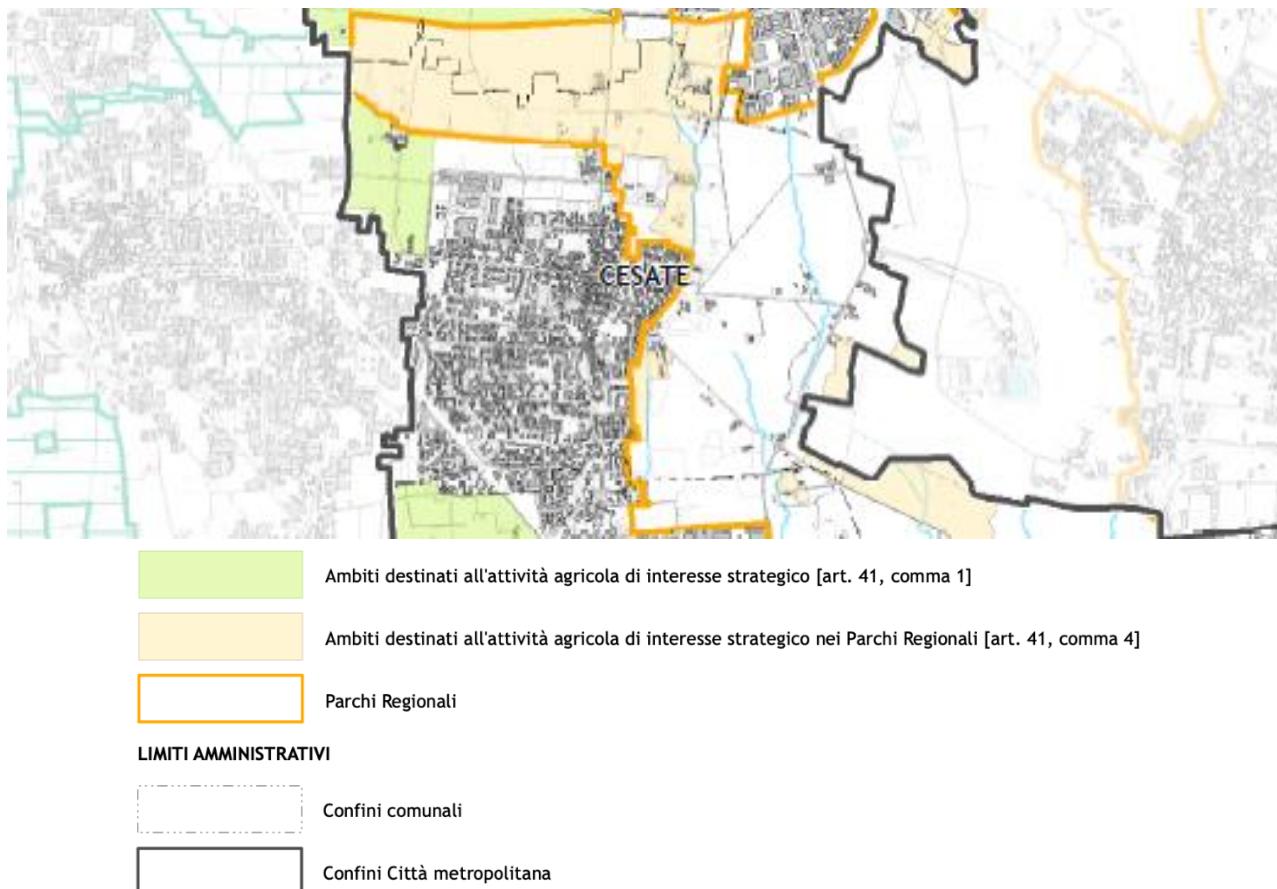
- UPA 2B; UPA 2C; UPA 3B; UPA 3D; UPA 4B

Pratiche culturali sostenibili



- 15 a) Indirizzare l'agricoltura urbana, ancorché di carattere residuale, verso le coltivazioni orticole. Formazione di strutture vegetali negli spazi aperti interclusi tra infrastrutture/aree produttive/commerciali (buffer e microclima).
- UPA 2B; UPA 2C
- b) Inserire progetti di forestazione nelle aree di rigenerazione urbana. Formazione di strutture vegetali negli spazi aperti interclusi tra infrastrutture/aree produttive/commerciali (buffer e microclima).
- UPA 3C

Estratto tavola 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.

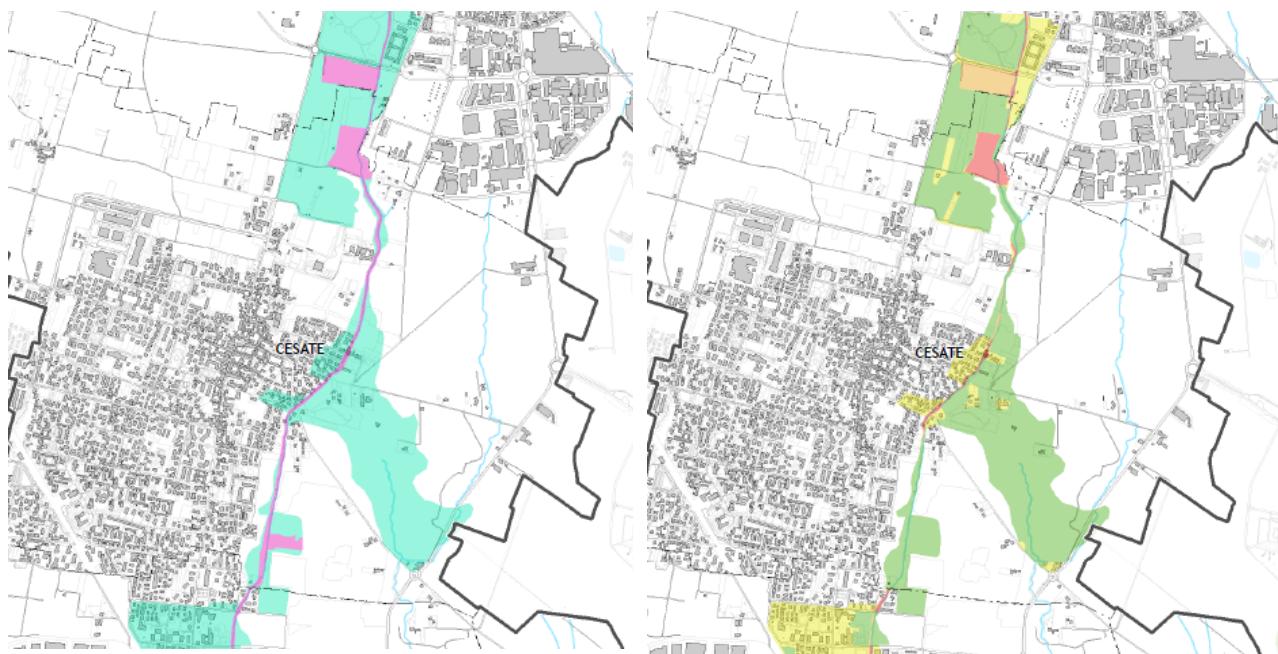


Elaborato dispositivo del P.T.M., a cui fa riferimento l'Art. 41, commi 1 e 4 delle N.d.A..

L'individuazione all'interno della Tavola 6 - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico ha efficacia prescrittiva e prevalente.

Come si può vedere dall'estratto allegato, nel territorio comunale sono presenti diverse aree riconosciute come aree agricole di interesse strategico, per la maggior parte poste all'interno di un parco regionale.

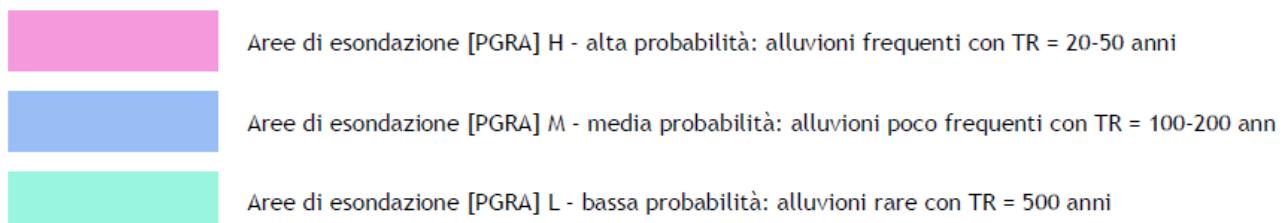
Estratto tavola 7 - Ricognizione dei contenuti della Direttiva alluvioni 2007/60/C.E..



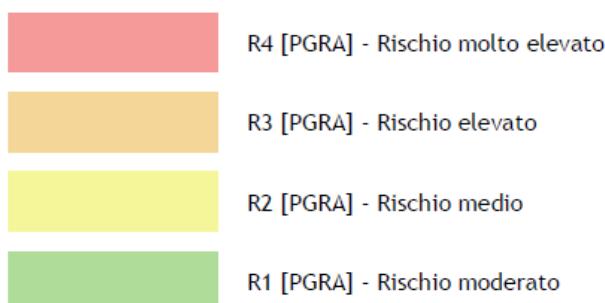
AMBITI A RISCHIO IDROGEOLOGICO [art. 78]

Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2020 | Pericolosità

Scenari di piena - Reticolo idrografico Principale [RP] e Reticolo Secondario di Pianura [RSP]



Direttiva alluvioni 2007/60/CE - Revisione 2020 | Rischio



Nella tavola 7 vengono mostrati gli ambiti a rischio idrogeologico. Il P.T.M. prescrive il recepimento di tali ambiti nei P.G.T..

Come mostra lo stralcio della Tavola 7, nel territorio comunale di Cesate sono presenti aree dotate di diverse classi di rischio, da alto a basso.

In riferimento alla Tavola 7, le Norme di Attuazione del P.T.M. (Art. 78) pone ai Comune indirizzi e direttivo, di seguito riportati.

Indirizzi:

Per gli Ambiti a rischio idrogeologico valgono i seguenti indirizzi:

- a) favorire gli interventi di forestazione nelle Aree a vincolo idrogeologico individuate alla tavola 7, secondo le norme di attuazione del P.A.I.;
- b) realizzare interventi di messa in sicurezza e consolidamento delle Aree a rischio idrogeologico individuate alla tavola 7;
- c) evitare l'edificazione negli ambiti riportati nel Repertorio delle Aree a rischio idrogeologico, ovvero, in caso di trasformazione urbanistica o infrastrutturale, fatte salve le specifiche prescrizioni attribuite dalla classificazione di fattibilità geologica dello strumento urbanistico, verificare il grado di rischio e introdurre opportuni accorgimenti per prevenirlo, in coerenza con le disposizioni dell'articolo 79;
- d) non modificare l'assetto morfologico dei luoghi nella conduzione delle attività agricole, fatti salvi gli interventi strettamente necessari ai fini irrigui.

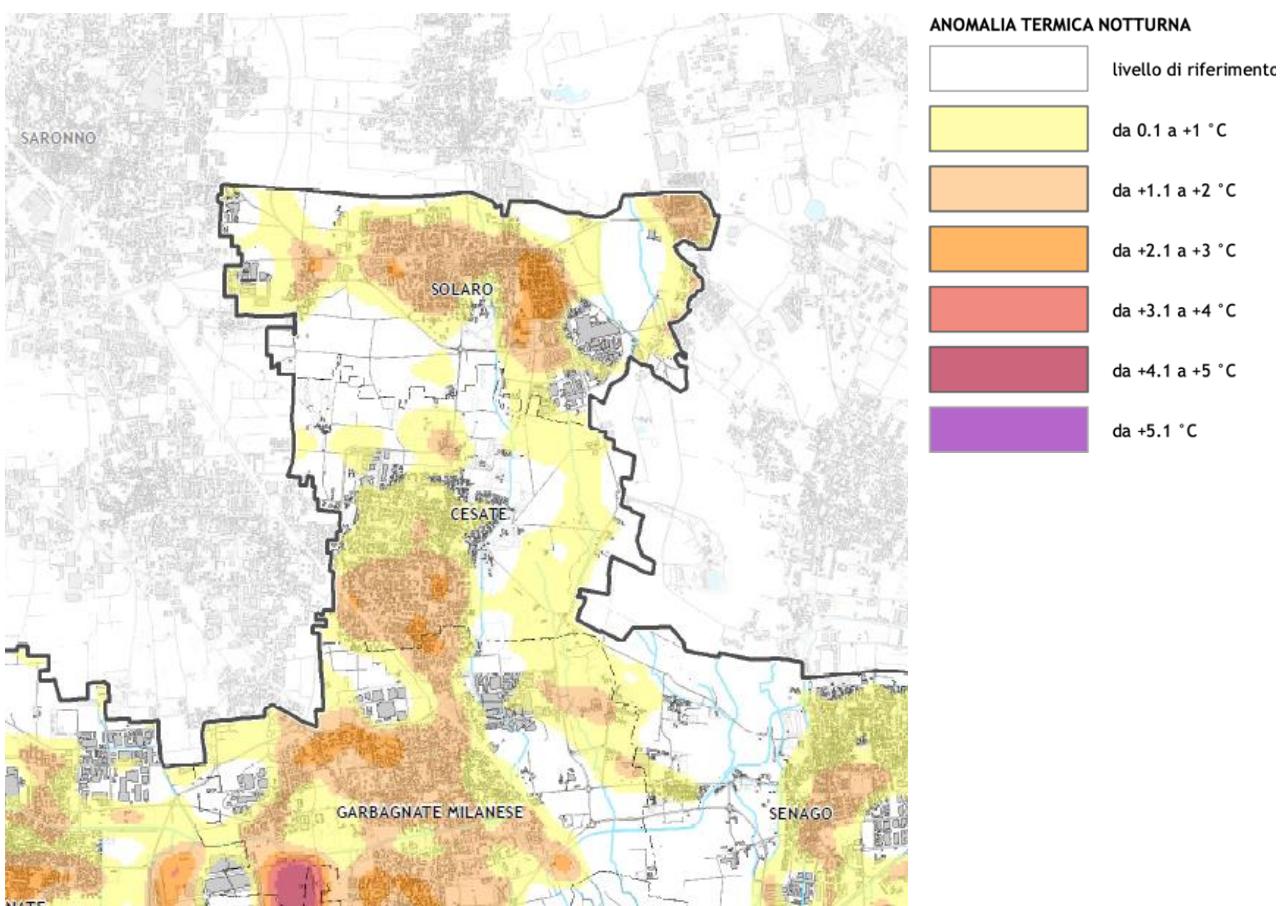
Direttive:

I Comuni, con riferimento alla parte 4 della D.G.R. n. IX/2616 e s.m.i. e al capitolo 6 della DGR n. X/6738/2017, nei propri atti di pianificazione e in particolare nella componente geologica, idrogeologica e sismica del P.G.T.:

- a) predispongono e aggiornano idonea documentazione con delimitazione cartografica su C.T.R. scala 1:10.000, di ogni evento calamitoso occorso, legato sia alle dinamiche fluviali sia a quelle di tipo geomorfologico, quali ad esempio smottamenti e frane;
- b) recepiscono i contenuti del P.A.I. vigente, mediante l'individuazione cartografica delle fasce fluviali (Fascia A, Fascia B, Fascia C, Fascia Bpr) e delle aree a rischio idrogeologico (Zona I, Zona Bpr), nonché il recepimento nelle norme geologiche di piano delle relative disposizioni di cui in particolare gli articoli 1, 29, 30, 31, 32, 38, 38 bis, 39, 41, e quelli del Titolo IV delle relative norme di attuazione, come indicato dalla D.G.R. n. 2616 del 30.11.2011 e s.m.i.;
- c) recepiscono le mappe di pericolosità e di rischio di alluvioni, i contenuti del Piano di Gestione del Rischio Alluvioni del distretto idrografico Padano, approvato con D.P.C.M. del 27.10.2016, e adegua la classificazione di fattibilità geologica del P.G.T.;
- d) recepiscono le disposizioni regionali di attuazione del P.G.R.A. nel settore urbanistico e di pianificazione d'emergenza, approvate con D.G.R. n. X/6738 del 19.06.17, ai sensi dell'art. 58 delle norme di attuazione del Piano stralcio per l'Assetto Idrogeologico (P.A.I.);
- e) applicano ai corsi d'acqua individuati dal P.G.R.A. e appartenenti al Reticolo Idrico Principale non interessato dal P.A.I. vigente, le norme per le fasce di cui agli art. 28, 29, 30, 31 delle norme di attuazione del P.A.I., secondo il seguente criterio:
 - f1 disciplina della Fascia A per la Pericolosità - scenario frequente (H);
 - f2 disciplina della Fascia B per la Pericolosità - scenario poco frequente (M);
 - f3 disciplina della Fascia C per la Pericolosità - scenario raro (L);
- f) individuano le infrastrutture e i manufatti ricadenti in Aree soggette a rischio idrogeologico o che costituiscono elemento di rischio;
- g) individuano, verificano ed integrano alla scala di maggior dettaglio le informazioni ed i dati, con riferimento all'aggiornamento delle banche dati di Autorità di Bacino del fiume Po, Regione Lombardia e Città Metropolitana;

- h) recepiscono le previsioni di cui alle opere strategiche ai fini dell'assetto dei bacini idrografici contenute nella Tabella "Progetti e Studi di riferimento per le previsioni di infrastrutture per la difesa del suolo" di cui alla sezione Strumenti Operativi del P.T.R. e sono tenuti a trasmettere in Regione il proprio Documento di Piano di P.G.T. o sue varianti così come indicato nel P.T.R.;
- i) recepiscono i contenuti dei Progetti Strategici di Sottobacino approvati e vigenti relativi ai torrenti: Lura (DGR n. X/3902 del 24.07.2015), Seveso (D.G.R. n. X/7563 del 18.12.2017) e Lambro Settentrionale (D.G.R. n. XI/2724 del 23.12.2019).

Estratto tavola 8 - Cambiamenti climatici.

