

Città di Parabiago
Città Metropolitana di Milano



Piazza della Vittoria, 7 - 20015 Parabiago (MI)

**Nuovo Documento di Piano adeguato
alla L.r. n.31/2014 e s.m.i.**

ex art. 13 L.r. 12/2005 s.m.i.



Parabiago, volo GAI 1954
Fonte: Geoportale Regione Lombardia

Documento di Piano

art. 8 L.r. 12/2005 s.m.i.

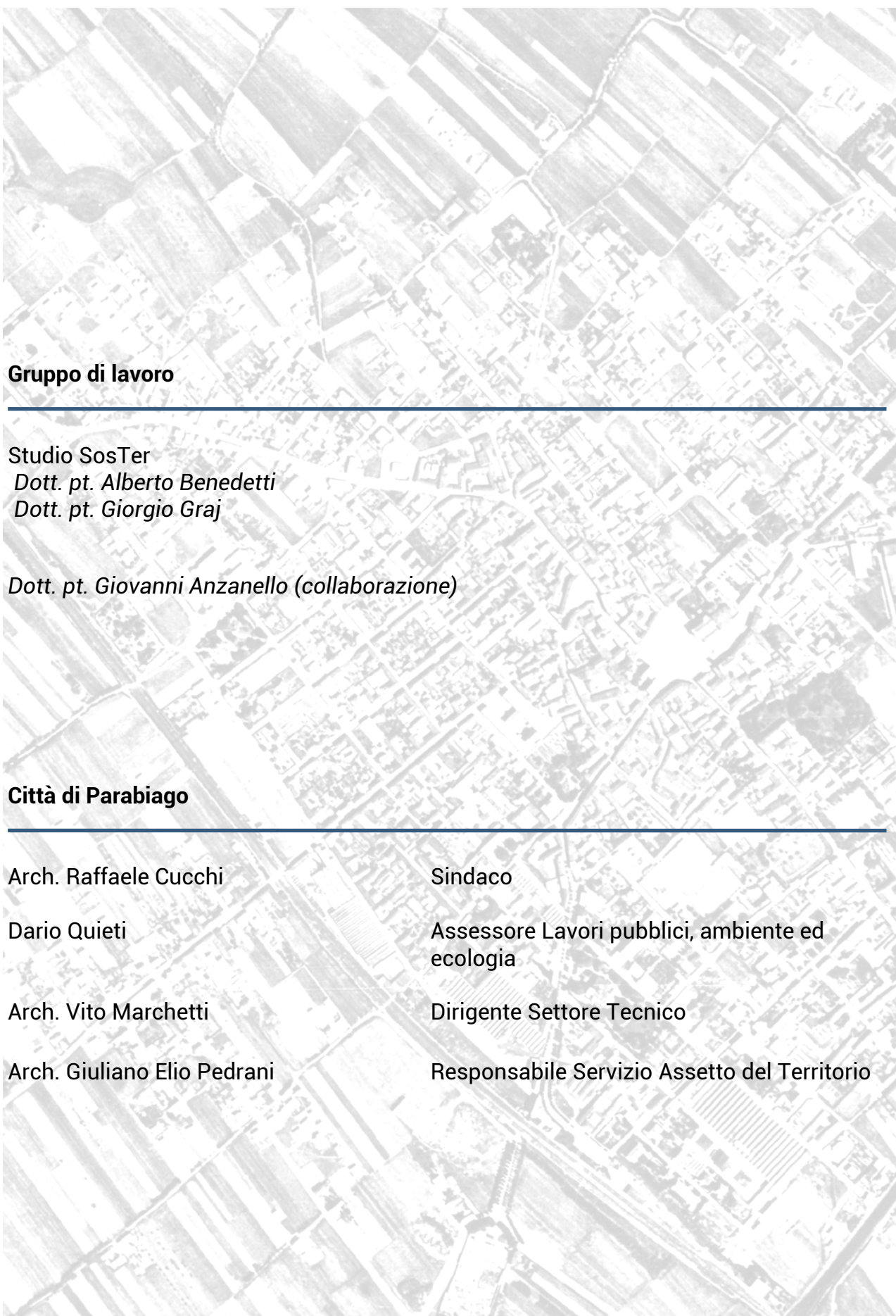
Relazione di Piano
Quadro progettuale

Elaborato modificato a seguito di accoglimento o parziale accoglimento delle controdeduzioni alle osservazioni e ai pareri degli enti al nuovo Documento di Piano e con eventuale e conseguente modifica al Piano delle Regole e Piano dei Servizi adottato con D.C.C. n. 47 del 23/10/2025

Marzo 2026



Via Santa Caterina, n. 41 - 20025 Legnano (Mi)
T. 0331822348 – M. info@studiososter.it
www.studiososter.it



Gruppo di lavoro

Studio SosTer
Dott. pt. Alberto Benedetti
Dott. pt. Giorgio Graj

Dott. pt. Giovanni Anzanello (collaborazione)

Città di Parabiago

Arch. Raffaele Cucchi

Sindaco

Dario Quietì

Assessore Lavori pubblici, ambiente ed ecologia

Arch. Vito Marchetti

Dirigente Settore Tecnico

Arch. Giuliano Elio Pedrani

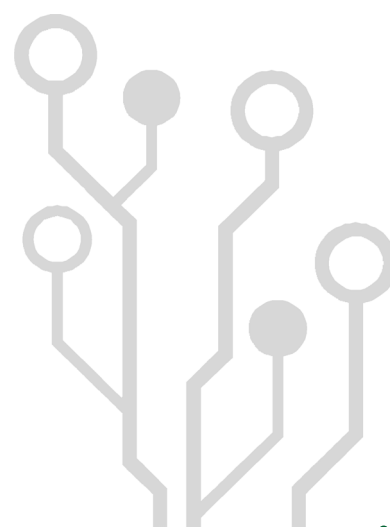
Responsabile Servizio Assetto del Territorio



INDICE

IL QUADRO PROGETTUALE

| | | |
|-----------|---|-----------------|
| 1. | I termini e gli obiettivi della programmazione urbanistica..... | pag. 129 |
| 1.1. | Gli indirizzi operativi..... | pag. 130 |
| 1.2. | La coerenza tra gli obiettivi sovralocali e le azioni di Piano..... | pag. 133 |
| 2. | La progettualità del Piano..... | pag. 140 |
| 2.1. | Il sistema delle aree urbanizzate e di previsione..... | pag. 141 |
| 2.1.1. | <i>Gli ambiti di trasformazione.....</i> | <i>pag. 141</i> |
| 2.1.2. | <i>Le previsioni del Piano delle Regole.....</i> | <i>pag. 142</i> |
| 2.1.3. | <i>Le opportunità della rigenerazione urbana.....</i> | <i>pag. 143</i> |
| 2.1.4. | <i>Gli ambiti del tessuto urbano consolidato.....</i> | <i>pag. 144</i> |
| 2.1.5. | <i>Le infrastrutture e la mobilità dolce.....</i> | <i>pag. 146</i> |
| 2.1.6. | <i>Il luogo urbano per la mobilità di Parabiago (LUM).....</i> | <i>pag. 148</i> |
| 2.2. | Il sistema rurale, paesistico ed ambientale..... | pag. 149 |
| 2.2.1. | <i>Gli spazi aperti a conduzione agricola.....</i> | <i>pag. 149</i> |
| 2.2.2. | <i>I PLIS Parco dei Mulini, Parco del Roccolo e le aree boscate.....</i> | <i>pag. 150</i> |
| 2.2.3. | <i>La componente paesaggistica e la relativa sensibilità.....</i> | <i>pag. 152</i> |
| 2.3. | La declinazione della rete verde metropolitana (RVM) e della rete ecologica metropolitana (REM) rispetto al progetto di Piano | pag. 154 |
| 3. | Il Piano dei Servizi..... | pag. 156 |
| 3.1. | I termini della disciplina per la redazione del Piano dei Servizi..... | pag. 156 |
| 3.2. | La lettura e la verifica del sistema dei servizi esistenti..... | pag. 157 |
| 3.3. | Il progetto del Piano dei Servizi..... | pag. 159 |
| 3.4. | Il progetto della Rete Ecologica Comunale quale infrastruttura verde a servizio..... | pag. 163 |
| 4. | Le quantità del Piano..... | pag. 168 |
| 4.1. | La stima dei fabbisogni insediativi..... | pag. 168 |
| 4.2. | Il dimensionamento di Piano..... | pag. 179 |
| 5. | I termini del consumo di suolo del Piano..... | pag. 182 |
| 5.1. | Le determinazioni in ordine al consumo di suolo..... | pag. 182 |
| 5.2. | La verifica del consumo di suolo..... | pag. 184 |
| 6. | Il recepimento delle Strategie Tematico Territoriali (STTM)..... | pag. 192 |





IL QUADRO PROGETTUALE



1. I termini e gli obiettivi della programmazione urbanistica

A partire dalle informazioni del quadro ricognitivo/conoscitivo ed ai fini della prosecuzione strategie definite dal PGT vigente (approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 80 del 25/11/2020 pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 4 del 27/01/2021 e successivamente), si struttura in seguito il quadro progettuale del nuovo Documento di Piano adeguato alla L.r. n. 31/2014 della città di Parabiago.

Si precisa che il suddetto PGT vigente di Parabiago è stato successivamente oggetto di n. 3 Varianti di cui si riportano gli estremi:

- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 92 del 22/12/2020 (pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 7 del 17/02/2021) è stato approvato un Piano Attuativo in Variante al PGT – Riqualficazione di parte del complesso ex industriale Calzificio di Parabiago Rede;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 20 del 29/03/2021 (pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 19 del 12/05/2021) sono state apportate correzioni di errori materiali ai sensi del comma 14 bis art. 13;
- con deliberazione di Consiglio Comunale n° 46 del 29/09/2023 (pubblicata sul BURL Serie Avvisi e Concorsi n. 47 del 22/11/2023) è stato approvato un Piano Attuativo in Variante al PGT – ARU15 di Viale Lombardia.

Considerato che il nuovo Documento di Piano (PGT 2025) è indirizzato verso la riconferma della struttura del PGT 2020, è opportuno richiamare gli obiettivi del PGT vigente così che vi sia continuità con i principi di crescita sostenibile del territorio.

Oltremodo, gli indirizzi progettuali per la città di Parabiago non devono solo essere circoscritti al livello locale ma devono rivolgersi verso indirizzi e politiche sovralocali, così da integrare e relazionare il territorio con le politiche e le strategie messe in atto dalla Città Metropolitana di Milano, con particolare riferimento al conteste territoriale dell'Alto milanese.

In tal senso, gli obiettivi richiamati saranno oggetto di aggiornamento a seguito delle modifiche necessarie indotte dal mutato quadro normativo e della pianificazione (con particolare riferimento al nuovo PTM della Città metropolitana).

1.1. Gli indirizzi operativi

In sintesi, il quadro progettuale definito dal PGT del 2020 individua i seguenti temi e obiettivi di carattere generale:

1. Parabiago polo attrattore

Mantenere e sviluppare il ruolo di polo attrattore rispetto al territorio di riferimento.

2. Ambiti strategici

Gli ambiti che risultano strategici per la crescita della città sono:

- a. stazione ferroviaria e aree limitrofe;
- b. ambiti di trasformazione già presenti nel PGT vigente;
- c. aree dismesse (ex Tintotex, ex Elampert, ex MEP);
- d. zone industriali (via S.Maria);
- e. museo Crespi Bonsai (un polo attrattore);
- f. discoteche via Filarete (una opportunità per dotare la città di spazi pubblici).

Gli ambiti strategici devono essere strutturati e disciplinati in modo tale da risultare elementi trainati della riqualificazione delle rispettive porzioni di città e luoghi ove insediare nuovi servizi e attività che favoriscano la formazione di poli attrattivi.

3. Housing sociale per anziani

Sviluppare un modello di housing sociale diffuso, basato sulla domiciliazione degli anziani e quindi che necessita di un supporto leggero in termini di assistenza.

4. Crescita demografica

Si ipotizza un incremento di abitanti, sottolineando l'importanza di garantire un equilibrio tra giovani e anziani anche al fine di creare un'economia circolare di autosostentamento. Oltremodo, occorre ampliare l'offerta di servizi e di opportunità di lavoro /studio al fine di incrementare la presenza di giovani coppie si devono prevedere servizi e opportunità di lavoro e studio tali da intercettare le esigenze di questa fascia di popolazione.

5. Ambiti di riqualificazione urbana (ARU)

Definire una nuova disciplina che ne faciliti l'attuazione, per esempio attraverso i permessi di costruire convenzionati; eliminando l'obbligo della quota commerciale, suddividendo in sub-comparti. Riconfermare le destinazioni di tutti gli ARU previsti dal PGT vigente tranne, al netto delle attuazioni intercorse.

6. Ambiti di trasformazione (AT)

La strategia per gli AT si suddividono:

- per le aree già edificate e in particolare per quelle dismesse devono essere individuati meccanismi e strumenti che conducano alla attuazione degli interventi;
- per gli ambiti previsti (e non attuati) su aree inedificate è necessario rivalutare la scelta urbanistica tenendo conto anche della necessità di preservare suolo libero.

7. Incentivare l'insediamento di attività produttive

Definire regole che consentano il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive. Tale obiettivo è da perseguire:

- nei comparti esistenti di via S. Maria e viale Lombardia;
- nel tessuto consolidato (per le piccole attività calzaturiere che rappresentano anche una memoria storica per Parabiago);
- non individuando nuove aree produttive;
- confermando la destinazione per i comparti ex MEP, ex Termozeta, ex Tintotex (eventualmente con un piano di iniziativa pubblica).

8. Centro storico

Parabiago e le frazioni non hanno centro storico come comunemente si può immaginare un centro storico di paesi o città, si propone pertanto di:

- introdurre delle misure di incentivazione nonché disposizioni normative volte alla semplificazione degli aspetti procedurali e amministrativi. Le disposizioni devono consentire la riqualificazione degli edifici vecchi che non hanno carattere storico, tenendo conto della polverizzazione della proprietà e vincolando solo gli edifici di pregio;
- ridurre perimetro del centro storico tutelando solo gli edifici che hanno connotazione storica;
- riorganizzazione piazza Maggiolini (logica di rivitalizzazione del centro).

9. Flessibilità nelle destinazioni d'uso

È opportuno garantire, sia per le aree private sia per quelle pubbliche, una adeguata flessibilità in termini di destinazioni d'uso affinché siano adatte agli usi plurimi e innovativi che il mercato oggi chiede. Per le aree pubbliche inoltre, l'assenza di una definizione preventiva delle funzioni da insediare evita limiti allo sviluppo delle stesse.

10. Asse strategico dei servizi

Riqualificazione e potenziamento di servizi per specifiche fasce d'età e la riconferma, al netto delle attuazioni intercorse, delle scelte puntuali su specifiche aree già previste dal PGT vigente.

11. Stop al consumo di suolo

Il rilancio dello sviluppo urbano e territoriale dovrà partire dalla riqualificazione e rigenerazione della città esistente. Non si prevedono nuove aree di espansione.

12. Sviluppo del commercio locale

Promuovere politiche per la diffusione del commercio di vicinato in quanto elemento di presidio e di garanzia di vivibilità dei centri, anche attraverso politiche di tutela e valorizzazione del Distretto Urbano del Commercio. L'insediamento di medie strutture di vendita è considerato elemento innegabile di traino delle operazioni di recupero e riqualificazione urbana. Fermo restando il divieto di insediamento per nuovi centri commerciali sono da valutare caso per caso le proposte che si concretizzeranno.

13. Valorizzare il sistema dei parchi

I PLIS del Roccolo e dei Mulini sono ormai realtà territoriali che devono essere:

- maggiormente fruibili;
- collegate agevolmente attraverso il Canale Villoresi;
- il volano per lo sviluppo di una agricoltura qualificata.

Prevedere una riqualificazione delle cave per creare nuove grandi aree verdi facilmente fruibili dalla popolazione.

14. Sistemi di incentivazione

Si sottolinea l'importanza di utilizzare tutti gli strumenti esistenti per incentivare la riqualificazione degli edifici storici, sottoutilizzati o abbandonati e delle aree dismesse. Si deve valutare la possibilità di generare delle premialità volumetriche nei confronti di chi procederà (entro dei tempi prestabiliti) al loro abbattimento, tramite anche l'emissione di crediti edilizi.

Il "rinnovamento" proposto dal nuovo Documento di Piano adeguato alla L.r. n.31/2014, invece, si riferisce a quanto assunto nella D.C.C. n. 12 del 10/03/2025, ovvero i "Principali criteri per l'approvazione del nuovo Documento di Piano, con eventuale e conseguente modifica del Piano delle regole e del Piano dei servizi". In particolare, i criteri recepiti e applicati nel PGT 2025 sono:

- ❖ la rilettura delle porzioni urbane che presentano le caratteristiche per la rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente al fine di promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante ai sensi della L.r. n. 18 del 26/11/2019;
- ❖ la verifica della riduzione del consumo di suolo operata con il PGT 2020 rispetto all'intervenuta efficacia del PTM, di cui all'art. 18 delle NdA del PTM, che ha acquisito efficacia il 6 ottobre 2021 con la pubblicazione dell'avviso di definitiva approvazione sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia - SAC n. 40, secondo quanto prescritto all'art. 17 della L.r. 12/2005 s.m.i.;
- ❖ la declinazione e la verifica nel quadro conoscitivo del documento di Piano delle Strategie Tematico - Territoriali Metropolitane di sviluppo della comunità metropolitana. Come previsto dalle stesse NdA, in sede di prima attuazione del PTM, Città Metropolitana ha sviluppato tre Strategie Tematico - Territoriali Metropolitane, approvate con Delibera del Consiglio metropolitano n. 5/2024 del 28 febbraio 2024:
 - STTM 1 per la sostenibilità, le emergenze ambientali e la rigenerazione
 - STTM 2 per la coesione sociale, i servizi sovracomunali e metropolitani
 - STTM 3 per l'innovazione degli spazi della produzione, dei servizi e della distribuzione
- ❖ l'approfondimento delle necessità dei cittadini di cui alla consultazione preliminare avviata con DCG n. 109 del 22/10/2024 ai sensi del c. 2 art. 13 della L.r. 12/2005 s.m.i.;
- ❖ conseguentemente all'intercorsa applicazione, da parte degli Uffici, della normativa del Piano, introdurre eventuali migliori precisazioni e rettifiche.

1.2. La coerenza tra gli obiettivi sovralocali e le azioni di Piano

Al fine di cogliere agevolmente il diretto rapporto tra obiettivi individuati, azioni proposte ed eventuali ricadute territoriali delle scelte operative ereditate da nuovo Documento di Piano, a seguire si formalizza una matrice di relazioni tra il sistema degli obiettivi e il quadro degli obiettivi generali della pianificazione sovraordinata. Il sistema degli obiettivi di scala sovraordinata deriva dalla precedente analisi condotta rispetto alla pianificazione regionale e provinciale a cui sono stati correlati gli indirizzi generali dell'azione comunale. Un'attività necessaria al fine di far emergere, in maniera esplicita, la coerenza esistente tra l'impianto di Piano, le azioni e le modalità di attuazione confermate e proposte del PGT 2025 e gli obiettivi della pianificazione sovraordinata. Quanto alla pianificazione sovraordinata si evidenziano, a seguire, gli strumenti di pianificazione e programmazione da cui sono stati estratti gli obiettivi che risultano maggiormente pertinenti rispetto agli indirizzi del nuovo Piano.

| |
|--|
| A. Pianificazione Regionale |
| ❖ Il Piano Territoriale Regionale. In particolare: |
| - Gli Obiettivi Tematici (TM) - Gli Obiettivi del Sistema Territoriale di Riferimento specifici del "Sistema Metropolitano - Settore Ovest" |
| ❖ Il Piano Paesaggistico Regionale. In particolare: |
| - Gli Indirizzi di Tutela, i Paesaggi di Lombardia |
| B. Pianificazione della Città Metropolitana |
| ❖ Il Piano Territoriale Metropolitano (PTM) della Città Metropolitana di Milano |
| - Principi ed obiettivi generali di riferimento (art. 2 NdA PTM) |

Vista la totalità degli obiettivi di programmazione sovraordinata analizzati, si riportano quelli maggiormente **attinenti al nuovo PGT**, in richiamo a quanto già analizzato nella prima parte del corrente Documento di Piano; sono categorizzati rispetto al loro ruolo nella pianificazione.

Obiettivi tematici del Piano Territoriale Regionale (PTR)

| Gli obiettivi tematici del PTR di maggior pertinenza per Parabiago | |
|--|---|
| T1 | Ambiente (aria e fattori climatici, acqua, suolo, flora, fauna e biodiversità, rumore, radiazioni) |
| Aria | TM 1.1 - Migliorare la qualità dell'aria e ridurre le emissioni climalteranti ed inquinanti |
| Acqua | TM 1.2 - Tutelare e promuovere l'uso razionale delle risorse idriche, con priorità per quelle potabili, per assicurare l'utilizzo della "risorsa acqua" di qualità in condizioni ottimali (in termini di quantità e di costi sostenibili per l'utenza) e durevoli TM 1.4 - Perseguire la riqualificazione ambientale dei corsi d'acqua TM 1.5 - Promuovere la fruizione sostenibile ai fini turistico-ricreativi dei corsi d'acqua |
| Suolo | TM 1.7 - Difendere il suolo e la tutela dal rischio idrogeologico e sismico TM 1.8 - Prevenire i fenomeni di erosione, deterioramento e contaminazione dei suoli |
| Flora, fauna e biodiversità | TM 1.9 - Tutelare e aumentare la biodiversità, con particolare attenzione per la flora e la fauna minacciate TM 1.10 - Conservare e valorizzare gli ecosistemi e la rete ecologica regionale |
| Rumore | TM 1.11 - Coordinare le politiche ambientali e di sviluppo rurale TM 1.12 - Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento acustico TM 1.13 - Prevenire, contenere e abbattere l'inquinamento elettromagnetico e luminoso |

| | |
|---|--|
| TM 2 | Assetto territoriale (infrastrutture e mobilità, diffusione urbana, utilizzo del suolo, rifiuti, reti commerciali, rischio integrato) |
| Infrastrutture e mobilità | TM 2.2 - Ridurre i carichi di traffico nelle aree congestionate TM 2.6 - Promuovere la pianificazione integrata delle reti infrastrutturali e una progettazione che integri paesisticamente e ambientalmente gli interventi infrastrutturali |
| Diffusione urbana e utilizzo del suolo | TM 2.10 - Perseguire la riqualificazione e la qualificazione dello sviluppo urbano TM 2.13 - Contenere il consumo di suolo TM 2.14 - Garantire la qualità progettuale e la sostenibilità ambientale degli insediamenti |
| TM 3 | Assetto economico e produttivo |
| Assetto economico e produttivo | TM 3.3 - Incentivare il risparmio e l'efficienza energetica, riducendo la dipendenza energetica della Regione M 3.5 - Valorizzare la produzione agricola ad elevato valore aggiunto TM 3.7 - Migliorare la sostenibilità ambientale del sistema delle imprese lombarde TM 3.8 - Migliorare la competitività del sistema industriale lombardo |
| Assetto economico (competitività) | TM 3.14 - Promuovere una rete distributiva sostenibile, che possa contribuire al miglioramento della competitività del territorio |
| TM 4 | Paesaggio e patrimonio culturale |
| Paesaggio e patrimonio culturale | TM 4.5 - Riconoscere e valorizzare il carattere trasversale delle politiche inerenti il paesaggio e il loro carattere multifunzionale, con riferimento sia ai settori di potenziale rapporto sinergico (cultura, agricoltura, ambiente, turismo), sia a quei settori i cui interventi presentano un forte impatto sul territorio (infrastrutture, opere pubbliche, commercio, industria) e che possono ottenere un migliore inserimento ambientale e consenso sociale integrando i propri obiettivi con gli obiettivi di valorizzazione paesaggistica del contesto TM 4.6 - Riqualificare e recuperare dal punto di vista paesaggistico le aree degradate o compromesse e mettere in campo azioni utili ad impedire o contenere i processi di degrado e compromissione in corso o prevedibili |
| TM 5 | Assetto sociale |
| Assetto sociale | TM 5.6 - Incentivare comportamenti che riducano il rischio derivante ai cittadini da un cattivo utilizzo del mezzo di trasporto privato TM 5.7 - Promuovere la salute e aumentare la sicurezza della popolazione e dei lavoratori |

Gli obiettivi di riferimento del "Sistema territoriale metropolitano" del PTR, più aderenti al PGT adeguato alla Lr. n.31/2014 sono identificati e sintetizzati in seguito.

Il Sistema Territoriale metropolitano (settore ovest)

- **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;
 - **ST1.7.** Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche territoriali
 - **ST1.9.** Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza
 - **ST.1.10** Valorizzare il patrimonio culturale e paesistico del territorio
- **Indirizzi**
- **ST. U1** - limitare l'ulteriore espansione urbana;
 - **ST. U2** - conservare varchi liberi, destinando le aree alla realizzazione della Rete Verde Regionale
 - **ST. U3** - realizzare nuove edificazioni con modalità e criteri di edilizia sostenibile;

Gli indirizzi di tutela del Piano Paesaggistico Regionale

Richiamando quanto riportato nella Parte I del presente documento, il territorio di Parabiago, secondo l'indagine del PPR, rientra nella **fascia dell'alta pianura** "Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta".

In generale, il paesaggio dell'alta pianura è stato quello più intensamente coinvolto nei processi evolutivi del territorio lombardo. È un paesaggio costruito, edificato per larghissima misura, che si caratterizza per la ripetitività anonima degli artefatti, peraltro molto vari e complessi. Questi si strutturano intorno alle nuove polarità del tessuto territoriale: i grandi supermercati, le oasi sportive e di evasione, gli stabilimenti industriali, le nuove sedi terziarie, i nuovi centri residenziali formati da blocchi di condomini o di casette a schiera e, in alcune zone più vicine alla città, vere e proprie unità insediative tipo "new town".

Gli indirizzi di tutela per la suddetta tipologia di paesaggio definiscono che:

- **Paesaggi di ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta:** vanno tutelate le residue aree di natura e la continuità degli spazi aperti. Vanno riabilitati i complessi monumentali (ville, chiese parrocchiali, antiche strutture difensive) che spesso si configurano come fulcri ordinatori di un intero agglomerato.

Vengono poi individuati **gli indirizzi di tutela (IT)** per ogni aspetto particolare che connota le tipologie di paesaggio descritte.

- Paesaggi dei ripiani diluviali e dell'alta pianura asciutta
- **IT. A) il suolo e le acque:** l'eccessiva urbanizzazione tende a compromettere il sistema naturale di drenaggio delle acque nel sottosuolo. Devono essere previste adeguate operazioni di salvaguardia dell'intero sistema dell'idrografia superficiale e sotterranea; gli interventi di riqualificazione e/o valorizzazione territoriale e paesistica devono essere indirizzati al mantenimento dei solchi e delle depressioni determinate dallo scorrimento dei corsi d'acqua minori che, con la loro vegetazione di ripa, sono in grado di variare l'andamento abbastanza uniforme della pianura terrazzata.
- **IT. B) gli insediamenti storici:** il carattere addensato dei centri e dei nuclei storici e la loro matrice rurale comune, (in molti si tratta casi dell'aggregazione di corti) costituisce un segno storico in via di dissoluzione per la diffusa tendenza attuale alla saldatura degli abitati e per le trasformazioni interne ai nuclei stessi. Vanno previsti criteri di organicità e coerenza da applicare negli interventi di recupero delle antiche corti, infatti, l'estrema parcellizzazione proprietaria degli immobili può dare luogo a interventi isolati fortemente dissonanti con le caratteristiche proprie del contesto. Gli interventi di riorganizzazione o riqualificazione territoriale devono, inoltre, evitare l'accerchiamento e "l'annegamento" di tali nuclei e abitati nel magma delle urbanizzazioni recenti, anche tramite un'adeguata e mirata pianificazione del sistema degli spazi pubblici e del verde.
- **IT. C) le brughiere:** rappresentano elementi fortemente caratterizzanti il paesaggio dell'alta pianura e ne costituiscono l'aspetto originario legato alla conformazione del terreno inadatto, per la sua permeabilità, ad un'attività agricola intensiva. Occorre salvaguardarle nella loro residuale integrità e impedirne l'aggressione ed erosione dei margini, favorendone, per esempio, la loro riforestazione e, comunque, difendendoli da interventi di trasformazione o di urbanizzazione che possano comprometterne l'estensione e l'equilibrio.

