



Comune di  
CAPONAGO

VARIANTE GENERALE AL  
**PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO**

**PGT**

## DOCUMENTO DI PIANO - DP

---

Relazione generale - Volume 2  
Progetto di Piano

Settembre 2021

Adottato con delibera C.C. n. del  
Approvato con delibera C.C. n. del

---

SINDACO

Monica Buzzini

VICESINDACO e ASSESSORE ALL'URBANISTICA – MOBILITÀ - ATTIVITÀ  
PRODUTTIVE E COMMERCIO

Maria Enrica Galbiati

RESPONSABILE AREA EDILIZIA PRIVATA, URBANISTICA, LAVORI PUBBLICI

Elisabetta Dell'Aversana

GRUPPO DI PROGETTAZIONE

Centro Studi PIM

Franco Sacchi [Direttore]

Dario Corvi [Capo progetto], Valentina Brambilla, Alma Grieco [staff PIM]

Alessandro Alì, Elena Corsi, Marco Norcaro, Dario Sbalzarini, Elisa Torricelli  
[Consulenti esterni]

Francesca Boeri, Maria Evelina Saracchi [VAS]

IST\_04\_20\_ELA\_TE\_05

Settembre 2021



# NUOVI SCENARI DI SVILUPPO PER CAPONAGO

Con l'avvio della Variante al Piano di Governo del Territorio, Caponago vuole orientarsi al futuro con uno sguardo nuovo, dandosi una prospettiva di sviluppo nel lungo periodo, pensando alla città del 2030.

Molte sono le sfide che ci attendono, che riservano una serie di opportunità. Lo scenario e le dinamiche metropolitane ci chiedono di ampliare il nostro sguardo oltre i confini comunali, impostando politiche di sviluppo sempre più integrate con il territorio. Caponago si colloca in un crocevia strategico per l'area metropolitana, sia rispetto al sistema autostradale, che ci conferisce un elevato livello di accessibilità, sia rispetto ai sistemi territoriali di riferimento, Vimercatese e Adda Martesana, che ci permettono di poter fruire di un'ampia gamma di servizi alla persona e per le imprese, articolati e diversificati. Il tutto in un ambiente contraddistinto da un'elevata qualità dell'abitare.

Due sono i punti fermi che guideranno il lavoro: la **tutela del territorio** e il **rafforzamento dell'identità e del senso di comunità**. Il territorio rappresenta la nostra più grande risorsa. In questi anni si sono portate avanti politiche rivolte alla tutela che dovranno essere ulteriormente perseguite, a partire dall'ampliamento del Plis P.A.N.E. e della tutela e valorizzazione del paesaggio agricolo e naturale. L'identità di un piccolo centro, fondato sul suo forte senso di comunità, dovrà essere rafforzata dalle azioni di Piano, lavorando sul consolidamento del sistema di servizi e sul recupero di quegli ambiti del centro storico che da anni versano in condizioni di incuria, degrado e abbandono e che oggi chiedono di tornare a essere parti vive della città.

A partire da questi due punti fermi si dovranno costruire nuovi scenari di sviluppo. Per farlo si lavorerà in primo luogo su alcuni **progetti strategici di spazio pubblico**. Luoghi che rivestono un ruolo chiave per ridefinire l'assetto strutturale della città e che per questo devono essere ripensati e valorizzati. Il vecchio tracciato della strada Melzo - Monza, a seguito della realizzazione della Variante alla strada provinciale, chiede di essere completamente rivisto nel suo ruolo e nella sua natura, definendo una nuova viabilità urbana capace di integrare differenti forme di mobilità, integrata a un progetto di paesaggio che sia capace di ricostruire il limite sud della città verso lo spazio aperto. Il parco nord e della pinetina, risorsa essenziale per la città, può assumere un nuovo ruolo e accogliere nuove funzioni di carattere fruitivo, mettendo a sistema gli spazi pubblici esistenti. Infine, l'asse del Molgora, che attraversa la città a est, può diventare un elemento di qualità assoluta, trasformandosi in un vero e proprio corridoio verde e blu che possa costruire un nuovo paesaggio fluviale in ambito urbano.

L'auspicio è dunque quello di trovare il giusto equilibrio tra la necessità di aprire la città verso nuove prospettive di sviluppo, rafforzando al contempo l'identità e il senso di comunità che oggi contraddistinguono Caponago.

Il Sindaco  
Monica Buzzini

L'Assessore all'Urbanistica  
Maria Enrica Galbiati



# INDICE

CONSOLIDARE LA QUALITÀ DEL CENTRO URBANO E IMPLEMENTARE IL SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI.....	8
Gli esiti del processo partecipativo.....	10
CAPONAGO 2030 .....	13
OBIETTIVI E STRATEGIE DI PIANO .....	14
Costruire l'infrastruttura verde e blu.....	15
Consolidare il sistema economico e implementare l'attrattività .....	16
Rafforzare l'identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio storico.....	17
Custodire il paesaggio agricolo, risorsa del territorio.....	18
PROGETTI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA.....	22
Il nuovo parco urbano di viale Monza .....	24
Il parco lineare del Molgora e della spina verde nord.....	26
DISPOSITIVI DI PIANO .....	29
I DISPOSITIVI DEL PIANO.....	30
Costruire l'infrastruttura verde e blu e custodire il paesaggio agricolo.....	31
Consolidare il sistema economico e implementare l'attrattività .....	32
Rafforzare l'identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio storico.....	32
Completare l'offerta di servizi.....	33
SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO.....	35
GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE.....	36
LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT .....	38
LA DOTAZIONE DI SERVIZI .....	40
Dotazioni pubbliche e parametri urbanistici di riferimento .....	40
IL CONSUMO DI SUOLO .....	42
Determinazione della soglia comunale di riduzione .....	42
Verifica di riduzione del consumo di suolo .....	44
RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE ED IMMOBILI DISMESSI [LR n. 18/2019] .....	46
PROGETTO STRATEGICO DEL NUOVO PARCO URBANO DI VIALE MONZA - PROPOSTA DI MIGLIORAMENTO DEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO .....	48
RETE ECOLOGICA COMUNALE .....	50
SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA.....	52
PROGETTI DI MOBILITÀ.....	54
Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità .....	56
COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA .....	60

---

# CONSOLIDARE LA QUALITÀ DEL CENTRO URBANO E IMPLEMENTARE IL SISTEMA DELLE RELAZIONI TERRITORIALI

Caponago è oggi in piccolo centro in cui la buona dotazione di servizi, gli alti livelli di qualità ambientale e del paesaggio, oltre ad una sedimentata vocazione produttiva, sostenuta da una grande accessibilità, garantiscono un'ottima qualità dell'abitare.