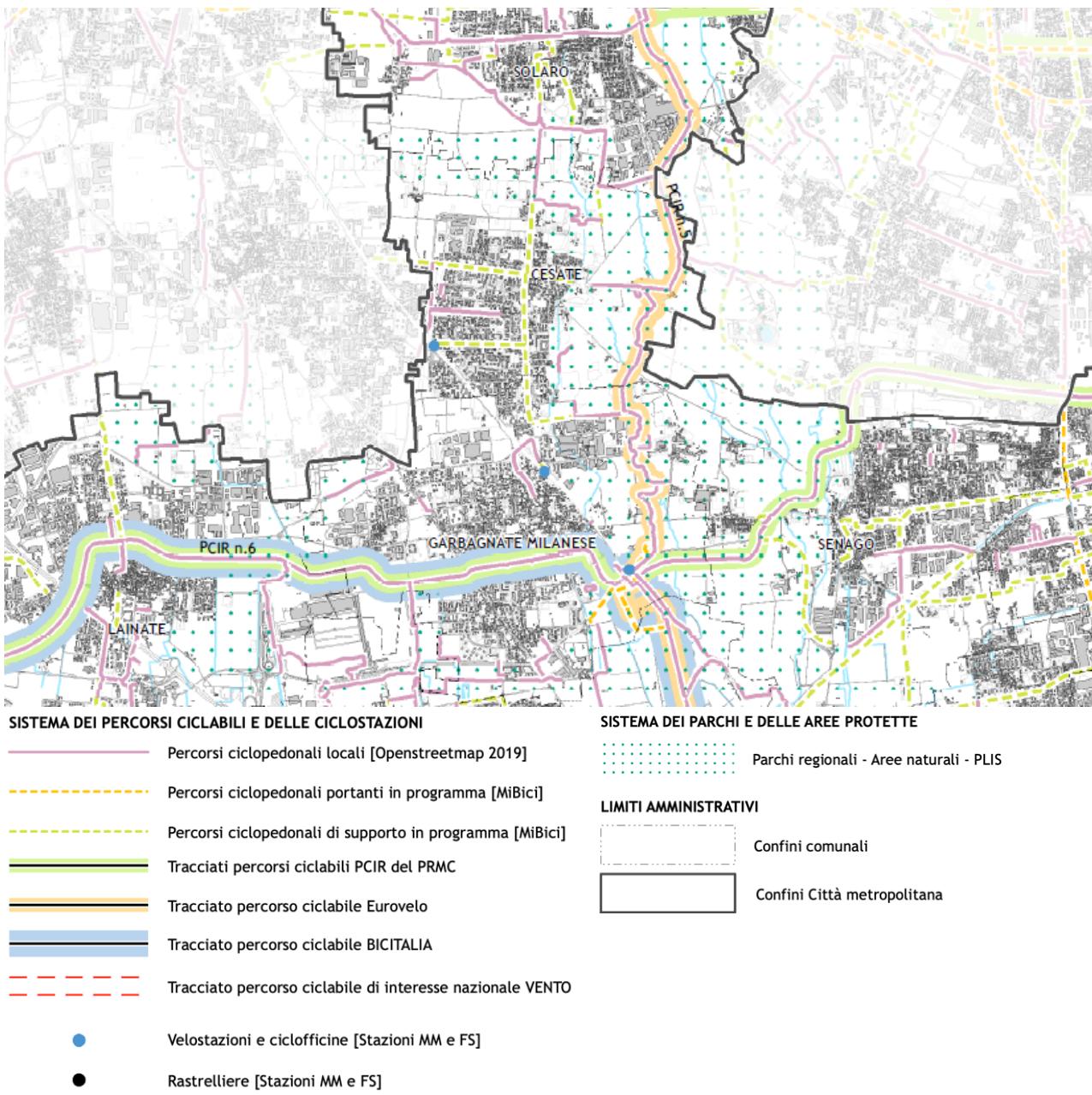


Elaborato dispositivo del P.T.M., a cui fa riferimento l'Art. 23 delle N.d.A., che ai commi 1 e 2 dispone direttive per i comuni. Tali Enti, all'interno dei propri P.G.T., definiscono misure per incrementare la resilienza agli effetti dell'isola di calore laddove l'anomalia di temperatura notturna risulta essere superiore ai 3 °C; Cesate, secondo la Tavola 8 - Cambiamenti climatici, risulta avere una anomalia termica notturna non sempre uguale per tutte le zone, ma in ogni caso inferiore ai 3°C, quindi tali prescrizioni non si applicano.

A titolo esemplificativo e non esaustivo, i Comuni che hanno tale anomalia termica notturna:

- prevedono la creazione di corridoi verdi;
- evitano quando possibile l'utilizzo di asfalto per le pavimentazioni;
- favoriscono l'adozione di pavimentazioni permeabili;
- favoriscono l'utilizzo di tetti e pareti verdi;
- favoriscono interventi di de-impermeabilizzazione nelle aree abbandonate, sottoutilizzate o dismesse.

Estratto tavola 9 - Rete ciclabile metropolitana.



Elaborato dispositivo del P.T.M., a cui fa riferimento l'Art. 37 delle N.d.A. (trattato inoltre in diversi altri articoli dello stesso documento). In particolare, il comma due di tale articolo dispone ai comuni, in relazione agli obiettivi del P.T.M. (art. 2 comma 2 delle N.d.A.) di censire i percorsi esistenti, individuare i percorsi principali casa-lavoro e casa-scuola che possano essere serviti da un potenziamento dell'offerta, prevedere parcheggi per biciclette in punti strategici, prevedere collegamenti tra rete comunale e metropolitana, sviluppare azioni al fine di mettere in sicurezza i percorsi esistenti, prevedere nuovi percorsi, individuare cosiddette "zone 30", informare Regione e Città metropolitana sullo stato di attuazione e sulla percorribilità dei tracciati dei Percorsi ciclabili di interesse regionale del Piano regionale della mobilità ciclistica.

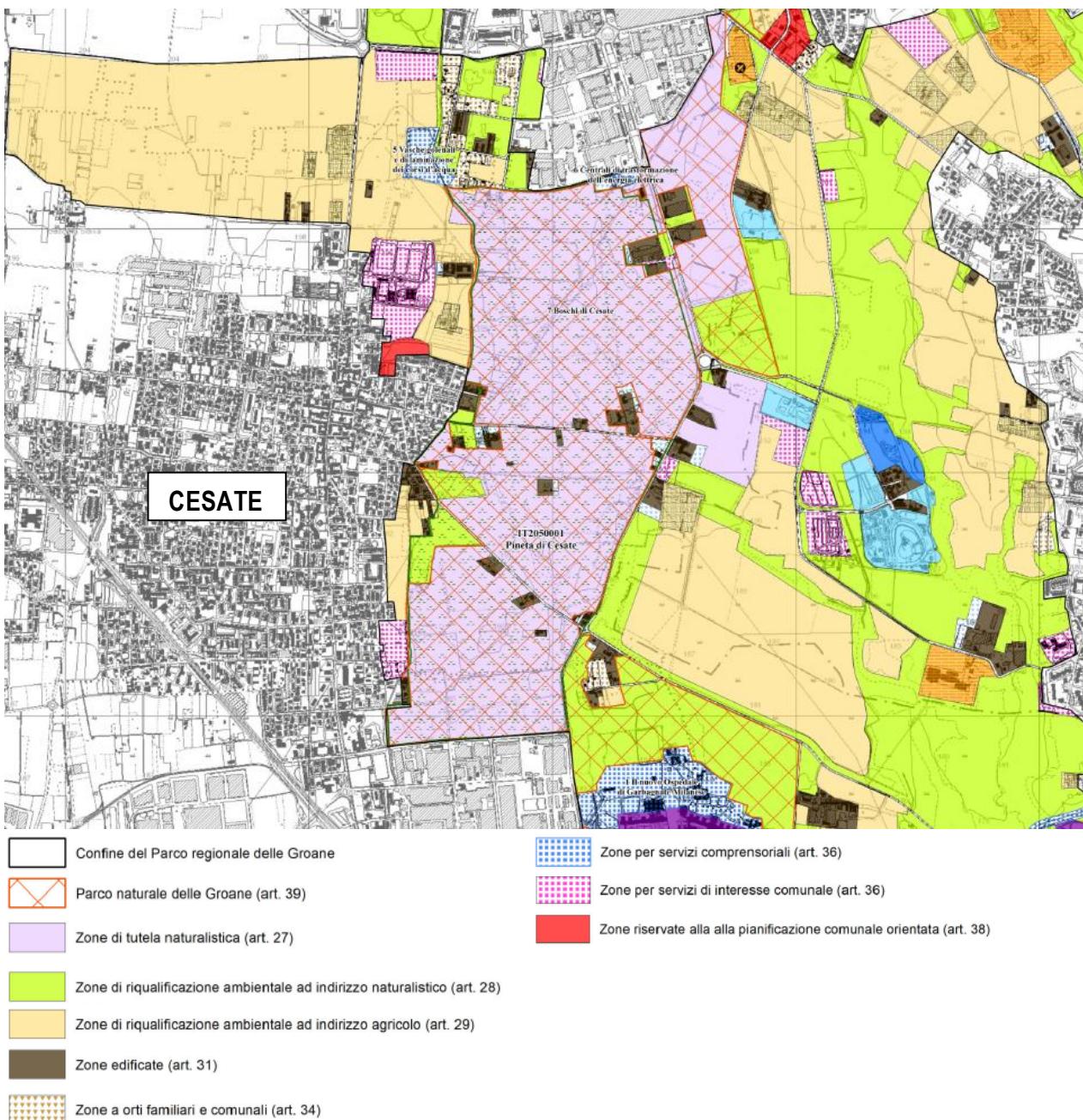
4.8 P.T.C.P. Parco Groane.

Buona parte del territorio comunale di Cesate rientra nel Parco Groane.

Il Parco Groane è stato istituito con la L.R. n. 31/76 (“Istituzione del parco di interesse regionale delle Groane”) e comprende al suo interno aree non edificati e piccoli centri abitati.

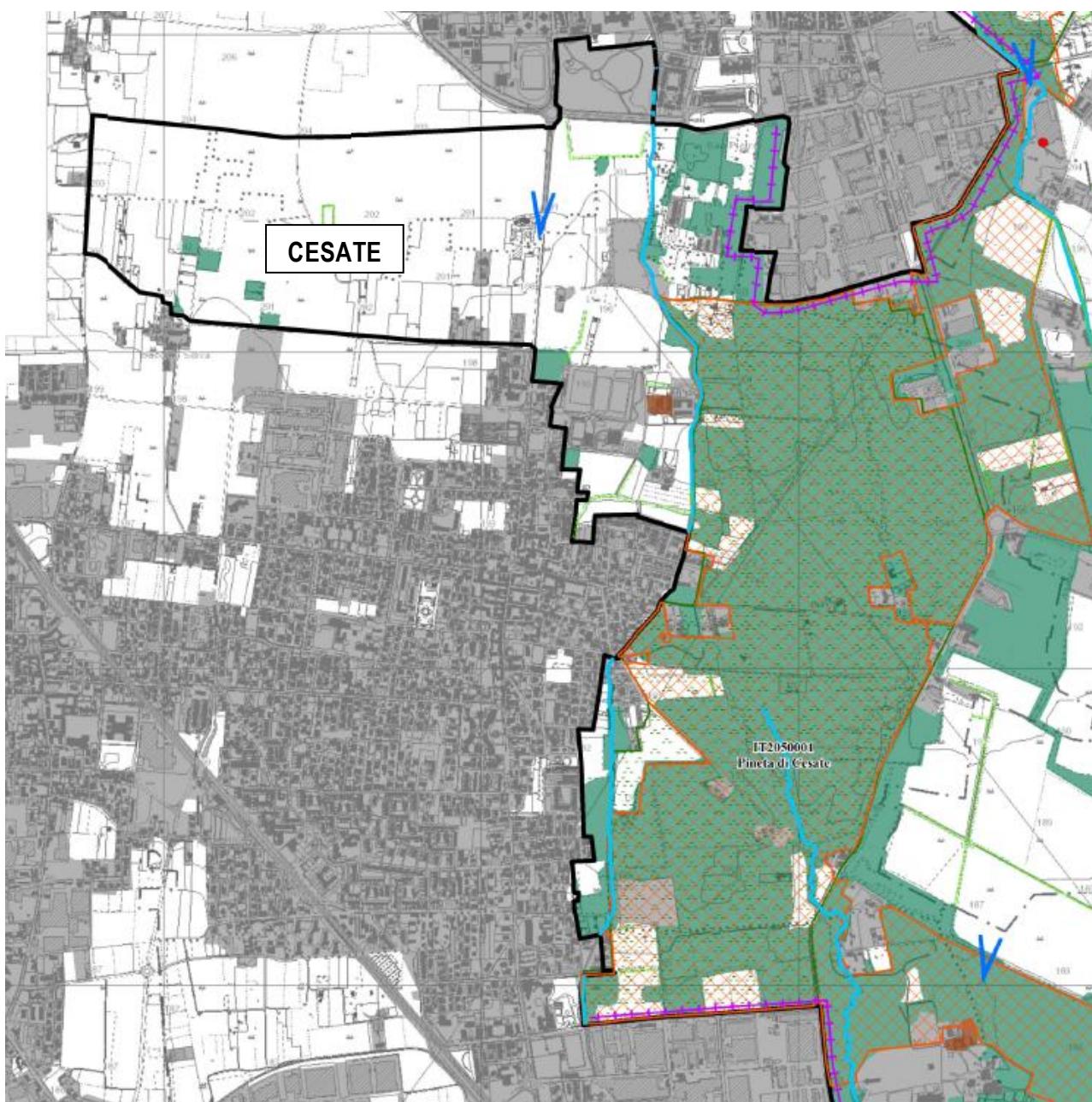
Ciò che disciplina tutto il territorio di competenza del Parco è il P.C.T. (Piano Territoriale di Coordinamento), come previsto dalla L.R. n. 86/83; l'attuale P.T.C., che comprende elaborati testuali e grafici (tavole) è stato approvato con Delibera regionale lombarda n. IX/3814 del 25.07.2012. Di seguito vengono riportati gli estratti significativi.

Estratto Planimetria di Piano

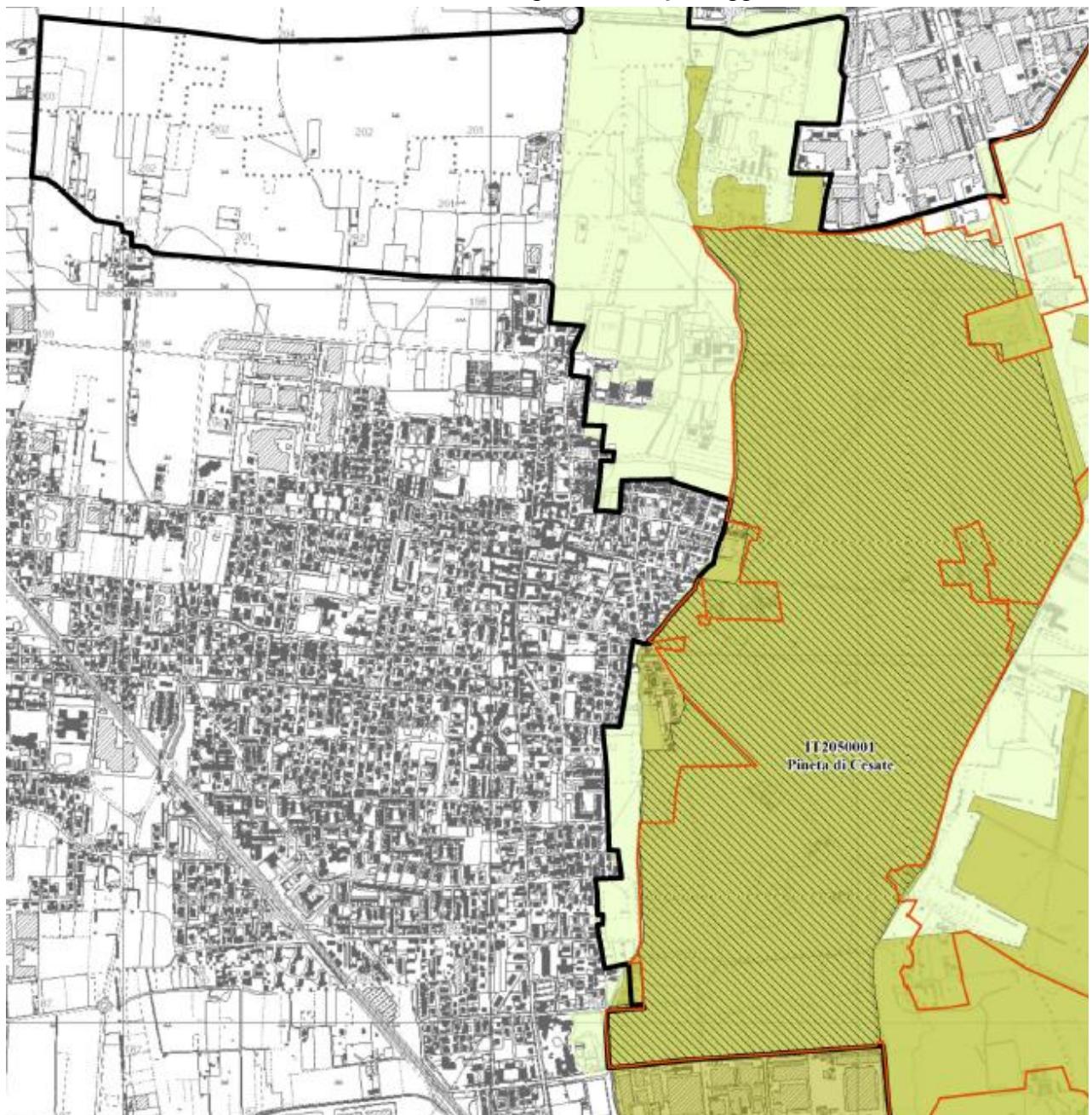


Estratto Analisi e ricognizione del paesaggio.

-  Parco regionale delle Groane - Ambito assoggettato a tutela D. Lgs 42/2004
-  Parco naturale delle Groane
-  Sito di interesse comunitario - Rete natura 2000
-  Agglomerato urbano
-  Bosco
-  Siepi e filari
-  Rete idrica
-  Complesso rurale e/o azienda agricola
-  Barriere paesaggistiche
-  Coni ottici



Estratto Analisi e ricognizione del paesaggio.



Parco regionale delle Groane - Ambito assoggettato a tutela D. Lgs 42/2004

Parco naturale delle Groane

Sito di interesse comunitario - Rete natura 2000 - IT2050001 Pineta di Cesate

Ambiti assoggettati a tutela con vincolo DM 7/07/1965

Elementi di primo livello della RER - Art. 3 ter l.r.86/83

4.9 Il Piano Cave della Città Metropolitana di Milano.

Ogni Provincia lombarda, in conformità con la L.R. n. 14/98, elabora il proprio Piano Cave, da sottoporre ad approvazione finale del Consiglio Regionale. I Piani, suddivisi per tipologia di materiali estratti, stabiliscono la localizzazione e la quantità delle risorse utilizzabili individuate nel territorio provinciale. I Piani approvati possono subire variazioni o revisioni per l'intervento di eventuali fabbisogni aggiuntivi o per eventuali adeguamenti tecnici normativi: hanno validità massima di dieci anni per i settori sabbia, ghiaia e argille e di venti per il settore lapideo. Tra i vari aspetti affrontati nei Piani Cave provinciali, si ricordano:

- la definizione dei bacini territoriali di produzione a livello provinciale;
- l'individuazione dei giacimenti sfruttabili e degli ambiti territoriali estrattivi;
- l'individuazione di aree di riserva di materiali inerti, da utilizzare esclusivamente per occorrenze di opere pubbliche;
- l'identificazione delle cave cessate da sottoporre a recupero ambientale;
- la determinazione, per ciascun ambito territoriale estrattivo, dei tipi e delle quantità di sostanze di cava estraibili;
- la destinazione delle aree per la durata dei processi produttivi e della loro destinazione finale al termine dell'attività estrattiva;
- l'indicazione delle norme tecniche di coltivazione e di recupero che devono essere osservate per ciascun bacino territoriale di produzione.