Obiettivi del PTM della Città Metropolitana di Milano

In richiamo agli obiettivi del Piano Metropolitano di Milano (sezione 2.3.2, Parte 1 del presente Documento di Piano), si ricorda che taluni obiettivi sono una ripresa e una revisione degli obiettivi definiti dal pre-vigente PTCP del 2013. Il PTM ha ampliato e perfezionato il numero di marco-obiettivi, così da poter migliorare le strategie e lo sviluppo futuro della Città Metropolitana di Milano. I macro-obiettivi e gli obiettivi del PTM sono i seguenti (codificati):

| | |
|-------------|---|
| OB.1 | Coerenzare le azioni del piano rispetto ai contenuti e ai tempi degli accordi internazionali sull'ambiente. |
| OB.1.1 | Contribuire per la parte di competenza della Città metropolitana al raggiungimento degli obiettivi delle agende europee, nazionali e regionali sulla sostenibilità ambientale e sui cambiamenti climatici. |
| OB.1.2 | Individuare e affrontare le situazioni di emergenza ambientale, non risolvibili dai singoli comuni in merito agli effetti delle isole di calore, agli interventi per l'invarianza idraulica e ai progetti per la rete verde e la rete ecologica. |
| OB.1.3 | Verificare i nuovi interventi insediativi rispetto alla capacità di carico dei diversi sistemi ambientali, perseguendo l'invarianza idraulica e idrologica, la riduzione delle emissioni nocive e climalteranti in atmosfera, e dei consumi idrico potabile, energetico e di suolo. |
| OB.1.4 | Valorizzare i servizi ecosistemici potenzialmente presenti nella risorsa suolo. |
| OB.2 | Migliorare la compatibilità paesistico-ambientale delle trasformazioni. |
| OB.2.1 | Verificare le scelte localizzative del sistema insediativo assicurando la tutela e la valorizzazione del paesaggio, dei suoi elementi connotativi e delle emergenze ambientali, la difesa del suolo nonché la tutela dell'attività agricola e delle sue potenzialità. |
| OB.2.2 | Favorire l'adozione di forme insediative compatte ed evitare la saldatura tra abitati contigui e lo sviluppo di conurbazioni lungo gli assi stradali. Riqualficare la frangia urbana al fine di un più equilibrato e organico rapporto tra spazi aperti e urbanizzati. |
| OB.2.3 | Mappare le situazioni di degrado e prevedere le azioni di recupero necessarie. |
| OB.3 | Migliorare i servizi per la mobilità pubblica e la coerenza con il sistema insediativo. |
| OB.3.1 | Considerare la rete suburbana su ferro prioritaria nella mobilità metropolitana, potenziandone i servizi e connettendola con il trasporto pubblico su gomma, con i parcheggi di interscambio e con l'accessibilità locale ciclabile e pedonale. |
| OB.3.2 | Assicurare che tutto il territorio metropolitano benefici di eque opportunità di accesso alla rete su ferro e organizzare a tale fine le funzioni nell'intorno delle fermate della rete di trasporto. |
| OB.3.3 | Dimensionare i nuovi insediamenti tenendo conto della capacità di carico della rete di mobilità. |
| OB.4 | Favorire in via prioritaria la localizzazione degli interventi insediativi su aree dismesse e tessuto consolidato. |
| OB.4.1 | Definire un quadro aggiornato delle aree dismesse e individuare gli ambiti nei quali avviare processi di rigenerazione di rilevanza strategica metropolitana e sovracomunale. |
| OB.4.2 | Assegnare priorità agli interventi insediativi nelle aree dismesse e già urbanizzate. |
| OB.4.3 | Supportare i comuni nel reperimento delle risorse necessarie per le azioni di rigenerazione di scala urbana. |
| OB.5 | Favorire l'organizzazione policentrica del territorio metropolitano. |
| OB.5.1 | Sviluppare criteri per valutare e individuare le aree idonee alla localizzazione di funzioni insediative e servizi di rilevanza sovracomunale e metropolitana. |

| | |
|--------------|--|
| OB.5.2 | Distribuire i servizi di area vasta tra i poli urbani attrattori per favorire il decongestionamento della città centrale. |
| OB.5.3 | Coordinare l'offerta di servizi sovracomunali con le province confinanti, i relativi capoluoghi e le aree urbane principali appartenenti al più ampio sistema metropolitano regionale. |
| OB.6 | Potenziare la rete ecologica. |
| OB.6.1 | Favorire la realizzazione di un sistema di interventi di conservazione e di potenziamento della biodiversità, di inversione dei processi di progressivo impoverimento biologico in atto, e di salvaguardia dei varchi inedificati, fondamentali per la rete e per i corridoi ecologici. |
| OB.6.2 | Valorizzare anche economicamente i servizi ecosistemici connessi con la rete ecologica metropolitana. |
| OB.7 | Sviluppare la rete verde metropolitana. |
| OB.7.1 | Avviare la progettazione di una rete verde funzionale a ricomporre i paesaggi rurali, naturali e boscati, che svolga funzioni di salvaguardia e potenziamento dell'idrografia superficiale, della biodiversità e degli elementi naturali, di potenziamento della forestazione urbana, di contenimento dei processi conurbativi e di riqualificazione dei margini urbani, di laminazione degli eventi atmosferici e mitigazione degli effetti dovuti alle isole di calore, di contenimento della CO2 e di recupero paesaggistico di ambiti compressi e degradati. |
| OB.7.2 | Preservare e rafforzare le connessioni tra la rete verde in ambito rurale e naturale e il verde urbano rafforzandone la fruizione con percorsi ciclabili e pedonali. |
| OB.8 | Rafforzare gli strumenti per la gestione del ciclo delle acque. |
| OB.8.1 | Orientare i comuni nella scelta di soluzioni territoriali e progettuali idonee secondo il contesto geomorfologico locale, per raggiungere gli obiettivi di invarianza idraulica previsti dalle norme regionali in materia. |
| OB.8.2 | Sviluppare disposizioni per la pianificazione comunale volte a tutelare qualitativamente e quantitativamente la risorsa idrico potabile, salvaguardando le zone di ricarica degli acquiferi, e a recuperare il reticolo irriguo, anche i tratti dismessi, per fini paesaggistici, ecologici e come volume di invaso per la laminazione delle piene. |
| OB.8.3 | Sviluppo a scala di maggiore dettaglio le indicazioni del piano di bacino/direttiva alluvioni. |
| OB.9 | Tutelare e diversificare la produzione agricola. |
| OB.9.1 | Creare le condizioni per mantenere la funzionalità delle aziende agricole insediate sul territorio, anche come argine all'ulteriore espansione urbana e presidio per l'equilibrio tra aspetti ambientali e insediativi. |
| OB.9.2 | In linea con le politiche agricole europee favorire la multifunzionalità agricola e l'ampliamento dei servizi ecosistemici che possono essere forniti dalle aziende agricole, per il paesaggio, per la resilienza ai cambiamenti climatici, per l'incremento della biodiversità, per la tutela della qualità delle acque, per la manutenzione di percorsi ciclabili e per la fruizione pubblica del territorio agricolo. |
| OB.10 | Potenziare gli strumenti per l'attuazione e gestione del piano. |
| OB.10.1 | Fornire supporto tecnico ai comuni nell'esercizio della funzione urbanistica, e in via prioritaria ai comuni che decidono a tale fine di operare in forma associata. |
| OB.10.2 | Definire modalità semplificate di variazione e aggiornamento degli elaborati del piano quando le modifiche non incidono su principi e obiettivi generali. |
| OB.10.3 | Garantire ampia partecipazione dei portatori di interesse alle decisioni sul territorio sia in fase di elaborazione che di attuazione del PTM. |

Segue la matrice di coerenza tra i temi e obiettivi del PGT 2025 e gli obiettivi/indirizzi degli strumenti sovraordinati.

La correlazione tra gli indirizzi locali e gli obiettivi sovralocali

Specificati e dettagliati tutti gli obiettivi e gli indirizzi di carattere generale dettati dalla pianificazione sovraordinata, si procede con la correlazione rispetto agli indirizzi generali del nuovo Documento di Piano (codificati con progressione numerica 1., ..., n nella successiva tabella) con i suddetti obiettivi di scala sovralocale (anch'essi codificati nelle rispettive colonne). Per ogni indirizzo del nuovo Piano, ovvero per ogni azione puntuale espressa, è associato uno o più obiettivi della pianificazione sovraordinata.

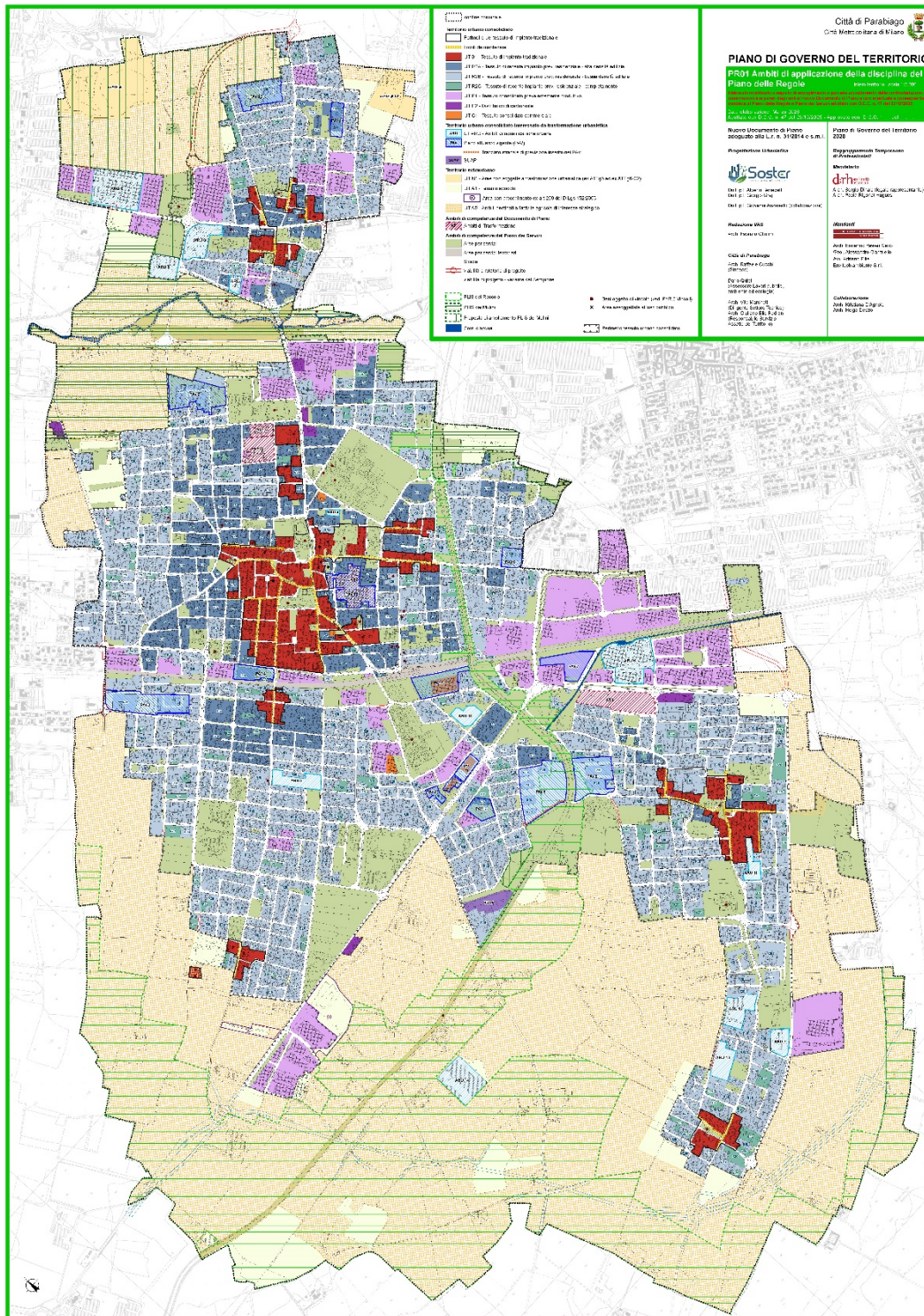
| LA SCHEDA DI COERENZA TRA GLI INDIRIZZI LOCALI E GLI OBIETTIVI SOVRALOCALI | | | | | |
|--|---|---------------------------------------|-----------------|---------------------------------------|--|
| INDIRIZZI E OBIETTIVI | IL SISTEMA DI OBIETTIVI DELLA PROGRAMMAZIONE SOVRAORDINATA | | | | Operatività del nuovo Documento di Piano in continuità con il PGT 2020 (Operatività delle azioni) |
| | PTR (TM) | PTR (ST) | PPR (IT) | PTM (OB) | |
| 1. Parabiago polo attrattore | | | | | |
| Mantenere e sviluppare il ruolo di polo attrattore | TM.3.8. TM.3.14. | ST1.10. | IT. B | OB.5.1. OB.5.3. | - Perimetrazione del LUM (Luoghi urbani per la mobilità) - - Mantenimento dei margini urbani e sviluppo del sistema dei servizi |
| 2. Ambiti strategici | | | | | |
| Elementi trainati di riqualificazione di porzioni di città | TM 2.14 TM 4.6 | ST.1.7 ST. U2 ST. U6 | IT. B | OB.10.1 OB.10.2 OB.10.3 | - Semplificazione della normativa legata agli interventi edilizi - Valorizzare il patrimonio esistente e alleggerire le procedure per le nuove edificazioni |
| 2. Housing sociale per anziani | | | | | |
| Sviluppare un modello di housing sociale diffuso | TM 3.13 TM 3.14 TM 5.5 | ST 1.9 ST 1.10 | IT. A IT. C | OB.3.1 OB.3.2 OB.3.3 | - Interazioni sociali con nuove opportunità commerciali/terziarie e incremento servizi legati alla persona e socio-assistenziali |
| 4. Crescita demografica | | | | | |
| Creare economia circolare di autosostentamento | TM.5.5 TM.5.7 TM.5.8 | ST. U2 ST. U6 | IT. B | OB.4.1 OB.4.2 OB.5.1 OB.5.2 | - Rcalibratura del dimensionamento di Piano - Efficientamento energetico - Ambiti di Rigenerazione urbana |
| Prevedere servizi e opportunità di lavoro e studio per le fasce più giovani | TM 3.13 TM 3.14 TM 5.5 | ST 1.9 ST 1.10 | IT. A IT. C | OB.3.1 OB.3.2 OB.3.3 OB.5.3 | - Interazioni sociali con nuove opportunità commerciali/terziarie e incremento servizi del verde, della mobilità e legati all'istruzione, alla persona e socio-assistenziali |
| 5. Ambiti di riqualificazione urbana (ARU) | | | | | |
| Disciplina atta a favorire le attuazioni | TM.1.7 TM.2.10 TM.4.2 | ST.U.1 ST.U.3 | IT. B | OB.4.1 OB.4.2 OB.4.3 | - Semplificazione degli interventi edilizi privati, al fine della realizzazione di strutture e spazi di pubblica utilità - Miglioramento delle prestazioni energetiche con l'introduzione di misure di incentivazione agli interventi |
| 6. Ambiti di trasformazione (AT) | | | | | |
| Meccanismi e strumenti per attuazione degli interventi | TM.1.7 TM.2.10 TM.3.3 TM.3.9 | ST.1.10 ST. U1 ST. U3 ST. U4 | IT. B | OB.4.1 OB.4.2 OB.4.3 | - Semplificazione degli interventi edilizi privati, al fine della realizzazione di strutture e spazi di pubblica utilità - Valorizzare la rigenerazione urbana |
| Valutare scelte (preservare suolo libero) | TM.1.7 TM.1.8 TM.2.13 | ST. U1 ST. U3 ST. U4 ST. U5 | IT. A IT.C | OB.1.1 OB.2.1 OB.2.2 OB.10.3 | - Reiterazione o rideterminazione degli ambiti dell'impianto attuativo di Piano - Valutazione delle richieste dei cittadini |
| 7. Incentivare l'insediamento di attività produttive | | | | | |
| Definire regole che consentano il mantenimento e lo sviluppo delle attività produttive | TM.2.10 TM.3.7 TM.3.8 | ST.1.7 ST.1.9 | IT. A IT. B | OB.2.1 OB.2.2 OB.3.3 OB.4.3 | - Semplificazione dei parametri e indici urbanistici - Calibrare gli oneri per finalità pubbliche - Rimozione di intralci normativi e funzionali per lo sviluppo delle attività |

| | | | | | |
|---|--|---------------------------------------|-------------------------|---------------------------------------|--|
| 8. Centro storico | | | | | |
| Misure di incentivazione e disposizioni di normative semplificate | TM.4.3. TM.5.5. TM.5.6. | ST1.1 | IT. B | OB.2.1 OB.2.2 OB.6.1 OB.6.2 | - Revisione delle modalità d'intervento dei nuclei di antica formazione - Valorizzare la rigenerazione urbana |
| Attenzione alla perimetrazione e riorganizzazione zone pedonali | TM.4.3. TM.5.5. TM.5.6. | ST1.1 | IT. B | OB.7.1 OB.7.2 OB.8.2 | - Mantenimento dei margini urbani e sviluppo del sistema dei servizi - Incremento di servizi nelle piazze, nei luoghi pubblici e negli spazi aperti |
| 9. Flessibilità nelle destinazioni d'uso | | | | | |
| Adeguatezza flessibilità in termini di destinazioni d'uso | TM 1.1 TM 2.2 TM 5.5 | ST U1 ST U2 | IT. B | OB 5.1 OB. 5.2 | - Valorizzare il patrimonio esistente e alleggerire le procedure per le nuove edificazioni - Principio di indifferenza funzionale |
| 10. Asse strategico dei servizi | | | | | |
| Riqualificazione e potenziamento di servizi per fasce d'età | TM 2.6 TM 2.14 TM 5.5 | ST 1.1 ST 1.2 | IT. B | OB.3.1 OB.3.2 OB.3.3 | - Attivazione delle politiche di riqualificazione e rigenerazione per una maggior attrattività territoriale e una maggior offerta di servizi |
| 11. Stop al consumo di suolo | | | | | |
| Riqualificazione e rigenerazione della città esistente, senza nuove espansioni | TM.1.7 TM.1.8 TM.2.13 | ST.U.1 ST.U.3 | IT. A IT. B IT. C | OB.1.1 OB.2.1 OB.2.2 OB.10.3 | - Reiterazione o rideterminazione degli ambiti dell'impianto attuativo di Piano - Mantenimento forma compatta del tessuto urbanizzato, senza frammentazione del tessuto agricolo - Valutazione delle richieste dei cittadini |
| 12. Sviluppo del commercio locale | | | | | |
| Promuovere politiche diffusione commercio di vicinato | TM.2.10 TM.3.7 TM.3.8 | ST.1.7 ST.1.9 | IT. A IT. B | OB.2.1 OB.2.2 OB.3.3 OB.4.3 | - Distinzione dei gruppi funzionali non ammessi per gli ambiti di previsione - Semplificazione dei parametri e indici urbanistici - Calibrare gli oneri per finalità pubbliche |
| Politiche di tutela e valorizzazione del Distretto Urbano del Commercio | TM.2.10 TM.4.6 TM.5.7 | ST.1.7 ST.1.9 | IT. A IT. B | OB.2.1 OB.2.2 OB.3.3 OB.4.3 | - Introduzione del tessuto commerciale per gli interventi (PAV e ARU) in corso di realizzazione e per ambiti attuati e per una miglior distinzione delle destinazioni a carattere commerciale, terziario e polifunzionale |
| 13. Valorizzare il sistema parchi | | | | | |
| Valorizzare il sistema dei PLIS (Parco del Roccolo e dei Mulini) | TM.1.4 TM.1.5 TM.1.9 TM1.10 TM2.13 | ST.1.2 ST.1.10 ST.U.2 | IT. A IT. B IT. C | OB.6.1 OB.6.2 OB.7.1 OB.7.2 | - Costruzione e disegno della Rete Ecologica Comunale (REC) - Connettere i sistemi del verde attraverso la mobilità sostenibile e la fruizione degli spazi aperti |
| Riqualificazione delle ex aree di cava | TM.1.1 TM2.14 | ST.1.1 ST.1.2 ST.1.10 ST.U.2 | IT. B IT. C | OB.7.1 OB.7.2 | - Incrementare le zone a parco attrezzate e le aree verdi interne agli edifici - Recupero ambientale dell'ambito interessato da ex ambiti a cava |
| 14. Sistemi di incentivazione | | | | | |
| Utilizzare tutti gli strumenti esistenti per incentivare la riqualificazione degli edifici storici, sottoutilizzati o abbandonati e delle aree dismesse | TM.1.7 TM.2.10 TM.3.3 TM.4.2 | ST.U.1 ST.U.3 | IT. B | OB.4.1 OB.4.2 OB.4.3 | - Maggiore razionalizzazione, uniformità ed omogeneità della disciplina dei tessuti del TUC; - Semplificazione degli interventi edilizi privati, al fine della realizzazione di strutture e spazi di pubblica utilità - Miglioramento delle prestazioni energetiche con l'introduzione di misure di incentivazione agli interventi |

2. La progettualità del Piano

Questo capitolo è finalizzato a riassumere e descrivere il sistema di ambiti e di previsioni che caratterizzano il nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. n.31/2014 (PGT 2025).

La sintesi delle progettualità di Piano avviene attraverso la lettura disaggregata della "Tavola PR01a – Ambiti di applicazione della disciplina del Piano delle Regole", nella quale sono rappresentati: gli ambiti soggetti alla disciplina dei tre atti del PGT e il sistema dei beni oggetto di vincolo, le aree assoggettate all'uso pubblico e i principali ambiti del sistema paesaggistico.



Oltremodo, saranno riassunti e descritti gli aspetti legati al sistema paesistico - ambientale che caratterizza il territorio di Parabiago (in dettaglio, vi è la disamina della componente paesaggistica e della relativa sensibilità, quest'ultima rappresentata all'interno della "Tavola PR03 - Carta della sensibilità paesaggistica"). Infine, sarà dedicata particolare attenzione alla lettura e definizione degli elementi che contribuiscono alla costruzione del disegno della rete ecologica comunale, a cui si aggiungono una serie di aspetti e degli elementi individuati dal PTM che interessano il territorio comunale. Taluni aspetti sono rappresentati (in combinato disposto con le tavole PR01b e PS02) all'interno della "Tavola PR01b - Ambiti di applicazione della disciplina del piano delle regole ed i contenuti del PTM".

2.1. Il sistema delle aree urbanizzate e di previsione

La presente sezione è riassuntiva degli ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano e quelli soggetti alla disciplina del Piano delle Regole ricadenti all'interno e all'esterno del perimetro di tessuto urbano consolidato (TUC).

2.1.1. Gli ambiti di trasformazione

Sul territorio di Parabiago sono presenti una serie di ambiti, prevalentemente su suolo urbanizzato (di carattere residenziale), che comprendono le parti di territorio non ancora edificate o che necessitano opere di rigenerazione e/o che necessitano uno sviluppo strategico, sui quali si prevede uno sviluppo da sottoporre a piano attuativo. A partire dalle scelte condivise con l'amministrazione comunale e, di conseguenza, operate ai fini del raggiungimento della soglia prevista per la riduzione del consumo di suolo per il comune di Parabiago, gli ambiti di trasformazione sono stati oggetto di conferma e rideterminazione. In totale, il nuovo PGT prevede n. 4 ambiti soggetti alla disciplina del Documento di Piano, confermati rispetto a quanto previsto dal PGT 2020, al netto di n.1 ambito rideterminato in due porzioni separate. La tabella seguente riassume i suddetti ambiti, descritti dalla codifica del nuovo PGT, con l'indicazione della vecchia codifica del PGT 2020 (ove presente), e dall'ubicazione:

| AT - Ambiti di trasformazione | Ubicazione |
|-------------------------------|--|
| AT 01a (porzione ex AT01) | Via Alfieri - Via Marconi |
| AT 01b (porzione ex AT01) | Via Buccari - Via Marconi |
| AT 02 | Via F.lli Rosselli - Via Santa Maria - Via Vittorio Veneto - Via Randaccio |
| AT 03 | Viale Rubens - Via Adige - Via Po - SP109 |

Per l'approfondimento sulle quantità e modifiche operate dal nuovo PGT per i suddetti ambiti, si veda la tavola "PR04 – Carta di verifica del consumo di suolo" del Piano delle Regole.

Ai fini dell'attuazione dei suddetti ambiti tramite la presentazione di un Piano attuativo, sono stati disposti specifici articoli (50, 50bis, 51 e 52) nelle Norme di Attuazione del Piano delle Regole che contengono le seguenti indicazioni progettuali:

- obiettivi dell'intervento;
- usi non ammessi;
- parametri urbanistici;
- fabbisogno indotto di aree per servizi;
- prescrizioni particolari;
- lo schema compositivo orientativo per l'ipotesi di intervento o per le suddette prescrizioni.

2.1.2. Le previsioni del Piano delle Regole

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. a) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole definisce gli ambiti del tessuto urbano consolidato "comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento". Nel caso del territorio di Parabiago, sono presenti una serie di ambiti, appartenenti al tessuto di completamento (sia di carattere residenziale che per altre funzioni), che comprendono le parti di territorio non ancora edificate e/o già impegnate per l'edificazione negli strumenti urbanistici comunali antecedenti al PGT 2020 e al presente PGT, sui quali si prevede uno sviluppo da sottoporre a convenzione/rigenerazione tramite appositi piani e programmi. I suddetti ambiti sono disciplinati nel Piano delle Regole come "Ambiti di riqualificazione (ARU)". Vi sono n.13 ambiti ARU confermate e/o rettificati rispetto a quanto previsto dal PGT 2020 (al netto delle attuazioni intercorse, per cui vi è un salto nella numerazione seguente). La tabella seguente riassume i suddetti ambiti, descritti dalla codifica (medesima del PGT 2020) e dall'ubicazione:

| ARU - Ambiti di riqualificazione urbana | Ubicazione |
|---|------------------------|
| ARU 1 | SS33 del Sempione |
| ARU 2 | Via Alcide de Gasperi |
| ARU 4 | Via del Riale |
| ARU 5 | Via Zanella |
| ARU 6 | Via Isonzo |
| ARU 7 | Viale della Repubblica |
| ARU 8 | Via Filarete/Sempione |
| ARU 9 | Via Filarete |
| ARU 10 | Via Fermi |
| ARU 11 | Via Savonarola |
| ARU 12 | Via Torino |
| ARU 13 | Via Zara |
| ARU 14 | Cascina Giardino |

Per l'approfondimento sulle quantità e modifiche operate dal nuovo PGT per i suddetti ambiti, si veda la tavola "PR04 – Carta di verifica del consumo di suolo" del Piano delle Regole.

Ai fini dell'attuazione dei suddetti ambiti tramite la presentazione di un Piano attuativo e/o Permesso di costruire convenzionato, sono state disposte specifiche prescrizioni (modalità d'attuazione, parametri e, ove necessario, specifiche prescrizioni) all'art. 24 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

2.1.3. Le opportunità della rigenerazione urbana

Obiettivo del legislatore regionale, di cui alla legge regionale n. 18 del 26 novembre 2019, pubblicata sul BURL n. 48, Supplemento del 29 novembre 2019, è quello di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, completando la strategia per la riduzione del consumo di suolo. Infatti, ai sensi della L.r. n. 31/2014 e L.r. 18/2019, tali aree sono oggetto di politiche territoriali atte ad avviare processi di rigenerazione urbana e territoriale prevedendo specifiche modalità d'intervento e adeguate misure di incentivazione anche allo scopo di garantire la reintegrazione funzionale entro il sistema urbano in funzione della strategicità e della rilevanza per la politica territoriale che tali ambiti rivestono all'interno del territorio comunale, nonché ai fini della differente strategicità delle suddette aree a configurarsi all'interno del sistema pubblico e di interesse generale. Pertanto promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante.

In richiamo a quanto già disposto dal PGT 2020, il nuovo Documento di Piano adeguato alla L.r. n.31/2014 ha recepito gli ambiti in cui avviare i processi di rigenerazione urbana; in tal senso, sono stati individuati gli ambiti ARU 1, ARU 2 e ARU 14 secondo le seguenti modalità:

- comma 9, art. 24 delle NdA del PR *“Gli ARU 1 – 2 – 14 sono individuati quali ambiti di rigenerazione all'interno di quali applicare le disposizioni legislative finalizzate alla riduzione degli oneri. Le misure di incentivazione di cui all'art. 8 c. 2, l. e-quinquies) della L.r. n. 12/2005 sono individuate dall'Amministrazione Comunale in fase attuativa sulla base delle specificità e condizioni territoriali puntuali nel rispetto delle disposizioni regionali.”*
- a seguito della D.C.C. n.26 del 30/05/2022, l'Amministrazione comunale ha individuato i suddetti ambiti (ARU 1-2-14) come patrimonio edilizio dismesso con criticità ai sensi dell'art. 40-bis della L.r. n.12/2005, ovvero gli immobili e le loro pertinenze.

Seguono gli estratti dei suddetti ambiti, individuati (ai sensi dei suddetti articoli di legge) come “interventi di riattivazione del patrimonio edilizio” all'interno della tavola DP07 “Carta delle previsioni di Piano”.



2.1.4. Gli ambiti del tessuto urbano consolidato

La tavola PR1a distingue gli ambiti ricadenti all'interno del perimetro del tessuto urbano consolidato nelle seguenti tipologie di tessuto e rispetto alle destinazioni d'uso prevalenti.

Tessuto di impianto tradizionale

Gli ambiti di antica formazione, individuati ai sensi dell'art.10, comma 2 della l.r. n.12/2005 smi, rappresentano i principali luoghi depositari dei processi di formazione storica del tessuto urbano consolidato di Parabiago. Questi ambiti sono caratterizzati da unità edilizie dotate di valore documentale e, in genere, di qualità architettonica, pur talvolta in condizioni manutentive degradate o, comunque, alterate da successive trasformazioni e superfetazioni. Gli edifici che vi sono compresi costituiscono, individualmente o nel rapporto col contesto, un valore testimoniale o identitario per l'intera collettività urbana. All'interno dei perimetri del tessuto di impianto tradizionale del PGT 2020 e confermati dal nuovo Documento di Piano si intendono ricompresi, oltre che gli organismi edilizi, le relative aree pertinenziali e cortili di proprietà privata, soggette alla disciplina del Piano delle Regole, nonché i sedimi stradali e gli spazi di pertinenza pubblici, disciplinati dalle disposizioni attuative del Piano dei Servizi.