L'immagine che oggi Caponago restituisce è quella di un piccolo centro urbano che si colloca a cavallo tra due provincie, crocevia di una **fitta rete di relazioni** che variano dalla scala urbana a quella metropolitana.

Una città con una **sedimentata vocazione produttiva**, supportata da eccezionali condizioni di infrastrutturazione di scala territoriale, e al tempo stesso **piccolo borgo cresciuto attorno a preesistenze di carattere storico-architettonico** e che oggi, pur dopo fasi espansive, mantiene una sua identità e vivibilità non saldandosi ai vicini centri urbani.

Ma è anche un centro urbano caratterizzato dalla presenza di **elementi naturalistici notevoli** e un paesaggio agrario che, pur intensamente sfruttato e interessato da recenti infrastrutturazioni, interessa ancora più della metà del territorio comunale.

Questi caratteri si compongono oggi in un sostanziale equilibrio, concorrendo a consolidare l'immagine di Caponago legata a **un'idea di abitare di qualità**. Qualità garantita anche da un'articolata e fitta trama di relazioni legate all'erogazione di servizi pubblici e alla gestione consorziata di spazi e attrezzature. Una **buona dotazione di servizi di livello comunale**, ben integrata con l'offerta di servizi di livello sovracomunale del territorio circostante, che interessano la sfera

sociosanitaria, l'istruzione superiore, i luoghi della cultura e dello sport non di livello locale.

Al tempo stesso, Caponago è una città che deve confrontarsi con **una dinamica demografica che fa registrare una tendenza negativa**. La sua popolazione, infatti, dal 2012 ad oggi, contrariamente a quanto avviene in tutti gli altri comuni del territorio di riferimento, diminuisce. Un fenomeno legato anche ad una presenza modesta di popolazione straniera che, seppur in crescita rispetto al passato, non è in grado di bilanciare il calo della componente italiana. Tutto ciò si traduce in un **progressivo invecchiamento della popolazione** e un calo significativo della componente giovane nel suo complesso. Andamento che fa registrare una significativa e progressiva tendenza alla costituzione di nuclei familiari di dimensioni ridotte e al conseguente incremento del numero di famiglie residenti, spesso formate da un solo componente, dato decisamente significativo ai fini della programmazione delle politiche abitative, scolastiche e di tutti i servizi nella loro definizione più estesa.

Alla riduzione del numero di abitanti si affianca una **produzione edilizia poco dinamica**. Delle trasformazioni previste dal precedente Piano, solamente gli interventi di minore dimensione hanno trovato attuazione, mentre i grandi ambiti hanno avuto più difficoltà ad attivarsi. Un dato probabilmente legato anche ai valori di compravendita degli immobili, sia residenziali che no, che a Caponago hanno subito un deciso decremento rispetto ai valori precrisi economica e occupazionale che ha interessato il paese a partire dal 2008. Andamenti analoghi si registrano nella zona di riferimento anche se, rispetto ai comuni contermini, il mercato immobiliare di Caponago registra valori di compravendita più bassi in termini assoluti.

Se da una parte, dunque, il settore residenziale sembra essere in difficoltà, dall'altra Caponago presenta un **sistema economico vivace** e mostra tratti costitutivi sostanzialmente in linea con quelli dell'economia brianza e lombarda. Il comparto manifatturiero rappresenta il settore produttivo di punta, in particolare nei comparti della chimica farmaceutica e della gomma-plastica, ma anche i servizi alle imprese, i servizi alla persona e le attività di alloggio e ristorazione sono in crescita rispetto al 2012. Appaiono invece in difficoltà rispetto agli anni passati il settore delle costruzioni, del commercio e le attività di trasporto e

magazzinaggio. Questa fotografia fornisce elementi incoraggianti rispetto alla solidità e allo sviluppo del tessuto economico del territorio comunale, ma sarà fondamentale per il futuro di Caponago monitorare gli effetti a lungo periodo prodotti dallo stop temporaneo dovuti all'emergenza pandemica di Covid 19.

Lo sviluppo urbano di Caponago ha saputo mantenere **alti i livelli di qualità nel paesaggio e nell'ambiente**, dove lo spazio aperto, utilizzato per la maggior parte a fini agricoli, ha conservato buoni livelli di integrità e continuità. Testimonianza dell'origine rurale del Comune sono le numerose cascate che punteggiano il paesaggio agricolo e hanno oggi il ruolo fondamentale di presidio del territorio da valorizzare e tutelare.

Il torrente Molgora che attraversa la città da nord a sud è un ulteriore elemento che caratterizza il paesaggio naturale di Caponago. L'assetto del torrente e della sua piana alluvionale sono stati nel corso degli anni in parte alterati con interventi antropici sempre più prossimi al corso d'acqua che ne hanno condizionato l'evoluzione e il regime idraulico, ma è anche qualificato, per lunghi tratti, dalla presenza di zone boscate, aree verdi attrezzate e ambiti agricole. Il comune è, infatti, dotato di un notevole patrimonio di spazi aperti interni alla città costruita che si compone di un variegato sistema di parchi, aree boscate e aree umide, oasi, orti urbani, aree verdi attrezzate, ampi spazi di verde privato e filari alberati. Una dotazione verde che qualifica il paesaggio urbano.

## Gli esiti del processo partecipativo

Con l'avvio del procedimento (DGC n. 108 del 16/12/2019) e la raccolta delle istanze presentate dai cittadini, si è dato avvio al processo partecipativo del PGT. Il confronto pubblico è stato inaugurato a dicembre 2020 con un incontro on line di condivisione del quadro delle conoscenze e degli obiettivi generali, sintetizzati nel documento delle Linee Guida.

Contestualmente è stato presentato il quadro delle attività partecipative previste che è stato articolato su due livelli: la compilazione di questionari on line da parte di cittadini e portatori di interesse e incontri di lavoro tematici con tecnici e portatori di interesse.

Ad oggi sono stati raccolti più di **sessanta questionari** con cui si chiedeva ai cittadini di selezionare gli obiettivi prioritari del PGT 2030, segnalare gli elementi più critici della città e i luoghi che andrebbero maggiormente tutelati e valorizzati, individuare le azioni utili a riqualificare alcune zone della città e valutare la qualità e le eventuali carenze dei servizi pubblici comunali. Tra gli obiettivi prioritari che il PGT dovrebbe assumere, i più votati afferiscono a due macro temi. Il primo è legato alla **rigenerazione e valorizzazione del patrimonio immobiliare esistente** attraverso l'incentivazione al recupero degli immobili dismessi e degradati e l'agevolazione di interventi di risparmio energetico sugli edifici esistenti. Particolare attenzione è stata posta sul tema della **riqualificazione del centro storico** che per molti cittadini andrebbe rivitalizzato e valorizzato, anche prevedendo incentivi per le attività commerciali di vicinato. Il secondo tema che emerge è quello dalla **valorizzazione delle risorse ambientali** attraverso l'implementazione della dotazione di verde pubblico in città, la tutela e conservazione delle aree agricole, ma anche la valorizzazione del Molgora.