Con decreto del Sindaco n. 152/17 in data 06.06.2017 si è dato avvio al procedimento di redazione del nuovo Piano Cave della Città Metropolitana di Milano.

Al fine di garantire la massima diffusione è stato pubblicato un avviso sintetico anche sull'Albo Pretorio on line dell'Amministrazione, sul Sistema Informativo regionale per la Valutazione Ambientale Strategica S.I.V.A.S.. L'avviso è stato pubblicato sul Bollettino Ufficiale di Regione Lombardia (B.U.R.L.) Serie Avvisi e Concorsi 28 del 12.07.2017.

Le linee di indirizzo del nuovo Piano Cave approvate con Deliberazione del Consiglio Metropolitano n.23 del 02.05.2016, hanno l'obiettivo di favorire il risparmio del territorio e di giacimenti naturali non rinnovabili e incentivare l'utilizzo di materiali provenienti da fonti alternative.

Nel mese di giugno 2021 la Giunta regionale lombarda ha approvato il nuovo Piano Cave; per l'entrata in vigore è necessaria l'approvazione del Consiglio regionale della Lombardia.

Attualmente il Piano Cave vigente - con validità decennale - è stato approvato il 16.05.2006 con D.C.R. n. VIII/166/2006 e pubblicato sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia del 30 giugno 2006, 3° Supplemento Straordinario al n. 26.

Con la Legge Regionale n. 38/15 è stata prorogata l'efficacia del vigente Piano Cave fino al termine massimo del 30.06.2019.

Per quanto d'interesse per il Comune di Cesate, **non sono presenti ambiti estrattivi** (A.T.E.).

4.10 P.I.F.: piano di indirizzo forestale.

Il Piano di indirizzo provinciale (P.I.F.) della provincia di Milano informa la sua azione ai seguenti obiettivi di carattere generale:

- a. il riconoscimento delle attività forestali quale contributo ad uno sviluppo sostenibile del territorio e del paesaggio ed al miglioramento del rapporto ambiente-agricoltura-società;
- b. l'assunzione dei principi dello sviluppo sostenibile in un approccio di filiera;
- c. il riconoscimento e la valorizzazione della multifunzionalità delle risorse forestali.

Il P.I.F. di Milano inoltre evidenzia i seguenti principi ispiratori per la redazione del piano:

- a. riconoscimento del valore multifunzionale delle formazioni forestali;
- b. riconoscimento di un sistema verde territoriale interconnesso con il territorio, con funzione di dinamicità e stabilità ecologica e di composizione del paesaggio, e composto non solo dalle formazioni forestali ma anche da strutture minori come filari, siepi, fasce boscate, ripe, cinture verdi, ecc.;
- c. riconoscimento del valore territoriale e culturale dei boschi.

L'ambito di applicazione del P.I.F. è costituito dalla superficie forestale ricadente nel territorio di competenza amministrativa della Città Metropolitana di Milano, ivi compresa l'area del Parco Regionale Agricolo Sud Milano, con le sue Riserve Naturali e l'area della Riserva Naturale di Vanzago.

Nei rimanenti parchi regionali presenti sul territorio provinciale della città metropolitana, essendo previste dalle leggi vigenti le rispettive pianificazioni, valgono gli esistenti strumenti pianificatori.

A seguito della Legge c.d. Del Rio, Regione Lombardia ha avocato a sé le deleghe a Città Metropolitana di Milano e Province riguardo all'agricoltura e, di conseguenza, quelle relative al P.I.F..

Al momento Regione Lombardia non ha ancora preso carico dell'attività.

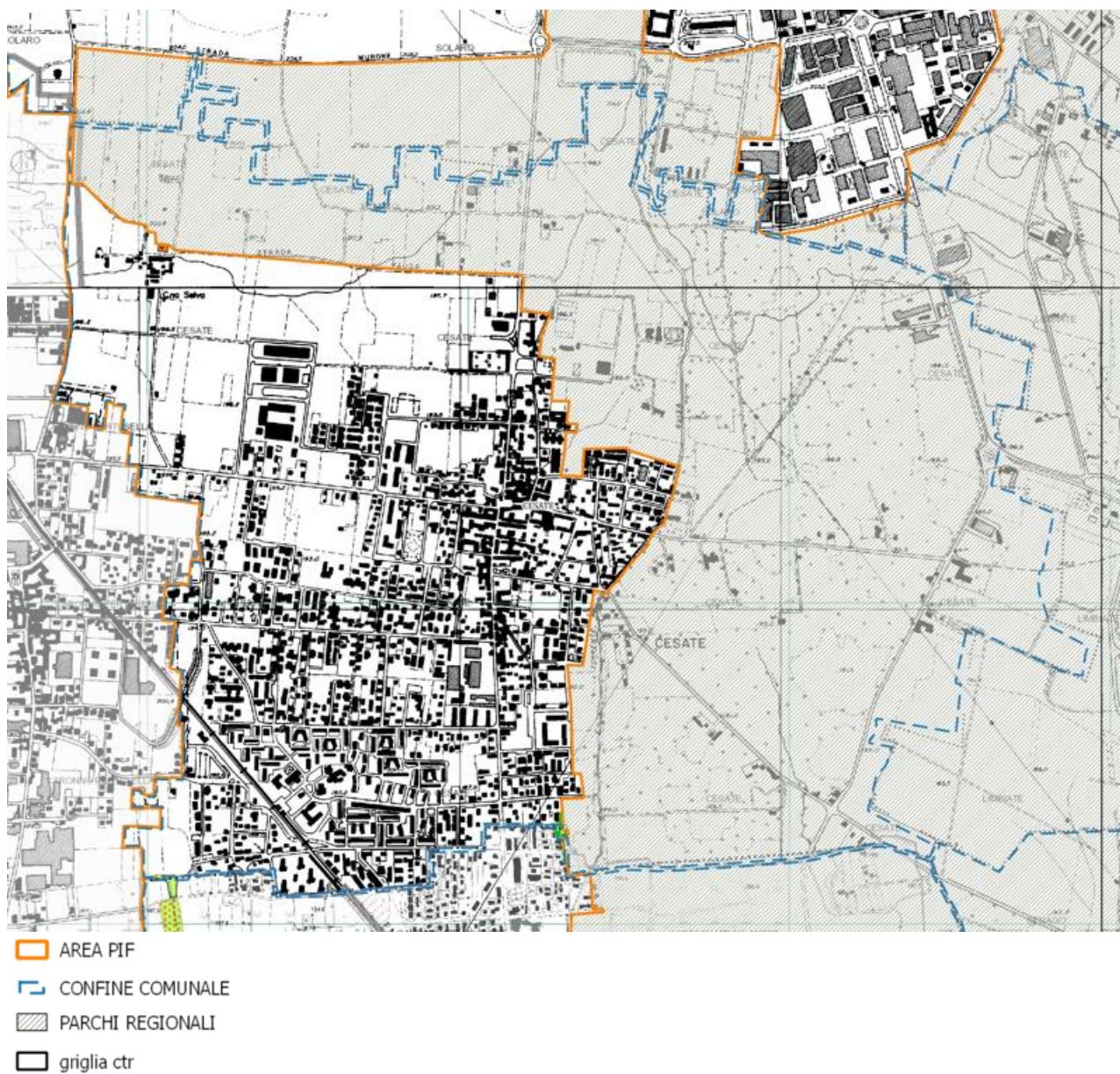
Di seguito vengono riportati gli estratti cartografici del vigente P.I.F..

Tavola 1 - Carta dei boschi e dei tipi forestali.



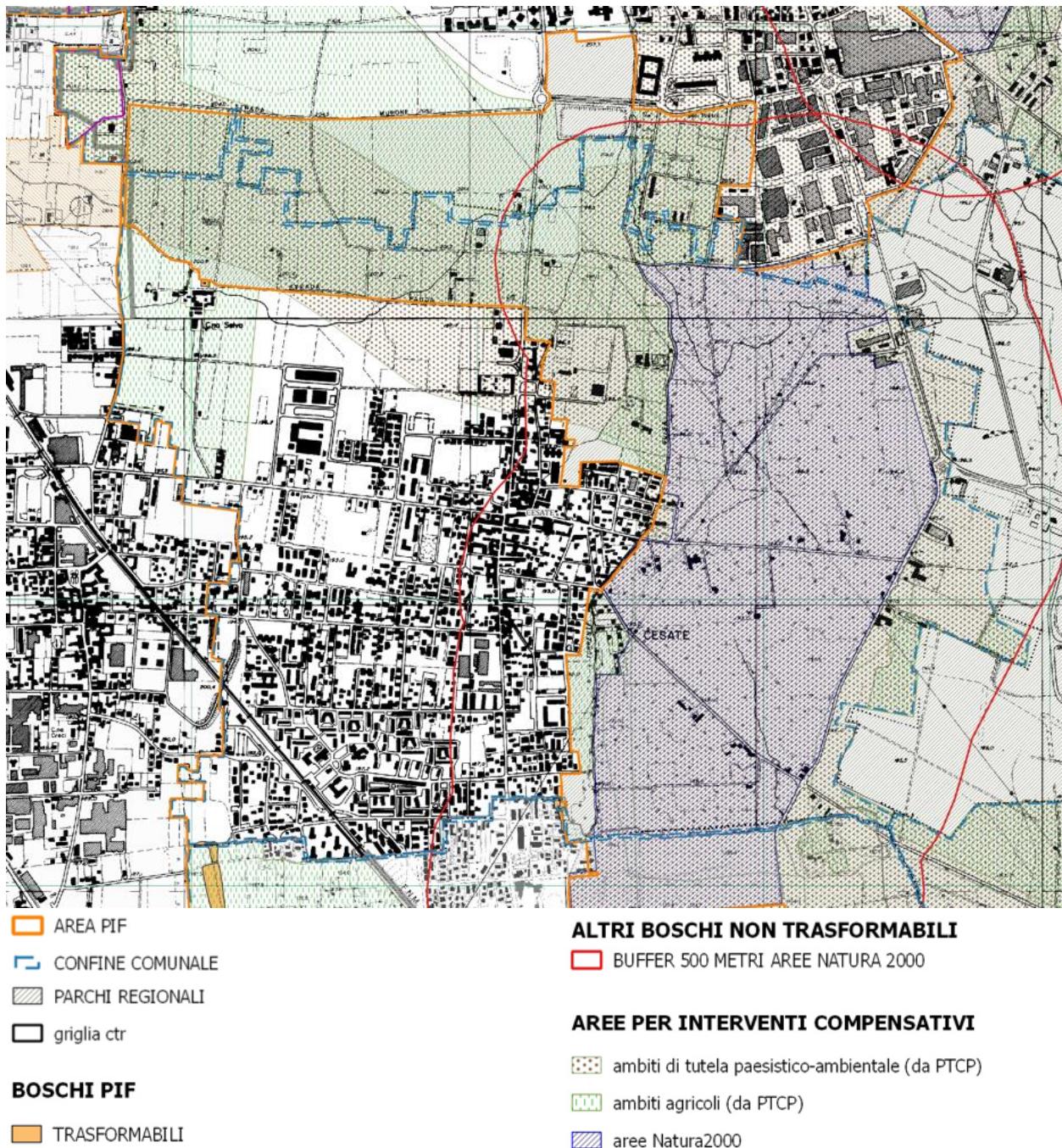
A Cesate, il Piano di Indirizzo Forestale si limita a individuare le aree che rientrano nel Parco Groane, senza fornire informazioni riguardo le tipologie forestali.

Tavola 2 - Carta delle destinazioni selviculturali e funzionali.



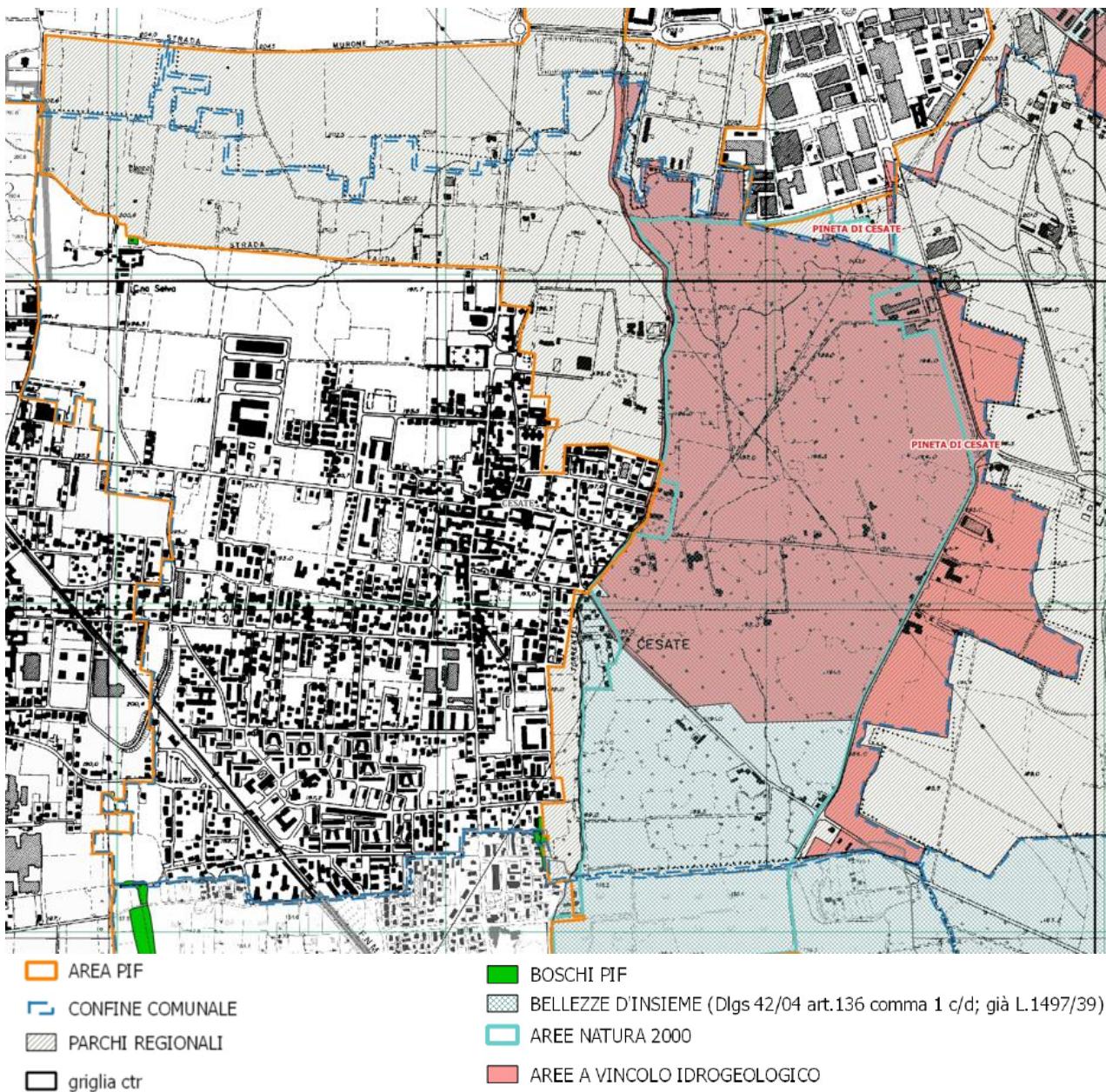
La tavola 2 del P.I.F. non fornisce informazioni aggiuntive rispetto alla tavola 1, fatta eccezione due aree (naturalistica e produttive) site a ridosso del confine sud.

Tavola 3 - Carta delle trasformazioni e degli interventi compensativi.



Questa carta mostra la presenza di diverse aree per interventi compensativi, poste all'interno del Parco Groane. All'esterno, oltre alla presenza di una zona buffer di 500 metri che interessa almeno un terzo del tessuto urbano consolidato cesatese, sono presenti aree già citate nel precedente estratto della tavola 2 che questo elaborato definisce come boschi trasformabili. Le trasformazioni dei boschi sono disciplinate dagli Articoli 37, 38, 39, 40 e 41 delle norme tecniche del P.I.F..

Tavola 4 - Carta dei vincoli.



La tavola 4 del P.I.F. mostra la presenza di diversi vincoli all'interno del perimetro del Parco Groane.

4.11 Vincoli presenti sul territorio.

La ricognizione di tutti i piani sovralocali permette di comprendere, oltre alle peculiarità del luogo, anche tutti i vincoli che gravano su esso. Viene in aiuto, in questo senso, anche il P.G.T. vigente che mostra, solitamente in una o più tavole, la presenza di vincoli.

Per quanto riguarda Cesate, tra i vincoli troviamo sicuramente la presenza del Parco regionale delle Groane e dei boschi al suo interno, rispettivamente normati dal P.T.C. del Parco stesso e dal Piano di indirizzo forestale, entrambi descritti nei paragrafi precedenti.

Nel territorio comunale è presente un corso d'acqua, il Torrente Guisa; ciò comporta la presenza di una fascia di rispetto.

Altre fasce di rispetto sono dovute ai pozzi pubblici, alla presenza di un cimitero, alla ferrovia e agli elettrodotti.

Riassumendo, sul territorio di Cesate sono presenti i seguenti vincoli:

- corridoi ecologici;
- aree agricole di interesse strategico;
- aree del Parco regionale delle Groane;
- boschi individuati dal P.I.F.;
- bellezze di insieme;
- fascia di rispetto corsi d'acqua;
- pozzi pubblici e relativa fascia di rispetto;
- fascia di rispetto cimiteriale;
- limite di rispetto della ferrovia;
- limite di rispetto degli elettrodotti;
- aree soggette a vincolo idrogeologico.

5. Il quadro socio-economico.

L'analisi degli aspetti di rilevanza sociale ed economica riveste un'utilità primaria all'interno del quadro conoscitivo che contribuisce a formare il Piano. Le pagine che seguono presentano una descrizione centrata sulle principali caratteristiche, ai fini della pianificazione urbanistica e territoriale di Cesate, relativamente alla popolazione residente e alle principali caratteristiche economiche riscontrabili.

Le fonti per il recupero dei dati utili alla predisposizione del quadro socio - economico sono: I.S.T.A.T., Ottomila Census, Tuttitalia, Annuario statistico regionale di Regione Lombardia.

5.1 Gli andamenti demografici.

In via preliminare alla definizione delle strategie di piano è necessario costruire un quadro conoscitivo quanto più esaurente ed aggiornato della componente socio-economica di Cesate.