Gli obiettivi che il Piano delle Regole intende perseguire all'interno di questi ambiti riguardano la conservazione e valorizzazione del patrimonio storico-architettonico e la sua piena utilizzazione per il valore di memoria e di uso che esso rappresenta per l'intero assetto urbanistico e socio-economico.

Il nucleo di antica formazione di Parabiago, che si estende "a macchia d'olio" lungo le direttrici storiche del centro abitato, è situato nella porzione centro settentrionale del territorio comunale. Il centro storico è l'agglomerato urbano che conserva nella sua organizzazione territoriale, nell'impianto urbanistico ed ambientale, nonché nelle strutture edilizie, i segni di una formazione remota e di proprie originarie funzioni abitative, economiche, sociali e culturali. I caratteri prevalenti del nucleo di antica formazione, che testimoniano la storia del territorio di Parabiago, sono principalmente identificati in strutture di carattere religioso, architettura civile e non civile e manufatti della tradizione industriale. Quest'ultimi assumono rilevanza soprattutto per le peculiarità storiche e architettoniche. Le restanti strutture di antica formazione si riferiscono ad edifici di valore documentario, identificati prevalentemente come edifici pluripiano a cortina o a corte coerenti con l'impianto storico, ed edifici a tipologia mista con permanenza della struttura urbana. Inoltre, vi è la presenza di edifici pluripiano di più recente costruzione ma aventi caratteri ricorsivi del nucleo storico e le pertinenze.

Gli ulteriori perimetri dell'impianto tradizionale, di dimensioni più ridotte, sono riconosciuti nelle frazioni di Parabiago, ovvero le località di San Lorenzo, Ravello, Villastanza e Villapia. Tali nuclei di antica formazione sono prevalentemente caratterizzati da edifici a corte ed edifici legati alla tradizione manifatturiera di Parabiago e/o edifici legati al culto e alla storia del territorio. La tipologia edilizia prevalente è quella di case a corte ed edifici mono o bifamigliari. Vi sono diversi edifici di valenza storica (ad esempio la chiesa di Santa Maria Elisabetta a Villastanza e Cascina Ravellino a Ravello) e, così come nel nucleo antico di Parabiago, vi sono diverse strutture oggetto di vincolo (individuati nella tavola PR01b).

In merito alla perimetrazione dei suddetti NAF, quella riportata dal PTM della Città Metropolitana di Milano nella Tavola 3, Sez a "Ambiti, sistemi ed elementi di rilevanza paesaggistica", rispecchia in linea di massima i rilievi effettuati negli strumenti della pianificazione pregressa e riassunti nell'analisi storica (si veda capitolo 3, sezioni 3.1 e 3.2. della Parte II della Relazione di Piano "Quadro ricognitivo e conoscitivo"), ben diversa dai perimetri dei NAF di prima levata IGM - 1888 riportati dal PTM (si veda Tavola DP02).

La perimetrazione ripresa dal nuovo Documento di Piano è la medesima del PGT 2020, il quale, a seguito della alle analisi volte ad individuare le situazioni di maggiore integrità urbanistica ed edilizia, ha per l'appunto riconosciuto una unità territoriale denominata "di impianto tradizionale" a testimonianza e sintesi dell'elemento oggetto di attenzione urbanistica, ovvero la tessitura urbana e le relazioni al piede tra edificato e spazi pubblici, oltre all'identificazione delle cortine edilizie che devono permanere negli interventi di ristrutturazione edilizia.

Complessivamente, l'insieme degli ambiti appartenenti al tessuto antica formazione, ovvero quelli disciplinati come "*UT 01 – Tessuto di impianto tradizionale*" nella tavola PR01a, incidono di oltre il 5% rispetto al tessuto urbano consolidato (TUC).

Tessuto edificato di recente formazione

La presente sezione contiene la disaggregazione delle destinazioni d'uso prevalenti facenti parte del tessuto edificato di recente impianto, così come disciplinate dalla tavola PR01a.

Gli ambiti a carattere prevalentemente residenziale

Il nuovo Documento di Piano, riprendendo le classificazioni assunte dal PGT 2020, classifica le parti del tessuto urbano consolidato che attestano il loro sviluppo più recente rispetto ai nuclei di antica formazione e nelle porzioni di territorio più interne. La maggior parte di queste parti di tessuto è caratterizzato da destinazioni prevalentemente residenziale riferibili a processi insediativi recenti che hanno generato tessuti eterogenei dal punto di vista delle tipologie edilizie, delle altezze, dei caratteri architettonici ed ambientali, effettivamente prive di valore storico e testimoniale. Sono identificati tre ambiti a carattere prevalentemente residenziale classificati rispetto a diverse densità territoriali:

- **UT R2A - Tessuto di recente impianto prev. residenziale - alta densità edilizia**, che comprende alcuni lotti posti in prossimità dei tessuti di impianto tradizionale di Parabiago e diverse porzioni di recente sviluppo nelle frazioni poste a sud della ferrovia e due zone in prossimità e contermini al nucleo storico di San Lorenzo;
- **UT R2B - Tessuto di recente impianto prev. residenziale - bassa densità edilizia**, che comprende la maggior parte delle zone residenziali del tessuto urbano consolidato;
- **UT R2C - Tessuto di recente impianto prev. residenziale - completamento**, che comprende alcuni lotti liberi sparsi nel tessuto urbanizzato;

La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ha un'incidenza di oltre il 42%, rispetto all'intero tessuto urbano consolidato.

Gli ambiti a carattere prevalentemente non residenziale

Le destinazioni del tessuto urbanizzato caratterizzate dalla presenza di tessuti edilizi di stampo prevalentemente non residenziale, sono definite come aree adibite allo sviluppo del settore produttivo e artigianale, del settore terziario e del settore commerciale e delle aree da mantenere a verde. Al contrario degli ambiti descritti nella sezione precedente, suddivisi per densità territoriale, gli ambiti a prevalente destinazione non residenziale si distinguono per la loro vocazione e destinazione d'uso:

- **UT P1 - Tessuto consolidato prevalentemente produttivo**, che comprende buona parte degli ambiti a carattere non residenziale, localizzati in prevalenza lungo le direttrici infrastrutturali e, soprattutto, lungo il tracciato ferroviario (asse centrale del territorio comunale);
- **UT P2 - Distributori di carburante**, che comprende n.8 ambiti localizzati lungo le direttrici infrastrutturali portanti, di cui n.3 nella zona a sud della ferrovia.
- **UT C1 - Tessuto consolidato commerciale**, che comprende n.6 ambiti localizzati nella porzione centrale del territorio comunale.

La totalità degli ambiti a destinazione prevalentemente residenziale ha un'incidenza di circa il 10%, rispetto all'intero tessuto urbano consolidato del territorio di Parabiago.

2.1.5. Le infrastrutture e la mobilità dolce

Dal punto di vista infrastrutturale, le previsioni di viabilità, così come riportato all'interno della tavola PR01a, si riferiscono a:

- *viabilità di progetto*, ovvero la conferma, al netto delle attuazioni intercorse, delle previsioni di allargamenti stradali e rotonde, di cui n.2 localizzate nella frazione di San Lorenzo, n. 2 allargamenti previsti nella frazione di Ravello e n.2 interventi nella frazione di Villastanza), a cui si aggiungono due nuove previsioni viabilistiche e una nuova rotonda (una nuova viabilità prevista in prossimità del cimitero e n.2 interventi nella zona produttiva nel margine nord-est). Oltre a questi interventi, prevalentemente indirizzate all'adeguamento funzionale delle sedi stradali e delle intersezioni viarie e/o per la sicurezza della circolazione, vi sono n.3 conferme di nuove strade che, come disciplinato dall'art. 34, comma 3 delle NdA del PTM, sono riportate nell'Allegato 3 alle Norme del PTM e già sottoposte a verifica di congruenza con la rete viaria della Città metropolitana.

Tali interventi sono:

- *Attraversamento ferroviario tra via tra via Resegone e via Buozzi a Parabiago e Canegrate* (nuova viabilità con n.2 rotonde);
- *Sottopasso ferroviario tra via Repubblica di Parabiago e via Ticino di Nerviano* (nuova viabilità con rotonda);
- *Tangenziale della frazione San Lorenzo a Parabiago, tra via Grandi e via Manara* (ovvero il raccordo viabilistico, strada con rotonda, con la previsione viabilistica che ci sviluppa contermina alla frazione di Cantalupo nel comune di Cerro Maggiore).

- Il complesso di previsioni è propedeutico a:
 - ottimizzare i flussi di viabilità in punti nevralgici del territorio;
 - allargare/riqualificare e prolungare alcune sezioni stradali;In questo modo, si tenderà a favorire una maggior scorrevolezza dei veicoli, privati e pubblici, nelle strade di scorrimento urbane e garantire l'accesso agli ambiti di trasformazione e completamento previsti.
- *viabilità di progetto "Variante del Sempione"*, ovvero la previsione viabilistica di rango sovracomunale "Rho-Gallarate" che interessa il quadrante sud del territorio, sviluppandosi in prossimità al confine comunale. Il riferimento progettuale dell'intervento (33s) è "Progetto Preliminare presentato il 04.06.2003 e licenziato favorevolmente dalla Regione nell'ambito dell'iter di Legge Obiettivo (DGR n. VII/14474 del 06.10.2003). Per il 1° stralcio funzionale "Svincolo SP229-SS33" anche Preliminare approvato da ANAS il 08.05.2013 e trasmesso al MIT il 28.01.2014". L'ipotesi di studio del suddetto intervento è priva di efficacia localizzativa.

Dal punto di vista della mobilità dolce, invece, le previsioni del nuovo Documento di Piano, interamente confermate dal PGT 2020, così come individuate nella tavola PS01 "Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi", si riferiscono a:

- *percorsi ciclopeditoni in progetto*, ovvero il completamento dei percorsi ciclopeditoni esistenti che si diramano sia all'interno che all'esterno del tessuto urbano consolidato di Parabiago. Nel quadrante nord, nord-ovest, vi è una previsione ciclopeditona che si estende lungo la SS33 del Sempione (si ricorda che il la direttrice infrastrutturale è interessata dal progetto "Cambio", il progetto BICIPLAN della Città metropolitana di Milano) ed una posta lungo via Resegone, di raccordo tra i percorsi esistenti già presenti sulla medesima direttrice e lungo via Unione e via Filarete. Nella sezione centrale, in prossimità ed a cavallo con il tracciato ferroviario, sono previsti n.2 collegamenti con i percorsi esistenti.

Al di sotto della ferrovia, invece, gli sviluppi ciclopeditoni tendono non solo ad un raccordo con i percorsi già realizzati ma si estendono verso o in prossimità dei contesti limitrofi esterni, favorendo così la massimizzazione della mobilità sostenibile e contribuendo a promuovere l'utilizzo della bicicletta al posto dei mezzi a motore anche per gli spostamenti di più lunghi.

In generale, tali percorsi in progetto sono propedeutici a:

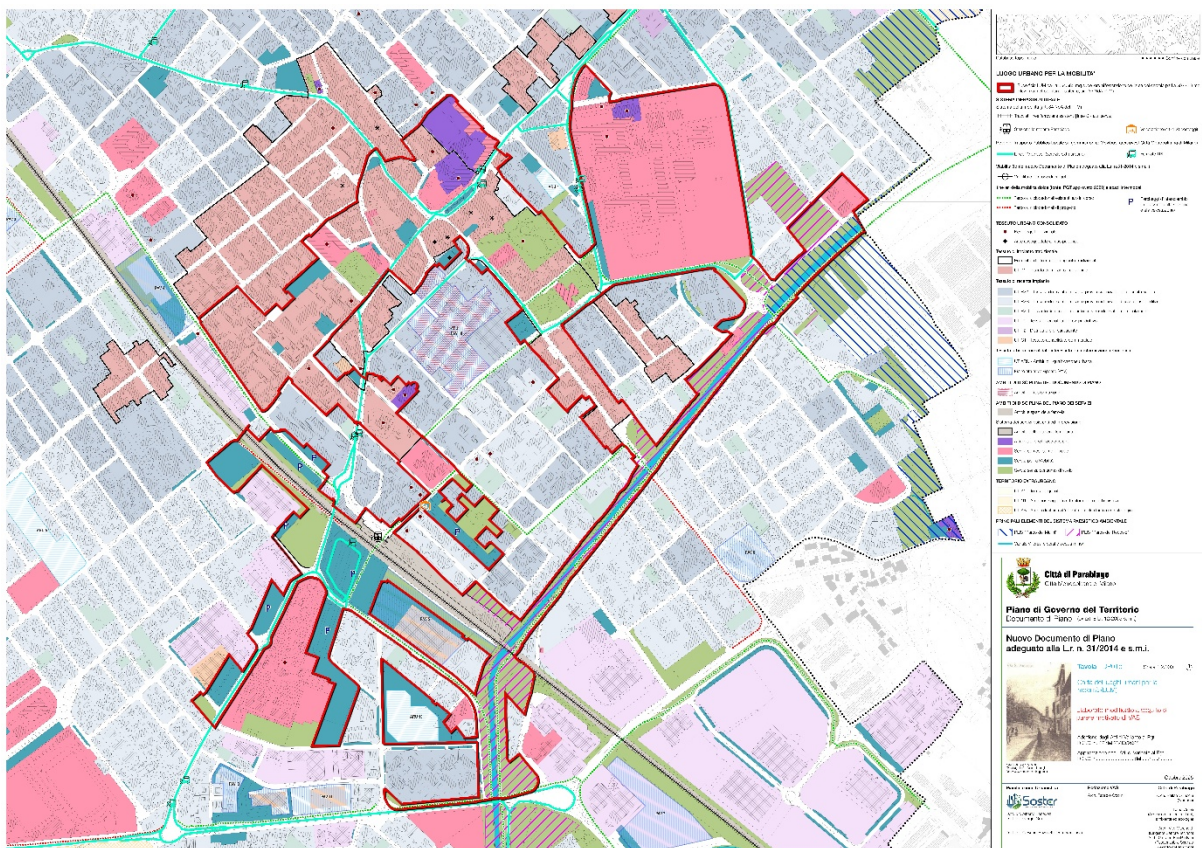
- potenziare e migliorare la continuità dei percorsi della rete ciclabile che si sviluppano all'interno del centro abitato;
- favorire la "*ricomposizione paesaggistica*" tra le zone agricole poste tra il centro abitato e i margini del tessuto urbano consolidato, creando una sorta di itinerario ciclabile per fini del tempo libero e lo sport;
- garantire il collegamento e completamento con i tratti ciclopeditoni esistenti portanti.

2.1.6. Il luogo urbano per la mobilità di Parabiago (LUM)

In combinato disposto con quanto redatto nella sezione 1.2, Parte II della Relazione "Quadro ricognitivo e conoscitivo", si è evidenziato che a Parabiago è presente un luogo urbano per la mobilità (LUM) di rilevanza strategica metropolitana, identificato nella stazione ferroviaria e nei luoghi circostanti ad essa. Dopo aver riportato il LUM nella tavola ricognitiva DP01a, ai sensi del comma 6 dell'art. 34 delle NdA del PTM si è provveduto a redigere la tavola DP01b "Carta dei luoghi urbani per la mobilità (LUM)" (di cui segue l'estratto), propedeutica a mostrare il perimetro del LUM sviluppato a partire dalla prima approssimazione del PTM, ovvero l'individuazione come LUM delle zone comprese entro una distanza dagli impianti della fermata di 400 metri per le fermate di rilevanza metropolitana.

Dunque, il nuovo Documento di Piano definisce alla scala di maggiore dettaglio il perimetro del LUM tenendo conto della morfologia e dell'organizzazione urbana, e dei servizi esistenti e programmati, e prevedendo un'adeguata articolazione e varietà funzionali. Oltremodo, si è provveduto a definire un'area superiore rispetto a quella del cerchio di raggio 400 m (ovvero 554.585 mq di superficie del LUM individuato alla scala di dettaglio rispetto ai 502.400 mq derivanti dall'area del cerchio con raggio 400 m).

All'interno LUM, che si estende prevalentemente nella zona a nord della ferrovia, poiché coincidente con il nucleo antico del centro abitato di Parabiago, sono stati perimetrati i principali servizi (di interesse collettivo, a verde e per la mobilità) in prossimità o nelle vicinanze della stazione ferroviaria, oltre alle zone che del tessuto di impianto tradizionale e l'asta del Villoresi. In particolare, sono stati evidenziati con simbologia dedicata i parcheggi in prossimità alla stazione e la velostazione, ovvero i luoghi della mobilità di interscambio.



2.2. Il sistema rurale, paesistico ed ambientale

Se nelle sezioni precedenti sono stati esaminati gli ambiti ricadenti all'interno del tessuto urbano consolidato, in questa sezione si dà conto delle aree facenti parte del tessuto non urbanizzato, ovvero quelle di carattere rurale e paesistico-ambientale.

Ai sensi dell'art.10, comma 1, lett. e) della l.r. n.12/2005 smi, il Piano delle Regole individua e disciplina all'interno delle proprie disposizioni attuative le aree libere esterne al tessuto urbano consolidato (**territorio extraurbano**), così articolate nella tavola PR1a:

- **UT N1 - Aree non soggette a trasformazione urbanistica;**
- **UT A1 - Tessuto agricolo (indicazione aree ex art. 208 del D. Lgs 152/2006);**
- **UT AS - Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico.**

Oltremodo, all'esterno del territorio urbanizzato, vi sono ambiti ad alta valenza ecologica e di rilevanza paesistico-ambientale che concorrono alla costruzione del progetto di rete ecologica. Tali ambiti sono:

- **PLIS del Roccolo, PLIS dei Mulini e Proposta di ampliamento PLIS dei Mulini.**

Ai suddetti ambiti, è necessario affiancare gli ambiti di carattere boscato, ovvero:

- **Aree boscate PIF (approvato con D.C.M. n. 8 del 17/03/2016) rappresentate all'interno della tavola PR02 "Cara dei vincoli".**

2.2.1. Gli spazi aperti a conduzione agricola

In combinato disposto con quanto descritto nella sezione 1.3., capito 1 Parte II della Relazione di Piano "Quadro ricognitivo e conoscitivo", il Piano delle Regole (tavola PR01b) ha recepito ed affinato, sul territorio comunale, il disegno degli ambiti agricoli di interesse strategico, disciplinati in base alle disposizioni prescrittive e prevalenti dettate dal Titolo III delle Norme di Attuazione del PTM della Città Metropolitana di Milano (rappresentate nella Tavola 6). Le aree agricole di interesse strategico (AS) della Tavola PR1b sono frutto dell'adattamento sulla base "Database topografico" delle suddette aree previste dal PTM di Milano. Queste aree ricoprono la quasi totalità del territorio comunale limitrofo al tessuto urbano consolidato di Parabiago, frazionate soltanto da presenze boscate, dalla presenza di alcuni servizi e da alcuni edifici, di cui alcuni legati all'attività agricola e altri non legati all'attività agricola. Le aree agricole di interesse strategico sono caratterizzate dalla presenza di suoli di elevata e media fertilità e dalla presenza di colture agrarie, le quali rappresentano il carattere dominante degli ambiti stessi, riconoscendo per ciascuno di essi i caratteri socio-economici, ambientali e le funzioni svolte. Sulla base dell'individuazione effettuata dal PTM è stata svolta un'attività di approfondimento e verifica finalizzata a rettificare, precisare e migliorare la loro individuazione, sulla base di oggettive risultanze derivanti dall'analisi dello stato di fatto delle aree interessate, in coerenza con quanto previsto dagli articoli del Titolo III delle norme del PTM, e dal ridisegno svolto su di una base cartografica aggiornata.

Dunque, il PGT 2025 riconosce come ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico una superficie di 5.911.675 mq, per un'incidenza di circa il 42 % rispetto alla superficie territoriale comunale. Si evidenzia che gli ambiti agricoli strategici sono coerenti,

anche a seguito di verifica ed approfondimento effettuati in fase di elaborazione della cartografia di Piano, con quelli perimetrati dalla Tavola 06 del PTM. Dove il PTM non individua tessuto agricolo di carattere strategico e ove non è stato possibile, al seguito del confronto tra cartografia comunale del PGT 2020 e con lo stato di fatto, proporre ampliamenti, il nuovo PGT ha recepito, a conferma di quanto disciplinato dal PGT 2020, i restanti ambiti a caratteri agricoli come "Tessuto agricolo" per una quota pari a 490.070 mq, che incide il 3% rispetto alla superficie territoriale comunale. Complessivamente, gli spazi aperti a conduzione agricola (comprensivi di aree agricole generiche e di carattere strategico) ammontano ad una superficie di 6.430.470 mq, ovvero un'incidenza del 45% rispetto all'intero territorio.

2.1.2. I PLIS Parco dei Mulini, Parco del Roccolo e le aree boscate

In combinato disposto con quanto descritto nella sezione 1.3., capito 1 Parte II del "Quadro ricognitivo e conoscitivo", i PLIS "Parco dei Mulini" e il PLIS "Parco del Roccolo" rappresentano, così come disciplinato nella tavola PR01a, gli ambiti a maggior rilevanza paesistico-ambientale e, dunque, concorrente alla costruzione della rete ecologica. Congiuntamente agli ambiti dei PLIS, concorrono alla costruzione della rete ecologica anche le aree boscate individuate dal PIF (Tavola PR02) della Città Metropolitana di Milano.

Il PLIS "Parco dei Mulini" (riconosciuto con Deliberazione di Giunta Provinciale n. 150 del 10/03/2008) si sviluppa nella porzione nord del territorio comunale, a ridosso del fiume Olona e degli ambienti circostanti, ovvero tra la frazione di San Lorenzo e il centro abitato di Parabiago. In particolare, il Parco dei Mulini con i suoi tre corsi d'acqua principali e un reticolo idrico che alimenta numerose zone umide ospita numerose specie animali e vegetali alcune delle quali aliene e invasive che vengono costantemente monitorate anche grazie a progetti di scienza dei cittadini. Il Parco ha attivato numerosi progetti di tutela e incremento della biodiversità che prendono il nome da specie chiave. Queste specie sono già presenti nel Parco, ma a volte sono molto rare; il Parco vuole favorirne lo sviluppo e con esse la biodiversità legata agli ambienti che frequentano. Il PLIS "Parco del Roccolo" (riconosciuto con Deliberazione di Giunta Regionale n. 5/57357 del 27/09/1994) si sviluppa, invece, nel margine sud del territorio, estendendosi verso nord solo in concomitanza con il percorso del canale Villoresi. Il Parco del Roccolo riveste un ruolo territoriale ed ambientale di notevole importanza in un comprensorio altamente urbanizzato come quello dell'Alto Milanese, rappresentando un fondamentale corridoio ecologico di collegamento fra il fiume Ticino e il fiume Olona. Il territorio del Parco è composto in prevalenza da aree agricole, irrigate grazie ad un complesso sistema di rogge derivanti dal Canale Villoresi. In sintesi, il riconoscimento di questi ambiti è finalizzato alla tutela e la salvaguardia degli elementi vegetali di pregio paesistico-ambientale, in riferimento ai paesaggi agrari, naturali e forestali di valore ecologico, in quanto:

- **rappresentano gli elementi ordinatori di riconoscibilità e di caratterizzazione del paesaggio agro-naturale e degli ecosistemi in esso correlati;**
- **contribuiscono al miglioramento delle condizioni dell'agro-ecosistema, svolgendo funzioni di regolazione idraulica e conservazione del suolo, attraverso le funzioni biologiche di arricchimento floristico e faunistico.**

Gli ambiti del Parco, ricoperti da vegetazione arborea e/o arbustiva e caratterizzati in prevalenza da aree agricole di pregio, di origine naturale o artificiale, a seconda dell'ubicazione, dell'importanza e dell'estensione che assumono nel contesto di un territorio, rappresentano gli ambiti a maggior valenza ecologica. Per questo motivo, le scelte del nuovo PGT tendono a salvaguardare le suddette aree, in comune accordo con le disposizioni di livello sovralocale, nonché con le indicazioni della rete ecologica metropolitana (REM), della rete verde metropolitana (RVM) e della rete ecologica regionale (RER), al fine di fornire un significativo supporto all'attività agro-silvo-pastorale e contribuendo a preservare l'equilibrio ecologico dei luoghi.

Il PLIS dei Mulini si estende complessivamente per una superficie di 470 ha. La porzione di PLIS (rispetto al perimetro riportato dal PGT 2020 per il nuovo Documento di Piano) che ricade nel territorio di Parabiago ammonta ad una superficie di 726.939 mq, con un'incidenza di oltre il 5% rispetto l'intero territorio; oltremodo, rispetto alle analisi e scelte del PGT 2020 riprese del nuovo Documento di Piano, è indicato una proposta di ampliamento del perimetro del PLIS, ovvero un incremento di 469.762 mq (incidenza del 3,3% rispetto alla superficie comunale). Il PLIS del Roccolo, invece, si estende complessivamente per una superficie di 1.810 ha. La porzione di PLIS (rispetto al perimetro riportato dal PGT 2020 per il nuovo Documento di Piano) che ricade nel territorio di Parabiago ammonta ad una superficie di 2.848.393 mq, con un'incidenza del 20% rispetto l'intero territorio.

Per quanto riguarda *le aree boscate*, esse sono prevalentemente localizzate nel quadrante sud, sud-ovest e nord del territorio comunale. Queste aree rivestono un particolare interesse sotto il profilo ecologico ed ambientale, ai fini della tutela del paesaggio naturale e dei corsi d'acqua. Come già accennato, tali aree corrispondono alla perimetrazione dei boschi trasformabili e non trasformabili del Piano di Indirizzo Forestale della Città Metropolitana di Milano (approvato con D.C.M. n.8 del 17 marzo 2016).

In tal senso, valgono gli indirizzi e le disposizioni del PIF. Oltremodo, tali aree sono disciplinate dal PTM, ai sensi dell'art. 67 delle NdA. Ai fini della tutela degli ambiti di maggior rilevanza naturalistica (art. 48 delle NdA del PTM), si ricorda anche che è necessario evitare la compromissione o il danneggiamento di zone umide o aree boscate di elevato valore biologico e naturale e che, nel caso di interventi di trasformazione di suolo nelle vicinanze, dovranno essere protette e dotate di idonee fasce buffer di protezione.

Oltremodo, le aree boscate sono riconosciute come i sistemi verdi in cui si sviluppano le linee di connettività ecologica di primo livello della REC, svolgendo dunque un ruolo importante principalmente sotto due profili:

- **quello paesistico, nel caratterizzare e nello strutturare i paesaggi aperti in modo significativo, determinante nel concorrere alla riconoscibilità complessiva di una data porzione territoriale;**
- **quello ambientale, nel contribuire a mantenere efficienti le condizioni di equilibrio e stabilità biologica dell'agro-ecosistema.**

Le aree boscate PIF (rappresentate in sovrapposizione rispetto ai vincoli e agli ambiti della tavola PR02) presenti sul territorio di Parabiago occupano una superficie di 572.847 mq.

Si evidenzia che la quantità di aree boscate PIF, deriva dalle modifiche di determinate aree boscate "trasformabili" (si vedano estratti seguenti), oggetto di trasformazione/stralcio, con conseguenti azioni di compensazioni.