Con il questionario i cittadini hanno anche avuto modo di segnalare alcune **zone della città che presentano criticità o degrado**. Tra le varie segnalazioni, alcune riguardano spazi e attrezzature pubbliche, ma molte interessano aree ed edifici dismessi tra cui le numerose cascine e le ville storiche, come Villa Simonetta e Villa Caglio. Anche il centro storico è spesso identificato come un luogo problematico sia per quanto riguarda la qualità edilizia (corti ed edifici degradati), sia per la scarsa fruibilità dello spazio pubblico ma con una predisposizione a un ruolo attivo del commercio di

vicinato come occasione di rilancio. Altro ambito segnalato come problematico è l'insediamento industriale Trocellen.

Al tempo stesso, i cittadini riconoscono alcuni **elementi di pregio** del paesaggio che caratterizzano il territorio di Caponago da tutelare e valorizzare, fra i quali spiccano indubbiamente gli edifici e cascine storiche di pregio, il lungofiume del torrente Molgora, ma anche i numerosi parchi, il centro storico, le connessioni ciclabili e viale Monza.

Rispetto alla **dotazione pubblica**, emerge con chiarezza il desiderio di disporre di un presidio sanitario locale, dato che oggi risulta difficilmente raggiungibile, oltre a una maggiore dotazione di servizi sportivi e per il tempo libero e servizi ricreativi e culturali.

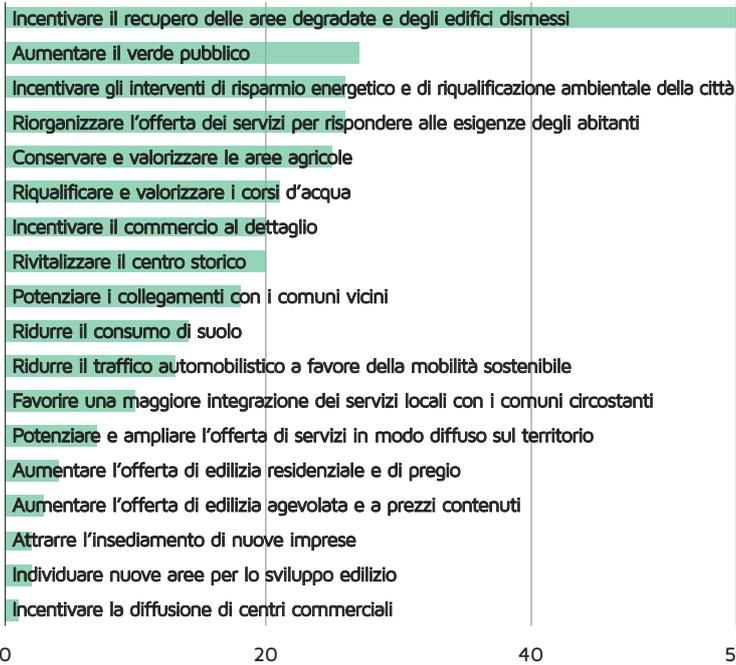
Centrale infine il tema della **mobilità** e dell'accessibilità, per cui i cittadini chiedono un potenziamento dei collegamenti sovracomunali tramite mezzo pubblico, incentivandone l'utilizzo, e la realizzazione di una rete di percorsi ciclo-pedonali integrata.

Il processo partecipativo ha visto poi un momento di confronto attivo con i cittadini di Caponago che si è svolto lungo un **percorso itinerante**. Il 17 giugno 2021, alla presenza di cittadini, istituzioni e stakeholder, si è svolta una passeggiata che ha toccato i principali luoghi del cambiamento con l'obiettivo di raccogliere contributi, suggestioni e proposte della collettività per la costruzione della visione comune di una Caponago al 2030. L'itinerario ha avuto inizio nell'edificio dell'ex Ospedaletto, proseguendo a sud lungo il Molgora, fino ad imboccare il tratto iniziale di Viale Monza, per poi proseguire in via delle Gerole. Percorrendo via Vittorio Emanuele il percorso ha previsto una tappa a Villa Simonetta, per poi concludersi nel cuore del Parco della Pinetina.

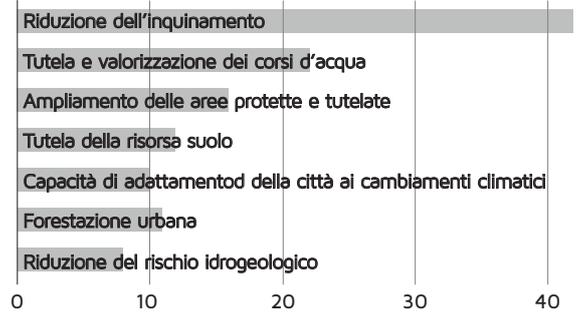
L'iniziativa è stata un'occasione di discussione e scambio che ha fornito ulteriori contributi e rafforzato la visione strategica già delineatasi attraverso i contributi raccolti con il questionario. I partecipanti hanno mostrato particolare attenzione agli aspetti di salvaguardia e valorizzazione ambientale, nonché alla razionalizzazione della viabilità cittadina, soprattutto legata alla ripensamento della circolazione su viale Monza, in ottica di implementazione della mobilità dolce.

## Gli esiti del questionario

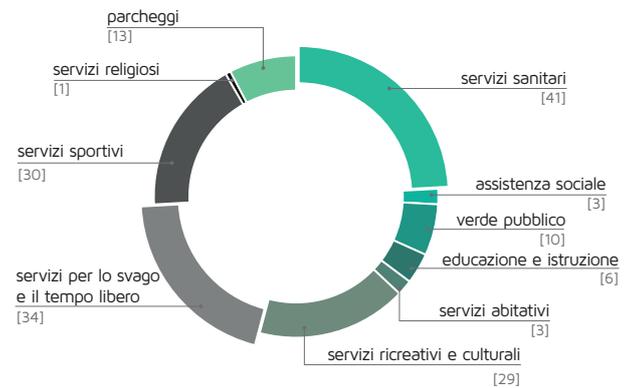
Quali dovrebbero essere gli obiettivi prioritari del nuovo PGT?



Aspetti ambientali più importanti



Quali servizi comunali andrebbero aumentati?