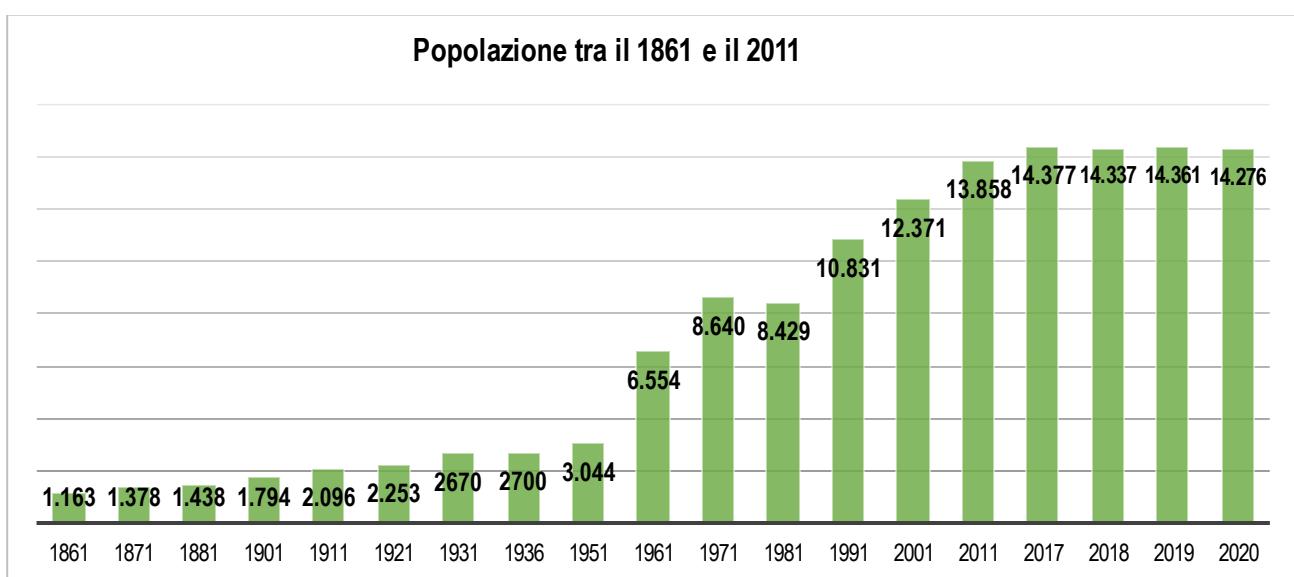
Queste analisi sono finalizzate a definire il disegno dell'assetto demografico mediante la considerazione di particolari fattori antropici.

Viene presa in considerazione la popolazione nella sua evoluzione storica, nella sua composizione interna, nel recente cambiamento della sua articolazione (aumento della popolazione anziana, situazione degli immigrati, ecc.).

5.1.1 Indice di crescita demografica

Un primo indice da tenere in considerazione è l'indice di crescita demografica, che mostra la differenza tra il quantitativo di popolazione presente in due soglie temporali differenti, valutando se si è in una fase di crescita della popolazione o di riduzione del numero di abitanti. A questa il presente lavoro abbina altri dati riguardanti la popolazione immigrata e i principali movimenti anagrafici della popolazione comunale nel complesso.

Il seguente grafico evidenzia in modo sintetico l'evoluzione demografica dal 1861 al 2021, con i dati ai vari censimenti.



Fonte: elaborazione su dati TUTTITALIA.IT/I.S.T.A.T.

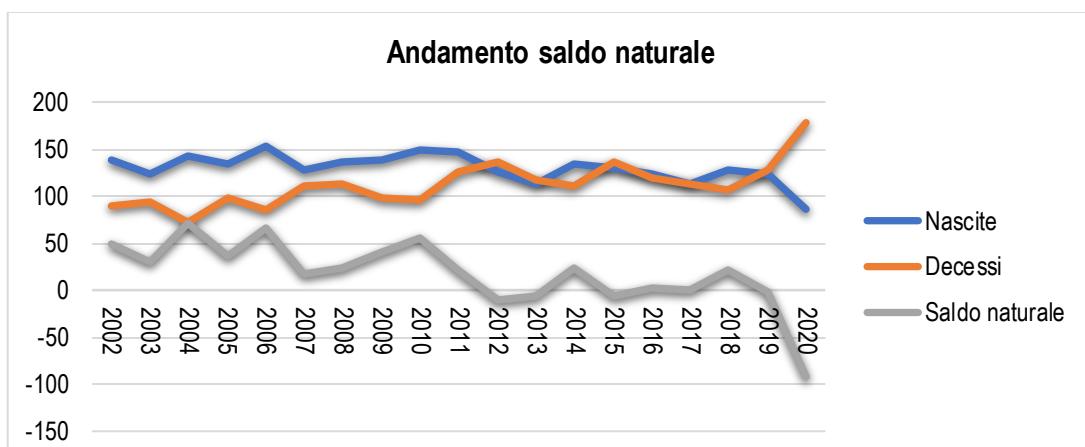
Al momento dell'unità d'Italia, Cesate si presentava come un comune di 1.136 abitanti. Negli anni successivi questo dato è cresciuto fino a toccare i 2.700 prima dello scoppio della seconda guerra mondiale, per arrivare a

poco più di 3.000 abitanti con il primo censimento dell'età repubblicana. Dal 1961 al 2017 la popolazione è sempre cresciuta censimento dopo censimento, mentre dal 2017 ad oggi il numero di abitanti è rimasto pressoché immutato. **Il dato più aggiornato è di 14.276, aggiornato al 31.12.2020 (I.S.T.A.T.).** Di questi, 932 vivono all'interno del N.A.F. (nucleo di antica formazione)⁸.

5.1.2 Movimento della popolazione

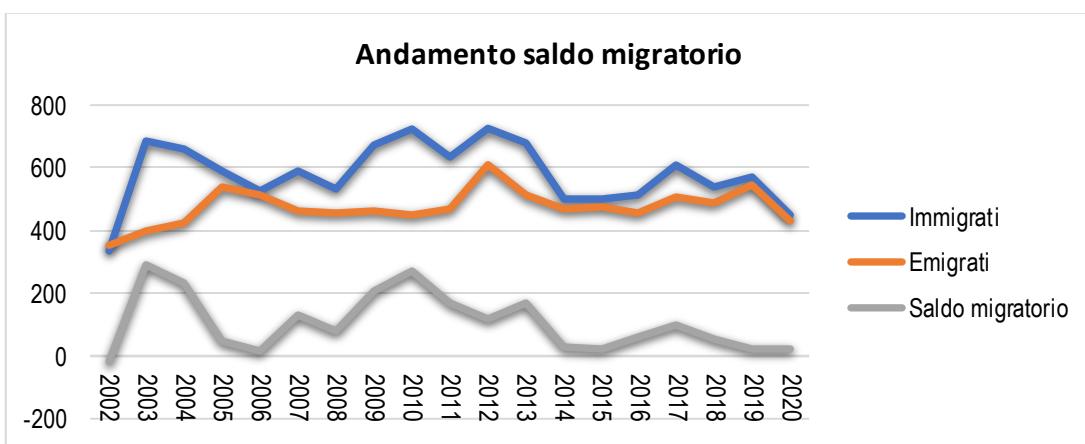
L'analisi della crescita della popolazione non può prescindere dall'analisi del movimento della stessa e del calcolo del saldo suddiviso in saldo naturale e migratorio. A Cesate, eccezion fatta per pochi anni (2012, 2013, 2015, 2019 e 2020) il saldo è sempre stato positivo.

Nel 2020 i decessi sono stati molto superiori alle nascite.



Fonte: elaborazione su dati I.S.T.A.T.

Accanto al saldo naturale è utile verificare il saldo migratorio, ovvero persone che si trasferiscono in Cesate provenienti da altri comuni italiani o dall'estero: negli ultimi anni si è assistito, secondo i dati I.S.T.A.T., ad un saldo migratorio quasi sempre positivo, come mostra il grafico seguente.



Fonte: elaborazione su dati I.S.T.A.T.

⁸ Fonte: Comune di Cesate

La tabella seguente permette di comprendere nel dettaglio quanto esposto.

Anno	Iscritti			Cancellati			Saldo migratorio con l'estero	Saldo migratorio totale
	Da altri comuni	Da estero	Per altri motivi	Per altri comuni	Per estero	Per altri motivi		
2002	300	33	2	348	3	2	+30	-18
2003	467	64	156	391	3	2	+61	+291
2004	567	83	9	395	11	20	+72	+233
2005	497	67	26	500	4	38	+63	+48
2006	461	50	17	452	7	56	+43	+13
2007	493	80	20	433	5	24	+75	+131
2008	441	77	13	428	13	12	+64	+78
2009	515	107	48	388	30	47	+77	205
2010	585	113	23	403	10	38	+103	270
2011	525	90	22	435	17	16	+73	+169
2012	463	58	205	520	30	60	+28	+116
2013	545	67	66	438	32	41	+35	+167
2014	427	61	13	411	31	29	+30	+30
2015	431	36	32	381	23	73	+13	+22
2016	422	71	22	387	16	52	+55	+60
2017	528	44	34	433	37	37	+7	+99
2018	453	65	24	431	23	33	+42	+55
2019	502	54	12	496	32	15	+22	+25
2020	410	39	3	392	30	8	+9	+22

Fonte: elaborazione su dati I.S.T.A.T.

5.1.3 Composizione della popolazione

L'analisi della popolazione suddivisa per fasce d'età restituisce una situazione piuttosto in linea con quella media della società italiana. Per tale analisi ci si è avvalso del diagramma della "piramide" delle età (o della popolazione), rappresentazione grafica usata nella statistica demografica per descrivere la distribuzione per età di una popolazione. Si tratta di due histogrammi ruotati e riprodotti in modo simmetrico attorno all'asse che rappresenta le età. L'asse "delle x" (ascissa) indica l'ammontare della popolazione in ciascuna classe di età e viene riprodotta una volta nel senso ordinario (crescente verso destra) e una volta nel senso opposto (crescente verso sinistra). Dalla forma di una piramide delle età si può "leggere" la storia demografica di oltre mezzo secolo (circa 70-90 anni) di una popolazione. A seconda della forma si deduce:

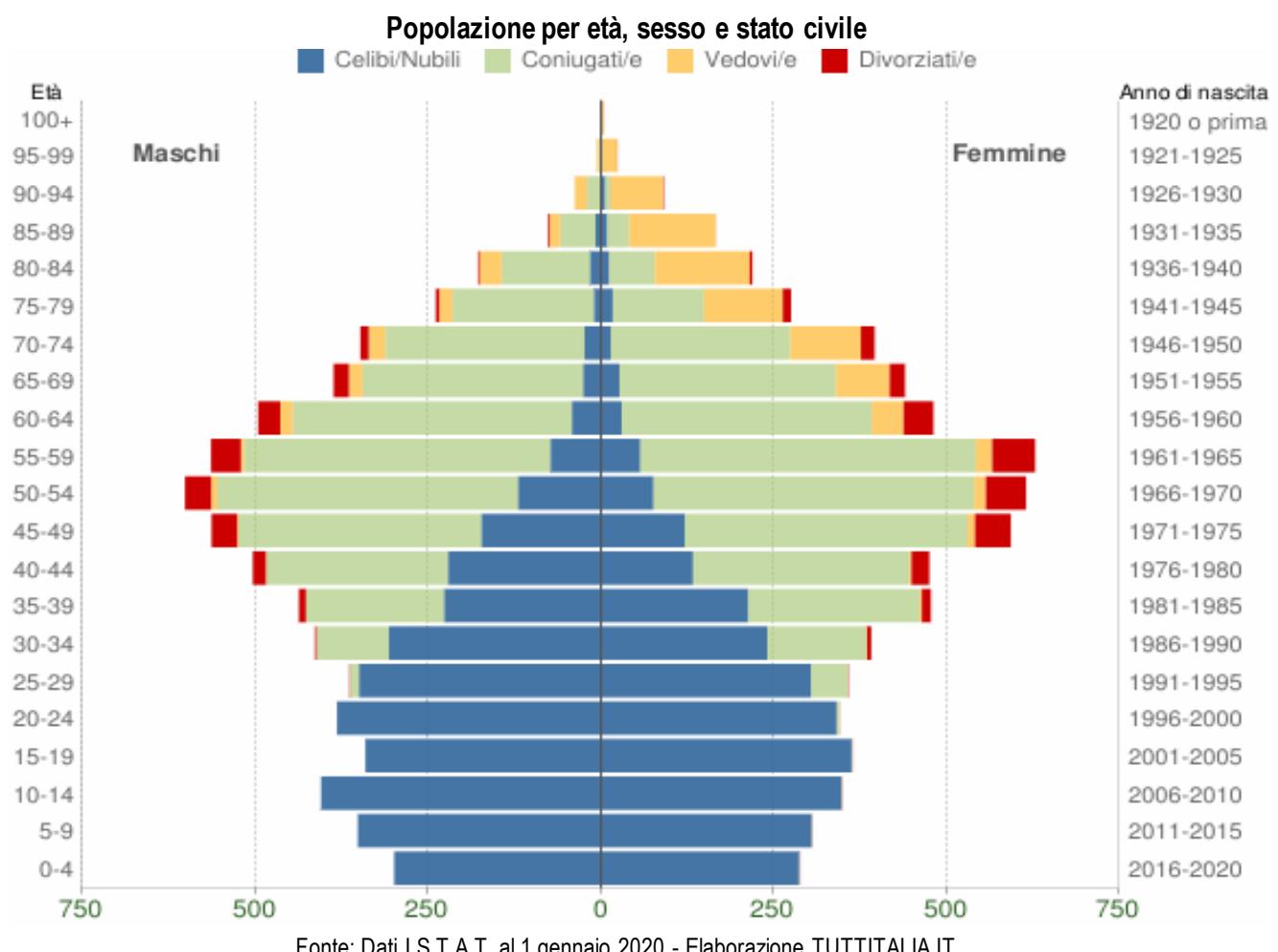
- ridotta mortalità con nascite costanti (al limite si ottiene un rettangolo);
- ridotta mortalità con nascite in calo (al limite un trapezio con la base inferiore più corta);
- elevata mortalità infantile (base molto larga che si restringe prima molto velocemente e poi meno velocemente);
- elevata mortalità generale (tipica forma piramidale che dà il nome al diagramma).

Singole particolarità mostrano:

- improvvisi e brevi cali di natalità dovuti alle guerre o altri eventi particolari ("incisioni" simili per uomini e donne);
- immigrazioni o emigrazioni in età lavorativa (squilibrio tra uomini e donne in ampie fasce di età contigue).

A Cesate la parte di popolazione più ampia è quella tra i 50 e i 54 anni, vale a dire coloro nati tra gli anni 196 - 1970, seguito dalla fascia 55 - 59 e 45 - 49. Con questi dati si può affermare che in assenza di cambiamenti strutturali, l'invecchiamento della popolazione e il ridotto numero di nascite porteranno a una diminuzione del numero di abitanti.

Dalla piramide relativa alla città emergono due ulteriori fenomeni: il primo è la maggior speranza di vita femminile; il secondo fenomeno è il drastico calo delle nascite avvenuto a partire dagli anni '90, che ha ridotto la parte più bassa del diagramma.



Attualmente in Italia, come in altri paesi europei, la forma del grafico comparato per classi demografiche non assomiglia più a quella di una piramide, da cui ha tratto in origine il nome: ciò è dovuto al fatto che non ci si trova più dinanzi ad una condizione di elevata natalità (base inferiore molto ampia) ed elevata mortalità (base superiore molto ridotta, quasi a punta). Nella maggior parte dei casi, oggi la situazione è la seguente: la base superiore è molto allungata e tende ad uguagliare e in certe situazioni a superare la base inferiore. Ciò perché la popolazione anziana è superiore alla popolazione giovanile e le generazioni più giovani stentano a

compensare numericamente il continuo invecchiamento della popolazione, mentre la gran parte della popolazione si concentra nella fascia d'età compresa tra i 35 e i 65 anni, andando a disegnare una “pancia” centrale decisamente evidente.

5.1.4 La struttura della popolazione

Per approfondire le analisi demografiche si utilizzano alcuni indicatori utili a capire la struttura della popolazione e della società, presente e futura. Risulta però indispensabile sapere l'attuale (o la più aggiornata) distribuzione della popolazione divisa per età: anche per questo, I.S.T.A.T. è un valido alleato.

Età	Maschi	Femmine	Totale
0-4	299	289	586
5-9	352	305	657
10-14	405	348	753
15-19	341	363	753
20-24	382	345	727
25-29	364	358	722
30-34	414	391	805
35-39	437	744	914
40-44	504	475	979
45-49	563	593	1.156
50-54	602	615	1.217
55-59	564	628	1.192
60-64	496	481	977
65-69	387	440	827
70-74	348	396	744
75-79	239	275	514
80-84	178	219	397
85-89	77	166	243
90-94	38	91	129
95-99	6	23	29
100+	0	4	4
Totale	6.996	7.280	14.276

Fonte: elaborazione su dati I.S.T.A.T.

Di seguito vengono riportati i principali indicatori seguiti da una breve descrizione.

Indice di vecchiaia

Rappresenta il grado di invecchiamento di una popolazione. È il rapporto percentuale tra la popolazione anziana (65 anni e oltre) e la popolazione più giovane (compresa tra 0 - 14 anni) Indice che rappresenta il ricambio generazionale: quanti anziani si hanno ogni cento giovani, valori superiori a 100 indicano una maggiore presenza di soggetti anziani rispetto ai giovanissimi. Viene comunque considerato un indice “grossolano” poiché nell’invecchiamento di una popolazione si ha generalmente un aumento del numero di anziani e

contemporaneamente una diminuzione del numero dei soggetti più giovani; in questo modo numeratore e denominatore variano in senso opposto, esaltandone l'effetto.

$$Iv = \frac{\text{popolazione} \geq 65}{\text{popolazione} \leq 14} * 100$$

A Cesate **l'indice di vecchiaia nel 2020 è pari a 144,64** il che significa che la popolazione anziana residente è superiore alla popolazione giovane, dato però inferiore alla media nazionale (168,90) e alla media regionale (162,2).

Tasso di vecchiaia

Il tasso di vecchiaia mostra la percentuale della popolazione di età superiore ai 65 anni sul totale.

In stretta correlazione con l'indice di vecchiaia, il tasso di vecchiaia mostra quanta parte della popolazione è anziana, dando in questo modo una fondamentale informazione nella fase di programmazione della politica dei servizi, sociali e assistenziali. Una popolazione che è sempre più anziana, infatti, avrà sempre meno bisogno di scuole e sempre più di servizi alla persona, per il tempo libero e l'accrescimento degli interessi e della cultura personale.

$$Tv = \frac{\text{popolazione} \geq 65}{\text{popolazione totale}} * 100$$

Il tasso di vecchiaia 2020 a Cesate si attesta al **20,22%**, valore di poco inferiore alla media nazionale (22,50%) e alla media regionale (22,40%).