Estratto da elaborazione in ambiente GIS (aree rosse oggetto di trasformazione/stralcio dalle aree boscate PIF)

2.2.3. La componente paesaggistica e la relativa sensibilità

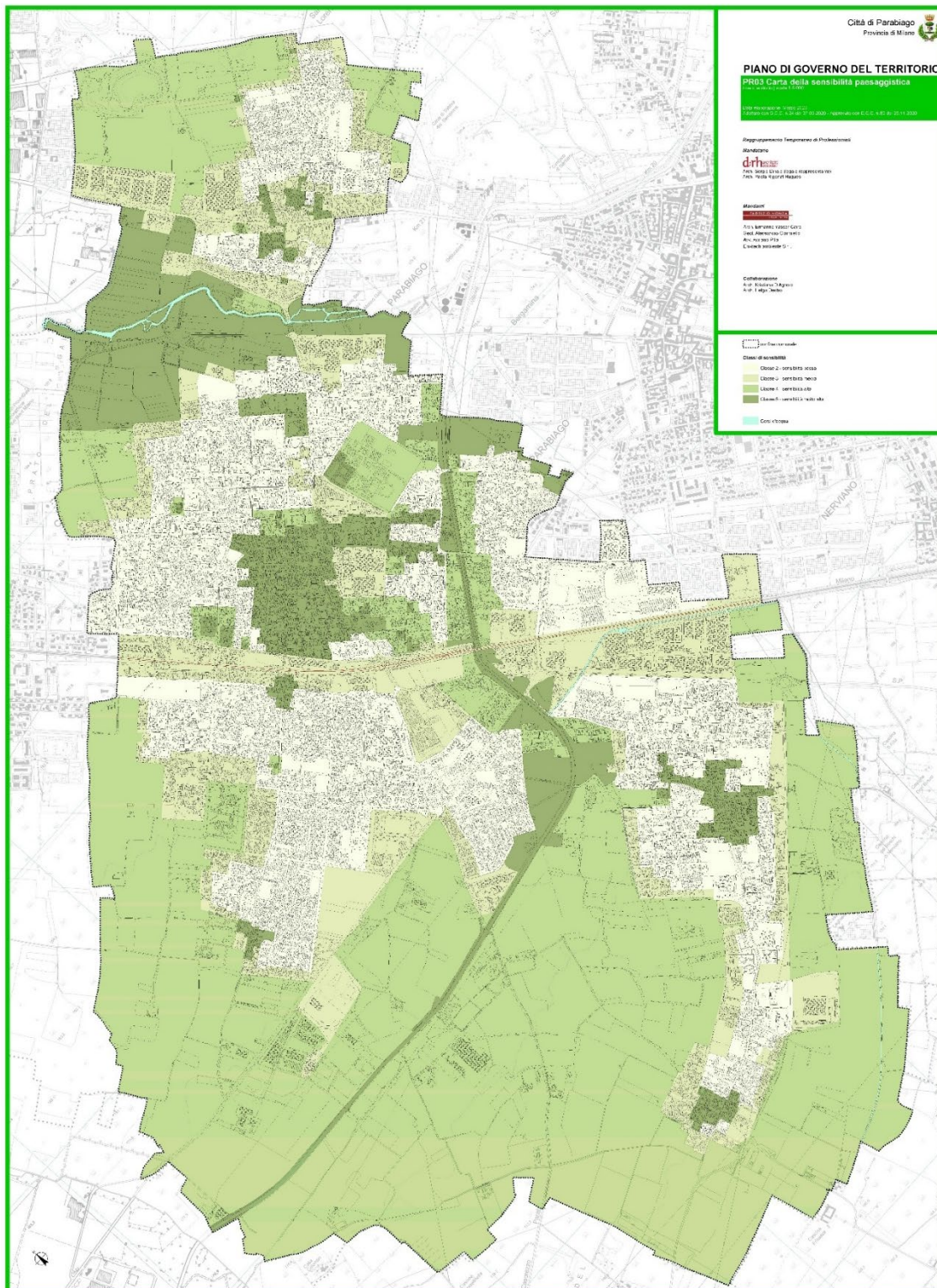
Come previsto dall'art.34 del Piano Paesaggistico Regionale (PPR), nelle modalità specificate dall'Allegato A delle modalità di pianificazione comunale, documento approvato con DGR n. VIII/1681 del 29/12/2005, a seguito dei criteri attuativi dell'art.7 della l.r. n.12/2005, il Piano di Governo del Territorio deve definire, all'interno di uno specifico elaborato cartografico (riferimento alla Tavola PR01 del Piano delle Regole), le classi di sensibilità paesaggistica dei luoghi, da cui derivare un giudizio motivato sulla qualità paesistico-ambientale dell'intero assetto territoriale analizzato nelle sezioni precedenti.

In merito a quanto disposto dal PPR e al fine di lettura complessiva del territorio di Parabiago, il nuovo Documento di Piano adeguato alla Lr. n.31/2014 formalizza la disciplina del paesaggio volta al governo dei fattori paesaggistici e delle sue trasformazioni, attraverso la ripresa delle classi di sensibilità paesaggistica previste dal PGT del 2020. Ad ogni classe di sensibilità paesaggistica corrispondono diverse porzioni di territorio comunale. La tabella seguente e l'estratto della tavola PR03 "Carta della sensibilità paesaggistica riassumono gli ambiti del territorio di Parabiago e le rispettive classi di sensibilità paesaggistica:

| Classi di sensibilità | Ambiti del territorio di Parabiago |
|---|---|
| Classe 2 Sensibilità Bassa | In questa classe sono comprese la maggior parte delle zone urbanizzate del territorio di Parabiago, sia di carattere residenziale che per altre funzioni. |
| Classe 3 Sensibilità Media | Comprende una buona parte del tessuto urbanizzato consolidato (prevalentemente gli ambiti a carattere produttivo nella zona nord e la zona centrale), la porzione di territorio interessata dalla ferrovia e le zone a margine del tessuto urbanizzato, in particolare quelle che si interpongono tra il centro abitato/frazioni e gli ambiti agricoli a sud. |
| Classe 4 Sensibilità Alta | Comprende la maggior parte degli ambiti agricoli a sud, ad ovest ed a nord del territorio, oltre ad alcune porzioni aventi altre funzioni e le zone adibite a servizio del tessuto urbano consolidato. Inoltre, sono interessati alcuni ambiti a verde e urbanizzati che sono localizzati lungo l'asta del canale Villosesi. |

Classe 5
Sensibilità paesaggistica
Molto alta

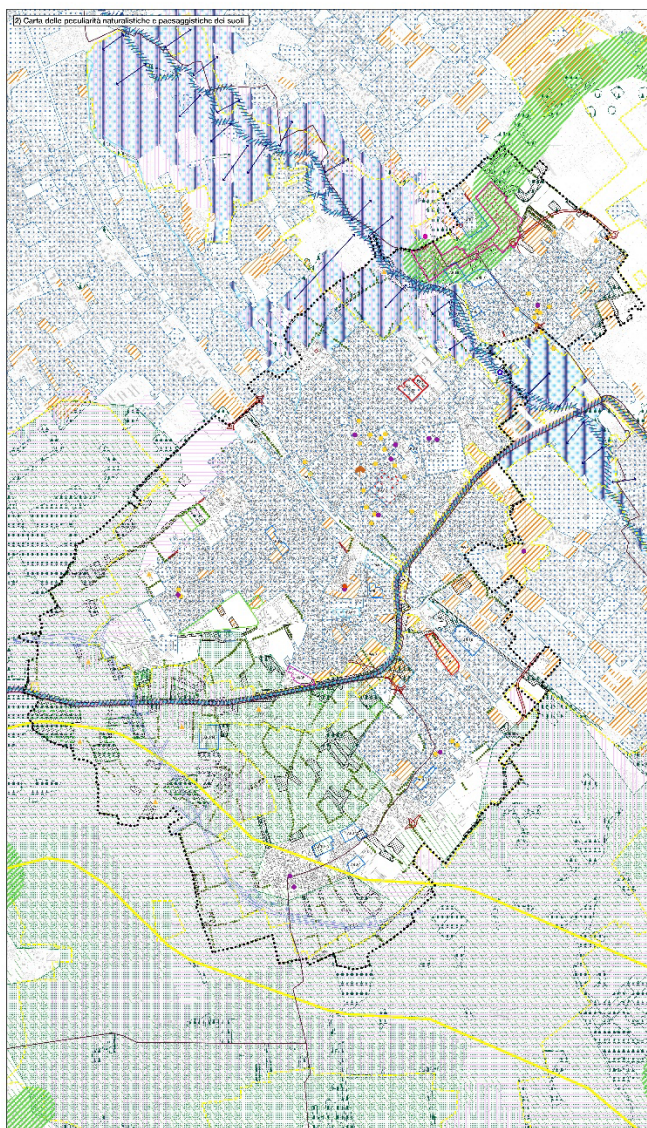
Comprende prevalentemente le zone interessate dai nuclei di antica formazione (impianto tradizionale di Parabiago e i nuclei di antica formazione delle frazioni), le zone in prossimità (agricole e boscate) al fiume Olona e il fiume Olona, il canale Villorresi. Oltremodo, sono riconosciute le porzioni interessate da parchi e giardini storici e gli ambiti agricoli che interessano la zona nord-ovest e alcune aree verdi nella porzione centrale lungo il Villorresi.



2.3. La declinazione della rete verde metropolitana (RVM) e della rete ecologica metropolitana (REM) rispetto al progetto di Piano

Pare ineludibile interrogarsi rispetto alle necessità, ampiamente richiamate nella recente e rinnovata programmazione urbanistica Regionale e della Città Metropolitana di Milano, di sviluppare un progetto di rete ecologica comunale che dialoghi e metta a sistema le varie parti del territorio di Parabiago. Pertanto occorre riflettere e progettare la rete ecologica comunale (ovvero l'insieme degli ambiti e degli elementi di cui alla tavola PS02 "Rete ecologica" del PGT 2020, aggiornata al 2025) da intendersi, per il nuovo Documento di Piano, quale elemento di struttura della disciplina di Piano in cui le previsioni partecipano alla realizzazione.

La Tav. PS02 dà conto, in particolare, del recepimento e dell'integrazione della Rete Ecologia Metropolitana (REM), a cui si aggiungono le priorità di pianificazione della Rete Verde Metropolitana (RVM) per la progettazione della Rete Ecologia, di cui alla disciplina dell'art. 17 "Criteri per l'attuazione della rete ecologica comunale e dei servizi ecosistemici delle Norme del Piano dei Servizi" (segue l'estratto del riquadro di sinistra della tavola DP05).



Elementi della Rete Ecologica Metropolitana - REM
 (fonte: Tav. 4 WebSIT PTM della Città Metropolitana di Milano)

- Gangli primari (art. 62 Nda PTM)
- Corridoi ecologici secondari (art. 63 Nda PTM)
- Principali corridoi ecologici fluviali (art. 63 Nda PTM)
- Corsi d'acqua minori da riqualificare a fini polivalenti (art. 63 Nda PTM)
- Varco perimetrato "n.7 Parabiago" (art. 64 Nda PTM)
- Principali interferenze delle reti infrastrutturali in costruzione/progetto/previste con i corridoi ecologici (art. 65 Nda PTM)
- Principali interferenze delle reti infrastrutturali in costruzione/progetto/previste con i gangli della rete ecologica (art. 65 Nda PTM)

Area protette

- Parchi locali di Interesse Sovracommunale - PLIS (art. 70 Nda PTM)

Altri elementi

- Aree boscate (art. 67 Nda PTM)

Infrastrutture lineari

- Rete ferroviaria prevista (pot)
- Rete stradale prevista

Elementi della Rete Ecologica Metropolitana - REM
 (fonte: Tav. 5.2. WebSIT PTM della Città Metropolitana di Milano)

Priorità di pianificazione

- n.5 - Mobilità sostenibile ed integrata
- n.5 - Mobilità sostenibile ed integrata (nodi esistenti)
- n. 8 - Progettazione paesaggistica delle infrastrutture
- n.9 - Costruire l'infrastruttura Verde e Blu urbana
- n.10 - Incrementare e migliorare il Capitale Naturale
- n.12 - Prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico
- n.12 - Prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico (interventi su Fiume Olona)
- n.13 - Costruire l'infrastruttura Verde e Blu urbana
- n.15 - Pratiche culturali sostenibili

Quanto agli elementi della REM si è pertanto provveduto a recepire e dettagliare:

- per i gangli secondari nella porzione sud che per la porzione ovest in cui, per la prima porzione di territorio, sono stati individuate dal PGT 2020 "stepping stones" che a partire dalle zone "core areas" poste sul margine sud si estendono verso il canale Villoresi, riconosciuto dal Piano dei Servizi come ambito a verde, favorendo dunque lo sviluppo dei servizi ecosistemici. Oltremodo, l'area dei gangli coincide con gli ambiti del PLIS del Roccolo, riconosciuto all'interno del PGT;
- per il corridoio secondario e il varco perimetrato, che interessano la porzione ricompresa tra il PLIS dei Mulini e il comune limitrofo di Cerro Maggiore, sono state redatte analisi (si veda sezione 6 della presente relazione) e scelte previsionali del PGT 2020 (confermate dal nuovo Documento di Piano) che interferiscono con la connettività ecologica. Oltremodo, anche in corrispondenza del varco sono state individuate "stepping stones" aventi l'obiettivo di preservare il varco di connessione nord-sud.

Quanto agli elementi della RVM (quelli prevalenti per il territorio) si è pertanto provveduto a recepire e dettagliare:

- per le priorità di Pianificazione RVM n.5 *mobilità sostenibile ed integrata / nodi esistenti* e n.9 *costruire l'infrastruttura verde e blu urbana*: ove possibile, rispetto all'oggettiva fattibilità dettata dallo stato dei luoghi e dal regime proprietario, sono state confermate, appoggiandosi alla mobilità debole esistenti, le previsioni della mobilità dolce del PGT 2020, connettendo tutti i principali recapiti pubblici (servizi pubblici, parchi e percorsi ciclopedonali portanti) e verso le strutture verdi portanti (i PLIS e verso i contesti non urbanizzati esterni), oltremodo identificando nello specifico il nodo intermodale posto al centro del territorio (stazione ferroviaria e velostazione), ovvero il perimetro del LUM, propedeutico alla sviluppo della mobilità sostenibile;
- per la priorità di Pianificazione RVM n. 10 *incrementare e migliorare il capitale naturale*: ove possibile, rispetto all'oggettiva fattibilità dettata dallo stato dei luoghi e dal regime proprietario, sono stati meglio definiti gli ambiti destinati all'agricoltura (di interesse strategico e comunale), incrementati grazie alla riduzione operata per il consumo di suolo, oltremodo implementati con una proposta di ampliamento degli ambiti agricoli di interesse strategico, così che vengano maggiormente tutelati e conservati gli ambiti non antropizzati;
- per la priorità di Pianificazione RVM n. 12 *prevenzione e mitigazione del rischio idrogeologico*: ove possibile, rispetto all'oggettiva fattibilità dettata dallo stato dei luoghi e dal regime proprietario, sono stati confermati gli ambiti a verde circostanti e sono stati definiti e sovrapposti, a seguito di adattamento su DBT, gli ambiti agricoli di interesse strategico;
- per la priorità di Pianificazione RVM n. 13 *costruire l'infrastruttura verde e blu urbana*: ove possibile, rispetto all'oggettiva fattibilità dettata dallo stato dei luoghi e dal regime proprietario, ad una conferma, appoggiandosi alle previsioni della mobilità debole e della rete sentieristica e degli itinerari campestri, delle previsioni della mobilità debole del PGT 2020 connettendo tutti i principali recapiti pubblici (spazi verdi e pubblici) e verso le strutture verdi portanti ovvero il PLIS;
- per la priorità di Pianificazione RVM n. 15 *pratiche culturali sostenibili*: ove possibile, rispetto all'oggettiva fattibilità dettata dallo stato dei luoghi e dal regime proprietario, è stata estesa la disciplina agricola in combinato disposto con le riduzioni del consumo di suolo operate (si veda il successivo cap. 5) ovvero riducendo la superficie urbanizzabile in porzioni interessate da previsioni di trasformazione.



3. Il Piano dei Servizi

3.1. I termini della disciplina per la redazione del Piano dei Servizi

Ai sensi dell'art. 9 comma 1 della Lr. n.12/2005, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione globale di servizi e attrezzature a supporto delle funzioni insediative esistenti e delle previsioni del nuovo strumento urbanistico comunale. La costruzione del Piano dei Servizi parte dal recepimento dei seguenti punti:

- I. la verifica dell'adeguatezza del sistema dei servizi e delle attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale, sia di gestione pubblica che privata, e dell'omogenea distribuzione sul territorio di Parabiago;
- II. l'analisi dell'idoneità dei servizi e delle infrastrutture rispetto ai bisogni dei cittadini e delle attività economiche, in funzione dell'indagine sul trend abitativo locale;
- III. la verifica di un sistema di servizi economicamente sostenibile che privilegi le dotazioni già esistenti e che promuova le aggregazioni funzionali;
- IV. la verifica delle quantità ed efficienza dei servizi adibiti a parcheggio e degli spazi per la mobilità, la disciplina dei servizi legati alla mobilità esistente e la definizione dei percorsi dedicati alla mobilità debole al fine di un loro miglioramento e integrazione con le parti di territorio non urbanizzati;
- V. la valutazione dell'offerta di nuovi servizi distribuiti sul territorio (dal PGT 2020) e la valutazione rispetto alle dotazioni minime all'interno degli ambiti a prescrizione specifica e di trasformazione con l'attenzione rivolta verso i parcheggi pubblici;
- VI. lo sviluppo della rete ecologica comunale, che possa coordinarsi con la programmazione delle reti di livello regionale e provinciale, nell'ottica di costruzione di una "infrastruttura verde" che favorisca lo sviluppo dei corridoi ecologici e del verde di connessione ambientale tra gli spazi aperti e quelli urbanizzati del territorio, al fine di ottenere un disegno unitario di paesaggio.

Inoltre, ai sensi dell'art. 9 comma 3 della Lr. n.12/2005, viene prescritto che per il dimensionamento delle aree per i servizi pubblici, il Piano dei Servizi deve comunque assicurare "... una dotazione minima di aree per le attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a diciotto metri quadrati per abitante".

Infine, il Piano dei Servizi disciplina i servizi pubblici e privati in coerenza con la sostenibilità economica delle scelte di Piano e con le previsioni del Documento di Piano. Le previsioni del Piano dei Servizi hanno un carattere vincolante e prescrittivo anche nei confronti della programmazione comunale e della realizzazione di opere pubbliche.

3.2. La lettura e la verifica del sistema dei servizi esistenti

Il complesso di dotazioni e attrezzature allocate nel territorio comunale di Parabiago è prevalentemente composto da servizi a supporto delle zone residenziali e delle imprese insite sul territorio. Tali servizi si suddividono in categorie e sotto-categorie di servizio, in funzione delle loro caratteristiche e proprietà. Il sistema dei servizi del PGT 2025 è stato definito a partire dalla lettura delle dinamiche in essere nella città di Parabiago e dalla verifica e conferma dei servizi individuati dal PGT 2020. La sintesi delle categorie di servizi è rappresentata all'interno della Tavola "PS01 – Ambiti di applicazione della disciplina del Piano dei Servizi". La descrizione seguente rappresenta la disaggregazione di talune categorie in cui sono stati riconosciuti i servizi esistenti e quelli in previsione.

- **Servizi con consumo di suolo**, ovvero la macro-categoria in cui rientrano:
 - i servizi di interesse collettivo (servizi con consumo di suolo), a loro volta individuati rispetto alle seguenti tipologie (si veda estratto seguente della tavola PS01)

| Servizi con consumo di suolo | | | |
|------------------------------|-----------------|----|----------------------|
| A | Amministrazione | R | Religione |
| H | Assistenza | L | Tempo libero |
| C | Cimitero | M | Area mercato stabile |
| T | Impianti | RS | Residenza sociale |
| I | Istruzione | Pz | Spazi pavimentati |

- le attrezzature religiose esistenti:

| Attrezzature religiose esistenti | | | |
|----------------------------------|--|-----|-----------------------------------|
| R1 | Chiesa Santi Martiri Lorenzo e Sebastiano | R7 | Parrocchia Gesù Crocifisso |
| R2 | Chiesa Sant'Ambrogio della Vittoria | R8 | Chiesa della Madonna della Neve |
| R3 | Chiesa dei SS. Gervaso e Protaso e Oratorio S. Stefano | R9 | Chiesa di Via Mantegna |
| R4 | Chiesetta di San Michele | R10 | Oratorio Villastanza |
| R5 | Santuario di San Felice | R11 | Parrocchia Di S. Maria Elisabetta |
| R6 | Chiesa della Madonna di Dio il Sà | R12 | Chiesetta di Sant'Anna |

- i servizi per la mobilità:

| Servizi per la Mobilità | |
|-------------------------|-----------------------------|
| P | Parcheggio |
| P* | Parcheggio/vasca volano |
| P/M | Parcheggio e/o area mercato |
| F | Ferrovia |
| | Strada |

- **Servizi senza consumo di suolo**, ovvero la categoria in cui rientrano:
 - i servizi a verde (senza consumo di suolo)

| Servizi senza consumo di suolo | |
|--------------------------------|---|
| Servizi senza consumo di suolo | |
| V | Verde |
| V* | Aree a verde oggetto di interventi in EXPO 2015 |

L'approfondimento sulle attrezzature religiose

Dall'elenco proposto degli elaborati di Piano, si evince che nel Piano dei Servizi è stato ripreso dal PGT 2020 l'allegato PS03 "Piano delle attrezzature religiose". In sintesi, ai sensi dell'art. 72 della LR 12/2005 è stata svolta una specifica analisi volta alla individuazione delle confessioni religiose operanti e/o aventi sede sul territorio comunale. A Parabiago non risultano altre confessioni religiose (e relative strutture) oltre a quella Cristiana Cattolica. Le principali attrezzature religiose presenti sul territorio sono:

| Denominazione | Indirizzo | Presenza di spazi per altre attività |
|--|--------------------------------|---|
| Chiesa di San Lorenzo | via Manara – San Lorenzo | Oratorio |
| Chiesa di Sant'Ambrogio della Vittoria | via Collegio | |
| Chiesa SS Gervaso e Protaso | p.zza Maggiolini | Oratorio |
| Chiesa di San Michele | via San Michele | |
| Santuario di San Felice | via Gaio | |
| Chiesa della Madonna di Dio il sa' | via Einaudi | |
| Chiesa di Gesù crocefisso | p.zza Papa Paolo VI – Ravello | Oratorio |
| Chiesa della Madonna della Neve | via Piemonte – Ravello | |
| Chiesa (in fase di completamento) | Via Keplero | |
| Oratorio Villastanza | | Oratorio |
| Chiesa della Visitazione di Maria Elisabetta | via Don Barbanti – Villastanza | |
| Chiesa di Sant'Anna | p.zza Risorgimento – Villapia | |

Altre strutture di proprietà parrocchiale sono:

- Scuola d'infanzia paritaria don franco Facchetti, via s. Sebastiano, 8 – (Villastanza) Parabiago
- Scuola d'infanzia paritaria Ravello, via Piemonte, 2 – (Ravello) Parabiago
- Scuola d'infanzia e primaria paritaria sen. Felice Gajo, via don mari, 10 – Parabiago
- Scuola d'infanzia paritaria ss.mm. Lorenzo e Sebastiano, via Manara, 23 – (san Lorenzo) Parabiago
- Scuola secondaria di primo grado "s. Ambrogio", via de Amicis, 5 – Parabiago
- Centro professionale "luigi clerici", via s. Ambrogio, 9 – Parabiago

Le esigenze manifestate sono:

- 1) Classificare come "attrezzature religiose" gli immobili in Piazza Indipendenza (Villastanza);
- 2) Classificare come "attrezzature religiose" gli immobili in Piazza Risorgimento (Villapia).

3.3. Il progetto del Piano dei Servizi

Quanto segue è il computo dei servizi (esistenti ed in previsione) elaborato a partire dai dati del PGT 2020, al netto delle attuazioni intercorse e dei servizi collaudati che, di conseguenza, si integrano a quelli già acquisiti.

Il dimensionamento delle aree per servizi

L'offerta di aree per servizi, esterni e collaudati agli Ambiti di trasformazione, agli ARU e ai PAV, del PGT 2025 è la seguente:

| Classificazione | Sigla | Area | Comunale | | | Altri soggetti | |
|----------------------|-------|---------|-----------------------|---------|-------------|----------------|-------------|
| | | | Acquisito non attuato | attuato | Non attuato | Attuato | Non attuato |
| Amministrazione | A | 25.471 | 6.754 | 6.114 | 0 | 12.603 | 0 |
| Area mercato stabile | M | 1.300 | 0 | 1.300 | 0 | | 0 |
| Assistenza | H | 97.391 | 2.675 | 41.708 | 22.106 | 30.902 | 0 |
| Cimitero | C | 46.290 | 0 | 46.290 | 0 | 0 | 0 |
| Impianti | T | 78.367 | 0 | 37.760 | 0 | 31.025 | 9.582 |
| Istruzione | I | 158.506 | 21.061 | 50.315 | 7.305 | 85.493 | 0 |
| Religione | R | 68.980 | 0 | 3.196 | 0 | 65.785 | 0 |
| Residenza sociale | RS | 19.482 | 0 | 4.624 | 0 | 14.859 | 0 |
| Spazi pavimentati | Pz | 4.219 | 0 | 4.219 | 0 | 0 | 0 |
| Tempo libero | L | 195.016 | 35.496 | 108.101 | 45.418 | 334 | 0 |

Servizi con consumo di suolo 695.024 65.986 303.626 74.829 241.001 9.582

| | | | | | | | |
|-----------------------------|-----|---------|-------|---------|--------|--------|---|
| Parcheggio e/o area mercato | P/M | 6.246 | 2.812 | 2.124 | 0 | 1.310 | 0 |
| Ferrovia | F | 54.401 | 0 | 0 | 9.083 | 45.318 | 0 |
| Parcheggio | P | 188.362 | 9.270 | 122.839 | 20.839 | 35.414 | 0 |
| Parcheggio/vasca volano | P* | 14.837 | 2.320 | 4.060 | 8.458 | 0 | 0 |

Servizi per la Mobilità 256.626 14.402 129.023 38.380 82.042 0

| | | | | | | | |
|---|----|---------|--------|---------|---------|--------|--------|
| Aree a verde oggetto di interventi in EXPO 2015 | V* | 92.348 | 0 | 68.567 | 10.346 | 13.435 | 0 |
| Verde | V | 639.889 | 43.506 | 321.196 | 182.890 | 52.031 | 40.266 |

Servizi senza consumo di suolo 732.237 43.506 389.763 193.236 65.466 40.266

TOTALE AREE PER SERVIZI **1.691.108** **123.894** **822.412** **306.445** **388.509** **49.848**

mq/ab mq/ab mq/ab mq/ab mq/ab mq/ab

A Abitanti al 31/12/2024 59,9 4,5 29,1 10,9 13,8 1,8

28.233

Oltremodo, si ricorda che vi sono anche le aree per servizi derivanti dall'attuazione delle previsioni degli ambiti soggetti a Permesso di Costruire Convenzionato (ARU) del Piano delle Regole che andranno quantificate e realizzati (o monetizzati) in sede di esecuzione.

Dai dati del PGT 2020 (aggiornati al 2025), risulta che:

- i servizi esistenti (attuati) ammontano ad una quota pari a:
 $822.412 \text{ mq} + 387.738 = 1.210.921 \text{ mq}$
- i servizi in previsione (non attuati o acquisiti e non attuati) ammontano a:
 $123.894 \text{ mq} + 306.445 + 49.848 = 480.187 \text{ mq}$

Dunque, la quota di servizi esistente pro-capite attualizzata, rispetto alla popolazione residente di 28.233 abitanti (dato ISTAT al 31 dicembre 2024), è pari a:

- **$1.210.150 \text{ mq} / 28.233 \text{ abitanti} = 42,9 \text{ mq/ab}$**

Ai sensi del comma 3 dell'art. 9 della L.r. n.12/2005, il Piano dei Servizi deve assicurare una dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale pari a 18 mq/ab. Come precedentemente anticipato e come si evince dai dati proposti, il territorio di Parabiago soddisfa ampiamente tale prescrizione.

In merito al complesso di previsioni del nuovo Piano dei Servizi, la quota di servizi pro-capite è computata dall'insieme delle superfici di dotazioni previste rapportata al numero di abitanti teorici insediabili sul territorio (stimati in **2.410 abitanti teorici**, si veda sezione seguente per gli approfondimenti sul fabbisogno e sul dimensionamento).

Sommando il numero di abitanti alla data del 31 dicembre 2024 con l'insediabilità teorica prevista e rapportandola alla superficie di servizi esistenti sommata alle dotazioni a servizio in previsione del Piano dei Servizi, si ottengono le successive quantità:

- **$1.210.150 \text{ mq}$ (servizi esistenti del nuovo PGT) + 484.546 mq (servizi in previsione) =**
- **$1.691.187 \text{ mq}$**
- **28.233 abitanti residenti (31/12/2024) + 2.410 abitanti teorici (previsioni PGT 2025) =**
- **30.643 abitanti**

La dotazione pro-capite complessiva ammonta a:

- **$1.691.187 \text{ mq} / 30.643 \text{ ab.} = 55,2 \text{ mq/ab}$**

Ne consegue che con l'attuazione dei servizi in previsione del Piano dei servizi comporterebbe un incremento dell'attuale dotazione pro-capite di aree a servizi di circa il 29% (variazione percentuale), pari a **12,3 mq** di aree a servizio in più ad abitante. In tal senso, con l'incremento teorico della popolazione e con la piena attuazione degli ambiti previsti, la quota di servizi pro-capite nella città di Parabiago incrementerà ulteriormente, assicurando dunque una quota ben più ampia di dotazioni rispetto ai 18 mq/ab previsti dal comma 3 dell'art. 9 della L.r. n.12/2005.

Il sistema della mobilità dolce

Sempre in merito agli spazi e luoghi dedicati alla mobilità, in combinato disposto con quanto descritto nella sezione 1.2, Parte II, si evidenzia che l'efficacia della pianificazione rispetto alla mobilità debole è proporzionata al grado di soddisfazione dell'utente e all'appetibilità delle infrastrutture. Dunque, è necessario conoscere gli aspetti e gli elementi influenzano le scelte del ciclista. La città di Parabiago risulta dotata di una buona quantità (di ottima qualità) di percorsi ciclopedonali che si estendono, prevalentemente, all'interno del centro abitato, lungo pochi tratti di alcuni dei principali tracciati viari e in prossimità delle zone a verde. Alcuni di questi risultano disposti su sedi dedicate e sicure rispetto alle sedi viarie. Inoltre, ai fini della mobilità sostenibile nelle zone più interne del centro abitato che si collegano con i contesti esterni, risulta di prioritaria importanza il percorso ciclopedonale che si estende lungo l'alzaia del canale Villoresi

Gli altri tracciati, invece, percorrono orizzontalmente e verticalmente alcune zone del centro abitato, collegando le zone residenziali con alcuni servizi. I suddetti tratti ciclopedonali risultano asfaltati e dotati di segnaletica orizzontale e verticale. Infine, si evince uno sviluppo articolato di percorsi che collegano Parabiago con i comuni limitrofi attraverso i tratti portanti che si estendono parallelamente alla linea ferroviaria e si raccordano alla zona sud del centro abitato (zona cimitero) con l'ausilio di sottopassi

In termini quantitativi, la lunghezza complessiva dei tratti ciclopedonali esistenti di Parabiago è di **24.579 m (oltre 24 km)**.