# CAPONAGO 2030

---

**01**

OBIETTIVI E STRATEGIE DI PIANO

**02**

PROGETTI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA

---

## OBIETTIVI E STRATEGIE DI PIANO

Il nuovo Piano per la Caponago del futuro lavora per consolidare l'identità della città e accrescere l'attrattività del suo territorio attraverso quattro obiettivi strategici: costruire l'infrastruttura verde e blu, consolidare e incentivare l'attrattività economica, rafforzare l'identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio, valorizzare il territorio agricolo.

Il nuovo Piano per la Caponago del futuro lavora per **consolidare l'identità della città**. Una città che mette al centro della vita dei suoi cittadini uno spazio dell'abitare di qualità, misurato e protetto, ricco di spazi aperti da valorizzare e con una buona dotazione di servizi collettivi. Ma è anche un Piano che punta ad **accrescere l'attrattività del suo territorio**, offrendo nuove opportunità di sviluppo alle imprese qualificate, e incentivando la rigenerazione del patrimonio edilizio degradato per attrarre nuovi abitanti.

Non si tratta di un Piano di Governo del Territorio che disegna grandi trasformazioni urbane, ma piuttosto di un Piano che lavora alla scala di quartiere in cui il filo conduttore è la **qualità dello spazio urbano**.

Se da una parte, infatti, il Piano riduce le previsioni insediative, dall'altra si struttura intorno a **due progetti strategici di città pubblica**, che intrecciano la valorizzazione dello spazio collettivo con la rigenerazione e la trasformazione di luoghi urbani. Progetti complessi e articolati che lavorano in maniera selettiva per garantire la fattibilità degli interventi.

Gli obiettivi per i prossimi cinque anni, dunque, disegnano l'immagine di **una città sempre più attenta al valore del suo paesaggio agricolo e naturale** che mette al centro la qualità del sistema degli spazi aperti

costruendo una vera e propria infrastruttura verde e blu. **Una città attrattiva, che stimola il lavoro e le attività economiche**, attenta alle esigenze delle imprese che chiedono maggiore flessibilità e impegnata ad accompagnare le trasformazioni secondo principi di sostenibilità ambientale. Infine, **una città che si rigenera valorizzando il patrimonio edilizio esistente**, anche di rilevanza storica, e rafforza la sua identità.

## Costruire l'infrastruttura verde e blu

Il territorio di Caponago è caratterizzato dalla presenza di un ricco patrimonio naturale. Oltre ai grandi ambiti agricoli che circondano il nucleo abitato, in parte ricompresi nel Parco Agricolo Nord Est, il comune è dotato di un notevole patrimonio di spazi aperti interni alla città costruita: parchi, aree boscate e aree umide, oasi, orti urbani, aree verdi attrezzate, ampi spazi di verde privato e filari alberati. I valori, esistenti e potenziali, di questi spazi sono molteplici. Valori di servizio, per le funzioni sociali, aggregative e ricreative degli abitanti, valori ambientali ed ecologici, per la biodiversità, il contenimento delle temperature e per la

gestione del drenaggio urbano, e valori di paesaggio, per i caratteri di riconoscibilità e identità.

Il Piano afferma la qualità di questi spazi e articola **un progetto territoriale che lavora a cavallo tra scala locale e sovralocale** disegnando, per la prima volta nel PGT, l'infrastruttura verde e blu della città. Il telaio su cui sviluppare questo progetto si compone di un variegato sistema, per lo più continuo, di spazi aperti notevoli che circonda il nucleo abitato di Caponago e che il Piano intende completare tracciando nuovi varchi di naturalità all'interno dell'urbanizzato. Dall'insieme lineare di aree verdi, parchi, orti urbani e attrezzature sportive che si sviluppa a nord, lungo via delle Industrie, l'infrastruttura verde e blu si estende fino all'asta del torrente Molgora a est, dove la continuità ecologica e fruitiva è assicurata da un susseguirsi di aree boscate e parchi urbani che si alternano lungo le sue sponde. Qui il torrente funge da vero e proprio elemento di connessione naturale che attraversa il centro storico di Caponago per poi riunirsi ai grandi ambiti agricoli che si aprono fino al canale Villoresi, definendo il limite sud della città. Verso ovest, il sistema degli spazi aperti naturali si indebolisce e il territorio urbanizzato si fa più denso, caratterizzato in particolare dalla



Costruire  
l'infrastruttura verde  
e blu

presenza di grandi infrastrutture per la mobilità, dove le connessioni ambientali e fruibili sono ancora in parte da costruire.

Con l'obiettivo di **completare questo anello verde intorno al nucleo abitato**, il Piano disegna due progetti strategici per la città pubblica: "il nuovo parco urbano di viale Monza" e "il parco lineare del Molgora e della spina verde nord". **Due progetti strategici che mirano a rafforzare e valorizzare il paesaggio naturale** di Caponago quale elemento su cui fondare la riqualificazione di parti di città. I progetti strategici dettano una serie di azioni per **rafforzare l'inclusione e la connessione tra aree verdi** oggi frammentate attraverso varchi tra l'edificato e la riconversione funzionale di spazi per le infrastrutture. Per **definire una capillare rete di percorsi di mobilità lenta** che possa mettere a sistema gli spazi aperti con le attrezzature pubbliche e la trama dei percorsi sovralocali del Villoresi e del PLIS P.A.N.E.. Per **valorizzare il reticolo idrico**, in particolare il torrente Molgora, quale importante elemento naturalistico e asse portante del sistema fruitivo territoriale. Per **tutelare porzioni di aree agricole o naturali** anche attraverso il meccanismo della compensazione che consente di acquisire al patrimonio pubblico ambiti finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale-paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.

Inoltre, il disegno dei progetti strategici che prevedono la rinaturalizzazione di ampie aree oggi urbanizzate, unitamente alla ridefinizione di alcune previsioni insediative su suolo libero, consente di **contenere considerevolmente il consumo di nuovo suolo**, garantendo il raggiungimento degli obiettivi di riduzione fissati a livello regionale e provinciale.

## Consolidare il sistema economico e implementare l'attrattività

Dal punto di vista strutturale il sistema economico di Caponago appare vivace e dinamico. Le aree produttive della città godono di un eccezionale livello di accessibilità garantito dalla presenza di importanti arterie autostradali che attraversano il territorio, immediatamente raggiungibili grazie ai due caselli autostradali di Agrate sull'A4 e di Pessano con Bornago

sulla TEEM. Questa particolare condizione ha attratto sul territorio importanti realtà produttive che si sono insediate lungo i tracciati infrastrutturali, organizzando un sistema continuo di attività che caratterizza tutta l'area della Brianza Orientale. Il settore trainante è quello manifatturiero, in particolare dei comparti della chimica farmaceutica e della gomma-plastica, ma sono in crescita anche i settori dei servizi alle imprese, dei servizi alla persona e delle attività di alloggio e ristorazione.