Indice di dipendenza strutturale

L'indice di dipendenza rappresenta il carico sociale ed economico della popolazione non attiva, che non lavora, bambini ed anziani (0 - 14 anni e 65 anni ed oltre) su quella attiva (15 - 64 anni). A Cesate **nel 2020 l'indice di dipendenza è 54,78**, il che significa che ci sono circa 55 individui a carico ogni 100 che lavorano.

$$Id_{totale} = \frac{\text{popolazione} \leq 19 + \text{popolazione} \geq 65}{20 \leq \text{popolazione} \leq 64} * 100$$

Indice di ricambio della popolazione attiva

Rappresenta il rapporto percentuale tra la fascia di popolazione che sta per andare in pensione (60-64 anni) e quella che sta per entrare nel mondo del lavoro (15 - 19 anni). La popolazione attiva è tanto più giovane quanto più l'indicatore è minore di 100. Quando il valore dell'indice è molto inferiore a 100 si creano i presupposti per un aumento del tasso di disoccupazione dal momento che i pochi anziani rendono liberi solo pochi posti di lavoro al momento della loro uscita dal circuito produttivo. È da sottolineare inoltre che questo indicatore è strutturalmente piuttosto instabile, poiché considera solo cinque generazioni al numeratore e cinque al denominatore.

$$Ir = \frac{60 \leq \text{popolazione} \leq 64}{20 \leq \text{popolazione} \leq 24} * 100$$

L'indice di ricambio della popolazione attiva di Cesate nel 2020 è pari a 134,38 il che significa che la popolazione che sta per andare in pensione è superiore a quella che sta per entrare nel mondo del lavoro e che la popolazione in età lavorativa è quindi molto anziana.

Indice di struttura della popolazione attiva

L'indice di struttura della popolazione attiva rappresenta il grado di invecchiamento della popolazione in età lavorativa. È il rapporto percentuale tra la parte di popolazione in età lavorativa più anziana (40 - 64 anni) e quella più giovane (15 - 39 anni). Un valore dell'indice inferiore a 100 indica una popolazione in cui la fascia in età lavorativa è piuttosto giovane; ciò rappresenta sicuramente un vantaggio in termini di dinamismo, capacità di adattamento e sviluppo della popolazione. Tuttavia il dato può anche avere connotazioni negative per la carenza di esperienza lavorativa e per la ridotta disponibilità di posti di lavoro dovuta allo scarso numero di anziani che lasciano il mondo del lavoro per il raggiungimento dell'età pensionabile.

$$Is = \frac{40 \leq \text{popolazione} \leq 64}{15 \leq \text{popolazione} \leq 39} * 100$$

L'Indice di struttura della popolazione attiva per Cesate nel 2020 si attesta a 142,58 segno che la popolazione in età lavorativa tende a essere anziana.

5.1.5 Composizione delle famiglie

Un altro elemento di rilievo nella programmazione dei servizi è dato dalla famiglia e dalle sue articolazioni.

Nel 2022 il numero delle famiglie in Cesate è di 6.135⁹, pertanto i componenti per famiglia risultano essere 2,32.

Per la composizione delle famiglie, invece, i dati più aggiornati sono quelli del censimento I.S.T.A.T. del 2011; a questo anno sono presenti a Cesate 5.622 nuclei familiari. Può essere assunto in ogni caso il "peso statistico" delle differenti classi di componenti per famiglia, che conferma la sempre maggiore diffusione di famiglie mononucleari o di due persone, quindi di seguito vengono riportati i dati.

Pertanto, i componenti per famiglia a fine 2011 risultano essere: 13.858 (numero di abitanti a quell'anno) / 5.622 = 2,46 persone.

Confrontando i dati (2011 e 2022) si deduce che in undici anni il numero di componenti, seppur di poco, si è ridotto.

Famiglie - Censimento 2011						
1 persona	2 persone	3 persone	4 persone	5 persone	6 o più persone	totale
1.540	1.598	1.222	1.028	178	56	5.622

Fonte: dati I.S.T.A.T. 2011

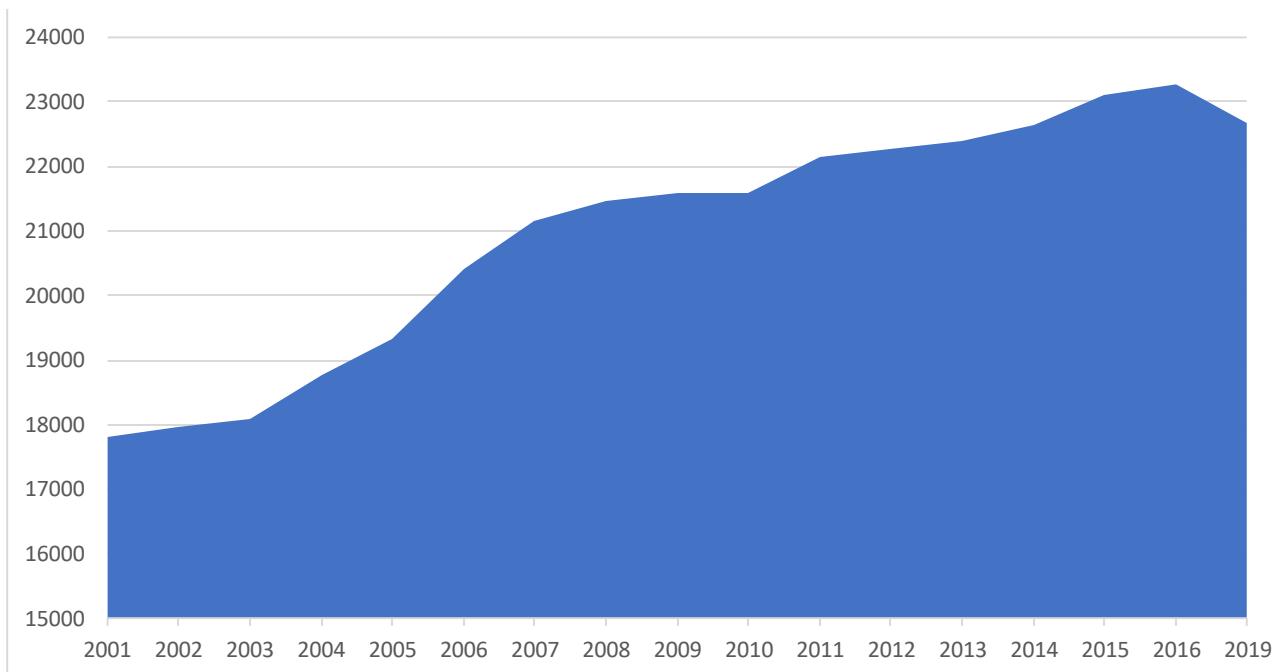
⁹ Fonte: Comune di Cesate

Al 2011 la maggior parte delle famiglie è composta da 1 o 2 componenti; questa tendenza è confermata a livello sovralocale e regionale e dimostra la “polverizzazione” della famiglia così come tradizionalmente intesa: alla presenza costante dei due genitori e di uno e più figli si aggiungono in maniera sempre più numerosa le famiglie composte da un solo genitore (a seguito di divorzi e separazioni), oppure senza nessun figlio a carico. Famiglie mononucleari sono sempre più costituite da anziani e giovani, e questa caratteristica si è riflessa nell'andamento del mercato immobiliare.

5.1.6 La ricchezza delle famiglie

Un elemento significativo per la valutazione del benessere di un territorio è il reddito disponibile quale indicatore della potenziale capacità di spesa e, in generale, del tenore di vita dei residenti. I dati disponibili per un'analisi di questo tipo a livello comunale sono molto limitati. Secondo i dati del Ministero dell'Economia e delle Finanze, nel 2019 Cesate contava 10.529 contribuenti, pari al 73% della popolazione. In media ogni contribuente ha un reddito dichiarato di 22.674 € circa, pari a 16.624 € per abitante.

Reddito medio 2001 - 2019 a Cesate

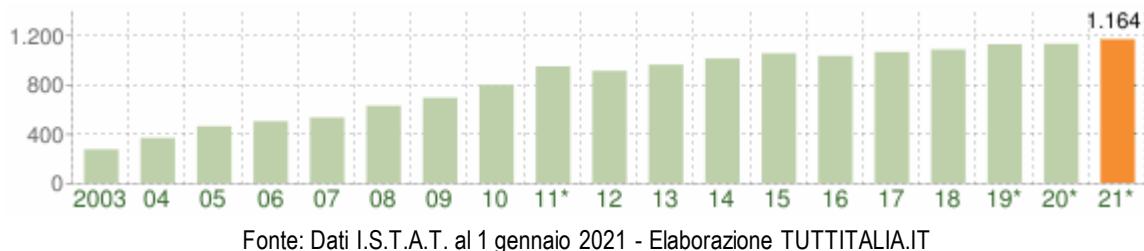


Reddito medio dichiarato - Fonte: elaborazione su dati www.comuni-italiani.it e Ministero dell'Economia e delle Finanze

5.1.7 La popolazione straniera

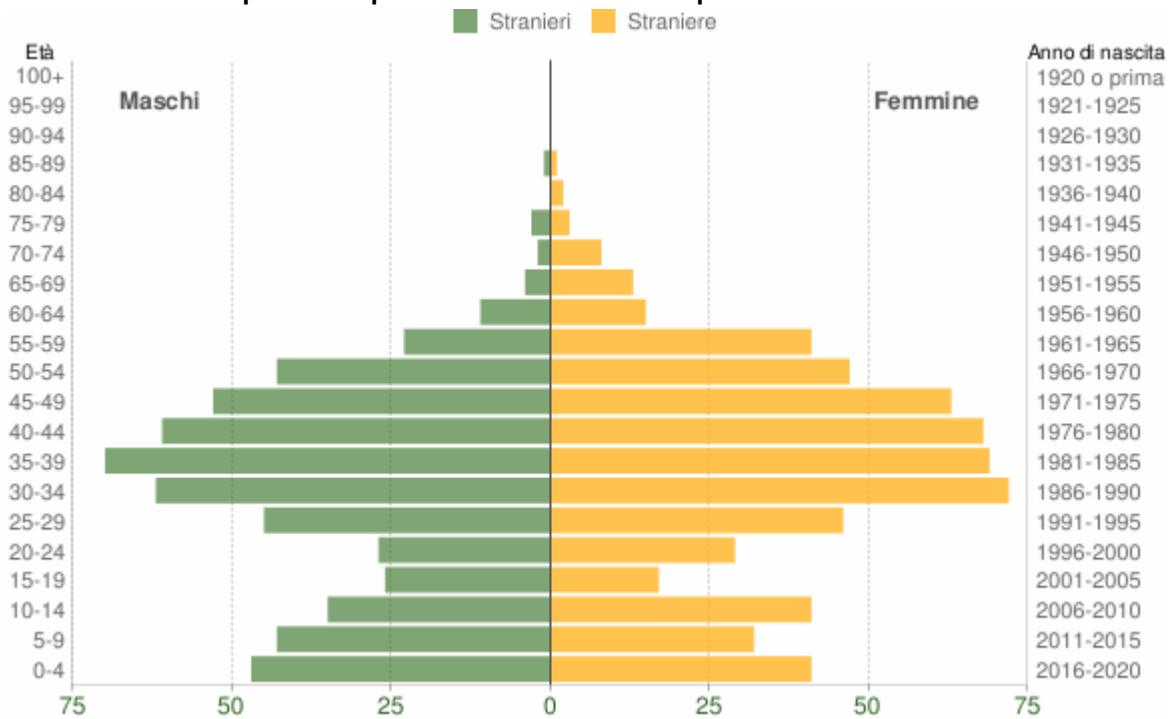
Negli ultimi anni l'immigrazione di cittadini stranieri è aumentata, portando 1.164 nuovi abitanti, pari al 8,20% circa della popolazione.

Andamento della popolazione con cittadinanza straniera



La crescita di cittadini di origine straniera è stato un fenomeno in continuo aumento a Cesate nel primo decennio del nuovo millennio.

Popolazione per cittadinanza straniera per età e sesso - 2021



Il tasso percentuale di presenza straniera denota Cesate come un nucleo urbano di media attrattività per la popolazione immigrata, considerati i valori relativi ai comuni limitrofi e ai dati a livello metropolitano.

Comune	Popolazione totale	Stranieri	% stranieri
Cesate	14.276	1.164	8,2
Solaro	13.991	1.314	9,4
Lainate	26.137	1.599	6,1
Garbagnate Milanese	26.771	2.615	9,8
Senago	21.307	1.672	7,8
Arese	19.463	1.326	6,8
Rho	50.742	5.868	11,6
Milano	1.374.582	276.776	20,1

Fonte: Dati I.S.T.A.T. al 1 gennaio 2021

5.1.8 Il livello di istruzione

Il livello di istruzione che si registra all'interno di un comune rappresenta un buon indicatore per stimare, a livello qualitativo, la composizione della popolazione e, indirettamente, interpretarne abitudini, stili di vita ed esigenze. Viene presa in considerazione la fascia di popolazione con età superiore ai 6 anni e si considera, disaggregandoli, i diversi step formativi (ad esempio, il soggetto in possesso della laurea non viene conteggiato nelle voci precedenti).

Attualmente i dati più aggiornati sono relativi all'anno 2020, comprendente i residenti di un'età maggiore o uguale a 9 anni, di seguito esposti.

Nessun titolo di studio		Licenza di scuola elementare	Licenza di scuola media inferiore o avviamento professionale	Diploma di istruzione secondaria di II grado o qualifica professionale compresi IFTS	Diploma di tecnico superiore ITS o titolo di studio terziario di I livello	Laurea	Dottorato di ricerca	Totale (età maggiore o uguale ad anni 9)
Analfabeti	Alfabeti							
38	456	1.741	3.855	5.311	574	1.144	53	13.172

Fonte: Dati I.S.T.A.T. Censimento permanente 2020

Dai dati si evince che il numero di laureati e dottori di ricerca (considerando i dati all'ultimo censimento del 2020, popolazione: 14.276) si attesta intorno all'8,40% della popolazione; le altre percentuali sono:

- 37,20% è la percentuale del possesso del diploma di scuola superiore;
- 27,00% in possesso di licenza media inferiore;
- 12,19%, con licenza di scuola elementare;
- 3,19% alfabeti privi del titolo di studio;
- 0,26% gli analfabeti.

5.2 Componente urbanistica: sistema insediativo e sistema infrastrutturale

Il quadro conoscitivo del Documento di Piano necessita di implementare l'analisi a livello della cosiddetta "componente urbanistica", per avere un quadro completo per la "programmazione urbanistica"

La componente urbanistica comprende il Sistema Insediativo (l'edificato antropico, con differenti destinazioni d'uso) e il Sistema Infrastrutturale (la trama connettiva - "dei trasporti" - delle attività antropiche). Questi due Sistemi, formano con il Sistema Ambientale (e Paesaggistico) la struttura portante delle analisi e delle progettualità messe in campo dalla pianificazione territoriale e urbanistica.

5.2.1 Sistema insediativo

Per conoscere il sistema insediativo di un Comune è possibile utilizzare due tipi di dati:

- dati I.S.T.A.T., aggiornati all'ultimo censimento: nel nostro caso, i dati più recente si riferiscono al 2011;
- dati comunali, spesso più aggiornati rispetto ai precedenti.

Giudicando i dati 2011 fin troppo datati, si è preferito basare l'indagine su dati Comunali, di seguito mostrati:

Categoria catastale	Descrizione categoria	Totale UIU
A2	Abitazioni di tipo civile	1.732
A3	Abitazione di tipo economico	3.247
A4	Abitazione di tipo popolare	403
A6	Abitazione di tipo rurale	7
A7	Abitazioni in villini	1.335
A8	Abitazioni in ville	4
A10	Alloggi e abitazioni tipiche dei luoghi	78
Totale U.I.U. residenziali		6.806

Fonte: Comune di Cesate

Si precisa che all'interno di tale dato rientrano anche spazi (ad esempio cantine e box) non abitabili, ma strettamente collegate alle abitazioni. Secondo i dati del Comune di Cesate, al 2022 solo cinque abitazioni risultano non utilizzati

- via per Senago n. 48;
- via Guglielmo Marconi n. 12;
- via Roma n. 55;
- via Dante Alighieri n. 48;
- via Giacomo Puccini n. 44.

Di seguito viene mostrato il patrimonio immobiliare per epoca di costruzione.

Epoca	Numero edifici
Ante 1950	135
1950 - 1959	306
1960 - 1969	182
1970 - 1979	118
1980 - 1989	109
1990 - 1999	113
2000 - 2009	106
2010 - 2022	45
Totale	1.114

Fonte: Comune di Cesate

In appendice a questo documento viene allegata una tavola, fornita dal Comune di Cesate, con individuati gli edifici per epoca di costruzione.

Analizzando l'epoca di costruzione balza subito all'occhio come il patrimonio immobiliare risulti abbastanza datato, la costruzione di nuovi edifici, infatti, si è concentrata nel decennio 1950 - 1959. Anche nei decenni successivi si nota una fiorente attività edilizia, che cessa nel 2010 con meno di 100 nuove costruzioni. Appare sensato, nelle norme di piano, proporre forme di incentivazione rivolte all'efficientamento del patrimonio

esistente o, preso atto del numero di abitanti abbastanza stabilizzato e di uno stock abitativo obsoleto, potrebbe essere questa una via per contrastare l'oggi tanto discusso consumo di suolo.

Riguardo il numero dei vani, in assenza di valori più aggiornati, è possibile consultare i dati I.S.T.A.T. del censimento popolazione e abitazioni del 2011, che fornisce il seguente quadro

n. vani	1	2	3	4	5	6 e più
n. alloggi	122	816	1.291	2.075	889	382

Fonte: I.S.T.A.T. 2011

Stima vani	Totale alloggi
20.664	5.575

Calcolo basato su dati I.S.T.A.T. 2011

Attraverso questi dati, più e meno recenti, è possibile comprendere la dotazione di alloggi e vani rispetto alle famiglie e agli abitanti, di seguito presentati.

Rapporto vani/ alloggio (dati 2011): 3,70

Rapporto famiglie/alloggi – dato 2011: 1,00

Rapporto famiglie/alloggi – dato 2022: 0,90

Vani per abitante (dati 2011): 1,49

5.2.2 La mobilità degli individui

Il censimento del 2019 fornisce dati anche sulla mobilità degli individui all'interno e all'esterno del territorio comunale. Esso indica che circa 6.792 persone giornalmente si spostano da Cesate; di essi, 5.509 si sposta per motivi lavorativi. Se confrontati con il numero dei cittadini occupati (pari a 6.670, il dato completo è esposto nel capitolo successivo), si evince che nel 2019 la grande maggioranza dei cesatesi occupati ha un posto di lavoro al di fuori dei confini comunali.

Di seguito vengono riportati i dati completi.

Spostamento nello stesso comune di dimora abituale			Fuori dal comune di dimora abituale			Tutte le voci		
Lavoro	Studio	Totale	Lavoro	Studio	Totale	Lavoro	Studio	Totale
649	1.256	1.905	5.509	1.283	6.792	6.158	2.539	8.697

Fonte: I.S.T.A.T. 2019

5.3 La struttura produttiva

5.3.1 Forze di lavoro

A Cesate la forza di lavoro ammonta a 7.319 unità nel 2019.