Il sistema dei percorsi della mobilità dolce in previsione

L'obiettivo consiste nel miglioramento e potenziamento della mobilità debole oltre a quello di integrare e rafforzare la componente paesaggistica ed ecologica locale attraverso la mobilità sostenibile. In termini quantitativi, l'incremento della mobilità debole di livello locale, prevede uno sviluppo complessivo dei percorsi pari a **6.087 metri**

In sintesi, sommando suddetta quota di percorsi della mobilità debole in previsione alla quota di percorsi esistenti (24.579 metri), la lunghezza complessiva dei percorsi di mobilità debole di livello locale arriverebbe a raggiungere una quota pari a **30.666 metri (oltre 30 km)**. La precitata "Tavola PS01" è riassuntiva dei percorsi della mobilità debole esistente e in previsione nel territorio di Parabiago.

I percorsi in previsione sono localizzati nelle zone più interne al centro abitato, al fine di disincentivare l'utilizzo dei mezzi a motore privati e promuovere l'utilizzo della bicicletta, e verso l'esterno al fine di collegare la rete locale ai territori limitrofi, alla rete ciclopedonale portante localizzata nei comuni limitrofi di Nerviano, Canegrate e Busto Garolfo.

3.4. I progetto della Rete Ecologica Comunale quale infrastruttura verde a servizio

Al fine di raccordare le informazioni descritte in precedenza (sezione 2.4. della Parte I e sezione 2.3. della Parte III), la progettazione della Rete Ecologica Comunale (REC) necessita il richiamo dei riferimenti normativi vigenti:

- i. la l.r. n.86/1983 "Piano generale delle aree regionali protette", come modificata dalla l.r. n.12/2011;
- ii. la DGR n. VIII/8515 "Modalità per l'attuazione della Rete Ecologica Regionale in raccordo con la programmazione territoriale degli Enti locali";
- iii. la DGR n. VIII/6415 "Criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale";
- iv. la DGR n. VIII/10415 "Dai Parchi alla Rete Ecologica Regionale";
- v. la DGR n. VIII/10962 "Rete ecologica regionale: approvazione degli elaborati finali comprensivi del settore Alpi e Prealpi";
- vi. la DGR n. IX/999 "Approvazione degli indirizzi e orientamenti per la pianificazione locale in riferimento a EXPO2015 nell'ottica della sostenibilità".

La Rete Ecologica Regionale (RER), inserita tra le infrastrutture prioritarie previste dal Piano Territoriale Regionale (PTR), costituisce strumento orientativo per la pianificazione regionale e locale. Il riconoscimento come "*infrastruttura verde multifunzionale*" (Quadro Strategico Comune della Programmazione Europea 2014-2020) è dovuto dal suo contenuto altamente nobile: se un'infrastruttura garantisce, infatti, lo spostamento di persone e merci, quindi utile alla vita dei cittadini, un'infrastruttura verde favorisce la connessione di organismi viventi, animali e piante, a supporto dello sviluppo ecosistemico.

Il compito della RER è coadiuvare il PTR a svolgere una funzione di indirizzo per i PTCP/PTM e i PGT e di coordinamento per piani e programmi regionali di settore, al fine di individuare gli elementi sensibili del territorio e fissare target specifici di riequilibrio ecologico. Il tema delle reti ecologiche ha un'importanza strategica nel rapporto tra ecosistema e territorio, e fornisce elementi utili per lo sviluppo sostenibile in termini di biodiversità e di servizi ecosistemici. In tal senso, le reti ecologiche polivalenti sono da considerarsi la traduzione concreta delle "*green infrastructures*" (*infrastrutture verdi ecosistemiche*) previste dal Libro Bianco della Commissione Europea del 2009.

Circa i criteri per l'interconnessione della Rete Ecologica Regionale con gli strumenti di programmazione territoriale locale, si richiamano i principali aspetti di rete ecologica polivalente, al fine di contribuire concretamente alle finalità generali di sviluppo sostenibile: il progetto Rete Natura 2000, le aree protette, l'agricoltura e le foreste, la fauna, le acque e la difesa del suolo, le infrastrutture, e, più in generale, il paesaggio lombardo.

Nello specifico, il cap.5 del documento della Rete Ecologica Regionale⁷ tratta le Reti Ecologiche Comunali (REC), individuandone i criteri generali, gli obiettivi specifici e azioni generali, e gli elaborati tecnici.

⁷ "Rete Ecologica Regionale e programmazione territoriale degli utenti locali"

I criteri generali per il disegno di Rete Ecologica Comunale (REC) prevedono:

- il recepimento delle indicazioni di livello regionale e di quelle, ove presenti, di livello provinciale, nonché il loro adattamento alla scala comunale;
- il riconoscimento degli ambiti e degli habitat di valore (presenti e di progetto) che dovrà essere sottoposto ad un regime di tutela o comunque ad una destinazione d'uso dei suoli specifica al fine di garantirne la sua conservazione e una corretta trasformazione nel tempo anche sotto il profilo della funzionalità dell'ecosistema;
- la definizione delle concrete azioni per attuare il progetto della rete ecologica, la loro localizzazione, le soluzioni che ne consentono la realizzazione (ad esempio attraverso l'acquisizione delle aree, o accordi mirati con i proprietari), la quantificazione dei costi necessari per le differenti opzioni;
- la precisazione degli strumenti per garantirne la sostenibilità economica (introducendo quindi i meccanismi di perequazione, compensazione, possibili forme di convenzioni per la realizzazione di interventi).

Gli obiettivi specifici per il livello comunale sono così sintetizzati:

- I. fornire al PGT un quadro integrato delle sensibilità naturalistiche esistenti, ed uno scenario ecosistemico di riferimento per la valutazione dei punti di forza e debolezza, di opportunità e minacce presenti sul territorio governato;
- II. fornire al PGT indicazioni per la localizzazione degli ambiti di trasformazione in aree poco impattanti con gli ecosistemi deputati agli equilibri ambientali, in modo tale che il Piano nasca già il più possibile compatibile con le sensibilità ambientali presenti;
- III. fornire alla pianificazione attuativa un quadro organico dei condizionamenti di tipo naturalistico ed ecosistemico e delle azioni ambientalmente compatibili e fornire indicazioni per individuare aree su cui realizzare eventuali compensazioni di valenza ambientale;
- IV. fornire alle autorità ambientali di VAS e di VIA ed ai soggetti che partecipano a tavoli di concertazione uno strumento coerente per gli scenari ambientali, per le valutazioni sui singoli progetti, per governare i condizionamenti e le opportunità di natura ecologica e per fornire un indirizzo motivato delle azioni compensative.

Il progetto di rete ecologica di livello comunale prevederà le seguenti **azioni generali**:

- i. una verifica di adeguatezza del quadro conoscitivo esistente, ed eventualmente un suo completamento ai fini di un governo efficace degli ecosistemi di pertinenza comunale;
- ii. la definizione di un assetto ecosistemico complessivo soddisfacente sul medio periodo;
- iii. regole per il mantenimento della connettività lungo i corridoi ecologici del progetto di REC, o del progetto eco-paesistico integrato;
- iv. regole per il mantenimento dei tassi di naturalità entro le aree prioritarie per la biodiversità a livello regionale;
- v. realizzazione di nuove dotazioni di unità polivalenti, di natura forestale o di altra categoria di habitat di interesse per la biodiversità e come servizio ecosistemico, attraverso cui potenziare o ricostruire i corridoi ecologici previsti, e densificare quelle esistenti all'interno dei gangli del sistema.

Dalle informazioni della relazione del Documento di Piano del PGT 2020, in merito alla Rete Ecologica della Città di Parabiago, si evince che Parabiago partecipa ad uno dei territori (l'area metropolitana milanese e l'asse del Sempione) dove più critica risulta essere la situazione di molte componenti ambientali.

Tanto critica da condizionare pesantemente l'attrattività che questo territorio esercita sui decisori delle grandi aziende globali, che tanto ruolo hanno nell'allocazione degli investimenti (European Cities Monitor, Cushman e Wakefield, edizioni dal 1990 al 2011. Milano, che negli anni '90 si collocava al 8°-9° posto nella classifica delle città europee, scivola progressivamente indietro sino a trovarsi al 12° posto nel 2011).

Contaminazione dei suoli, inquinamento atmosferico, residualità degli spazi aperti sono i fattori di più pesante condizionamento ambientale e, di conseguenza, di compromissione della qualità della vita dei cittadini.

La domanda di qualità dell'ambiente urbano non proviene solo dai residenti e dalla società civile organizzata, ma anche dagli operatori economici interessati a stabilirsi nell'area metropolitana milanese. Per competere globalmente a livelli d'eccellenza, i sistemi produttivi locali sono chiamati ad attrezzarsi con un insieme articolato di dotazioni e fattori localizzativi, di cui la qualità ambientale e insediativa costituisce una componente rilevante.

I temi di progetto che si pongono quindi allo strumento urbanistico sono funzionali ad un complessivo miglioramento delle condizioni ambientali, e in questo senso i principi prevalenti su cui strutturare le scelte di PGT, in particolare del Piano dei Servizi, sono:

- consolidamento e ampliamento, degli istituti di tutela dei parchi locali: in particolare l'ampliamento, anche se marginale, dei PLIS del Roccolo e dei Mulini;
- estensione verso nord del PLIS dei Mulini inglobando l'area delle cave al fine di connettersi con il PLIS dei Mughetti;
- utilizzo dell'asta del canale Villoresi come corridoio ecologico al quale si aggregano le aree inedificate interne al tessuto edificato
- ri-significazione degli spazi non urbanizzati, nella direzione di migliorarne le qualità ambientali;
- irrobustimento dell'equipaggiamento vegetale in ambito urbano ed estensione delle "vie verdi" quali viali alberati che possono svolgere funzione, seppur minore, di connessione verde;
- individuazione di una rete di mobilità ciclopedonale che innervi il territorio comunale e che faciliti un progressivo spostamento modale e modalità di spostamento urbano più sostenibili;

- definire i requisiti prestazionali, minimi e premiali, di carattere ecologico-ambientale, degli ambiti di trasformazione individuati dal Documento di Piano.

Obiettivo del PGT 2020, confermato dal PGT 2020, è quindi quello di consolidare la rete ecologica comunale in quanto:

- trama sulla quale avviare la riqualificazione ambientale e paesaggistica del territorio comunale anche ai fini di una sua maggiore attrattività (in particolare per quanto riguarda la piattaforma produttiva che il PGT intende preservare e potenziare);
- trama sulla quale rafforzare le relazioni tra i diversi nuclei urbani e quartieri che compongono Parabiago;
- trama sulla quale impostare un nuovo modo di muoversi all'interno del territorio;
- trama sulla quale avviare la riqualificazione delle parti edificate.

La "rete ecologica" è quindi risorsa finalizzata a migliorare il microclima, a dare avvio alla riqualificazione paesaggistica, a rivedere le modalità di movimento all'interno della città e di relazione con le zone esterne.

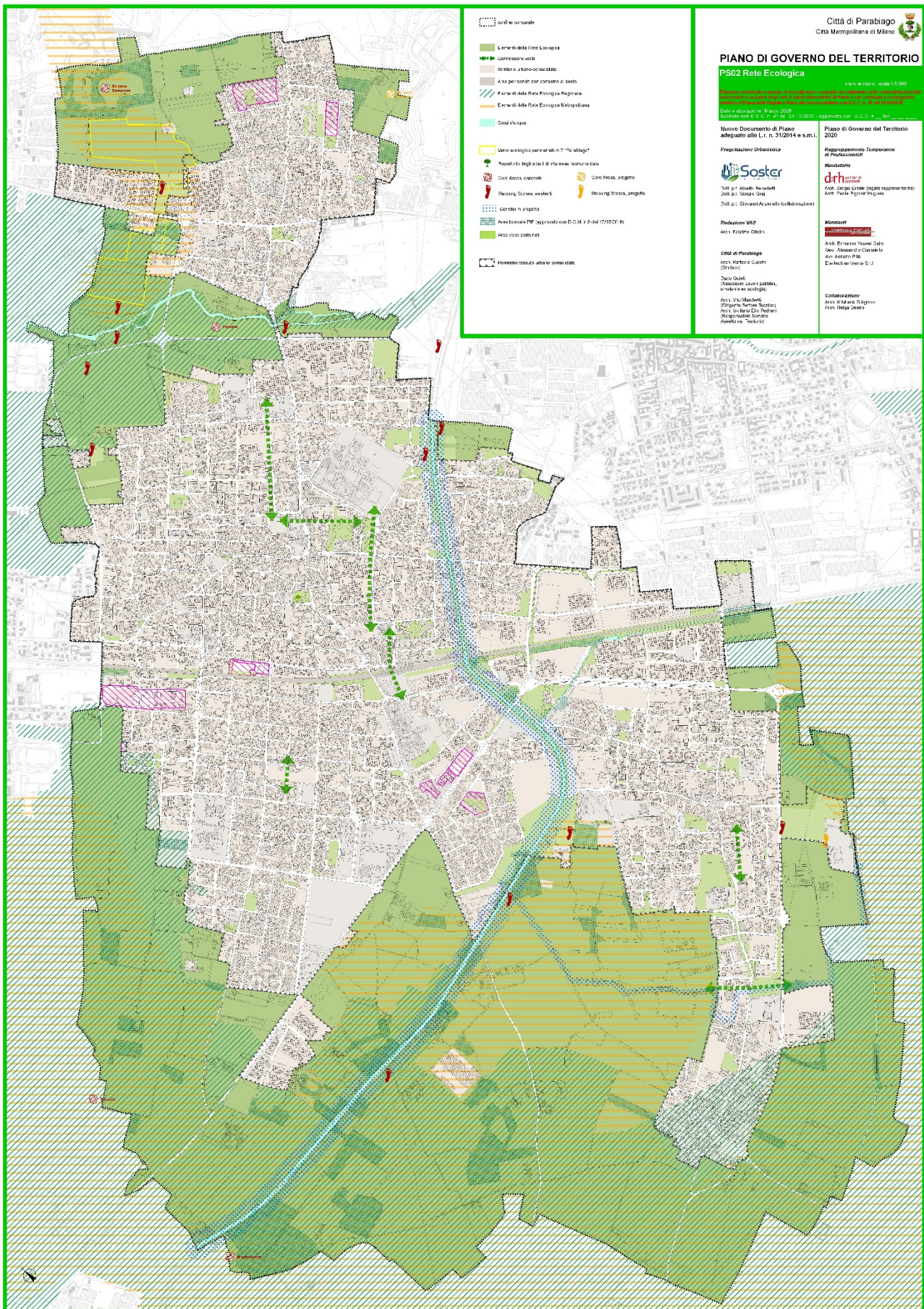
All'interno del complessivo obiettivo di tutela degli spazi e degli ambiti della rete ecologica e, più in generale del territorio extraurbano, l'amministrazione comunale tutela e incentiva l'attività agricola per il suo ruolo attivo nel presidio e valorizzazione della rete ecologica stessa.

In sintesi, la costruzione della rete ecologica comunale rappresenta uno degli obiettivi prioritari del PGT. Il progetto della REC deve rispondere alle esigenze di qualità della vita dei propri residenti ed evidenziare gli aspetti qualitativi dati sia dai contenuti di ciascun ambito verde interno al TUC, sia dai siti di pregio esterni al TUC.

Il fine ultimo ha portato il PGT 2020 all'individuazione di "core areas" (esistenti e in progetto) e "stepping stones" (esistenti ed in progetto) interni all'urbanizzato ed esterni ad esso così da connettere le differenti tipologie di ambienti sia all'interno che, soprattutto, all'esterno del TUC, cercando di mantenere e accrescere la connettività ecologica tra i diversi ambienti (con uno sviluppo tendenzialmente lineare tra tessuto agricolo, boscato e urbanizzato), oltremodo penetrando all'interno dei tessuti urbanizzati, connettendo tutte quelle porosità aperte del territorio urbano ed integrando l'esistente rete ecologica sovralocale (in riferimento agli elementi ricavati dalle reti sovralocali, RER e REM, e alle indicazioni progettuali derivanti della RVM) che, invece, verte essenzialmente sulla qualità e connessione delle aree esterne ai tessuti urbani.

Tali sviluppi sovralocali della rete ecologica, oltremodo, tendono prevalentemente ad estendersi verso i contesti territoriali limitrofi, creando un disegno di REC a più livelli di pianificazione.

Segue l'estratto della tavola PS02 "Rete Ecologica".



4. Le quantità del Piano

Relativamente alle scelte di Piano le previsioni di sviluppo devono assumere il carattere della sostenibilità, privilegiando azioni di recupero del tessuto urbano consolidato e di rigenerazione, minimizzando o riducendo il consumo di suolo attraverso l'uso ottimale delle risorse territoriali a disposizione, in linea con la politica di riduzione del consumo di suolo delineata dalla l.r. 31/2014.

Se la riduzione del consumo di suolo, il recupero e la rigenerazione urbana sono degli obiettivi del Piano uguale rilevanza hanno lo sviluppo e la risposta ai fabbisogni insediativi. Appare quindi necessario procedere all'individuazione dei fabbisogni insediativi locali residenziali.

4.1. La stima dei fabbisogni insediativi

Per poter valutare la correlazione tra offerta del PGT e domanda è necessario partire dalle analisi condotte all'interno del capitolo 2 parte II del "Quadro ricognitivo e conoscitivo". Nel periodo 2002-2024 la popolazione di Parabiago ha avuto un incremento di + 4.060 abitanti, pari a + 16,8%. Questa dinamica è caratterizzata da un processo marcato di incremento nel periodo 2002-2013 (+ 3.345 abitanti) e da incremento più modesto nel periodo 2013-2024 (+ 715 abitanti).

Il mercato immobiliare ed il relativo stock abitativo disponibile non sono però influenzati solo dall'andamento della popolazione ma anche dalla sua struttura e dalle dinamiche da essa derivanti. Se si concentra l'attenzione sul periodo 2002-2024 si rileva, infatti, che:

- a) nel periodo 2002-2024 la popolazione del Comune aumenta del 16,8% (+ 4.060 residenti);
- b) il numero delle famiglie, nello stesso periodo, aumenta invece del 29,2% (+ 2.819 famiglie);
- c) il numero medio di componenti delle famiglie è diminuito dell'11% (da 2,53 a 2,25).

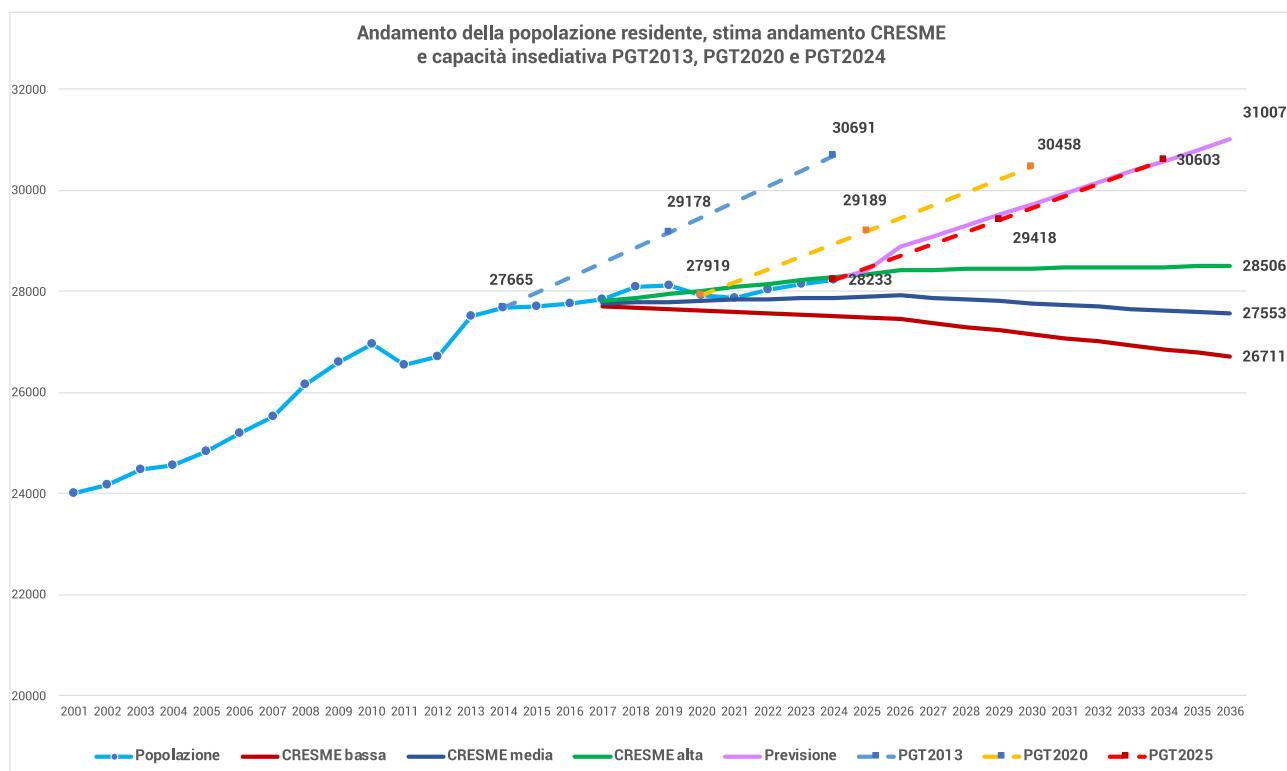
Questi dati restituiscono una lettura immediata del fenomeno abitativo nei suoi caratteri generali. Stante l'assunto di 1 famiglia → 1 casa appare infatti evidente che in termini di fabbisogno primario (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale alla domanda dei residenti) la domanda è progressivamente aumentata non solo a causa dell'incremento della popolazione ma anche (se non maggiormente) per l'incremento del numero di famiglie.

L'analisi del fabbisogno insediativo residenziale parte dalle previsioni effettuate dall'istituto di ricerca CRESME che, per l'areale di Parabiago (dell'Ato "Sempione e ovest milanese"), propone tre possibili scenari di riferimento per decennio:

- per il decennio 2017-2026: ipotesi bassa (- 1,1% degli abitanti), ipotesi centrale (+0,6%) e ipotesi alta (+2,4%);
- per il decennio 2027-2036: ipotesi bassa (- 2,7% degli abitanti), ipotesi centrale (-1,3%) e ipotesi alta (+0,3%).

Gli esiti di tali valutazioni sono restituiti dal seguente grafico, che consente di confrontare l'offerta dei PGT 2013, 2020 e 2025:

- con quella del PGT 2013, 2020 e 2025 (limitatamente agli abitanti teorici insediabili derivanti da AR, ARU e ATS per il PGT2013 e da AT e ARU per i PGT2020 e 2025), al fine di cogliere in modo immediato le differenze;
- con il fabbisogno espresso dall'atteso incremento dei residenti stimato considerando i tre scenari di CRESME per l'ATO "Sempione e ovest milanese";
- con il fabbisogno espresso dall'atteso incremento dei residenti stimato con la funzione "previsione" che permette di calcolare valori futuri in base a dati storici.



| Anno | Residenti al 31 dicembre | Funzione previsione | CRESME ipotesi bassa | CRESME ipotesi media | CRESME ipotesi alta | PGT2013 Abitanti teorici | PGT2020 Abitanti teorici | PGT2025 Abitanti teorici |
|------|--------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|--------------------------|--------------------------|--------------------------|
| 2001 | 23.993 | | | | | | | |
| 2002 | 24.173 | | | | | | | |
| 2003 | 24.463 | | | | | | | |
| 2004 | 24.545 | | | | | | | |
| 2005 | 24.825 | | | | | | | |
| 2006 | 25.203 | | | | | | | |
| 2007 | 25.530 | | | | | | | |
| 2008 | 26.168 | | | | | | | |
| 2009 | 26.607 | | | | | | | |
| 2010 | 26.952 | | | | | | | |
| 2011 | 26.555 | | | | | | | |
| 2012 | 26.716 | | | | | | | |
| 2013 | 27.518 | | | | | | | |

| | | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2014 | 27.665 | | | | | 27.665 | | |
| 2015 | 27.692 | | | | | | | |
| 2016 | 27.747 | | | | | | | |
| 2017 | 27.842 | | 27.716 | 27.764 | 27.814 | | | |
| 2018 | 28.091 | | 27.686 | 27.780 | 27.880 | | | |
| 2019 | 28.117 | | 27.656 | 27.797 | 27.947 | 29.178 | | |
| 2020 | 27.919 | | 27.625 | 27.814 | 28.014 | | 27.919 | |
| 2021 | 27.859 | | 27.595 | 27.830 | 28.082 | | | |
| 2022 | 28.031 | | 27.564 | 27.847 | 28.149 | | | |
| 2023 | 28.142 | | 27.534 | 27.864 | 28.217 | | | |
| 2024 | 28.233 | 28.233 | 27.504 | 27.880 | 28.284 | 30.691 | | 28.233 |
| 2025 | | 28.428 | 27.474 | 27.897 | 28.352 | | 29.189 | |
| 2026 | | 28.881 | 27.443 | 27.914 | 28.420 | | | |
| 2027 | | 29.094 | 27.369 | 27.878 | 28.429 | | | |
| 2028 | | 29.306 | 27.295 | 27.841 | 28.437 | | | |
| 2029 | | 29.519 | 27.222 | 27.805 | 28.446 | | | 29.418 |
| 2030 | | 29.731 | 27.148 | 27.769 | 28.454 | | 30.458 | |
| 2031 | | 29.944 | 27.075 | 27.733 | 28.463 | | | |
| 2032 | | 30.156 | 27.002 | 27.697 | 28.471 | | | |
| 2033 | | 30.369 | 26.929 | 27.661 | 28.480 | | | |
| 2034 | | 30.582 | 26.856 | 27.625 | 28.488 | | | 30.603 |
| 2035 | | 30.794 | 26.784 | 27.589 | 28.497 | | | |
| 2036 | | 31.007 | 26.711 | 27.553 | 28.506 | | | |

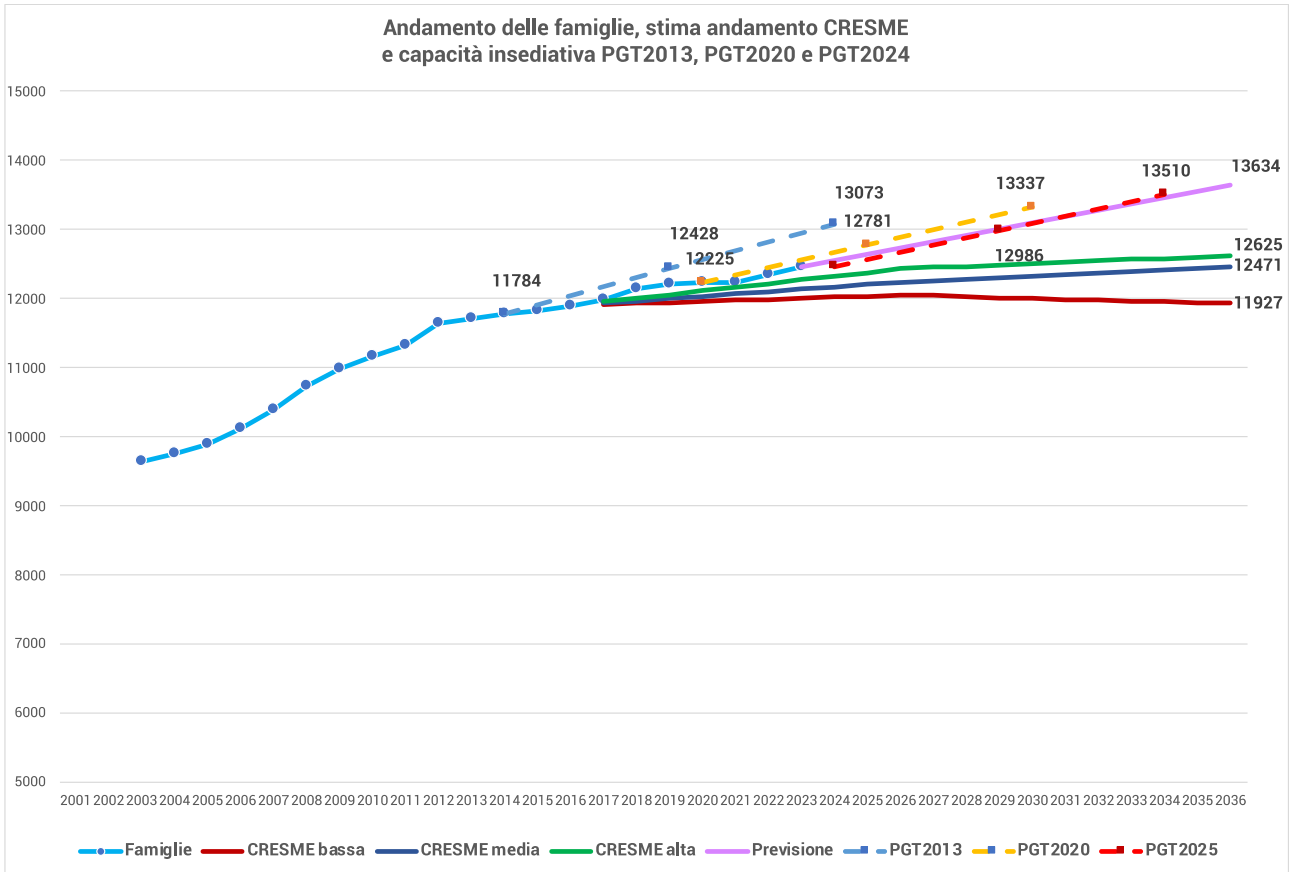
Dalle analisi effettuate emerge:

1. tra gli scenari elaborati dal CRESME, se confrontati con il reale andamento della popolazione parabiaghese per l'arco temporale ad oggi disponibile 2017 – 2024, solo l'ipotesi alta appare in linea con l'andamento demografico (28.284 abitanti previsti contro i 28.233 abitanti registrati al 31 dicembre) mentre gli altri due scenari soffrono hanno sottostimato rispettivamente di -729 e -353 abitanti;

2. gli scenari CRESME non sono stati elaborati considerando i recenti trend migratori che per il comune di Parabiago vedono un incremento dei flussi con una differenza del numero di iscritti provenienti da altri comuni pari +287 dal 2015 (740) al 2022 (1.027) influenzati anche dalle dinamiche migratorie del comune di Milano che nello stesso periodo ha visto un incremento di cancellazioni verso altri comuni pari a 10.934 abitanti (con 25.357 cancellazioni nel 2015 e 36.191 nel 2022) dovuti in parte all'incremento dei costi nella metropoli ed in parte dalla migliore qualità di vita che i comuni di cintura riescono a garantire, in particolare per quei comuni come Parabiago dotati di collegamenti diretti;

3. attraverso alla funzione "previsione", ovvero calcolando valori futuri in base a dati storici, al 2036 si ottiene un incremento pari a +2.774 abitanti (un incremento annuo dello 0,8%).