È evidente, dunque, che il tessuto economico fatto di produzione, artigianato, terziario e commercio rappresenta, anche per il futuro, uno dei punti di forza di Caponago. Il Piano propone di **consolidare il ruolo del sistema produttivo locale e incrementare l'attrattività di nuove imprese** sul territorio agendo, da una parte, sulla disciplina d'uso degli spazi e, dall'altra, sulla qualità dello spazio pubblico e privato. Dal punto di vista della disciplina degli usi ammessi nei tessuti produttivi appare superata la rigida tradizionale distinzione funzionale tra produzione di beni e commercio. Per accompagnare nel futuro i processi di rigenerazione di questi tessuti sarà invece sempre più necessario **rendere possibile l'integrazione tra spazi** per la produzione di beni e servizi, servizi alle imprese, ai lavoratori e agli utenti, attività commerciali e pubblici esercizi. Sul fronte della qualità urbana, il Piano propone di **attivare un processo di riqualificazione** agendo sullo spazio pubblico, ristabilendo condizioni di qualità entro contesti tradizionalmente marginali, e sul patrimonio edilizio privato, sostenendo l'adeguamento degli spazi esistenti e consentendo di far fronte ai veloci cambiamenti dei settori produttivi. In particolare, si individuano misure incentivanti per accompagnare la riqualificazione del patrimonio edilizio in chiave di miglioramento dell'efficienza energetica, sviluppo delle fonti energetiche rinnovabili, corretta gestione delle acque meteoriche in ambito urbano finalizzata a garantire condizioni di invarianza idraulica e idrologica e incremento della dotazione verde.

Parallelamente, il Piano **limita la possibilità di insediare funzioni residenziali all'interno di ambiti produttivi** al fine di ridurre rischi di incompatibilità e conseguente marginalizzazione della componente economica, soprattutto se coincidente con la funzione di tipo produttivo. Pertanto, da una parte il Piano decide di stralciare alcune previsioni di riconversione



Consolidare il sistema economico e implementare l'attrattività

funzionale di ambiti produttivi attivi individuate dal PGT vigente e, dall'altra, di riconfermare l'ambito di trasformazione per attività terziarie con carattere prevalentemente direzionale, di ricerca e produttive di alta tecnologia localizzato in via Galilei.

Infine, l'obiettivo di **tutelare e incentivare la rete del commercio urbano di vicinato** spinge il Piano a non consentire l'insediamento di nuove grandi strutture di vendita e limitare l'insediamento di medie strutture solamente nei tessuti per attività economiche.

### Rafforzare l'identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio storico

Il centro abitato di Caponago si configura come un ambito circoscritto da infrastrutture, separato in maniera netta dagli spazi della produzione e dagli spazi agricoli. Questa particolarità contribuisce a individuare un unico centro esteso, di fatto concluso, più ampio di quello riconosciuto come centro storico e caratterizzato da uno spazio abitabile di qualità, protetto, misurato e riconoscibile.

Il Piano intende **rafforzare questa immagine di centro allargato**, estendendo la qualità oggi riconoscibile e contrastando episodi di criticità, individuati in particolare nel nucleo storico, dove fenomeni di prolungato degrado e abbandono esigono specifica attenzione. Si tratta di edifici di rilevanza storica o ambiti produttivi dismessi dove la rilevante dimensione dei manufatti e degli spazi aperti pertinentiali, oltre ai vincoli di tutela, richiedono interventi di riqualificazione complessi, di non facile attuazione da parte degli operatori privati. Il Documento di Piano supporta il recupero e la valorizzazione di questi ambiti individuando tre **ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**, definiti ai sensi della LR 18/2019, in cui prevedere azioni di semplificazione amministrativa, usi temporanei, sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica, incentivi volumetrici e riduzioni del contributo di costruzione in caso di ristrutturazione urbanistica. Il recupero di questi ambiti, oltre a risolvere le evidenti criticità del patrimonio edilizio, sarà anche l'occasione per favorire nuove connessioni di prossimità tra ambiti urbani, ridefinendo importanti relazioni di scala minuta, capaci di riordinare e mettere a sistema gli spazi pubblici esistenti.

Per diverse ragioni, ma con lo stesso obiettivo di incrementare la qualità del centro esteso, il Piano individua un ambito di trasformazione a ridosso del nucleo antico in cui **favorire la riorganizzazione funzionale**. Si tratta di un'area, tra il plesso scolastico, la biblioteca e il corso del torrente Molgora, in cui è attiva un'attività produttiva che risulta essere oggi incompatibile rispetto al contesto residenziale, anche per il volume di traffico pesante che genera nel centro abitato. Qui il Piano auspica una delocalizzazione dell'attività, anche all'interno di ambiti destinati ad ospitare attività economiche individuati sul territorio comunale, e l'insediamento di attività residenziali. La riorganizzazione del comparto è anche l'occasione per ridisegnare gli spazi pubblici, le connessioni ciclo pedonali e incrementare la dotazione di attrezzature, anche in ampliamento della scuola esistente, in attuazione del progetto strategico del Parco lineare del Molgora.

Inoltre, il Piano riconosce il carattere unitario che caratterizza il centro storico e gli elementi che lo compongono e sceglie di attuare una politica di **tutela dell'integrità di questa "impronta" di carattere storico**, individuando un tessuto proprio per il nucleo di