Di seguito vengono riportati i dati I.S.T.A.T. relativi all'ultimo censimento disponibile.

Forze di lavoro 59,30 %		Non forze di lavoro 40,70%				Totale pop- >15 anni. Forze di lavoro + Non forze di lavoro
Occupato	In cerca di occupazione	Studente- esse	Casalingo/a	Percettore di una o più pensione	In altra condizione	
6.670	649	936	837	2.743	505	12.340
Totale: 7.319		Totale: 5.021				

Fonte: I.S.T.A.T. 2019

La tabella esposta mostra che nel 2019, popolazione pari a 14.361 abitanti, la forza di lavoro corrispondeva al 50,90% dei residenti.

Tra le Non forze di lavoro spicca il dato sui pensionati, pari al 54,00% del dato totale.

Infine, il tasso di occupazione calcolato sulla popolazione in età lavorativa (ovvero superiore ai 15 anni) risulta essere pari al 59,30%.

5.3.2 Imprese e unità locali

L'analisi del tessuto produttivo che insiste su un ambito territoriale comunale presenta non poche difficoltà dovute essenzialmente alla mancanza di dati omogenei e affidabili con un livello di disaggregazione così elevato. Del resto si tende ad ampliare l'analisi dei sistemi produttivi ad ambiti territoriali più estesi sia perché le trasformazioni intervenute nell'organizzazione della produzione hanno portato a una configurazione meno limitata sul territorio sia perché alcuni elementi del sistema (in primis il fattore lavoro) sono per definizione mobili sul territorio e quindi difficilmente riconducibili entro i confini di un comune.

Di seguito vengono mostrati i dati più aggiornati riguardanti imprese, unità locali e addetti.

A riguardo si precisa che:

- per "impresa" si intende il centro amministrativo di un'attività, talvolta coincidente con la residenza o il domicilio fiscale del titolare;
- per "unità locale" si intendono gli impianti operativi o amministrativi e gestionali (ad esempio, laboratorio, officina, deposito, ufficio, negozio, filiale, agenzia, ecc.) ubicati in luoghi diversi da quello della sede legale, nei quali si esercitano stabilmente una o più attività specifiche tra le quali quelle dell'impresa.¹⁰

¹⁰ Fonte: Registro imprese

Unità locali delle imprese

Numero unità locali			Numero addetti		
2011	2017	2019	2011	2017	2019
738	729	751	1.482	1.313	1.586

Fonte: I.S.T.A.T. 2011, 2017, 2019

Confrontando i dati tra il numero di addetti e coloro, cittadini di Cesate, che si spostano nel comune per motivi di lavoro (presentato nella tabella al paragrafo 5.2.2, pari a 649), si deduce che il numero di addetti provenienti da altri comuni è pari a 937.

Numero di sedi delle imprese attive (per settore di attività economica) aggiornato al 2020

Settore	Numero delle sedi
Agricoltura, silvicoltura	7
Attività manifatturiere	71
Costruzioni	194
Commercio all'ingrosso e al dettaglio, riparazione di autoveicoli e motocicli	162
Trasporto e magazzinaggio	17
Attività dei servizi di alloggio e di ristorazione	37
Servizi di informazione e comunicazione	21
Attività finanziarie e assicurative	23
Attività immobiliari	33
Attività professionali, scientifiche e tecniche	24
Noleggio, agenzie di viaggio, servizi di supporto alle imprese	29
Istruzione	2
Sanità e assistenza sociale	10
Attività artistiche, sportive, di intrattenimento e divertimento	5
Altre attività di servizi	36
Imprese non classificate	1
Totale	672

Fonte: Infocamere (2020)

Si può affermare che il settore delle costruzioni rappresenti la “fetta” maggiore, seguita dal commercio all'ingrosso.

5.3.3 Il commercio a Cesate

Secondo i dati riportati dall'Osservatorio Regionale Commercio, aggiornati al 30.06.2018, a Cesate non è presente nessuna Grande Struttura di Vendita. Sono invece presenti tre Medie struttura di vendita.

Medie strutture di vendita al 30.06.2018

Nome	Indirizzo	Sup. alimentari	Sup. non alimentari	Sup. Totale
Comal S.n.c.	Via Lambro n. 5	117 mq	221 mq	338 mq
Pellegrinelli S.r.l.	Via Giuseppe Verdi n. 49	0 mq	800 mq	800 mq
Mercati Lombardi S.r.l.	Via Giuseppe Verdi n. 56	100 mq	350 mq	450 mq
TOTALE		217 mq	1.371 mq	1.588

Fonte: Osservatorio regionale del commercio 2021

Conoscendo il numero di residenti (14.276) è possibile ricavare i metri quadri per abitanti divisi per categoria e il dato totale:

mq/ab alimentare	mq/ab non alimentare	mq/ab totale
0,015	0,096	0,111

Il dato mostra come, allo stato attuale, siano presenti solo poco più di un decimo di metro quadro per abitanti di medie strutture di vendita.

Esercizi di vicinato

Per gli esercizi di vicinato si evidenzia la situazione illustrata dalle tabelle di seguito:

Esercizi di vicinato al 30.06.2021

	Alimentari	Non alimentari	Merceologia mista	TOTALE
NUMERO	10	29	1	40
SUPERFICIE (mq)	400	1.150	122	1.672

Fonte: Osservatorio regionale del commercio 2021

Anche in questo caso è possibile ricavare i metri quadri per abitante.

mq/ab alimentare	mq/ab non alimentare	mq/ab totale
0,028	0,08	0,108

Possiamo affermare che anche in questo caso sono presenti poco più di un decimo di metro quadro di servizi di vicinato per abitante, anche se il dato degli esercizi alimentari supera quello delle MSV alimentari.

A seguire una tabella con gli esercizi di vicinato nei comuni limitrofi a Cesate.

COMUNE	N. Alimentari	N. non Alimentari	N. Merceologia mista	N. TOTALE	Superficie alimentari	Superficie non alimentari	Superficie merceologia mista	SUPERFICIE TOTALE
Cesate	10	29	1	40	400	1.150	122	1.972
Solaro	16	65	2	83	1.060	5.631	134	6.825
Lainate	64	197	2	263	3.930	16.820	140	20.890
Garbagnate Milanese	27	105	22	154	905	7.438	1.841	10.184
Senago	29	96	5	130	1.245	7.060	372	8.677
Arese	34	109	11	154	1.342	5.921	605	7.868
Rho	124	559	23	706	598	44.119	1.825	46.542
Milano	7.431	19.655	2.593	26.979	135.548	1.176.043	150.279	1.465.870

Fonte: Osservatorio regionale del commercio 2021

Si può notare come a Cesate ci siano molto meno esercizi commerciali, di qualsiasi natura, rispetto ai comuni confinanti.

Di seguito viene riassunta la situazione del commercio all'interno del territorio comunale:

Tipologia	Alimentare	Non alimentare	Totale
MSV	0,015 mq/ab	0,096 mq/ab	0,111 mq/ab
Vicinato	0,028 mq/ab	0,08 mq/ab	0,108
Totale	0,043 mq/ab	0,176 mq/ab	0,219 mq/ab

Bisogna ricordare che attorno al comune di Cesate sono presenti medie strutture di vendita e grandi strutture di vendita che possono soddisfare la domanda di tali strutture.

6. Lo stato di attuazione di D.d.P. e P.d.R. del P.G.T. vigente.

6.1 Obiettivi e linee guida del P.G.T. - Stato di attuazione del P.G.T. vigente

Ai fini della costruzione del quadro conoscitivo, nella fase di elaborazione del nuovo P.G.T. è necessario:

- fare una verifica quanto più aggiornata di quanto è stato fatto (e di quanto previsto resta ancora da fare) del pre-vigente P.G.T. approvato nel 2017, con Delibera di Consiglio Comunale n. 8 del 20.02.2017.
- verificare la possibilità di dare nuova interpretazione progettuale a indicazioni prescrittive ormai consolidate a livello normativo.

Determinare lo stato di attuazione di un Piano di governo del territorio è un'operazione che permette di capire, prima dell'avvio della fase progettuale di una variante (sia essa generale o puntuale) ad un piano urbanistico, cosa è stato realizzato, cosa al contrario non è stato realizzato e quali ambiti sono stati approvati o convenzionati.

6.2 Dettaglio di capacità di piano e stato di attuazione - Documento di Piano

Il Documento di Piano (D.d.P.) della Variante generale approvata nel 2017 prevedeva n.

14 Ambiti di Trasformazione, descritti nel dettaglio nella tabella seguente.

Ambiti di Trasformazione - P.G.T. 2017						
Ambito	Ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	ST (mq)	SL (mq)	Superficie copribile (mq)	Stato di attuazione
TS	Via Po	Produttivo	8.923	3.100	2.720	In attuazione
TR 3	Via Enrico Berlinguer	Residenza	8.380	3.000	1.888	Non attuato
TR 6	Via Ghiringhelli	Ricettivo	18.189	2.500	7.071	Non attuato
TR 9	Via Adige	Residenza	2.785	800	516	Adottato il 26.04.2022
TM 1	Via Adige	Commercio	14.329	4.000	4.111	Adottato il 26.04.2022
TI 1	Via Alessandro Scarlatti	Produttivo	12.590	4.350	4.664	Non attuato
TI 2	Via Alessandro Scarlatti	Produttivo	16.465	5.500	5.912	Non attuato
TI 3	Via Ruggero Leoncavallo	Produttivo	22.422	7.000	7.774	Attuato

TI 5	Via Ruggero Leoncavallo	Produttivo	26.061	7.900	6.858	Attuato
TI 6	Via Ruggero Leoncavallo	Produttivo	20.322	7.100	5.907	Non attuato
TI 7	Via Alessandro Scarlatti	Produttivo	20.376	6.400	5.089	Non attuato
TI 8	Via Sesia	Produttivo	26.329	6.800	7.194	In attuazione
AP 1	Via Centro Sportivo	Ristorazione, ricettivo, socio-culturale, sport, formazione	24.026	3.604	4.805	Non attuato
AP 2	Via Alcide De Gasperi	Ristorazione, ricettivo, socio-culturale, sport, formazione	25.865	1.940	5.173	Non attuato
TOTALE			247.062	63.994	66.154	-

Oltre agli Ambiti di Trasformazione, il Documento di Piano individua anche tre Ambiti di Compensazione. Il meccanismo della compensazione è previsto dal D.d.P. al fine di consentire l'acquisizione di aree private ad opera dei privati attuatori, esterni al perimetro degli Ambiti di trasformazione, necessari per dare attuazione alle previsioni del Piano dei Servizi. Le c.d. "Aree AC" si attuano attraverso P.d.C.C. - Permesso di costruire convenzionato o attraverso il ricorso a Piani attuativi.

Di seguito vengono meglio descritti i singoli ambiti AC.

Nome AC	Previsione	Superficie (mq)	Stato di attuazione
AC 1 a	In attuazione al momento dell'approvazione del PGT vigente		
AC 1 b	In attuazione al momento dell'approvazione del PGT vigente		
AC 2 a	Parco attrezzato	723	Permesso di costruire rilasciato il 26.04.2022
AC 2 b	Parco attrezzato	2.233	Permesso di costruire rilasciato il 26.04.2022
AC 2 c	Area edificabile a destinazione residenziale	1.185	Permesso di costruire rilasciato il 26.04.2022
AC 3 a	Strada pubblica	1.169	Non attuato
AC 3 b	Area edificabile a destinazione residenziale	863	Non attuato

6.3 Ambiti del P.G.T. 2011

Il P.G.T. vigente ha individuato alcuni AT dal P.G.T. del 2011; tali AT risultano, dal vigente P.G.T., in stato di attuazione. Di seguito vengono mostrati i nomi, ubicazione ed effettivo stato di attuazione.

AT derivanti dal P.G.T. 2011						
Ambito	Ubicazione	Destinazione d'uso prevalente	ST (mq)	SL (mq)	Superficie copribile (mq)	Stato di attuazione
TI 4	Via Sesia	Produttivo	12.021	3.700	3.302	Attuato
TR 1	Via Guglielmo Marconi	Residenziale	3.689	1.100	880	Attuato
TR 2	Via Monte Grappa	Residenziale	11.281	3.600	2.018	Parzialmente attuato
TR 4	Via Toce	Residenziale	2.432	720	374	Attuato
TR 7	Via Vecchia Comasina	Residenziale	21.384	6.500	3.388	Convenzionato Non attuato
TR 8	Via Po	Residenziale	7.126	2.500	1.443	Attuato
TOTALE			57.933	18.120	11.405	-

6.4 Piani attuativi

Il Piano delle Regole del P.G.T. vigente non prevede Piani attuativi, se non quelli derivanti dal P.G.T. 2011 descritti nel capitolo precedente con modifica dell'Ambito AP 1 con inserimento dell'Ambito TR 6 ed eliminazione degli Ambiti TR 5 e TM 2. Al momento della stesura del presente documento risulta convenzionato, ma non ancora attuato, un Piano attuativo (Piano di recupero) su un'area sito nel N.A.F. di 1.600 mq.

6.5 Capacità insediativa del P.G.T. 2017

Il vigente P.G.T., nel Documento di Piano, fornisce un quadro della capacità insediativa prevista dalla completa attuazione delle previsioni degli ambiti di cui al D.d.P. (Ambiti di Trasformazione) e dai lotti liberi normati dal Piano delle Regole (c.d. "Lotti liberi"), assegnando 33 mq ad abitante. Si precisa inoltre che il P.G.T. vigente inserisce, nel calcolo della superficie destinata alla residenza, anche la SL degli Ambiti di Trasformazione con destinazione ricettiva. Di seguito viene riportato un estratto.

Abitanti al 31.12.2014	14.200 ab.
Abitanti previsti negli AT in attuazione al 31.12.2014	437 ab.

Totale abitanti all'attuazione del P.G.T. 2011 alla data del 31.12.2014	14.637 ab.
Totale SL da ambiti residenziali previsti dal D.d.P. del P.G.T. 2017	5.200 mq
Totale SL da ambiti ricettivi previsti dal D.d.P. del P.G.T. 2017	2.500 mq
Totale SL da per residenza prevista dal Piano delle Regole (lotti liberi) del P.G.T. 2017	6.630 mq
Totale SL	14.330 mq
Totale abitanti (SL / 33mq) insediabili alla completa attuazione del P.G.T. 2017	434 ab.
TOTALE ABITANTI (P.G.T. 2011 + P.G.T. 2017)	15.071 ab.

Il P.G.T. 2017, inoltre, stimava il numero degli utenti insediabili a seguito dell'attuazione degli AT prevalente produttivi.

Utenti previsti negli AT al 31.12.2014	435
Utenti previsti negli AT in corso di attuazione al momento della stesura della Variante 2017	39
Utenti da AT misti al 31.12.2014	76
Utenti industriali previsti dal D.d.P. del P.G.T. 2017	478
Utenti misti previsti dal D.d.P. del P.G.T. 2017	190
Totale utenti	1.218

Come già specificato, il dato più aggiornato sul numero dei residenti cesatesi è di **14.276**; ciò significa che non è stata raggiunta né la popolazione prevista alla completata attuazione del P.G.T. 2011 (-361 abitanti) né quella prevista alla completa attuazione del P.G.T. 2017 (-704 abitanti). La popolazione residente, rispetto quanto rilevato dal vigente P.G.T. alla data del 31.12. 2014, è aumentata di soli 76 abitanti.

6.6 Conclusioni sull'attuazione del D.d.P..

Il P.G.T. vigente prevedeva la realizzazione di cinque tipi di Ambiti di Trasformazione in corso di esecuzione:

- residenziale;
- produttivo;
- ricettivo;
- commerciale;
- misto.

Di seguito vengono proposti prospetti riassuntivi divisi per destinazione d'uso prevalenti dei soli AT previsti dal P.G.T. 2017 (non vengono considerati gli AT del P.G.T. 2011 in corso di attuazione)¹¹.

¹¹ Fonte: Comune di Cesate

AT RESIDENZIALI		
	ST	Percentuale
Previsti	11.165 mq	100 %
Realizzati	0	0
In corso di attuazione	0	0
Adottati ma non realizzati	2.785 mq	25 %
Non realizzati	8.380 mq	75 %

AT PRODUTTIVI		
	ST	Percentuale
Previsti	153.488 mq	100 %
Realizzati	48.483 mq	31,59 %
In corso di attuazione	35.252 mq	22,97 %
Non realizzati	69.753 mq	45,44 %

AT RICETTIVI		
	ST	Percentuale
Previsti	18.189 mq	100 %
Realizzati	0	0
In corso di attuazione	0	0
Non realizzati	18.189 mq	100 %

AT COMMERCIALI		
	ST	Percentuale
Previsti	14.329 mq	100 %
Realizzati	0	0
In corso di attuazione	0	0
Adottati ma non realizzati	14.329 mq	100 %
Non realizzati	0	0

AT MISTI (AP1 e AP2 con destinazioni ristorazione, ricettivo, socio-culturale, sport, formazione)		
	ST	Percentuale
Previsti	49.891 mq	100 %
Realizzati	0	0
In corso di attuazione	0	0
Non realizzati	49.891 mq	100 %

AMBITI DI COMPENSAZIONE		
	ST	Percentuale
Previsti	6.173 mq	100 %
Realizzati	0	0
In corso di attuazione	0	0
In corso di adozione	4.141 mq	67,08 %
Non realizzati	2.032 mq	32,92 %

Riguardo gli AT del P.G.T. del 2011, il TR 2 risulta parzialmente attuato, mentre per TR 7 risulta convenzionato ma i lavori non ancora avuto inizio.

Viene proposta di seguito una tabella riassuntiva

AT – TUTTE LE DESTINAZIONI		
	ST	Percentuale
Previsti	253.235 mq	100,00 %
Realizzati	48.483 mq	19,15 %
In corso di attuazione	35.252 mq	13,92 %
In corso di adozione	21.255 mq	8,39 %
Non realizzati	148.245 mq	58,54 %

Concludendo si può affermare che la posizione di Cesate all'interno del territorio lombardo e la presenza di diverse infrastrutture (ferrovia in primis, ma anche tangenziali e autostrade) ha favorito la nascita di nuovi insediamenti produttivi: gli AT realizzati e in corso di realizzazione superano il 54% della ST degli Ambiti di trasformazione produttivi, pari a poco più di 83.000 mq. E' corretto ricordare che la destinazione principale degli AT produttivi è la "Gf 2", che permette tra le industriali e artigianali anche le attività di magazzinaggio non direttamente connesse alla produzione in situ.