Appare quindi evidente che non è possibile confrontare il dimensionamento di Piano solo con gli scenari CRESME, oltremodo vi è un'ulteriore riflessione da aggiungere relativamente alle famiglie che, nel periodo 2002-2024, ha visto un aumento del 29,2% ma una diminuzione del numero medio di componenti dell'11%.



| Anno | Famiglie al 31 dicembre | Funzione previsione | CRESME Ipotesi bassa | CRESME Ipotesi media | CRESME Ipotesi alta | PGT2013 Famiglie teoriche | PGT2020 Famiglie teoriche | PGT2025 Famiglie teoriche |
|------|-------------------------|---------------------|----------------------|----------------------|---------------------|---------------------------|---------------------------|---------------------------|
| 2003 | 9.642 | | | | | | | |
| 2004 | 9.744 | | | | | | | |
| 2005 | 9.896 | | | | | | | |
| 2006 | 10.122 | | | | | | | |
| 2007 | 10.392 | | | | | | | |
| 2008 | 10.721 | | | | | | | |
| 2009 | 10.971 | | | | | | | |
| 2010 | 11.173 | | | | | | | |
| 2011 | 11.326 | | | | | | | |
| 2012 | 11.637 | | | | | | | |
| 2013 | 11.719 | | | | | | | |
| 2014 | 11.784 | | | | | 11.784 | | |
| 2015 | 11.814 | | | | | | | |
| 2016 | 11.899 | | | | | | | |
| 2017 | 11.987 | | 11.914 | 11.932 | 11.951 | | | |

| | | | | | | | | |
|------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|--------|
| 2018 | 12.134 | | 11.930 | 11.966 | 12.003 | | | |
| 2019 | 12.207 | | 11.945 | 11.999 | 12.056 | 12.428 | | |
| 2020 | 12.225 | | 11.961 | 12.033 | 12.109 | | 12.225 | |
| 2021 | 12.241 | | 11.976 | 12.066 | 12.162 | | | |
| 2022 | 12.356 | | 11.991 | 12.100 | 12.215 | | | |
| 2023 | 12.461 | 12.461 | 12.007 | 12.134 | 12.268 | | | |
| 2024 | | 12.551 | 12.022 | 12.168 | 12.322 | 13.073 | | 12.461 |
| 2025 | | 12.641 | 12.038 | 12.202 | 12.376 | | 12.781 | |
| 2026 | | 12.732 | 12.053 | 12.236 | 12.430 | | | |
| 2027 | | 12.822 | 12.041 | 12.259 | 12.449 | | | |
| 2028 | | 12.912 | 12.028 | 12.283 | 12.469 | | | |
| 2029 | | 13.002 | 12.015 | 12.306 | 12.488 | | | 12.986 |
| 2030 | | 13.093 | 12.003 | 12.330 | 12.508 | | 13.337 | |
| 2031 | | 13.183 | 11.990 | 12.353 | 12.527 | | | |
| 2032 | | 13.273 | 11.977 | 12.377 | 12.547 | | | |
| 2033 | | 13.363 | 11.965 | 12.400 | 12.566 | | | |
| 2034 | | 13.454 | 11.952 | 12.424 | 12.586 | | | 13.510 |
| 2035 | | 13.544 | 11.939 | 12.447 | 12.606 | | | |
| 2036 | | 13.634 | 11.927 | 12.471 | 12.625 | | | |

Anche in questo caso si evidenzia come gli scenari elaborati dal CRESME già al 2023 sottostimano il numero di famiglie. Oltremodo stante l'assunto di 1 famiglia → 1 casa gli scenari CRESME sottostimano la domanda di -454 nell'ipotesi bassa (pari ad una differenza di 1.026 abitanti), -327 nell'ipotesi media (739 abitanti) e -193 nell'ipotesi alta (435 abitanti).

Come già evidenziato, si ribadisce comunque che le stime effettuate restituiscono solo le componenti di base del fabbisogno abitativo legate al fabbisogno primario (ovvero la quota di fabbisogno abitativo direttamente proporzionale all'andamento demografico). Esse, però, non consentono di cogliere altre componenti che comprimono la disponibilità di alloggi in aggiunta alle quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato, comunque presenti, quali:

- le domande connesse all'uso multifunzionale degli edifici residenziali, ormai ampiamente diffuso per effetto di una serie di attività economiche individuali o comunque polverizzate;
- la domanda fisiologica connessa alla relativa vetustà del patrimonio edilizio esistente;
- le quote fisiologiche di immobili a disposizione del mercato (tipicamente ricomprese almeno tra il 2% e il 3% del patrimonio edilizio complessivo);
- la domanda espressa dalla popolazione potenzialmente proveniente dall'esterno non analiticamente preventivabile.

Elementi questi che riducono sensibilmente l'offerta insediativa teorica, tradizionalmente riferita, dagli strumenti urbanistici comunali, solo all'andamento demografico della popolazione invece che all'andamento del numero di famiglie o alle altre componenti della domanda.

Evidentemente tali elementi comportano la necessità di considerare la domanda non tanto come mero risultato dei trend demografici quanto, invece, il risultato delle diverse componenti che la connotano.

Oltremodo, come messo in rilievo dalle analisi, il tema appare molto critico anche in termini di composizione della popolazione e di ricadute economiche e sociali che il progressivo invecchiamento della popolazione pone (si veda, sul punto, il capitolo 2. della parte II "Gli aspetti socio-economici").

Temi, questi, ai quali la pianificazione urbanistica locale deve rispondere in termini progettuali, di sostegno dell'offerta.

Se la domanda nella realtà parabiaghese risulta essere vivace è necessario verificare l'andamento dell'offerta. Le analisi condotte, pur nella difficoltà di individuare un dato complessivo di offerta disponibile consentono di descrivere con verosimiglianza l'offerta di alloggi sul mercato di Parabiago.

In via preliminare il dato del 85,3% di abitazioni occupate da residenti, rilevato da ISTAT nel 2021, pur essendo omnicomprensivo e non in grado di cogliere eventuali fenomeni di sottoutilizzo, registra una quota di inutilizzo delle abitazioni generalmente basso.

Se il grado di inutilizzo risulta generalmente basso è utile indagare il tema legato ai caratteri del patrimonio edilizio esistente che per il 67,82% di essi ha comunque più di 40 anni d'età.

| | 1918 e precedenti | 1919-1945 | 1946-1960 | 1961-1970 | 1971-1980 | 1981-1990 | 1991-2000 | 2001-2005 | 2006 e successivi | totale |
|-----------------------------------|-------------------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-----------|-------------------|---------|
| n° edifici residenziali | 248 | 411 | 1028 | 972 | 869 | 852 | 452 | 234 | 136 | 5202 |
| % sul totale | 4,77% | 7,90% | 19,76% | 18,69% | 16,71% | 16,38% | 8,69% | 4,50% | 2,61% | 100,00% |
| % annuo medio del periodo | n.d. | 0,29% | 1,32% | 1,87% | 1,67% | 1,64% | 0,87% | 0,90% | n.d. | |
| % incrementale (base 1918) | 4,77% | 12,67% | 32,43% | 51,11% | 67,82% | 84,20% | 92,89% | 97,39% | 100,00% | 100,00% |

Edifici residenziali per epoca di costruzione (elaborazione dati Istat Censimento 2011)

Relativamente alla frazione del patrimonio edilizio invenduto è necessario premettere che può considerarsi la risultante di alcune componenti:

- invenduto vero e proprio, costituito da abitazioni collocate sul mercato della compravendita e che non hanno ancora trovato un acquirente;
- sfritto, costituito da abitazioni collocate sul mercato per l'affitto e che non hanno ancora trovato un affittuario;
- inutilizzato, costituito da abitazioni inutilizzate e non disponibili per la vendita o l'affitto, perché inagibili (caso del tutto limitato nell'area metropolitana Milanese e, se si eccettuano alcuni comparti del Centro Storico, anche a Parabiago) o per volontà dei proprietari di tenerle libere (ad esempio per destinarle ai figli, oppure locate in maniera irregolare e dichiarate libere) oppure per disinteresse (ad esempio di proprietari residenti all'estero o comunque in altre località).

Questa componente del patrimonio immobiliare può essere ulteriormente suddivisa in:

- usato e collocato sul mercato prevalentemente da famiglie (il patrimonio edilizio esistente, infatti, è caratterizzato dall'altissima parcellizzazione della proprietà presso le famiglie, al contrario di quanto avviene, mediamente, per le proprietà fondiarie, spesso concentrate nelle mani di pochi possessori);
- nuovo, realizzato appositamente per essere collocato sul mercato per la vendita o per l'affitto, in prevalenza di proprietà di imprese e cooperative.

Per quanto riguarda le quote di immobili a disposizione del mercato (invenduto o vuoto) l'analisi statistica di quest'ultima componente (nuovo invenduto) può avvalersi, negli ultimi anni, dell'apporto indiretto fornito dall'articolo 2 comma 1 del DL 102/2013, convertito con modificazioni nella legge 124/2013, che prevede l'esenzione dalle imposte locali per gli immobili invenduti da nuova costruzione. Beneficiari della misura sono i cosiddetti "beni merce", cioè i fabbricati costruiti per la vendita e che non siano venduti (o rogitati) o locati.

Sulla scorta di queste misure normative sono quindi disponibili, presso gli uffici comunali, i dati comunicati dalle imprese per l'esenzione, potendo quindi ricostruire un quadro dell'offerta di alloggi nuovi disponibili sul mercato.

Inoltre, dall'incrocio con i dati catastali aggiornati è possibile registrare, in tempo reale, le tendenze del mercato rispetto a questa quota di patrimonio edilizio.

Sulla base dei dati assunti presso gli uffici comunali e riepilogati nelle successive tabelle, nel 2014 risultano a Parabiago 68 alloggi residenziali invenduti (ad essi si sommano, poi, alcuni box per autovetture e alcune unità immobiliari a deposito⁸).

Nel 2015 la quota di invenduto (nuovo) è pari a circa il 1,3% del totale degli alloggi censiti al 2011 dall'ISTAT (quota, questa, vicina alla quota di invenduto considerata fisiologica del mercato, variabile a seconda dei contesti dal 2 al 3%).

Sulla base di una verifica catastale effettuata per la redazione della presente analisi, nel periodo 2015 – dicembre 2018 la quota di alloggi invenduti è diminuita di oltre l'80% e il totale degli alloggi invenduti risulta pari a 13 alloggi.

Nel dicembre 2018 la quota di invenduto (nuovo) si è ridotta a circa lo 0,2 % del totale degli alloggi censiti al 2011, abbastanza coerente con la quota fisiologica di invenduto solitamente assunta in questo tipo di analisi.

Sulla base di questi dati, chiaramente parziali, è comunque possibile affermare che il fenomeno di blocco del mercato, in particolare quello legato alle dinamiche degli ultimi tre anni, appare progressivamente in via di fluidificazione. Si evidenzia oltremodo che non esiste, di fatto, un generalizzato fenomeno di sottoutilizzo o non utilizzo del patrimonio edilizio residenziale potenzialmente disponibile per il mercato.

⁸ Si precisa che per la presente analisi sono state prese in considerazione solo le categorie catastali A/1 - Abitazioni di tipo signorile, A/2 - Abitazioni di tipo civile, A/3 - Abitazioni di tipo economico, A/4 - Abitazioni di tipo popolare, A/5 - Abitazioni di tipo ultrapopolare, A/7 - Abitazioni in villini, A/8 - Abitazioni in ville.



Alloggi residenziali - andamento invenduto dicembre 2015 - dicembre 2018

| Operatore | Categoria catastale | Foglio | Mappale | Sub. | Invenduto dicembre 2015 | Invenduto dicembre 2016 | Invenduto dicembre 2017 | Invenduto dicembre 2018 |
|---------------------|---------------------|--------|---------|------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|-------------------------|
| 1 | A02 | 2 | 1251 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 4 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 9 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 10 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 11 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 2 | 1251 | 12 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| A02 | 2 | 1251 | 13 | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| A02 | 2 | 1251 | 15 | 1 | 0 | 0 | 0 | |
| Operatore 1: | | | | | 12 | 0 | 0 | 0 |
| 2 | A07 | 1 | 543 | 3 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 1 | 543 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 1 | 543 | 7 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A07 | 1 | 544 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 2: | | | | | 4 | 0 | 0 | 0 |
| 3 | A07 | 26 | 763 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A07 | 26 | 765 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 3: | | | | | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 4 | A07 | 2 | 1272 | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | A07 | 2 | 1272 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Operatore 4: | | | | | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 5 | A07 | 12 | 2255 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 12 | 2256 | 1 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 12 | 2256 | 2 | 1 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 12 | 2256 | 3 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 12 | 2256 | 4 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 12 | 2256 | 5 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A07 | 12 | 2257 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 5: | | | | | 7 | 4 | 1 | 0 |
| 6 | A03 | 4 | 502 | 19 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A03 | 4 | 502 | 20 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 4 | 502 | 14 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 4 | 502 | 15 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 4 | 502 | 16 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 4 | 502 | 17 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A03 | 4 | 503 | 18 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| | A03 | 4 | 503 | 19 | 1 | 0 | 0 | 1 |
| Operatore 6: | | | | | 8 | 0 | 0 | 2 |
| 7 | A03 | 22 | 98 | 701 | 0 | 1 | 1 | 1 |
| Operatore 7: | | | | | 0 | 1 | 1 | 1 |
| 8 | A02 | 23 | 801 | 702 | 1 | 1 | 1 | 0 |
| | A02 | 23 | 801 | 706 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 801 | 707 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 8: | | | | | 3 | 1 | 1 | 0 |
| 9 | A07 | 12 | 2286 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | A07 | 12 | 2287 | 1 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Operatore 9: | | | | | 0 | 0 | 0 | 2 |
| 10 | A02 | 18 | 1430 | 21 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 18 | 1428 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 |

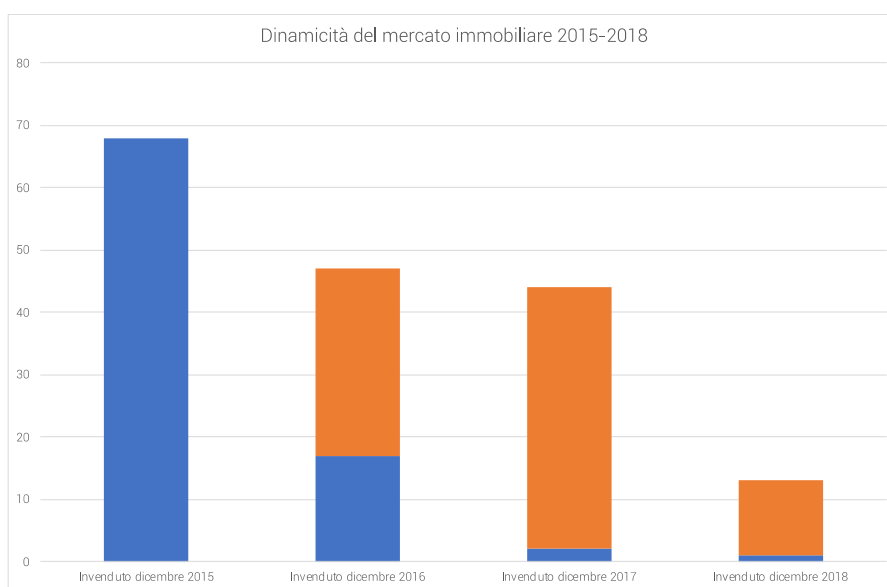


| | | | | | | | | |
|----------------------|-----|-----|------|------|----------|----------|-----------|----------|
| Operatore 10: | | | | | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 11 | A02 | 7 | 763 | 8 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 7 | 763 | 17 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 11: | | | | | 2 | 0 | 0 | 0 |
| 12 | A02 | 10 | 831 | 10 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 11 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 12 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 13 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 14 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 15 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 16 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 17 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 18 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 20 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 21 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 22 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 23 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 24 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 25 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 26 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 5 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 6 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 10 | 831 | 7 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| A02 | 10 | 831 | 8 | 0 | 0 | 1 | 0 | |
| A02 | 10 | 831 | 9 | 0 | 0 | 1 | 0 | |
| A02 | 10 | 831 | 19 | 0 | 0 | 1 | 0 | |
| A07 | 10 | 828 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 | |
| Operatore 12: | | | | | 0 | 0 | 26 | 0 |
| 13 | A02 | 15 | 20 | 719 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 13: | | | | | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 14 | A02 | 6 | 612 | 6 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 14: | | | | | 1 | 0 | 0 | 0 |
| 15 | A02 | 2 | 1149 | 1 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 2 | 1149 | 2 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 2 | 1149 | 3 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 2 | 1149 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 2 | 1149 | 5 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Operatore 15: | | | | | 0 | 0 | 5 | 0 |
| 16 | A04 | 8 | 405 | 8 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A04 | 8 | 405 | 9 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Operatore 16: | | | | | 0 | 2 | 0 | 0 |
| 17 | A02 | 13 | 845 | 2 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 13 | 845 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 13 | 845 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 13 | 845 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 13 | 845 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 13 | 851 | 2 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | A02 | 13 | 851 | 3 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | A02 | 13 | 851 | 4 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | A02 | 13 | 851 | 5 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| | A02 | 13 | 851 | 6 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Operatore 17: | | | | | 0 | 5 | 0 | 5 |
| 18 | A07 | 27 | 684 | 1 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 27 | 680 | 6/10 | 2 | 2 | 0 | 0 |

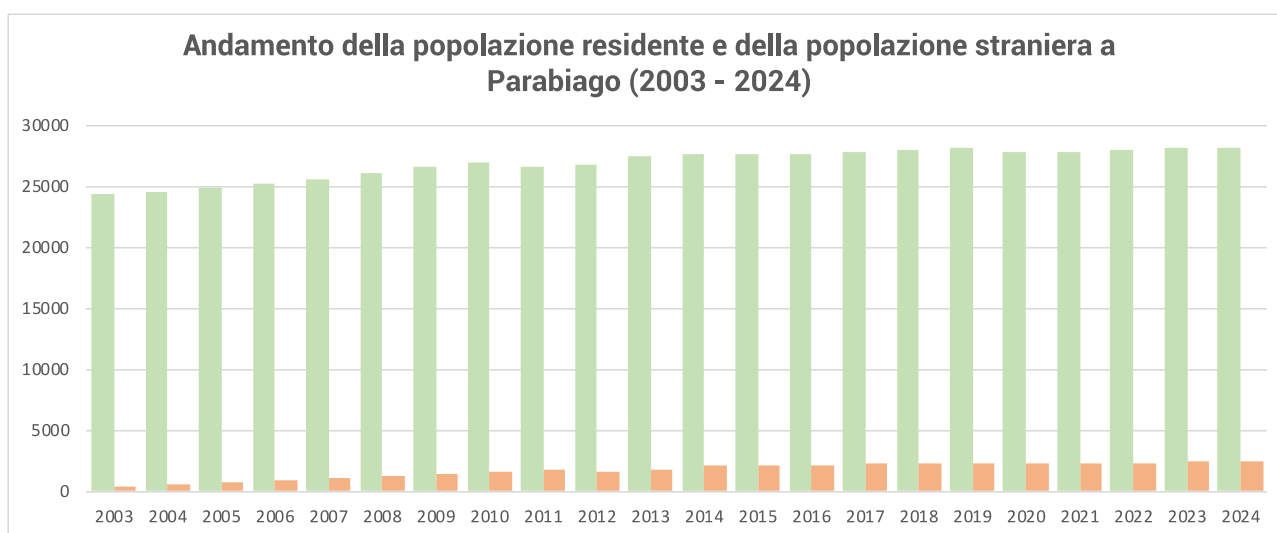


| | | | | | | | | |
|----------------------|-----|-----|-----|-------------------|-----------|-----------|----------|----------|
| | A02 | 27 | 686 | 9/11 | 2 | 2 | 0 | 0 |
| | A02 | 27 | 680 | 9 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A07 | 15 | 595 | 44 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 15 | 595 | 12/41/33/34/35/36 | 6 | 4 | 0 | 0 |
| | A02 | 15 | 595 | 7 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 15 | 595 | 13 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 15 | 595 | 42 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 15 | 595 | 22 | 1 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 15 | 595 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Operatore 18: | | | | | 17 | 13 | 0 | 0 |
| 19 | A03 | 9 | 160 | 709 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A03 | 9 | 160 | 712 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A03 | 9 | 160 | 735 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A03 | 9 | 160 | 710 | 0 | 0 | 0 | 1 |
| Operatore 19: | | | | | 0 | 0 | 3 | 1 |
| 20 | A03 | 25 | 926 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A03 | 25 | 926 | 8 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A03 | 25 | 926 | 10 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| Operatore 20: | | | | | 0 | 3 | 0 | 0 |
| 21 | A02 | 27 | 673 | 10 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Operatore 21: | | | | | 0 | 0 | 1 | 0 |
| 22 | A10 | 11 | 72 | 710 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A10 | 11 | 72 | 712 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A10 | 11 | 72 | 713 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 11 | 72 | 714 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 11 | 72 | 715 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A10 | 11 | 72 | 721 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 11 | 72 | 725 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 11 | 72 | 729 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| | A02 | 11 | 72 | 730 | 1 | 0 | 0 | 0 |
| Operatore 22: | | | | | 9 | 0 | 0 | 0 |
| 23 | A02 | 23 | 987 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 7 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 8 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 9 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 10 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 987 | 11 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 3 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 4 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 5 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 6 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 7 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 8 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 9 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| | A02 | 23 | 988 | 10 | 0 | 1 | 0 | 0 |
| A02 | 23 | 988 | 11 | 0 | 1 | 0 | 0 | |
| Operatore 23: | | | | | 0 | 18 | 0 | 0 |
| 24 | A02 | 24 | 567 | 4 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 24 | 567 | 5 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 24 | 567 | 6 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 24 | 567 | 7 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 24 | 567 | 8 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| | A02 | 24 | 567 | 9 | 0 | 0 | 1 | 0 |
| Operatore 24: | | | | | 0 | 0 | 6 | 0 |

| | 2015 | 2016 | 2017 | 2018 |
|----------------------------------|-------------|-------------|-------------|-------------|
| Totale invenduto | 68 | 47 | 44 | 13 |
| Invenduto anno precedente | 68 | 17 | 2 | 1 |
| Invenduto nuovo | - | 30 | 42 | 12 |



Per quanto riguarda i saldi migratori dall'estero non sono al momento formulabili previsioni sull'andamento futuro della domanda, essendo la stessa connessa a fenomeni endogeni non considerabili all'interno della programmazione del PGT (conflitti internazionali, congiunture economiche, pandemia, ecc.). Dall'analisi degli andamenti pregressi si registra comunque un incremento tendenziale della popolazione straniera residente che dal 2003 al 2024 è passata dall'1,9% al 9%, incidenza % inferiore alla media provinciale (10,8%) e alla media regionale (11,8 %).



Resta infine non indagabile il tema dell'uso multifunzionale degli edifici residenziali da parte di attività a contenuto economico (attività professionali, commercio di vicinato, attività economiche e di servizio varie, ecc..), in continua ed ineludibile progressione e che erode parti sensibili dell'offerta teorica potenziale. A valle di tutte queste considerazioni resta comunque da sottolineare che la capacità insediativa di progetto resta un dato puramente teorico e verrebbe a configurarsi solo nel caso di completa attuazione delle previsioni di Piano e saturazione completa dei volumi disponibili. Evento, questo, chiaramente improbabile e inverosimile. Ciò a dire che lo scarto registrato tra offerta residenziale potenziale del PGT 2024 e la popolazione attesa è sicuramente inferiore rispetto a quello evidenziato dal mero confronto dei dati statistici a disposizione, mentre potrebbero registrarsi episodi di pressione della domanda insediativa legate alla mutata componente familiare, con un numero sempre crescente di famiglie ma una diminuzione della media del numero di componenti, e agli altri fattori difficilmente quantificabili precedentemente illustrati.

4.2. Il dimensionamento di Piano

Definite la stima dei fabbisogni insediativi e le dinamiche di mercato risulta quindi necessario verificare l'impianto di Piano andando ad analizzarne il dimensionamento anche rispetto alle previsioni del PGT 2013 e del PGT 2020. In questa sezione si dà quindi conto della capacità insediativa teorica⁹ di abitanti ricavata dalle previsioni del nuovo Piano di Governo del Territorio; il computo delle quantità sarà oggetto di confronto con i dati e parametri derivanti dallo strumento urbanistico del 2013.

Anche al fine del necessario raffronto con il PGT 2013 ed il PGT 2020, la stima della capacità insediativa della Variante avviene assumendo la metodologia utilizzata dal PGT2013 e dal PGT2020 (ovvero 100 mc/abitante, pari a 33,33 di SL mq per abitante). Sono pertanto considerati gli apporti residenziali delle nuove previsioni di trasformazione su suolo libero. Come risulta dal seguente prospetto, la nuova popolazione teoricamente insediabile dalla Variante è pari a 2.410 abitanti, per un incremento teorico (rispetto alla popolazione a 31/12/2024 di 28.233 abitanti) del 8,5 %. A cui vi è da aggiungere la popolazione teorica derivante dai residui della pianificazione vigente residenziale (pari a 145 ab.) e dai completamenti del Piano delle Regole (pari a 951 ab.). La popolazione teorica totale risulta pertanto pari a 28.233 ab. + 2.410 ab. + 145 ab + 951 ab = 31.739 abitanti teorici.

| Sintesi previsioni PGT 2025 | |
|--|------------------|
| Ambiti di trasformazione (AT) | 826 ab. |
| Ambiti di riqualificazione urbana (ARU) | 1.584 ab. |
| Piani attuativi vigenti (PAV) | 145 ab. |
| Completamenti del Piano delle Regole | 951 ab. |
| Totale | 3.506 ab. |

⁹ Parametro assunto 100 mc/ab per abitante pari a 33,33 di SL mq per abitante in continuità con il PGT 2013 ed il PGT 2020.

Considerando un periodo decennale per l'attuazione delle previsioni della variante, l'incremento medio annuo di popolazione indotto del nuovo PGT sarebbe pertanto pari a circa l'1,2% anno.

Occorre comunque evidenziare che questo dato è di ordine puramente teorico, in quanto la stima di popolazione teoricamente insediabile considera:

- le percentuali di insediamento massimo ammesse per la funzione residenziale, mentre è noto che nella generalità dei casi una quota significativa della capacità insediativa residenziale è assorbita da attività compatibili o accessorie, indipendentemente dalle quote minime riservate alla residenza nei diversi ambiti;
- un quadro di attuazione completa del PGT che, nella generalità dei casi, può assumersi come irrealistico, in quanto in tutti i piani urbanistici permangono quote endemiche di previsioni non attuate.