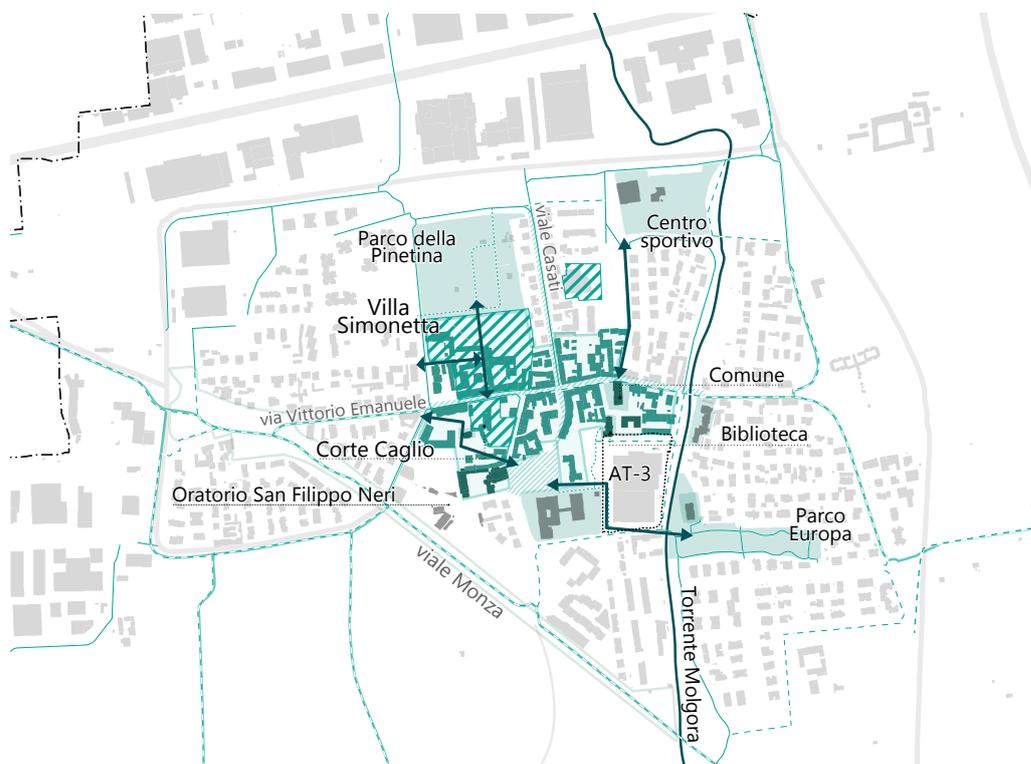
antica formazione in cui incentivare la trasformazione unitaria delle corti e porzioni unitarie di tessuto.

## Custodire il paesaggio agricolo, risorsa del territorio

Oltre metà del territorio comunale di Caponago è interessato da superficie agricola che si concentra quasi esclusivamente a sud est, a corona dell'urbanizzato, in parte all'interno del PLIS del Parco Agricolo Nord Est. Si tratta di un interessante patrimonio naturale che ha subito, soprattutto negli ultimi anni, un graduale processo di erosione e frammentazione, dovuto in particolare alla realizzazione di grandi arterie infrastrutturali. A est di Caponago la TEEM, con la relativa cava di prestito, così come la variante alla SP13 a sud, hanno fratturato la composizione del territorio e sottratto ampi spazi all'uso agricolo lasciando oggi un territorio frammentato, con diverse parti residuali che rischiano di essere abbandonate dagli agricoltori.

Obiettivo primario del Piano è dunque quello di **mantenere viva la funzione agricola** intorno a Caponago individuando un sistema di regole che

Rafforzare l'identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio storico





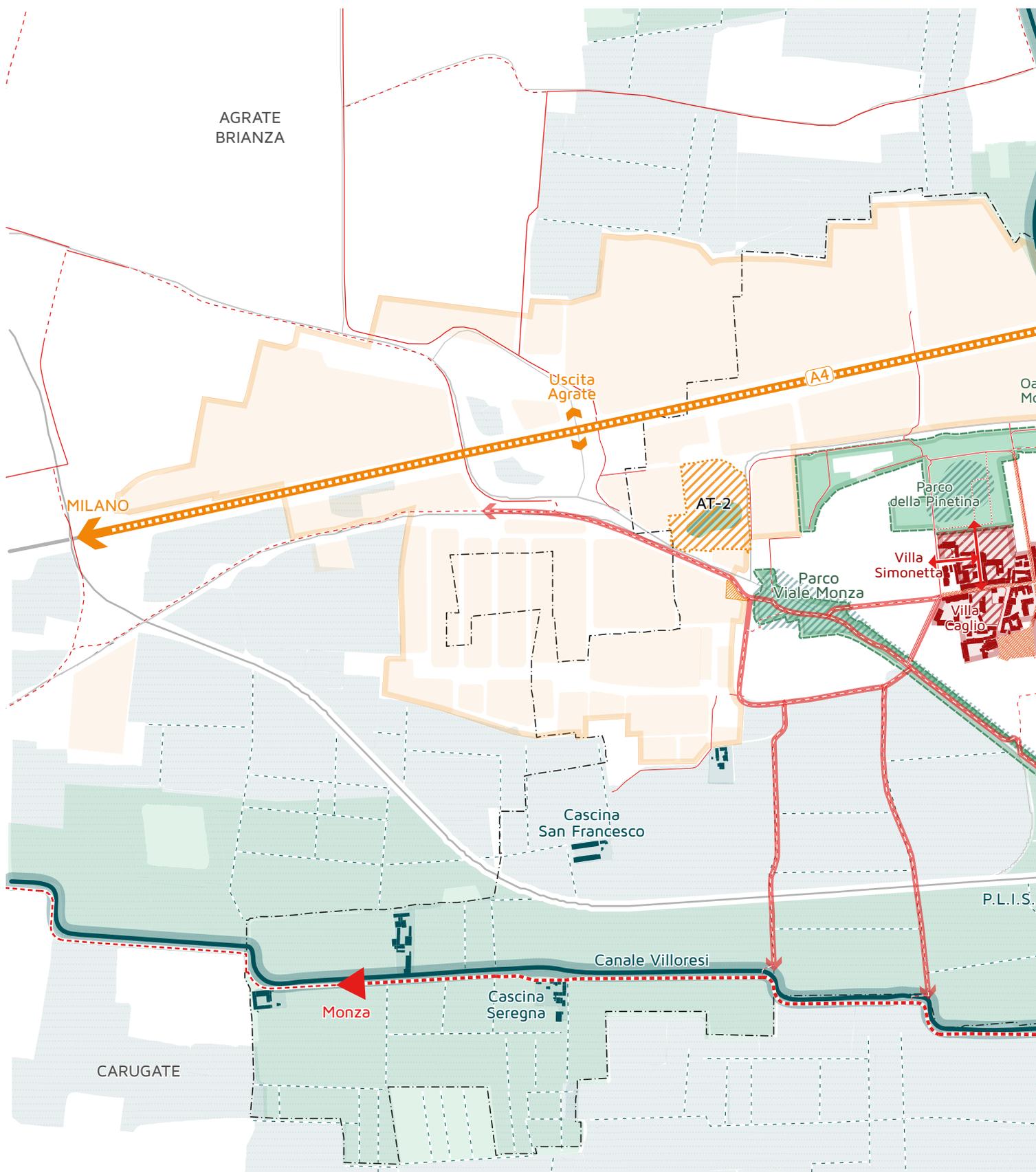
Custodire il paesaggio agricolo, risorsa del territorio