Situazione ben diversa per quanto riguarda le altre tipologie di Ambiti di trasformazione, compresa quelli residenziali. Proprio riguardo questa tipologia di AT, si può notare come non siano stati attuati AT previsti dal P.G.T. 2017, ma solo del PGT 2011 (TR 1, TR 4, TR 8, rispettivamente aventi SL di 1.100 mq, 720 mq e 2.500 mq). Nuovo impulso all'edilizia residenziale può essere dato dalla volontà (in alcuni casi già dalla scelta) di molte persone a lasciare la grande città (Milano, nel nostro caso) e preferire una vita meno caotica nei Comuni della provincia, spesso dotati di più aree verdi e di residenze dotate di balconi, terrazzi o logge. Questa inversione di tendenza si è verificata a seguito dei primi lockdown dovuti all'emergenza sanitaria legata a Covid-19. Cesate potrebbe essere interessata da questo fenomeno, anche per la presente di importanti collegamenti (stradali, autostradali e ferroviari) con il capoluogo lombardo.

7. Lo stato di attuazione del P.d.S. del P.G.T. vigente.

7.1 I servizi esistenti alla data di redazione del vigente P.G.T..

La Relazione illustrativa del P.G.T. vigente mostra i mq di servizi esistenti e in corso di attuazione alla data di redazione del P.G.T. 2017. In totale si presentava una dotazione complessiva **di 406.304 mq**, così suddivisi:

- esistenti e attuati, pari a 332.710 mq,;
- servizi da attrezzare, pari a 36.403 mq (di cui 27.704 mq su aree pubbliche);
- servizi in fase di attuazione negli AT, pari a 37.191 mq.

Di seguito Vengono fornite tabelle riepilogative dei servizi esistenti e in realizzazione al momento dell'approvazione del P.G.T. 2017.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI ATTUATE – P.G.T. 2017	
Tipo di servizio	Mq
Totale attrezzature a verde, gioco, sport e spazi pubblici	68.875
Totale attrezzature a verde, gioco, sport e spazi privati ad uso pubblico	7.303
Totale parcheggi pubblici esistenti attuati	73.134
Totale attrezzature religiose	19.071
Totale attrezzature di interesse generale private ad uso pubblico	16.212
Totale attrezzature di interesse generale pubbliche	148.115
TOTALE	332.710

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE ESISTENTI NON ATTUATE (DA ATTREZZARE) - P.G.T. 2017	
Tipo di servizio	Mq
Attrezzature a verde, gioco, sport e spazi pubblici	8.699
TOTALE	8.699

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PREVISTE SU AREE PUBBLICHE – P.G.T. 2017	
Tipo di servizio	Mq
Totale attrezzature a verde, gioco, sport e spazi pubblici	15.635
Total attrezzature di interesse generale private ad uso pubblico	8.301
Totale parcheggi	3.768
TOTALE	27.704

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE IN FASE DI ATTUAZIONE COMPRESE NEGLI AT - P.G.T.	
2017	
Tipo di servizio	Mq
Totale attrezzature in fase di realizzazione comprese negli AT in attuazione al 2017	37.191
TOTALE	37.191

La completa attuazione delle previsioni del P.G.T., considerando un numero di abitanti pari a 14.637 ab., avrebbe portato la dotazione di servizi a **27,75 ab.**

7.2 I Servizi previsti dalla variante generale 2017.

La variante generale al P.G.T. datata 2017, incrementava la dotazione di servizi prevista dal vigente P.G.T. 2011= di **71.419 mq**. Alla completa attuazione della variante, Cesate avrebbe avuto una dotazione totale di servizi pari a **477.723 mq**, che corrisponde ad una dotazione di servizi per abitante di **32,64 mq/ab**, ben al di sopra di quanto veniva previsto dal P.G.T. 2011 e dal minimo di 18 mq/ab. fissato dalla legislazione regionale.

Per la realizzazione dei servizi previsti, il P.d.S. prevede, per ogni Ambito di Trasformazione, la cessione gratuita al comune di attrezzature pubbliche e di interesse pubblico generale, in parte all'interno del perimetro degli AT stessi (previa realizzazione del servizio previsto attraverso pianificazione attuativa) e per la restante parte all'esterno (cessione dell'area senza realizzazione del servizio previsto dal Piano dei Servizi). Per ogni scheda degli AT (poste in appendice della Relazione illustrativa del Documento di Piano) vengono individuate le aree per attrezzature pubbliche dovute, suddivise in attrezzature da reperire all'interno dell'AT e aree da cedere esternamente del perimetro. Tali aree vengono quantificate attraverso l'applicazione di un indice di cessione, non fisso ma differente per ogni destinazione prevista; da applicare ai mq di SL prevista all'interno del singolo Ambito di Trasformazione:

- Indice di cessione per attrezzature: 1,19 mq/mq;
- Indice di cessione ambiti residenziali/ricettivo per attrezzature: 2,13 mq/mq;
- Indice di cessione ambiti industriali per attrezzature: 0,94 mq/mq;
- Indice di cessione ambiti misti terziario/commerciale per attrezzature: 1,81 mq/mq.

Di seguito vengono mostrate tabelle riassuntive di quanto previsto dalla variante al P.G.T. 2017, estrapolate direttamente dalle Norme tecniche del Piano dei Servizi.

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PREVISTE (esterne agli ambiti di trasformazione soggetti al criterio perequativo) - P.G.T. 2017	
Tipo di servizio	Mq
Attrezzature stradali previste	0
Totale attrezzature di interesse generale pubbliche previste	0
Totale parcheggi pubblici previsti	2.317
Totale attrezzature per il verde gioco e sport	15.362
TOTALE	17.679

ATTREZZATURE DI INTERESSE COMUNE PREVISTE (interne agli ambiti di trasformazione soggetti al criterio perequativo) - P.G.T. 2017	
Tipo di servizio	Mq
Totale parcheggi pubblici previsti	8.398
Totale attrezzature per il verde, gioco e sport – spazi pubblici previsti	45.342
TOTALE	53.740

A questi vanno aggiunti 4.115 mq di servizi previsti all'interno delle Aree di compensazioni, non ancora attuati.

Totale servizi previsti: 71.419 mq.

Totale attrezzature di interesse comune complessivi a seguito di loro totale attuazione (esistenti + previsti): 477.723 mq.

Totale servizi (comprensivi di quelli previsti nelle Aree di compensazione): 481.838 mq (32,92 mq/ab).

7.3 Stato di attuazione del P.d.S. 2017

La maggior parte dei servizi previsti dal vigente P.G.T. non è stata attuata. Tra quelli attuati troviamo i servizi previsti all'interno degli AT realizzati, mentre quelli degli AT in itinere sono stati considerati in corso di esecuzione.

Nella seguente tabella vengono mostrati i servizi, organizzati per codice attribuito dal vigente Piano dei Servizi, SL e attuazione. Nella Tavola DDP.1 (riportata nell'Allegato 2) vengono identificati insieme agli AT. Vengono mostrati anche i servizi attutati ma non previsti e quelli considerati in attuazione dal Piano di Governo del territorio vigente ma nel tempo non più attuati.

Servizio	Destinazione d'uso	ST (mq)	Stato di attuazione
Ac2a*	area verde	723	Permesso di costruire rilasciato il 26.04.2022
Ac2b*	area verde	2.223	Permesso di costruire rilasciato il 26.04.2022
Ac3a*	strada	1.169	Non attuato
SP2*	spazi pubblici	4.657	Parz. Attuato
SP3	Piste ciclopedonali	578	Non attuato
Ti3V1	area verde	2.569	Attuato
Ti5V1	area verde	9.029	Attuato
Ti6V1	area verde	5.650	Non attuato
Ti7V1	area verde	7.842	Non attuato
Ti8V1	area verde	7.850	In realizzazione
Tm1V1	area verde	459	Sito in AT adottato il 26.04.2022
Tr3V1	area verde	2.083	Non attuato

Tr3V2	area verde	685	Non attuato
Tr3V3	area verde	342	Non attuato
Tr6V1	area verde	5.955	Non attuato
TsV1	area verde	2.878	In realizzazione
V24*	area verde	2.447	Attuato
V25*	area verde	1.404	Attuato
V68*	area verde	2.364	Non attuato
V70	area verde	5.166	Non attuato
V71	area verde	601	Non attuato
V73	area verde	331	Non attuato
V74	area verde	6.740	Non attuato
V75	area verde	166	Non attuato
V76	area verde	1.780	Non attuato
V77*	area verde	1.611	Attuato
V78*	area verde	3.152	Non attuato
P118*	parcheggi	1.783	Non attuato
P120	parcheggi	844	Non attuato
P121	parcheggi	1.473	Non attuato
P122*	parcheggi	1.985	Non attuato
P123*	parcheggi	265	Attuato
P124*	parcheggi	120	Attuato
Ti1P1	parcheggi	994	Non attuato
Ti2P1	parcheggi	1.090	Non attuato
Ti3P1	parcheggi	1.195	Attuato
Ti8P1	parcheggi	585	In realizzazione
Tm1P1	parcheggi	2.074	Sito in AT adottato il 26.04.2022
Tr3P1	parcheggi	1.274	Non attuato
Tr6P1	parcheggi	655	Non attuato
Tr9P1	parcheggi	531	Sito in AT adottato il 26.04.2022
A4	RSA	8.301	In attuazione

*Aree a servizi acquisite/realizzati dopo l'approvazione del P.G.T. 2017

In totale sono state attuate 12.793 mq di servizi previsti dal P.G.T. vigente, mentre sono in realizzazione 19.614 mq, per un totale di 32.407 mq. Le aree a servizi **non** realizzate, previsti dal P.G.T. vigente ammontano quindi a 39.012 mq.

Sono stati invece realizzate 8.893 mq di servizi in aree individuate con tale destinazione d'uso successivamente all'entrata in vigore del vigente P.G.T..

7.4 La dotazione di servizi allo stato di fatto

Aggiornando quanto riportato nella tabella del Capitolo 4.1 con i servizi realizzati ad oggi e quelli in fase di realizzazione, è possibile conoscere la dotazione attuale di servizi, esposta nella tabella seguente.

DOTAZIONE DI SERVIZI ALLO STATO DI FATTO	
Tipo di servizio	Mq
Totale attrezzature a verde, gioco, sport e spazi pubblici e privati	103.966
Totale parcheggi pubblici esistenti	75.299
Totale attrezzature religiose	19.071
Totale attrezzature di interesse generale private ad uso pubblico	16.212
Totale attrezzature di interesse generale pubbliche	148.115
TOTALE	362.663

Si evidenzia inoltre che è in attuazione una RSA che insiste su una superficie pari a 8.301 mq.

8. Il contributo delle istanze e delle assemblee pubbliche

8.1 Le istanze preliminari

Gli uffici comunali competenti hanno provveduto alla raccolta delle istanze pervenute dalla popolazione e da portatori di interessi. Tra gli elaborati grafici che compongono la Variante generale al PGT è compresa anche una tavola di individuazione delle istanze.

Non è indicata una puntuale e singola spiegazione per la scelta tendenziale che il Piano intende assumere per ognuna delle istanze presentate. Infatti, per la valutazione di tutte le istanze preventive, alle quali il PGT non deve rispondere singolarmente, come invece avviene per le osservazioni presentate sul PGT adottato (da controdedurre), saranno assunti, anche sulla base degli indirizzi normativi esistenti (LR. 12/2005 e 31/2014 su tutti), i seguenti criteri:

- tendenza al non accoglimento di richieste riguardanti il cambiamento di destinazione d'uso da agricolo a residenziale al fine di adottare come principio cardine la minimizzazione del consumo di suolo;
- tendenza all'accoglimento delle richieste di ampliamenti del tessuto produttivo, in linea di massima privilegiando l'ampliamento di attività produttive già insediate nel territorio comunale;
- tendenza all'accoglimento delle richieste di cambiamento di destinazione d'uso nel centro abitato, legate solo ad attività di ristrutturazione edilizia e/o urbanistica.

Il Comune ha raccolto un totale di 17 istanze che sono finalizzate alla costruzione sociale del piano. L'articolo in questione prevede che *la costruzione del quadro ricognitivo e programmatico di riferimento per lo sviluppo economico e sociale del territorio comunale sia anche basato sulle proposte dei cittadini singoli e/o associati – società – imprese – ecc., con l'obiettivo di prestare attenzione alle esigenze della popolazione locale.*

N°	Protocollo e data	Dest. Urbanistica attuale da PDR	Carattere dell'istanza	Modifica proposta
1	0002106 07/02/2022	Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico	Turistico – sportivo/ricettivo	Area per attività turistico-ricettiva
2	002622 12/02/2022	Ambito di riqualificazione urbana	Altro	Si richiede esenzione totale IMU
3	0002785 16/02/2022	Ambito residenziale consolidato	Annnullamento volumetria sviluppabile	Declassamento e annullamento volumetria insediabile
4	0002848 17/02/2022	Ambito Villaggio INA	Altro (NTA)	Modifica possibilità di realizzazione del box auto
5	0003575 01/03/2022	Residenziale	Altro	Accesso all'area edificabile sita a sud del Foglio 18 mappale 50 da Via Pavia o da Via Kennedy
6	0003745 03/03/2022	Residenziale – AT Tr6	Residenziale	Richiesta di poter costruire un'abitazione privata
7	0004002 08/03/2022	Parco regionale delle Groane	Residenziale	Possibilità di ampliamento

8	0004003 08/03/2022	Parco regionale delle Groane	Residenziale	Possibilità di ampliamento
9	0004116 09/03/2022	Produttivo	Produttivo	Possibilità di realizzazione di un autolavaggio
10	0004932 21/03/2022	Parco regionale delle Groane	Edificabilità	Possibilità di edificare sull'area
11	0005139 24/03/2022 e 0005282 26/03/2022	Residenziale – At Tr3	Residenziale	Separare tale AT dal Piano di recupero di Via Romanò. Possibilità di sviluppare la stessa SL su quattro piani
12	005355 28/03/2022	Verde	Residenziale	Riduzione dell'area verde per realizzazione di residenze
13	0005429 29/03/2022	Residenziale	Altro	Possibilità di accedere all'area da Via Kennedy o Via Pavia
14	0005539 31/03/2022	Servizi	Altro	Considerare l'area come "Area privata"
15	0005649 01/04/2022	Attività agricola di interesse strategico	Edificabilità	Modifica destinazione dell'area per realizzazione di edilizia sostenibile
16	0004646 01/04/2022	Servizi – AP2	Edificabilità	Modifica destinazione dell'area per realizzazione di edilizia sostenibile
17	0004666 04/04/2022	Residenziale e servizi – AT Tr6	Edificabilità	Modifica destinazione dell'area per realizzazione di edilizia sostenibile

8.2 Le assemblee pubbliche

In ottemperanza alle disposizioni in materia di governo del territorio, il Comune di Cesate ha organizzato una serie di incontri pubblici rivolti a Cittadinanza, Tecnici, Associazioni ed Enti al fine di raccogliere proposte e suggerimenti utili alla costruzione del nuovo P.G.T..

In totale si sono tenuti cinque incontri, di seguito descritti:

- Lunedì 2 maggio 2022, ore 18.00: incontro pubblico per le Associazioni del territorio e Gestori degli impianti sportivi;
- Lunedì 2 maggio 2022, ore 21.00: incontro pubblico per la Cittadinanza;
- Mercoledì 4 maggio 2022, ore 21.00: incontro pubblico per Operatori e Tecnici del comparto edilizio;
- Giovedì 5 maggio 2022, ore 18.00: incontro pubblico per le Categorie produttive e i Sindacati;
- Giovedì 5 maggio 2022, ore 21.00: incontro pubblico per i Commercianti.

Di seguito vengono proposti i verbali, ad eccezione dell'incontro di giovedì 5 maggio delle ore 18.00 che non si è tenuto in quanto privo di partecipanti, redatti dagli Uffici comunali.



Oggetto: Prima conferenza del percorso partecipativo con le associazioni e i gestori degli impianti sportivi per l'illustrazione del quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Verbale del 02 maggio 2022 ore 18,00.

In data 02 maggio 2022, si è tenuta presso la sala convegni della Biblioteca Comunale del Comune di Cesate di via Piave n. 5 la conferenza in oggetto alla quale sono state invitate le associazioni e i gestori degli impianti sportivi.

Partecipa l'Architetto Paolo Favole, tecnico incaricato per la formulazione del nuovo Documento di Piano per la variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Il Sindaco di Cesate presenta il tecnico incaricato al pubblico presente e apre i lavori alle ore 18,10.

L'architetto Favole illustra il quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente partendo dai tre documenti costituenti il P.G.T., analizza le mappe storiche di Cesate, indica gli strumenti sovra comunali e i vincoli ai quali il P.G.T. dovrà adeguarsi, passa all'analisi della popolazione in relazione ai servizi che il P.G.T. dovrà considerare, analizza i dati riferiti ai cittadini cesatesi che lavorano sul territorio, analizza la situazione del commercio locale, i dati relativi ai vani abitabili, lo stato di attuazione del P.G.T. vigente in relazione al consumo del suolo, la situazione del vecchio centro in relazione agli edifici a corte e infine illustra brevemente alcuni propositi condivisi con l'Amministrazione Comunale relativi ai bonus volumetrici sugli edifici esistenti, alla molteplicità di destinazioni d'uso, agli incrementi previsti sugli edifici abbandonati, all'ipotesi di riduzione degli standard da cedere in loco sui nuovi interventi con la differenza da monetizzare, all'ipotesi di un premio volumetrico sull'edilizia convenzionata, all'eliminazione dal calcolo della SLP nei piani terra dei condomini se gli stessi verranno destinati a servizi.

Alle ore 19,30 la conferenza viene conclusa.

Cesate, lì 02 maggio 2022

Servizio Territorio e Ambiente
Il Responsabile
Geom. Roberto Sinelli



Oggetto: Prima conferenza del percorso partecipativo con la cittadinanza per l'illustrazione del quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Verbale del 02 maggio 2022 ore 21,00.

In data 02 maggio 2022, si è tenuta presso la sala convegni della Biblioteca Comunale del Comune di Cesate di via Piave n. 5 la conferenza in oggetto alla quale è stata invitata la cittadinanza.

Partecipa l'Architetto Paolo Favole, tecnico incaricato per la formulazione del nuovo Documento di Piano per la variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Il Sindaco di Cesate presenta il tecnico incaricato al pubblico presente e apre i lavori alle ore 21,10.

L'architetto Favole illustra il quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente partendo dai tre documenti costituenti il P.G.T., analizza le mappe storiche di Cesate, indica gli strumenti sovra comunali e i vincoli ai quali il P.G.T. dovrà adeguarsi, passa all'analisi della popolazione in relazione ai servizi che il P.G.T. dovrà considerare, analizza i dati riferiti ai cittadini cesatesi che lavorano sul territorio, analizza la situazione del commercio locale, i dati relativi ai vani abitabili, lo stato di attuazione del P.G.T. vigente in relazione al consumo del suolo, la situazione del vecchio centro in relazione agli edifici a corte e infine illustra brevemente alcuni propositi condivisi con l'Amministrazione Comunale relativi ai bonus volumetrici sugli edifici esistenti, alla molteplicità di destinazioni d'uso, agli incrementi previsti sugli edifici abbandonati, all'ipotesi di riduzione degli standard da cedere in loco sui nuovi interventi con la differenza da monetizzare, all'ipotesi di un premio volumetrico sull'edilizia convenzionata, all'eliminazione dal calcolo della SLP nei piani terra dei condomini se gli stessi verranno destinati a servizi.