Al fine di confrontare il dimensionamento di piano del PGT 2025 con quello dei PGT 2013 e 2020 si evidenzia che:

- nel PGT 2013, all'interno del capitolo "9.3.1. Il dimensionamento del Piano di Governo del Territorio" della relazione illustrativa del Documento di Piano DP1, si riportano tre scenari insediativi (ipotesi minima, ipotesi intermedia, ipotesi massima) dai quali emerge il seguente dimensionamento:

| Capacità insediativa | Abitanti teorici (n°) | | |
|---|-----------------------|--------------------|-----------------|
| | Ipotesi Minima | Ipotesi Intermedia | Ipotesi Massima |
| Attuazione completa degli interventi autorizzati (ambiti di perequazione e piani urbanistici approvati e in fase di attuazione) | 4.553 | 4.553 | 4.553 |
| Interventi di recupero del tessuto urbano consolidato - AR | 720 | 720 | 720 |
| Ambiti di completamento volumetrico | 1.519 | 1.672 | 1.823 |
| Aree di riqualificazione urbana - ARU | 975 | 1.244 | 1.528 |
| Ambiti di trasformazione strategica - ATS | 554 | 623 | 769 |
| Interventi di completamento del tessuto consolidato | 100 | 100 | 100 |
| Totale abitanti teorici insediabili | 8.421 | 8.912 | 9.485 |

- nel PGT 2020, all'interno del capitolo "Il dimensionamento delle previsioni residenziali" della relazione generale, si riportano quattro scenari insediativi (scenario massimo, scenario medio, scenario medio basso, scenario basso) dai quali emerge il seguente dimensionamento:

| | Ambiti di trasformazione (AT) | Ambiti di riqualificazione urbana (ARU) | Totale abitanti |
|----------------------|-------------------------------|---|-----------------|
| Scenario massimo | 826 | 1.712 | 2.539 |
| Scenario medio | 661 | 1.370 | 2.031 |
| Scenario medio basso | 727 | 1.181 | 1.909 |
| Scenario basso | 582 | 945 | 1.527 |

Nella relazione viene oltremodo specificato che a questi si devono aggiungere gli abitanti teorici derivanti da piani attuativi vigenti e dalle trasformazioni puntuali nel tessuto consolidato mediante interventi diretti senza però quantificarli.

Per poter confrontare il dimensionamento dei tre strumenti urbanistici è necessario quindi effettuare una selezione solo delle informazioni comparabili, ovvero:

- per il PGT 2013: interventi di recupero del tessuto urbano consolidato (AR) + aree di riqualificazione urbana (ARU) + ambiti di trasformazione strategica ATS);
- per il PGT 2020: ambiti di trasformazione (AT) + ambiti di riqualificazione urbana (ARU);
- per il PGT 2025: ambiti di trasformazione (AT) + ambiti di riqualificazione urbana (ARU).

Infine, tra tutti gli scenari di dimensionamento presentati nel PGT 2013 e nel PGT 2020 il confronto è stato effettuato selezionando i dati di ipotesi di massimo sviluppo residenziale.

Nella tabella seguente si riporta il confronto tra la stima del dimensionamento dello strumento 2025 e le previsioni dei PGT 2013 e 2020 dal quale si evince come l'impianto trasformativo del nuovo strumento urbanistico ha portato ad una diminuzione complessiva di abitanti teorici insediabili pari a -20,4% rispetto al primo PGT 2013:

| Previsioni PGT 2013 | Previsioni PGT 2020 | Previsioni PGT 2025 |
|----------------------------|----------------------------|----------------------------|
| 3.026 ab. teorici | 2.539 ab. Teorici | 2.410 ab. teorici |

Infine, conseguentemente alla disaggregazione della comparazione degli impianti previsionali del PGT 2013 con quello del PGT 2025, è opportuno esplicitare alcune considerazioni in ordine alle tendenze demografiche analizzate e disponibili (per un approfondimento si veda il capitolo 2 della Parte I).

Se si concentra l'attenzione sul periodo 2002-2024 si rileva, infatti, che:

- a) nell'arco temporale recente (circa 20 anni), la curva demografica risulta essere in una fase di marcata crescita fino al 2013 e da un incremento più modesto nel periodo 2013-2024 con un dato complessivo pari ad un incremento del 16,8%;
- b) il bilancio demografico risulta positivo solo quando aumenta il flusso migratorio in ingresso essendo il saldo naturale quasi sempre negativo;
- c) il numero delle famiglie aumenta invece del 29,2% (+ 2.819 famiglie) ma diminuisce il numero medio di componenti (da 2,53 a 2,25);
- d) si osserva un progressivo invecchiamento della popolazione residente (incremento dell'indice di vecchiaia, diminuzione dell'indice di ricambio della popolazione attiva ed inversione della piramide dell'età).

Questi dati restituiscono una lettura immediata delle dinamiche demografiche, tra l'altro in linea con quelle in atto a livello regionale e nazionale, che stanno portando ad un significativo cambiamento della domanda insediativa (richiesta di alloggi). Ovvero il dimensionamento classico dello strumento urbanistico (abitanti teorici insediabili) è da contestualizzare rispetto alle effettive esigenze che, come rappresentato nel capitolo 4.1., stanno ridefinendo la domanda di alloggi rispetto alla nuova dimensione dei nuclei familiari e ad un generale invecchiamento della popolazione.

5. I termini del consumo di suolo del Piano

5.1. Le determinazioni in ordine al consumo di suolo

L'integrazione del Piano Territoriale Regionale (PTR) ai sensi della l.r. n. 31 del 2014 "Disposizioni per la riduzione del consumo di suolo e per la riqualificazione del suolo degradato" è stata approvata dal Consiglio regionale con delibera n. 411 del 19/12/2018, ed ha acquistato efficacia il 13/03/2019, con la pubblicazione sul BURL n. 11, Serie Avvisi e concorsi, dell'avviso di approvazione (comunicato regionale n. 23 del 20/02/2019). La legge stabilisce che i PGT e relative varianti adottati successivamente al 13/03/2019 devono risultare coerenti con criteri (Progetto di integrazione del PTR ai sensi della l.r. n.31/2014 "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" approvato da D.C.R. n. XI/411 del 19/12/2018) e gli indirizzi individuati dal PTR per contenere il consumo di suolo.

Indice di urbanizzazione e suolo utile netto dell'Ato "Sempione e ovest milanese"

Al fine di conoscere i criteri di riferimento, la città di Parabiago, come definito dall'integrazione del PTR ai sensi della suddetta legge, è inserito all'interno dell'Ambito Territoriale Omogeneo (Ato) della "Sempione e ovest milanese", per il quale si ha un indice di urbanizzazione pari al 36,0%, che risulta essere leggermente inferiore rispetto all'indice metropolitano pari a 38,8%. I caratteri del sistema rurale mutano passando da nord a sud (della pianura asciutta alla pianura irrigua) e i valori del suolo sono distribuiti in modo disomogeneo, pur con prevalenza della classe di valore medio. Qui il suolo assume valore, oltre che per i caratteri di produttività, anche rispetto ai servizi ecosistemici di prossimità alle conurbazioni storiche. Le previsioni di consumo di suolo residenziali e produttive sono generalmente poste in continuità con il tessuto urbano consolidato. In merito alla città di Parabiago, attraverso la tavola 06 dell'integrazione del PTR (approvato con DCR n. XI/411 del 19/12/2018): Città Metropolitana di Milano e la tavola 05. D1, è possibile riscontrare che l'indice di urbanizzazione si stima entro il livello mediamente critico tra il 35% e il 50%, in linea con l'indice dell'ATO, mentre l'indice di suolo netto risulta essere in una soglia critica tra il 25% e il 50%.

La soglia di riduzione del consumo di suolo del territorio comunale di Parabiago

Con la recente approvazione del PTM di Milano adeguato alla Lr. n.31/2014 con D.C.M. n.16 dell'11 maggio 2021 e pubblicato sul BURL in data 06/10/2021 (Serie Avvisi e Concorsi n. 40), vengono indicate le soglie di riduzione di consumo di suolo per le funzioni residenziali e per altre funzioni per ciascun comune, riportate all'interno della relazione illustrativa del PTM, ai sensi dell'art. 18 delle NdA. Tali soglie sono riportate all'interno della relazione illustrativa (integrante dell'art.18 delle Norme del PTM) che costituisce, insieme all'apparato normativo, l'adeguamento del PTM alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014; per Parabiago, la soglia indicata e verificata all'interno della suddetta relazione risulta essere dello 0%. A seguito delle ulteriori verifiche condotte e all'applicazione dei criteri differenziali riscontrati (art. 18, comma 3, lett. b e c), la soglia di riduzione del consumo di suolo, ai sensi dell'art. 18 del PTM adeguato alla l.r. n. 31/2014, risulta essere confermata (0%), sia funzioni residenziali che per altre funzioni (si veda sezione 2.3, Parte I della Relazione di Piano "Quadro Ricognitivo e conoscitivo" del nuovo Documento di Piano).

La qualità dei suoli liberi del territorio comunale di Parabiago

Anzitutto, si ricorda che la riduzione del consumo di suolo è soggetta al rispetto dei criteri di qualità di cui al capitolo 4.3 dell'elaborato "Criteri per l'attuazione della politica di riduzione del consumo di suolo" dell'integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014. Tali criteri, sono recepiti all'interno delle Regole di Piano del PTCP di Bergamo, così come disposto nella parte IX "Regole per il contenimento del consumo di suolo" delle suddette regole.

Dunque, i temi della qualità dei suoli liberi che confluiscono 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 scelte di Piano, le loro peculiarità agronomiche, pedologiche, naturalistiche e paesaggistiche.

Attraverso il metodo *Metland* elaborato da ERSAF, finalizzato a restituire i dati relativi al valore agricolo dei suoli, è possibile definire per il territorio di Parabiago i contenuti afferenti al **grado di utilizzo agricolo dei suoli**. Avendo precedentemente mostrato la fase di restituzione della capacità d'uso dei suoli, il passo successivo del Metodo *Metland* consiste nella lettura del grado di riduzione del valore di destinazione agricola reale, valutato in base all'uso reale del suolo. Lo strato informativo di riferimento utilizzabile è costituito dalla cartografia della destinazione d'uso agricola e forestale della Lombardia (Dusaf, 7) aggiornato al 2021.

L'interazione, dei suddetti strati informativi, è sintetizzata attraverso un indicatore quantitativo (a valori numerici più alti corrisponde un più alto valore agricolo) con un range teorico 0 - 114 successivamente normalizzato in classi di valore finali. Per tale scopo vengono adottati, con criterio ragionato, intervalli in grado di rappresentare la specificità e la distribuzione dei valori del sistema paesistico rurale provinciale. Le classi sono:

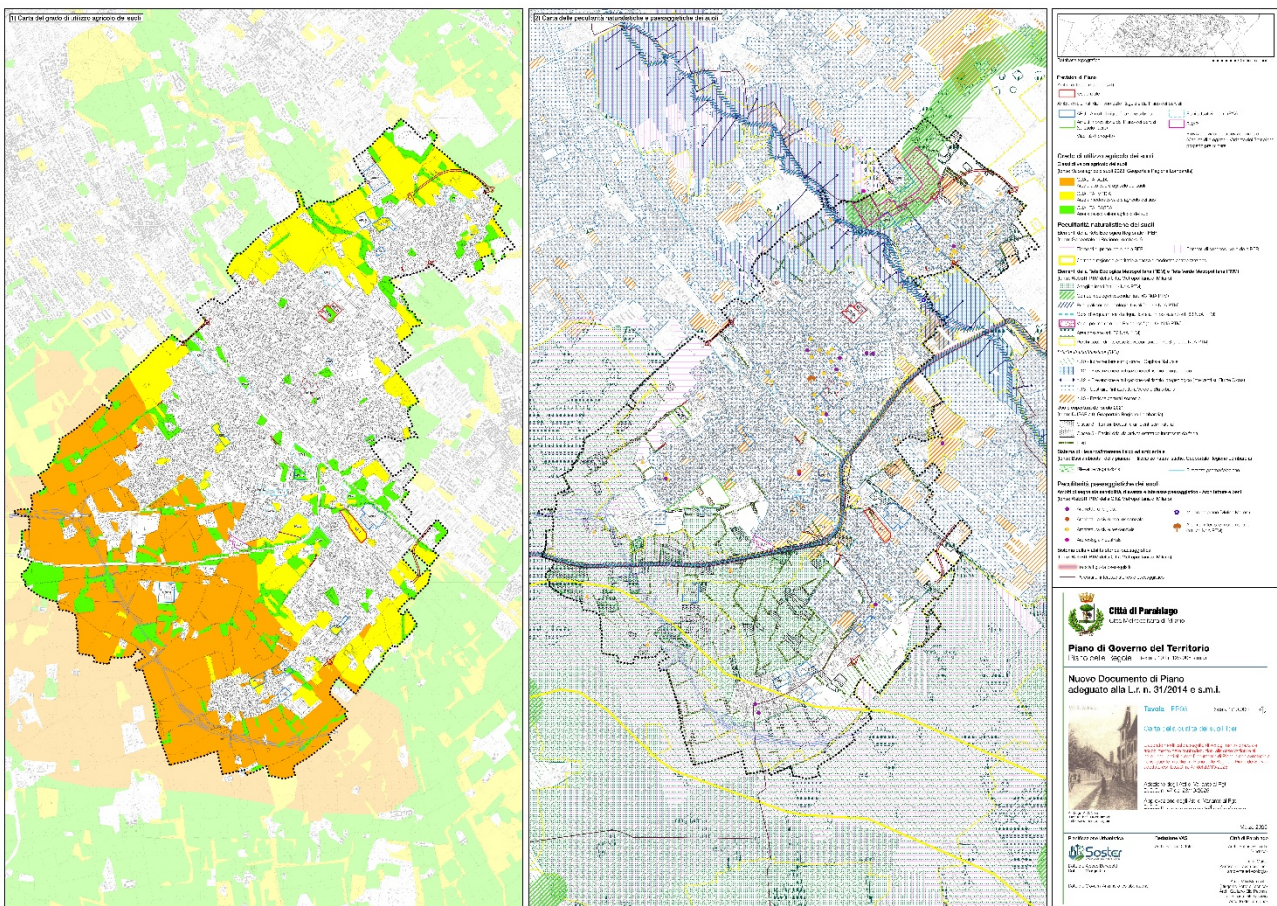
- **valore agricolo alto (punteggio >90):** comprende suoli caratterizzati da una buona capacità d'uso, adatti a tutte le colture o con moderate limitazioni e/o dalla presenza di colture redditizie;
- **valore agricolo moderato (punteggio indicativo 65/70-90):** vi sono compresi suoli adatti all'agricoltura e destinati a seminativo o prati e pascoli, ma con limitazioni colturali di varia entità e soggetti talvolta a fenomeni di erosione e dissesto, in particolare nelle zone montane;
- **valore agricolo basso o assente (punteggio indicativo <65/70):** comprende le aree naturali, non interessate dalle attività agricole, quelle aree agricole marginali e anche quelle abbandonate o in via di abbandono.

Per quanto concerne, invece, la qualità paesaggistica e naturalistica dei suoli, vengono rappresentati gli elementi di valore desunti alla scala locale e quelli derivanti dal Geoportale di Regione Lombardia e dal sito ERSAF. Taluni elementi evidenziano:

- le **peculiarità naturalistiche dei suoli**, ovvero gli elementi afferenti alla rete ecologica di livello sovracomunale, le classi 3, 4 e 5 del DUSAF (ove presenti) e le rilevanze di carattere naturalistico (Basi ambientali);

- le **peculiarità paesaggistiche dei suoli**, ovvero gli elementi afferenti agli aspetti paesaggistici rilevanti del PPR e PTM (ove presenti) e le rilevanze di carattere paesaggistico (Basi ambientali).

L'insieme degli elementi che definiscono il grado di utilizzo agricolo dei suoli e le peculiarità naturalistiche e paesaggistiche dei suoli, a cui si sovrappongono i perimetri degli ambiti in previsione del PGT, sono riassunti nella tavola "PR05 – Carta della qualità dei suoli liberi".



5.2. La verifica del consumo di suolo

Elementi dello stato di fatto e di diritto, superficie: urbanizzata, urbanizzabile, agricola o naturale alla data del 02 dicembre 2014 e al 2024

Per la strutturazione della verifica del consumo di suolo al 02 dicembre 2014 e al 2024, nel rispetto dei criteri della L.r. n.31/2014, si è uniformata un'unica legenda contenente gli elementi dello stato di fatto e di diritto (la ricognizione è stata effettuata attraverso indagini ortofoto, i dati DUSAF e la disciplina del PGT approvato nel 2014).

Per **superficie urbanizzata** si intende la categoria in 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 escluse dalla superficie urbanizzata le aree agricole, naturali, boscate, aree verdi con una superficie maggiore a 5.000 mq.

| Categoria | Componenti |
|-------------------------------|---|
| Superficie urbanizzata | <p>a) le superfici edificate 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 PGT;</p> <p>b) le superfici edificate per attrezzature pubbliche/private, di livello locale/sovracomunale, comprese le aree destinate alla sosta degli autoveicoli, le attrezzature cimiteriali (comprese le fasce di rispetto), i servizi di interesse generale e gli impianti tecnologici;</p> <p>c) le superfici occupate da strade interne al TUC/centro edificato e se, esterne al TUC/centro edificato, le strade come indicate dal livello informativo "area stradale" del DBT;</p> <p>d) le superfici dei lotti liberi edificabili e delle aree verdi pubbliche o di uso pubblico di superficie inferiore a 5.000 mq;</p> <p>e) il sedime delle infrastrutture di mobilità di livello sovracomunale esistenti (ferrovia) e delle attrezzature connesse (stazioni, depositi e scali merci, aree di servizio, piazzole di sosta, ecc.), nonché le porzioni delle relative fasce di rispetto che interessino aree libere adiacenti alle superfici urbanizzate se di ampiezza < 30 m.</p> <p>f) le cave (limitatamente alle parti interessate da progetti di gestione produttiva approvati)</p> <p>g) le superfici edificate disciplinate dal Piano delle Regole;</p> |

Per **superficie urbanizzabile** si intende la categoria in cui vengono ricomprese le aree di trasformazione non attuate alla data del 02 dicembre 2014 suoli liberi e le previsioni non attuate del Piano dei Servizi e del Piano delle Regole.

| Categoria | Componenti |
|---------------------------------|---|
| Superficie urbanizzabile | <p>a) gli Ambiti di trasformazione che interessano suolo libero previsti dal Documento di Piano, suddivisi per destinazione funzionale: residenziale e altre funzioni;</p> <p>b) le aree soggette a pianificazione attuativa previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con superficie > a 5.000 mq, nonché le stesse aree, di qualunque dimensione, se con perimetro non contiguo</p> <p>c) le aree edificabili tramite titolo edilizio diretto previste dal Piano delle Regole, che interessano suolo libero con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata di superficie superiore a 5.000 mq</p> <p>d) le aree per i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi con perimetro non contiguo alla superficie urbanizzata comportanti edificazione</p> <p>e) le aree per i nuovi servizi previsti dal Piano dei Servizi, con perimetro contiguo alla superficie urbanizzata, comportanti edificazione e/o urbanizzazione di superficie superiore a 5.000 mq</p> <p>f) le aree interessate da previsioni infrastrutturali di livello comunale e sovracomunale, da impianti tecnologici per smaltimento e depurazione di rifiuti e acque e per la produzione di energia in previsione;</p> <p>- 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. 31/14, individuabili sulla base della specifica deliberazione della Giunta regionale.</p> |

Infine, la superficie restante è la **superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile (ovvero superficie agricolo o naturale)**, indipendentemente dall'uso che la caratterizza. Oltre ai tradizionali ambiti agricoli, ambiti boscati ed ambiti di interesse naturale e paesaggistico, rientrano in questa categoria anche le attrezzature di servizio esistenti e previste dal Piano dei Servizi che sono connesse alla fruizione dei parchi urbani e territoriali pubblici o di uso pubblico e delle aree verdi e del sistema ambientale con superficie maggiore a 5.000 mq.

| Categoria | Componenti |
|---------------------------------------|--|
| Superficie agricola o naturale | Ambiti agricoli; Ambiti boscati e formazioni vegetali minori, Aree verdi > 5.000 mq, corsi d'acqua minori, il fiume Olona e Canale Villoresi |

L'articolazione della carta di verifica del consumo di suolo

Gli elementi che concorrono alla formazione della **Tavola "PR04 - Carta di verifica del consumo di suolo"** si suddividono in due sequenze temporali, le quali descrivono lo stato di fatto e di diritto al 2 dicembre 2014 e al 2024, le previsioni e le quantità degli ambiti di trasformazione non attuati al 02 dicembre 2014 e le previsioni e le quantità del PGT 2025:

1. Carta del consumo di suolo alla data del 02 dicembre 2014
- (Modifiche e variazioni intercorse con il PGT 2020)
2. Carta del consumo di suolo del PGT 2025

1. Carta del consumo di suolo alla data del 02 dicembre 2014

Segue la sintesi delle informazioni presenti nella prima finestra, inerenti alle quantità della superficie urbanizzata, urbanizzabile e libera al 2014. La superficie urbanizzata incide, rispetto all'intero territorio di Parabiago, del **50,2%**.

| Categoria | Componenti | Quantità | Incidenza |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------|
| Superficie urbanizzata (2014) | Elementi dello stato di fatto e di diritto effettuati con la ricognizione de: - la tavola della disciplina dei PGT approvati ante 2014; - il Database Topografico (rettificato/aggiornato 2025); - il Dusaf 5.0 (2015) e ortofoto AGEA 2015; - letture e verifiche mediante fotointerpretazione. - la verifica con l'allegato 3 del PTM per le infrastrutture | 7.120.212 mq | 50,3% |
| Superficie comunale ¹⁰ | | 14.162.398 mq | 100% |

La **superficie urbanizzabile al 2014** incide, rispetto l'intero territorio comunale, per il **3%**.

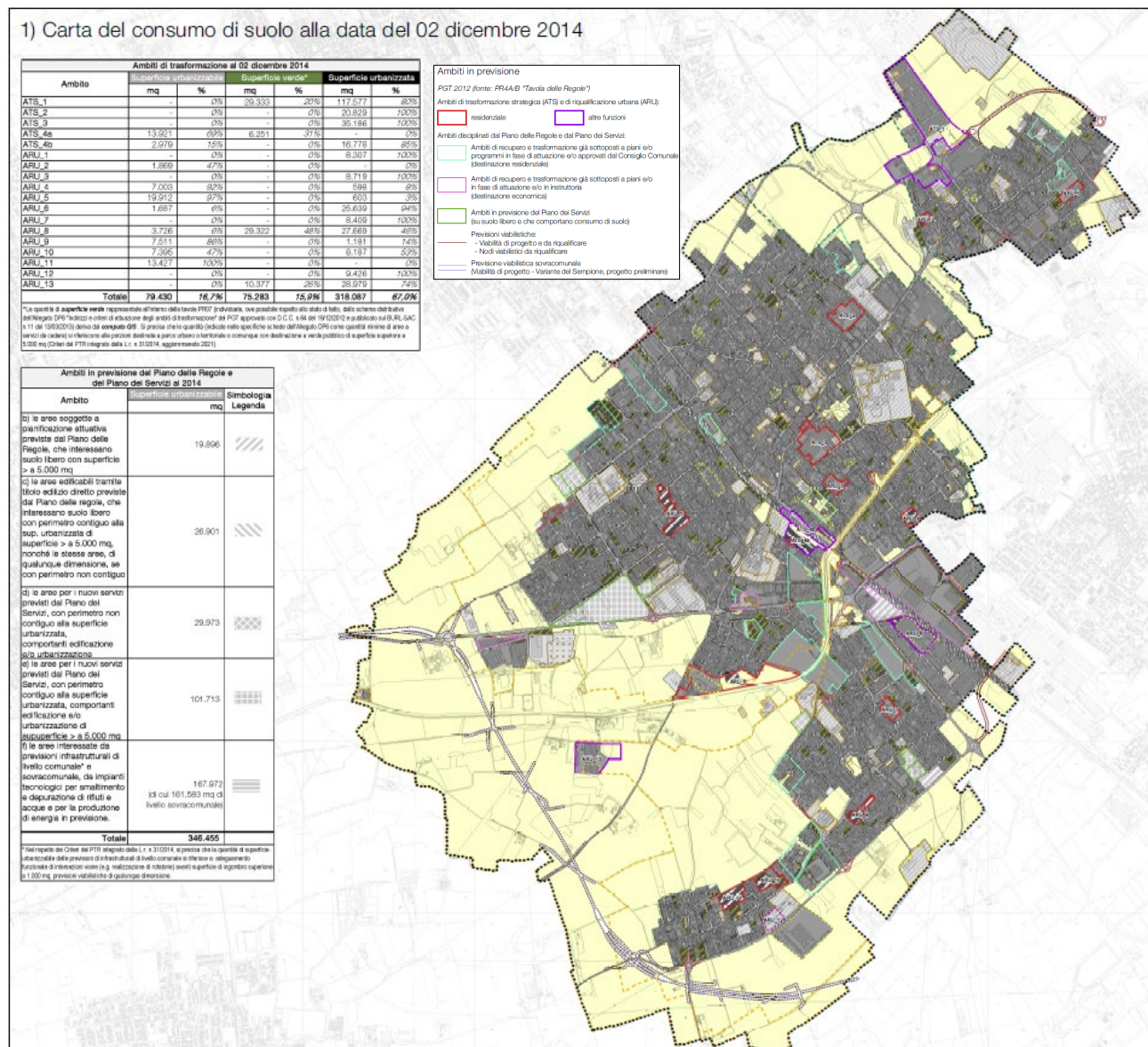
| Categoria | Componenti | Quantità | Incidenza |
|--|--|---------------|-------------|
| Superficie urbanizzabile (2014) | Superficie urbanizzabile da Documento di Piano | 79.430 mq | |
| | Superficie urbanizzabile da Piano delle Regole e Piano dei Servizi | 184.872 mq | |
| | Superficie urbanizzabile dalla previsione di viabilità sovracomunale | 161.583 mq* | |
| | Totale | 425.885 mq | 3,0% |
| * la quantità di superficie urbanizzabile non trova applicazione nel computo della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo (comma 4, art. 2 della Lr. n.31/2014). Si precisa che tale quantità si riferisce al progetto viabilistico "Variante del Sempione" e alle ulteriori previsioni viabilistiche verificate nell'allegato 3 alle norme del PTM | | | |
| Superficie comunale | | 14.162.398 mq | 100% |

Infine, la superficie restante, ovvero quella **agricola o naturale**, ammonta e incide:

| Categoria | Componenti | Quantità | Incidenza |
|--|---|---------------|--------------|
| Superficie agricola o naturale (2014) | Superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile | 6.616.301 mq | 46,7% |
| Superficie comunale | | 14.162.398 mq | 100% |

¹⁰ La quantità è derivata dal computo della superficie in ambiente GIS dello strato informativo relativo al limite amministrativo assunto per la redazione del PGT 2025

Gli estratti cartografici rappresentano lo scenario del consumo di suolo al 2014.



Al 2014, l'indice di consumo di suolo (ICS) risulta pari a **53,2%**.

- **(Modifiche e variazioni intercorse con il PGT 2020)**

La Variante Generale al PGT di Parabiago approvata con D.C.C. n. 80 del 25/11/2020 e pubblicata sul BURL-SAC n.4 del 27/01/2021 ha operato in riduzione in termini di consumo di suolo. In tal senso, nel 2020, non è operata una riduzione del consumo di suolo di n.2 porzioni di superficie urbanizzabile degli ambiti di trasformazione previsti alla data del 02/12/2014, oltre ad una riduzione operata dal Piano dei Servizi (stralcio viabilità in previsione). Oltremodo, a seguito di riclassificazioni e di attuazioni intercorse degli ambiti di previsione del Documento di Piano e del Piano delle regole/Piano dei Servizi, si evince una variazione della superficie urbanizzata e della superficie libera (gli ambiti ex cava sono riclassificati da superficie libera a superficie urbanizzata). Le quantità variazioni intercorse tra il 2014 e 2020 saranno approfondite a fondo di questa sezione.