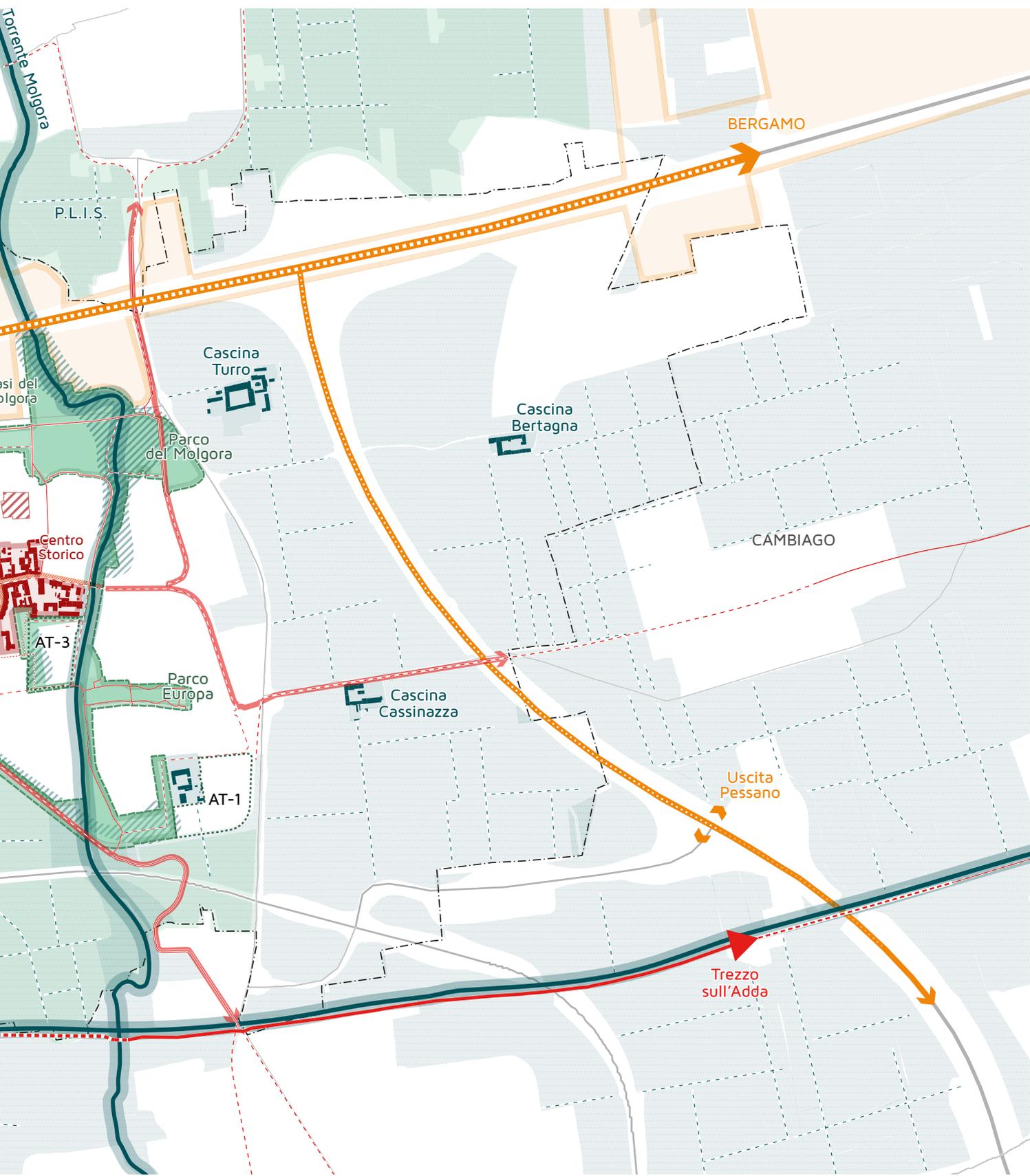
consenta di privilegiare l'attività di produzione agricola senza rigidi vincoli che renderebbero difficile la produzione, in un contesto di tutela e valorizzazione del paesaggio.

In quest'ottica giocano un ruolo fondamentale le numerose **cascine** che caratterizzano il paesaggio agricolo, le quali assumono il ruolo fondamentale di **presidio del territorio da valorizzare e/o recuperare**. Per questi ambiti si auspica prioritariamente il mantenimento della funzione agricola originaria laddove ancora presente, promuovendo processi di valorizzazione soprattutto della funzione fruitiva, agrituristica e di vendita diretta dei prodotti, al fine di incentivarne il mantenimento. Nel caso in cui si sia verificata la cessazione dell'attività agricola e la perdita di ruolo dell'insediamento, viene data la possibilità di **recuperare il nucleo rurale** con interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio rispettosi delle caratteristiche tipo-morfologiche originali, e la **possibilità di insediare diversi tipi di attività**, tra cui anche la residenza e i servizi privati. Tra gli insediamenti rurali di Caponago il più rilevante è sicuramente Cascina Turro, oggi parzialmente abbandonata, per la quale il Piano auspica un processo

di recupero attivabile anche attraverso l'**accesso a incentivi e premialità previsti dalla LR 18/2019 per il recupero del patrimonio rurale dismesso**.

Oltre al recupero del patrimonio rurale, il Piano prevede il generale **rafforzamento delle relazioni lente, pedonali e ciclabili**, valorizzando e riscoprendo la trama minuta dei percorsi rurali che hanno mantenuto una loro riconoscibilità all'interno degli ambiti agricoli, divenendone, a tratti, elemento ordinatore. Su questi tracciati il Piano immagina di costruire il nuovo sistema di relazione tra il tessuto urbanizzato e gli spazi aperti esterni, una trama minuta di percorsi locali connessi con i grandi assi ciclopedonali del Villoresi e del PLIS P.A.N.E..