Alla fine dell'esposizione invita i cittadini presenti a esporre i loro desideri, le loro aspettative e le loro richieste rispetto al percorso partecipativo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, rimandando al prossimo incontro pubblico l'esposizione delle proposte scaturite da questa prima fase di ascolto e delle proposte progettuali dell'Amministrazione Comunale.

Le richieste che scaturiscono dal dibattito riguardano il completamento delle piste ciclabili, la manutenzione delle strade e dei marciapiedi, la realizzazione di un percorso protetto lungo via Per Senago in modo da disincentivare la presenza di spacciatori, la manutenzione e la valorizzazione delle aree a verde esistenti, la mancanza di luoghi di aggregazione per i bambini, il trasporto carente in alcune zone periferiche del territorio, il completamento della viabilità fra la nuova rotatoria di via Alessandro Scarlatti e via Adige in modo da razionalizzare il traffico con la modifica della viabilità nel vecchio centro, la realizzazione del parcheggio laterale al cimitero comunale in via Claudio Monteverdi, l'acquisizione al patrimonio comunale della via Serbelloni e la situazione della corte



demolita fra le vie Dante Alighieri e la via Dei Martiri con la richiesta di garanzie che l'intervento si possa realizzare in tempi certi.

A chiusura dell'incontro l'assessore Borroni risponde a nome dell'Amministrazione Comunale alle sopra elencate richieste enunciando le volontà già espresse nel programma politico che man mano si stanno concretizzando e gli intendimenti e gli obiettivi che verranno inseriti nella stesura del nuovo Documento di Piano per la variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Alle ore 24,00 la conferenza viene conclusa.

Cesate, lì 02 maggio 2022

Servizio Territorio e Ambiente
Il Responsabile
Geom. Roberto Sinelli



Oggetto: Prima conferenza del percorso partecipativo con gli operatori e i tecnici del comparto edile per l'illustrazione del quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Verbale del 04 maggio 2022 ore 21,00.

In data 04 maggio 2022, si è tenuta presso la sala convegni della Biblioteca Comunale del Comune di Cesate di via Piave n. 5 la conferenza in oggetto alla quale sono stati invitati gli operatori e i tecnici del comparto edile.

Partecipa l'Architetto Paolo Favole, tecnico incaricato per la formulazione del nuovo Documento di Piano per la variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Il Sindaco di Cesate presenta il tecnico incaricato ai presenti e apre i lavori alle ore 21,15.

L'architetto Favole illustra il quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente partendo dai tre documenti costituenti il P.G.T., analizza le mappe storiche di Cesate, indica gli strumenti sovra comunali e i vincoli ai quali il P.G.T. dovrà adeguarsi, passa all'analisi della popolazione in relazione ai servizi che il P.G.T. dovrà considerare, analizza i dati riferiti ai cittadini cesatesi che lavorano sul territorio, analizza la situazione del commercio locale, i dati relativi ai vani abitabili, lo stato di attuazione del P.G.T. vigente in relazione al consumo del suolo, la situazione del vecchio centro in relazione agli edifici a corte e infine illustra brevemente alcuni propositi condivisi con l'Amministrazione Comunale relative ai bonus volumetrici sugli edifici esistenti, alla molteplicità di destinazioni d'uso, agli incrementi previsti sugli edifici abbandonati, l'ipotesi di riduzione degli standard da cedere in loco sui nuovi interventi con la differenza da monetizzare, l'ipotesi di un premio volumetrico sull'edilizia convenzionata, l'eliminazione dal calcolo della SLP nei piani terra dei condomini se gli stessi verranno destinati a servizi.

Alla fine dell'esposizione invita i cittadini presenti a esporre i loro desideri, le loro aspettative e le loro richieste rispetto al percorso partecipativo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, rimandando al prossimo incontro pubblico l'esposizione delle proposte scaturite da questa prima fase di ascolto e delle proposte progettuali dell'Amministrazione Comunale.

Il sindaco fa un breve rendiconto relativo all'incontro avuto con la cittadinanza e l'assessore Borroni chiede suggerimenti ai presenti in merito al vecchio centro, al recupero dell'esistente e alla situazione del Villaggio Ina Casa.

Si apre il dibattito in merito alla possibilità di computo degli standard sulle aree a verde del Villaggio Ina Casa e sul territorio vincolato dal Parco delle Groane, all'ipotesi di acquisizione delle aree interne alle corti storiche del vecchio centro da destinare a parcheggi pubblici considerando la



mancanza di un referente in ogni corte e il grande problema delle proprietà estremamente frazionate, alla modifica della viabilità con l'istituzione dei sensi unici per favorire ulteriori parcheggi, piste ciclabili e verde pubblico.

Il sindaco chiede come giuridicamente si possano espropriare le aree interne alle corti storiche del vecchio centro e il dibattito si incentra sulla pubblica utilità, sulle forti motivazioni e sulla "merce di scambio compensativa" che ad oggi l'Amministrazione Comunale non possiede.

Il dibattito sul Villaggio Ina Casa riguarda principalmente il Piano Esecutivo del Villaggio Ina Casa, nato per contrastare il fenomeno dell'abusivismo, che però negli anni non si è rilevato efficace con l'apporto dei progetti unitari, la possibilità di calcolo della superficie drenante all'interno del perimetro del Villaggio Ina Casa e non all'interno delle singole pertinenze delle unità abitative; la richiesta dei tecnici è quella di sostituire i progetti unitari con linee guida e schede di dettaglio calate sui singoli caseggiati in base ai titoli abilitativi di ogni singola unità immobiliare, lavoro peraltro già iniziato dal Servizio Territorio e Ambiente che sarà calato all'interno delle norme della variante al P.G.T..

Alle ore 23.15 la conferenza viene conclusa.

Cesate, lì 04 maggio 2022

Servizio Territorio e Ambiente
Il Responsabile
Geom. Roberto Sinelli



Oggetto: Prima conferenza del percorso partecipativo con i commercianti per l'illustrazione del quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

Verbale del 05 maggio 2022 ore 21,00.

In data 05 maggio 2022, si è tenuta presso la sala convegni della Biblioteca Comunale del Comune di Cesate di via Piave n. 5 la conferenza in oggetto alla quale sono stati invitati i commercianti.

Partecipa l'Architetto Paolo Favole, tecnico incaricato per la formulazione del nuovo Documento di Piano per la variante del Piano delle Regole e del Piano dei Servizi del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente.

L'assessore Borroni presenta il tecnico incaricato ai presenti e apre i lavori alle ore 21,15.

L'architetto Favole illustra brevemente il quadro conoscitivo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.), analizza le mappe storiche di Cesate, indica gli strumenti sovra comunali, passa all'analisi della popolazione in relazione ai servizi che il P.G.T. dovrà considerare, analizza i dati riferiti ai cittadini cesatesi che lavorano sul territorio, analizza la situazione del commercio locale, il parametro molto basso dei metri quadrati destinati al commercio (addirittura inferiori alla metà della soglia minima nazionale), i dati relativi ai vani abitabili, la buona capacità di spesa legata al buon reddito pro capite dei cittadini cesatesi, lo stato di attuazione del P.G.T. vigente in relazione al consumo del suolo, la situazione del vecchio centro in relazione agli edifici a corte e infine illustra brevemente alcune proposte da condividere con l'Amministrazione Comunale quali il recupero dei locali abbandonati nel vecchio centro, l'eliminazione degli standard urbanistici e della relativa monetizzazione per valorizzare il commercio inteso come servizio civico, la modifica della viabilità con l'istituzione dei sensi unici per favorire ulteriori parcheggi, piste ciclabili e verde pubblico, la possibilità di realizzare negozi al primo piano delle corti indipendentemente dall'esistenza di negozi al piano terra, la valorizzazione degli spazi esterni dei bar e dei ristoranti, una normativa molto elastica con la molteplicità delle destinazioni d'uso, il divieto alle nuove medie strutture di vendita sul territorio, il commercio al dettaglio sempre compatibile nel tessuto residenziale, l'eliminazione dal calcolo della SLP nei piani terra dei condomini se gli stessi verranno destinati a servizi e magari anche ad attività commerciali.

Il sindaco fa un breve rendiconto relativo all'incontro avuto con la cittadinanza e con gli operatori del comparto edile e l'assessore Borroni invita i commercianti presenti a esporre i loro desideri, le loro aspettative e le loro richieste rispetto al percorso partecipativo propedeutico alla redazione della variante al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) vigente, rimandando al prossimo incontro pubblico l'esposizione delle proposte scaturite da questa prima fase di ascolto e delle proposte progettuali dell'Amministrazione Comunale.

Si apre il dibattito in merito alla situazione drammatica del commercio a Cesate, situazione che si trascina da decenni senza che, a detta dei presenti, le varie Amministrazioni Comunali che si sono



succedute abbiano mai affrontato il problema e trovato soluzioni idonee; servirebbe “salvare” la via centrale e non solo valorizzare con iniziative le attività commerciali dell’area dell’ex cotonificio Poss che ad oggi è l’unico punto di aggregazione, dove peraltro anche le attività commerciali poste lungo la via Sondrio sono già in difficoltà; servirebbe garantire l’accessibilità in sicurezza ai negozi nel vecchio centro, in particolare nel tratto stradale che va dalla scuola Afol all’incrocio con la via Giacomo Puccini dove i marciapiedi sono strettissimi e non esistono parcheggi.

Anche le attività commerciali presenti in via Piave all’angolo con la via Alessandro Scarlatti soffrono della mancanza di parcheggi che, a breve, con l’intervento residenziale legato all’Ambito di Trasformazione residenziale denominato TR 7 in via di definizione dopo che per una decina di anni è rimasto inattuato, darà una parziale risoluzione al problema dei posti auto carenti.

Il sindaco ribadisce la volontà di questa Amministrazione Comunale di dare il massimo sostegno alle attività commerciali di vicinato, anche al fine di garantire una maggior socializzazione soprattutto alle fasce di persone anziane.

Alle ore 23.00 la conferenza viene conclusa.

Cesate, lì 05 maggio 2022

Servizio Territorio e Ambiente
Il Responsabile
Geom. Roberto Sinelli

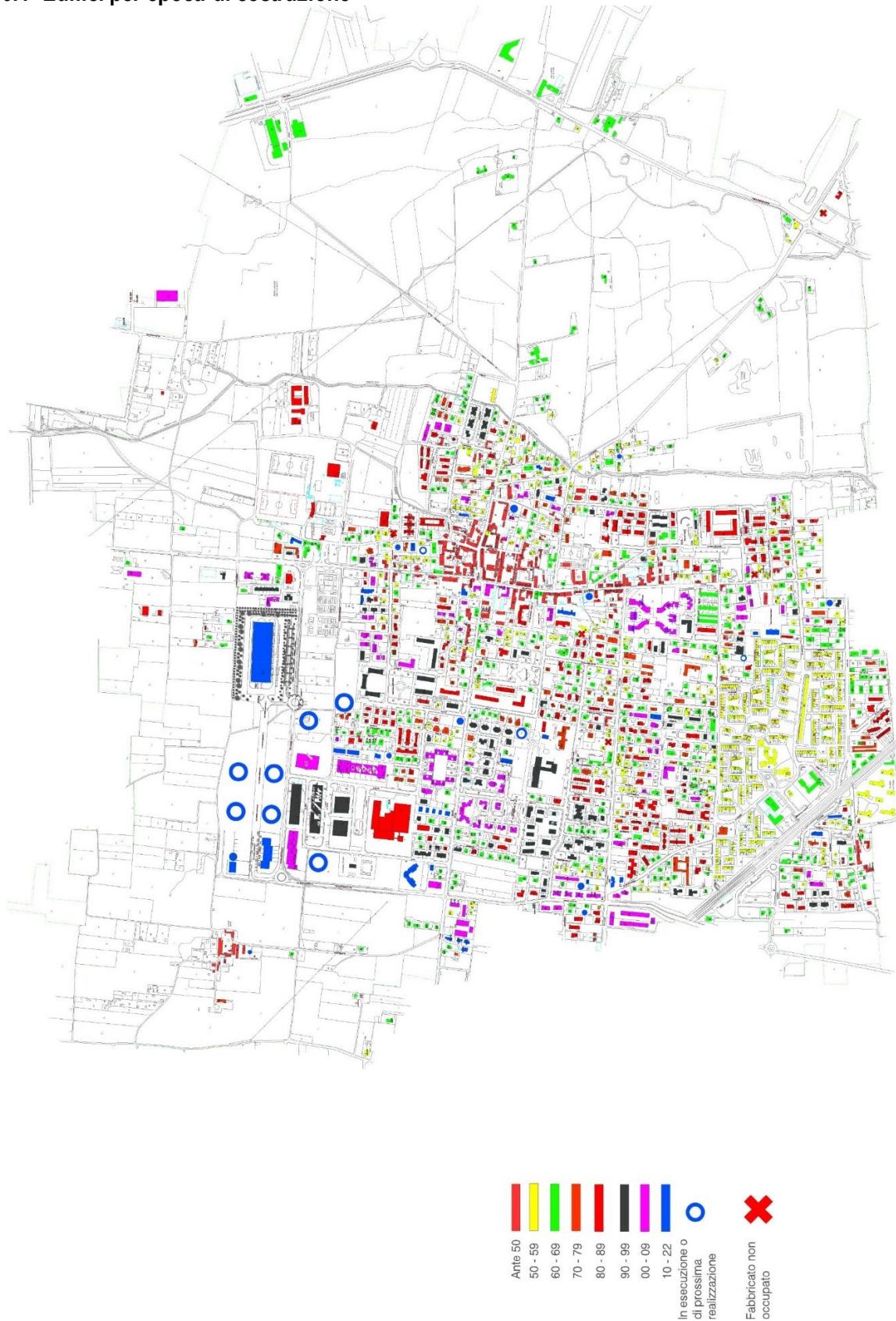
9. Analisi SWOT

Per definire le politiche e le determinazioni di Piano per il governo del territorio di Cesate, riguardo lo stato del territorio comunale, viene eseguita ***un'analisi SWOT*** - Strengths, Weaknesses, Opportunities, Threats (punti di forza, di debolezza, opportunità, minacce). L'analisi di seguito illustrata permette di definire quali sono i punti di forza e le opportunità del Comune, di contro alle debolezze e alle minacce.

Strengths	Weaknesses
Appartenenza al Parco delle Groane Stazione ferroviaria Numero e qualità di servizi Comune monocentrico Territorio pianeggiante (rete ciclabile)	Centro allagabile Posti di lavoro in loco limitati
Strengths S	Weaknesses
Opportunities O	Threats
Infrastrutture viarie Utilizzazione del Parco Groane Appetibilità residenziale Nuovi servizi	Calo demografico

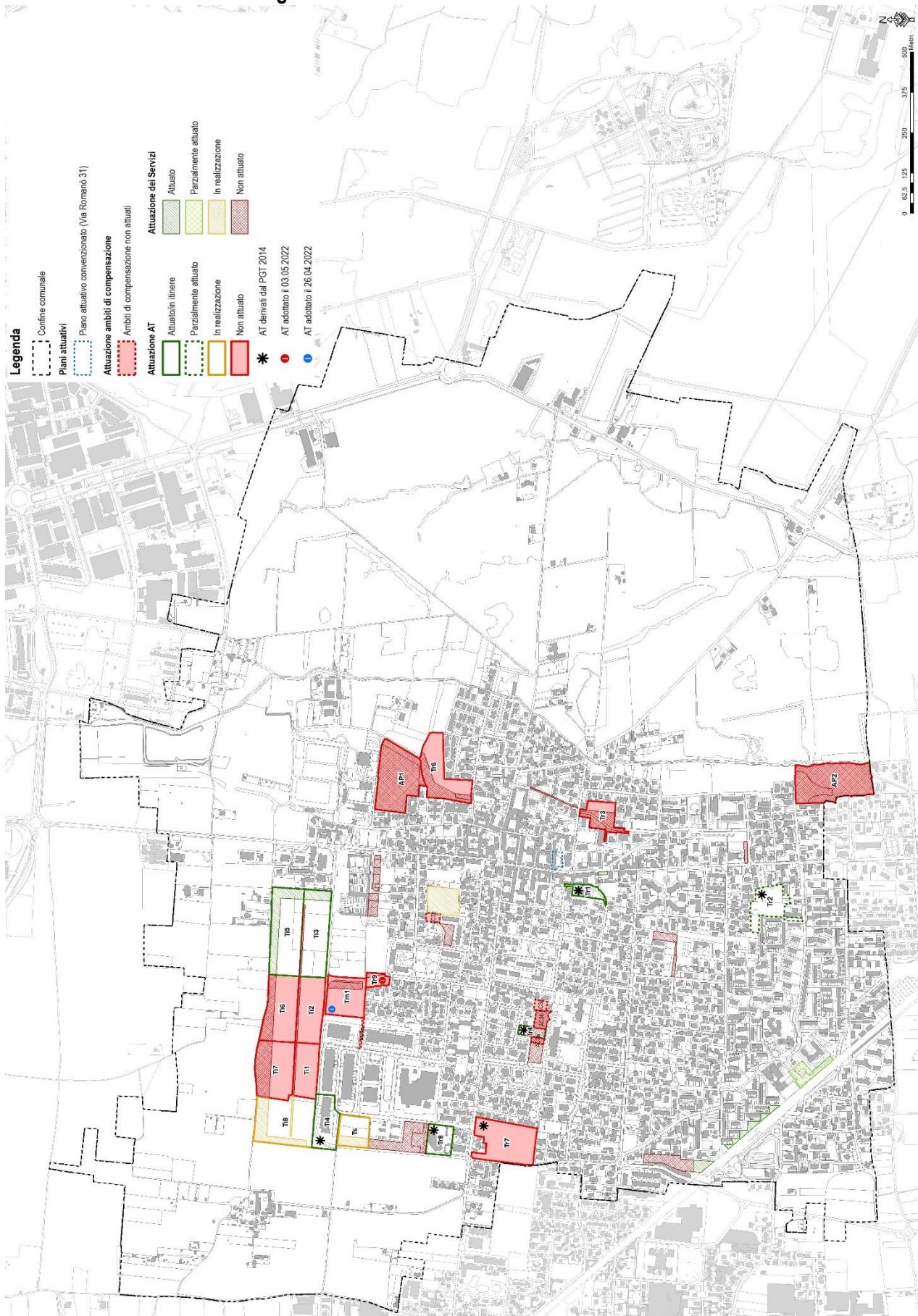
10.Appendice.

10.1 Edifici per epoca di costruzione



Fonte: Comune di Cesate, gennaio 2022

10.2 Attuazione del PGT vigente



10.3 Individuazione istanze preliminari