2. Carta del consumo di suolo del PGT 2025

Segue la sintesi delle informazioni presenti nella seconda finestra, inerenti alle quantità della superficie urbanizzata, urbanizzabile e libera al 2025. La superficie urbanizzata incide, rispetto all'intero territorio di Parabiago, del **49,9 %**.

| Categoria | Componenti | Quantità | Incidenza |
|--------------------------------------|--|---------------|--------------|
| Superficie urbanizzata (2025) | Elementi dello stato di fatto e di diritto effettuati con la ricognizione de: - la tavola della disciplina del PGT 2025; - il Database Topografico (rettificato/aggiornato); - il Dusaf 7.0 (2021); - ortofoto AGEA 2018-2019-2021; - letture e verifiche mediante fotointerpretazione. - la verifica con l'allegato 3 del PTM per le infrastrutture | 7.067.157 mq | 49,8% |
| Superficie comunale | | 14.162.398 mq | 100% |

La **superficie urbanizzabile al 2025** incide, rispetto l'intero territorio comunale, per l'**2,4 %**.

| Categoria | Componenti | Quantità | Incidenza |
|--|--|-------------------|-------------|
| Superficie urbanizzabile* (2025) | Superficie urbanizzabile da Documento di Piano | 0 mq | |
| | Superficie urbanizzabile da Piano delle Regole e Piano dei Servizi | 182.537 mq | |
| | Superficie urbanizzabile dalla previsione di viabilità sovracomunale | 161.583 mq** | |
| | Totale | 344.120 mq | 2,4% |
| <i>* la quantità di superficie urbanizzabile è pari alla somma: (A) degli ambiti di trasformazione, confermati e rettificati del PGT adeguato alla L.r. n.31/2014, al netto delle superfici da mantenere a verde e/o verde di uso pubblico derivante dalle previsioni superiori a 5.000 mq e delle attuazioni intercorse (computo GIS); (B) degli ambiti disciplinati dal Piano dei Servizi e del Piano delle Regole (computo GIS), confermati e rettificati conseguentemente all'adeguamento del Documento di Piano alla L.r. n.31/2014</i> | | | |
| <i>**la quantità di superficie urbanizzabile non trova applicazione nel computo della soglia comunale di riduzione del consumo di suolo (comma 4, art. 2 della Lr. n.31/2014). Si precisa che tale quantità si riferisce al progetto viabilistico "Variante del Sempione" e alle ulteriori previsioni viabilistiche verificate nell'allegato 3 alle norme del PTM</i> | | | |
| Superficie comunale | | 14.162.398 mq | 100% |

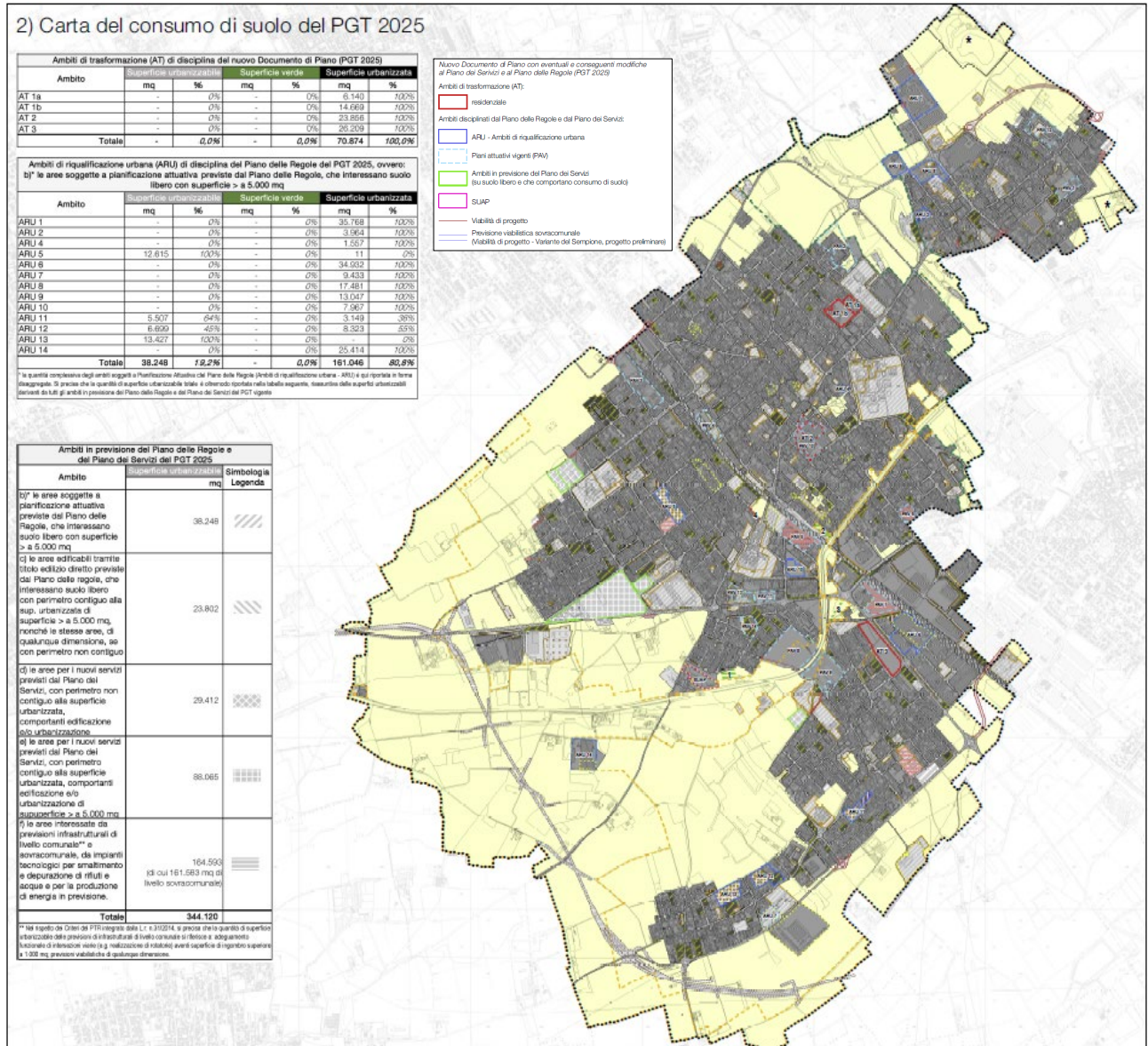
Infine, la superficie restante, ovvero quella **agricola o naturale**, ammonta e incide:

| Categoria | Componenti | Quantità | Incidenza |
|--|---|---------------|--------------|
| Superficie agricola o naturale (2025) | Superficie non classificabile come superficie urbanizzata, né come superficie urbanizzabile | 6.751.121 mq | 47,8% |
| Superficie comunale | | 14.162.398 mq | 100% |

Nella finestra di progetto al 2025, si evidenzia che, considerate le attuazioni intercorse tra 2014 e il 2020 e tra il 2020 e il 2025, vi è un incremento della superficie urbanizzata che, come anticipato, è stata ridotta a seguito dello stralcio degli ambiti a cava. In particolare, si evincono 0 mq di superficie urbanizzabile degli ambiti di trasformazione del Documento di Piano. Per quanto concerne, invece, la riduzione di consumo di suolo operata dal PGT 2020 e dal PGT 2020, si riporta quanto segue (seguirà l'analisi in dettaglio):

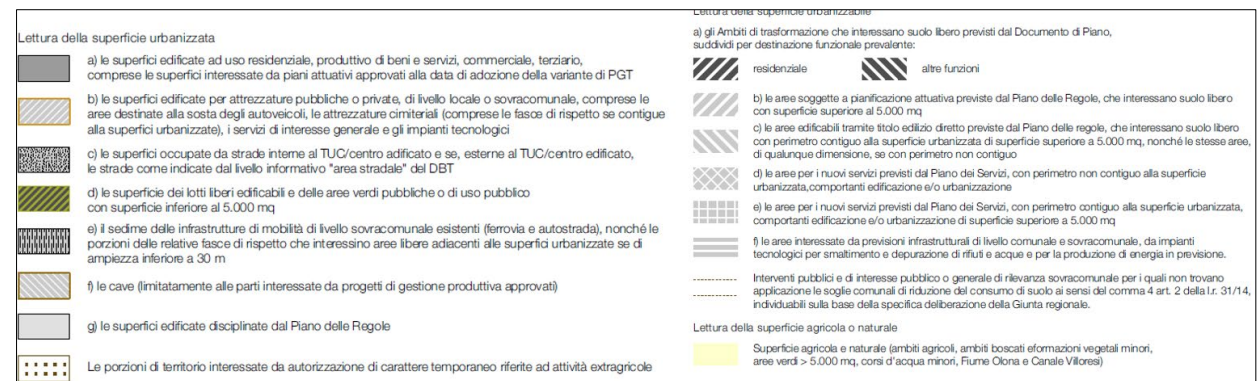
- la riduzione di superficie urbanizzabile operata dal Documento di Piano del PGT 2020 è pari a **6.705 mq**;
- la riduzione di superficie urbanizzabile operata dal Piano delle Regole e dal Piano dei Servizi del PGT 2020 e 2025 è pari a **1.735 mq**.

Gli estratti cartografici rappresentano lo scenario del consumo di suolo al 2025.



Al 2025, l'indice di consumo di suolo (ICS) risulta pari a **52,3%**.

(segue è l'estratto della legenda univoca per la lettura della carta del consumo di suolo)



Computo delle variazioni ai fini della verifica del consumo di suolo

Al fine di migliorare la lettura e la comprensione della tavola PR04 "Carta di verifica del consumo di suolo", si riporta, anzitutto, l'estratto inerente alle variazioni del consumo di suolo intervenute tra il PGT vigente al 2014 e il PGT 2020, ovvero:

- le predette riduzioni di consumo di suolo operate dal Documento di Piano e dal Piano dei Servizi:

| T0 - PGT vigente al 02 dicembre 2014 | Residenziale (R) | Altre funzioni (AF) | Previsioni PR e PS + viabilità comunale | (DP+PR+PS+Viab. com.) |
|---|---|---|---|-----------------------|
| | 60.843 | 18.587 | 184.872 | 264.302 |
| Riduzione richiesta (art. 18 NdA del PTM di Milano)* | Riduzione 0% Ambiti di trasformazione (R) | Riduzione 0% Ambiti di trasformazione (AF) | Totale riduzione richiesta (A) | |
| | 0 | 0 | 0 (esonero)* | |
| T1 - PGT 2020 | Variazioni PGT 2020 residenziale da DP | Variazioni PGT 2020 altre funzioni da DP | Variazioni PGT 2020 da PR e PS | Totale variazioni |
| Variazioni: attuazioni e riclassificazioni | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (attuazioni intercorse o in corso di attuazione: ambito ARU4) | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (attuazioni intercorse o in corso di attuazione: ambito ATS4a) | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (attuazioni intercorse o in corso di attuazione) | -58.634 |
| | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (riclassificazione ambiti: ARU2, porzioni ex ARU5, ex ARU9 ed ex ARU11) | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (riclassificazione ambito: ARU6) | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (riclassificazione) | -8.462 |
| | Da sup. urbanizzabile DP a sup. urbanizzabile PR e PS (riclassificazione ambiti: porzioni ARU5, porzione ex ARU5, ex ARU10 ed ex ARU11) | - | Da sup. urbanizzabile DP a sup. urbanizzabile PR e PS (riclassificazione in ambiti: ARU5, ARU11, ARU12, ARU13 e servizio in previsione) | 0 |
| Ulteriori variazioni: riclassificazioni | - | - | - | - |
| | Variazione parziale | Variazione parziale | Variazione parziale | -67.096 |
| Variazioni ai fini della verifica di riduzione del consumo di suolo ai sensi della L.R. n.31/2014 | porzione ex ambito ARU6 (1) | porzione ex ambito ARU4b (2) | previsione viabilistica locale (3) | -9.127 |
| | in riduzione DP | | | |
| | in riduzione PR/PS | | | |
| Variazione complessiva | -60.843 | Variazione complessiva | Variazione complessiva | -76.223 |

- e le attuazioni intercorse e le riclassificazioni di tessuto

| Superficie urbanizzabile al 02/12/2024 | Superficie urbanizzabile non computata ai fini della verifica del consumo di suolo | Totale Superficie urbanizzata al 02/12/2014 | |
|--|--|---|----------|
| (DP+PR+PS+Viab. com.) | | | |
| 264.302 | 161.583 | 7.114.657 | |
| Totale riduzione richiesta (A) | | | |
| 0 (esonero)* | | | |
| Totale variazioni | Viabilità sovracomunale (Viab. sovra) | Variazioni PGT 2020 | |
| -58.634 | | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (attuazioni intercorse o in corso di attuazione) | 58.634 |
| -8.462 | | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (riclassificazioni) | 8.462 |
| 0 | | Da sup. agricola o naturale a sup. urbanizzata (riclassificazione a seguito di attuazione: parte ATS4a) | 6.251 |
| - | | Da superficie urbanizzata a sup. agricola o naturale (stralcio ambiti estrattivi, fonte: Piano Cave 2022) | -132.631 |
| -67.096 | Variazione parziale | Variazione parziale | -59.284 |
| -9.127 | | | |
| -76.223 | Variazione complessiva | Variazione complessiva | -59.284 |

Quanto segue, invece, è l'estratto inerente alle variazioni intervenute tra il PGT 2020 e il PGT 2025, ovvero:

- un incremento, previsione di viabilità, nel Piano dei Servizi (riquadro rosso) e le ulteriori attuazioni e riclassificazioni di tessuto intercorse (riquadro giallo):

| Variazioni PGT2025 altre funzioni da DP | Variazioni PGT2025 previsioni PR e PS | Totale variazioni | Variazione sup. urbanizzabile sovra | Variazioni PGT 2025 |
|--|---|---|--|---|
| - | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (attuazioni intercorse o in corso di attuazione: servizio in previsione, parte ex ARU 5) | -5.668 | | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (attuazioni intercorse o in corso di attuazione: servizio in previsione, parte ex ARU 5) |
| - | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (riclassificazione) | -561 | | Da sup. urbanizzabile a sup. urbanizzata (riclassificazione) |
| Variazione parziale | Variazione parziale | -6.229 | Variazione parziale | Variazione parziale |
| - | previsione viabilistica locale (4) | 687 | | |
| Variazione complessiva | Variazione complessiva | -5.542 | Variazione complessiva | Variazione complessiva |
| Sup. urbanizzabile altre funzioni (AF) da DP | Sup. urbanizzabile da previsioni PR e PS | Superficie urbanizzabile PGT 2025 (DP+PR+PS+Viabilità com.) | Superficie urbanizzabile non computata ai fini della verifica del consumo di suolo | Totale Superficie urbanizzata PGT 2025 |
| 0 | 182.537 | 182.537 | 161.583 | 7.061.602 |

Considerando esclusivamente le variazioni inerenti alla riduzione di superficie urbanizzabile quantificata alla data del 02/2014 (riquadri rossi), da rapporto tra le riduzioni operate dal PGT 2020 e l'unico incremento del PGT 2025, si evince quanto segue:

| Consumo di suolo - DP | |
|--|--------------|
| Mq | |
| (A) Rid. sup. urbanizzabile richiesta | 0 (esonero)* |
| (B) Rid. sup. urbanizzabile operata dal PGT 2020 ed ereditata dal PGT 2025 | 6.705 |
| Residuo = B - A | 6.705 |

| VERIFICA CONSUMO DI SUOLO | |
|----------------------------|--|
| Consumo di suolo - PR e PS | Riduzione complessiva superficie urbanizzabile |
| Mq | Mq |
| - | - |
| 1.735 | 8.440 |

Riassumendo, la verifica del consumo di suolo operata dal Documento di Piano del PGT 2020 e verificata dal PGT 2025 comporta una riduzione di **6.705 mq**, che corrisponde alla quota complessiva aggiuntiva poiché la soglia di riduzione richiesta, verificata rispetto i criteri dell'art. 18 delle NdA del PTM, è pari a 0 mq (esonero).

In merito, invece, alla verifica del consumo di suolo operata dal Piano delle Regole e Piano dei Servizi, si è riguardata una quota di **1.735 mq** in riduzione.

In totale, la verifica complessiva del consumo di suolo del PGT 2025 ammonta a **8.440 mq** in riduzione.

6. Il recepimento delle Strategie Tematico Territoriali (STTM)

Al fine di meglio dettagliare le attività condotte per la compilazione degli Allegati 05, 06 e 07 in ordine alle STTM 01, 02 e 03 si precisa che per:

1.) Allegato 05 - Contenuti minimi STTM 1

SCHEDA NORMA 1 - Adattamento e risposta agli eventi meteorici estremi (alluvione e siccità) di cui alla tavola DP06a del Documento di Piano

- in ordine alla compilazione della *PARTE A: Localizzazione degli interventi* il punteggio attribuito, conseguentemente all'approfondimento della tavola DP06a ovvero degli indicatori *A1 Livello di vulnerabilità delle UPA in base all'indice di superficie drenante (idren)*, *A2 Indice di superficie drenante*, *A3 Erogazione potenziale del servizio ecosistemico regolazione/protezione degli eventi estremi*, è avvenuto per prevalenza;
- in ordine alla compilazione della *PARTE B: Tipologia di interventi* il punteggio attribuito deriva dall'approfondimento complessivo delle previsioni di Piano (AT ed ARU) rispetto alle azioni *B1. Interventi strutturali per l'efficacia RVM*, *B2. Sistemi di Nature Based Solutions idonee e valutazione dimensionale* e *B3 Interventi sinergici*. Intendendo, ad esempio per la *deimpermeabilizzazione di almeno 200 mq, con ripristino e mantenimento del suolo libero* che l'intervento si realizzi anche in un solo ambito con la cessione di aree a servizi verdi di minimo 200 mq rispetto ad ambiti da rigenerare;
- in ordine alla compilazione della *PARTE C: Modalità di realizzazione dell'intervento* la qualifica (SI/NO) in ordine all'insieme dei benefici attesi (diretti ed indiretti) deriva dall'approfondimento sistemico (ovvero dell'intero poliedro ambientale) dello scenario di Piano rispetto anche alla stratificazione normativa in materia si pensi ad es. al RR 07/2017 in ordine all'invarianza idraulica ed idrologica e quanto prodotto dai gestori delle reti, nel caso della Città di Parabiago da Gruppo CAP, nello sviluppo di sistemi di drenaggio urbano sostenibile attraverso i quali si vuole ridurre l'impatto idrologico delle attività di trasformazione del territorio. Nello specifico si rimanda al seguente [link](#) in cui sono illustrati i progetti che il Gruppo CAP ha progettato e sta realizzando, ovvero una serie di interventi collegati fra loro sulla rete fognaria di Parabiago, con l'obiettivo di potenziare la rete, aumentare la sicurezza, migliorare il servizio e mitigare gli allagamenti che si verificano in alcune zone del paese in caso di forti piogge. Oltremodo vi è da evidenziare tutta l'attività avviata di sensibilizzazione e coinvolgimento avviata dal Parco dei Mulini circa i lavori per le opere di laminazione fiume Olona in San Vittore Olona e Parabiago che sono iniziati nel 2022 e sono in corso di completamento nella primavera del 2025 si rimanda al seguente [link](#) di approfondimento in cui si da conto che il parco dei Mulini, da ultimo nel 2019, ha sviluppato uno studio di fattibilità denominato progetto "Vairone" per migliorare l'aspetto ambientale delle opere di laminazione del fiume Olona in cui sono previste sia opere mitigative che compensative oltre alla gestione agro-ambientale alla fine dei

lavori. Pertanto in ordine ai benefici diretti attesi, rispetto ai progetti avviati ed in itinere, la comunità, in senso ampio, potrà giovare di incidenze positive rispetto al microclima (azione di difesa del suolo, piantumazioni ecc.), all'incremento della ricreazione sociale (coinvolgimento ed educazione ambientale si pensi al progetto Olona GreenWay consultabile al presente [link](#)), di miglioramento del paesaggio urbano rispetto all'integrazione con le specificità territoriali (contesti lungo il Fiume Olona ed il canale Villoresi e con i PLIS Roccolo e Mulini), incrementare la consapevolezza e l'appartenenza ai contesti locali, quindi possibili ricadute economiche in termini di marketing territoriale e connessioni verdi percorribili attraverso la mobilità lenta (sentieristica, ciclovie, ecc.) e l'attivazione di comportamenti virtuosi diffusi traendo beneficio dal coinvolgimento delle comunità locali attraverso azioni di sensibilizzazione ed partecipazione.

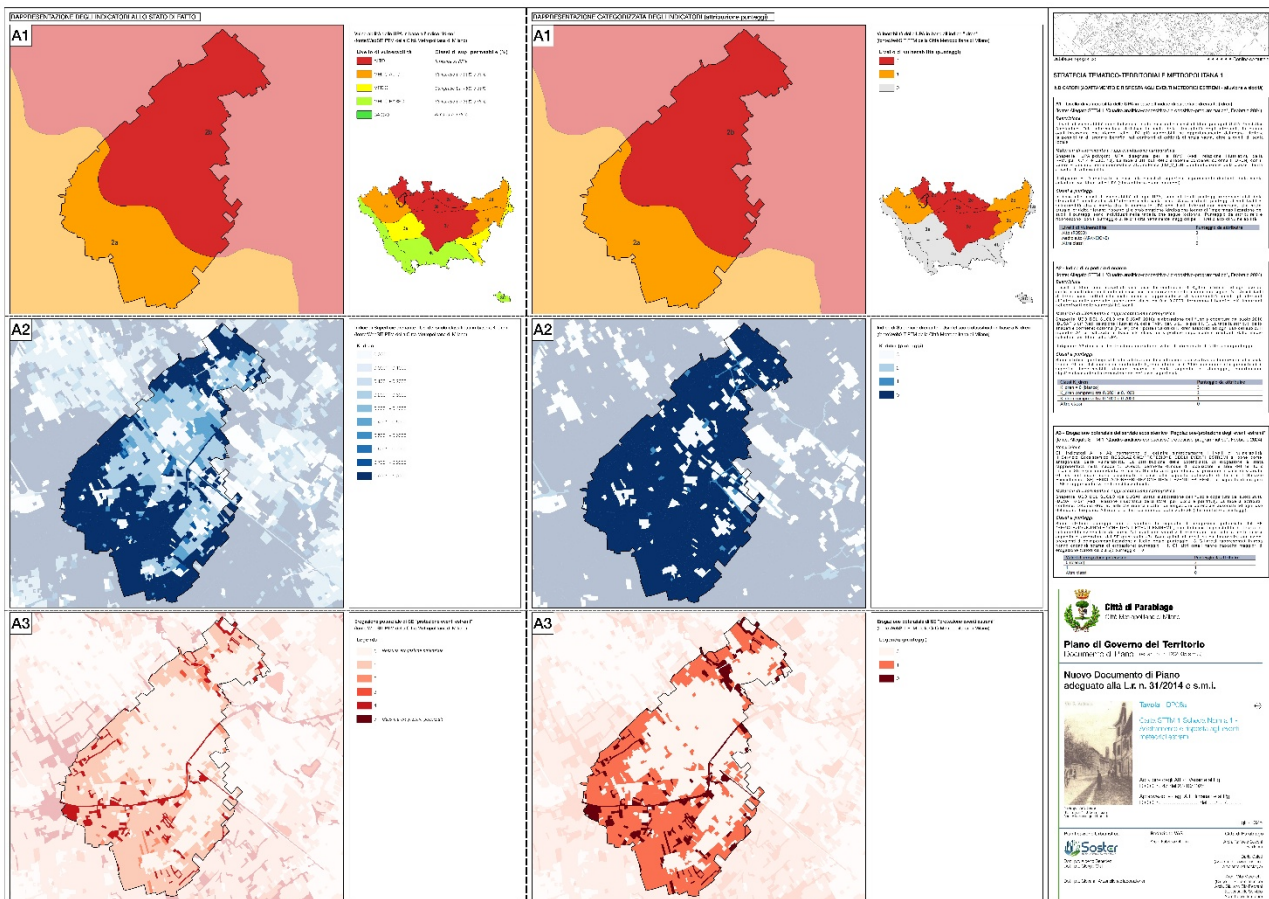


Tavola DP6a del Documento di Piano

SCHEDA NORMA 2 - Adattamento e mitigazione dell'isola di calore di cui alla tavola DP06b del Documento di Piano

- in ordine alla compilazione della *PARTE A: Localizzazione degli interventi* il punteggio attribuito, conseguentemente all'approfondimento della tavola DP06a ovvero degli indicatori A1 Livelli di vulnerabilità delle UPA in base alle temperature notturne estive, A2 Temperature

notturne estive, A3 Erogazione potenziale del servizio ecosistemico regolazione del microclima, è avvenuto per prevalenza;

- in ordine alla compilazione della PARTE B: Tipologia di interventi il punteggio attribuito deriva dall'approfondimento complessivo delle previsioni di Piano (AT ed ARU al netto pertanto di possibili scelte che gli operatori potranno autonomamente assumere in fase attuativa della previsione) rispetto alle azioni B1. Interventi strutturali per l'efficacia RVM, B2. Sistemi di Nature Based Solutions idonee e valutazione dimensionale e B3 Interventi sinergici. Intendendo ad es. che la deimpermeabilizzazione di almeno 200 mq, con ripristino e mantenimento del suolo libero che l'intervento si realizzi anche in un solo ambito con la cessione di aree a servizi verdi di minimo 200 mq rispetto ad ambiti da rigenerare;
- in ordine alla compilazione della PARTE C: Modalità di realizzazione dell'intervento la qualifica (SI/NO) in ordine all'insieme dei benefici attesi (diretti ed indiretti), come illustrato per la SCHEDE NORMA 1 deriva dall'approfondimento svolto rispetto a progetti non direttamente avviati e/o correlati con il PGT che comunque determinano dei benefici attesi (diretti ed indiretti). Pertanto, anche questa sezione, è stata approfondita (qualifica SI oppure NO) valutando le esternalità positive illustrate che, di fatto, discendono da una programmazione integrata.

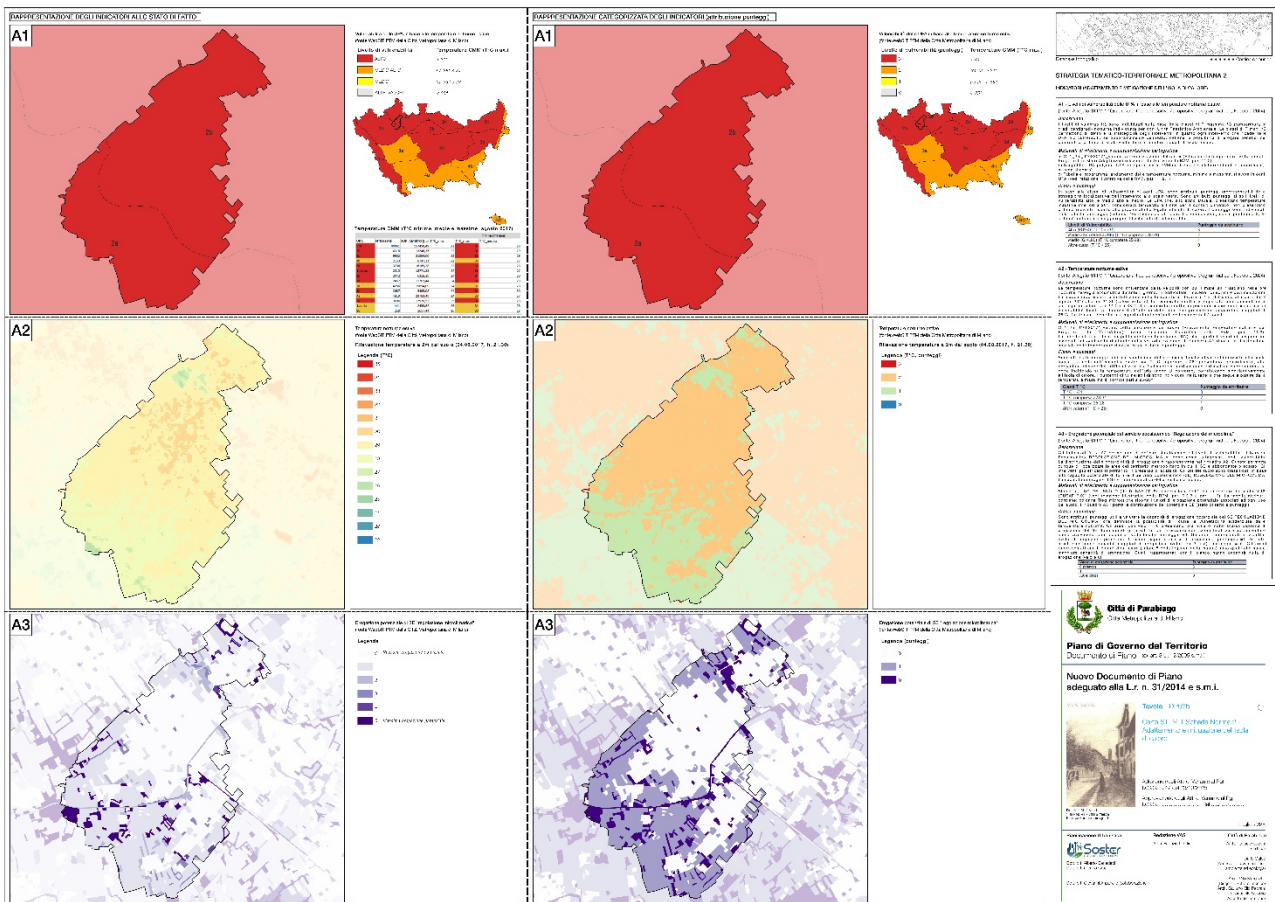


Tavola DP6b del Documento di Piano



2.) Allegato 06 - Contenuti minimi STTM 2

Sezione 6.1. Griglia di analisi del contesto

La compilazione della griglia di analisi del contesto è avvenuta rispetto alla consultazione del PTM vigente e rispetto agli approfondimenti ed alle basi dati disponibili utilizzate per la redazione del nuovo Documento di Piano. Per specifici approfondimenti si approfondisca la relazione di Piano, la sezione di progetto, oltre alle tavole DP01a, DP01b, DP05 e DP07 del Documento di Piano.

Sezione 6.2. Scheda dei criteri qualitativi degli interventi

La compilazione della scheda, come affrontato in precedenza, ha analizzato le previsioni di Piano (AT e ARU) del PGT approfondendo le specifiche prescrizioni (al netto pertanto di possibili scelte che gli operatori potranno autonomamente assumere in fase attuativa della previsione) previste al fine di mitigare l'intervento rispetto al contesto di intervento (nello specifico si approfondiscano gli schemi compositivi delle AT di cui al Capo II delle Norme del Piano e descritte all'interno della relazione di Piano nella sezione di progetto).