---

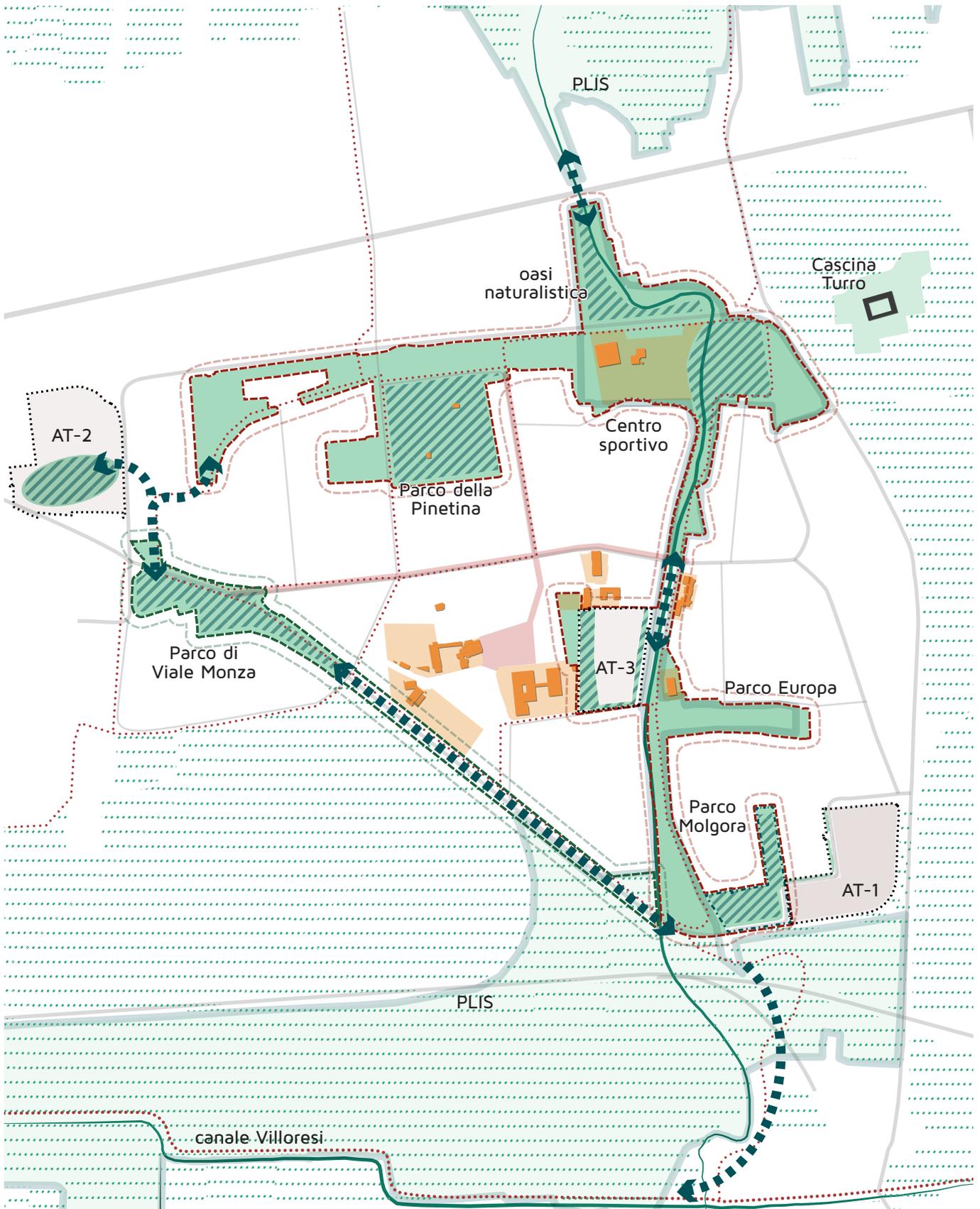
# PROGETTI STRATEGICI PER LA CITTÀ PUBBLICA

Il PGT disegna due progetti strategici per la città pubblica. La trasformazione di viale Monza con il nuovo parco urbano e il completamento del parco lineare del Molgora, in continuità con la spina verde di via delle Industrie, realizzeranno un sistema continuo di parchi e aree attrezzate fruibili intorno al nucleo storico di Caponago.

*“Il nuovo parco urbano di viale Monza” e “Il parco lineare del Molgora e della spina verde nord”* sono i progetti su cui si fonda la visione strategica di Caponago. I progetti del Piano, descritti nelle pagine successive, definiscono **strategie e dispositivi per la costruzione di nuovi spazi pubblici**, modificando il ruolo e la consistenza di spazi esistenti o richiedendo agli interventi di rigenerazione e di trasformazione urbana di costruire le dotazioni pubbliche in maniera coerente con gli obiettivi per quella determinata parte di città. Sono **progetti di ricomposizione urbana** che tentano di determinare nuove condizioni di qualità dell’abitare rafforzando, riscoprendo e valorizzando potenzialità esistenti e determinando nuove condizioni di attrattività per investimenti pubblici e privati.

I due progetti definiscono **un orientamento e un senso comune di città** senza i quali gli interventi, piccoli o grandi, pubblici o privati, rischierebbero di avere poche esternalità positive, senza contribuire al miglioramento della qualità dell’immagine complessiva della città.

Questi progetti richiedono di essere **governati e implementati nel tempo** ricorrendo anche ad una rinnovata capacità da parte dell’amministrazione comunale di produrre progetti e intercettare risorse differenti da quelle richieste alle trasformazioni edilizie.



---

## Il nuovo parco urbano di viale Monza

L'asse stradale della ex Monza-Melzo sarà al centro del primo progetto strategico per la città pubblica. La nuova infrastruttura, che assumerà la forma di "strada-parco", avrà il carattere di uno spazio urbano di connessione a servizio delle attrezzature pubbliche esistenti. Un radicale ripensamento della ex strada provinciale consentirà di razionalizzare gli svincoli esistenti generando suolo disponibile alla definizione di nuovi spazi pubblici e offrirà la possibilità di realizzare un sistema lineare di aree verdi di bordo tra l'edificato e il territorio agricolo connesse con le aree del torrente Molgora tra Caponago e Pessano.

Il cuore del progetto sarà il **nuovo parco urbano attrezzato** che prenderà forma tra il centro urbano e gli insediamenti posti a sud-ovest di viale Monza, in uno spazio oggi occupato esclusivamente dalla viabilità. La riconfigurazione di questi luoghi consentirà da una parte di riappropriarsi di uno spazio pubblico oggi non fruibile e dedicato esclusivamente alla mobilità, e dall'altro di riavvicinare due ambiti di città riducendo i divari oggi esistenti.

La riorganizzazione degli spazi superficiali del nuovo Parco di viale Monza sarà il risultato di un progetto più ampio che interesserà anche il sottosuolo dove Brianza Acque realizzerà **una vasca di laminazione per la raccolta delle acque meteoriche**. Il progetto, che avrà quindi tempi di realizzazione in fasi diverse, sarà il risultato del coordinamento di azioni riguardanti aspetti infrastrutturali, sia tecnologici che di mobilità, e azioni di riqualificazione ambientale, paesaggistica e fruitiva.

L'assetto del nuovo parco urbano prevede un primo settore, a ridosso della rotonda tra via Matteotti e via Galilei, dal carattere più naturalistico, dotato di un'ampia zona alberata che avrà la funzione di proteggere il nuovo parco attrezzato e mitigare gli effetti del traffico di attraversamento, un vero e proprio filtro tra la zona produttiva e l'area verde. La seconda parte sarà il cuore pulsante del parco in cui si concentreranno le attrezzature per lo svago e il tempo libero che animeranno la vita cittadina. Lo spazio attrezzato sarà organizzato trasversalmente e funzionerà come elemento connettivo tra il centro cittadino e la frazione di via San Carlo/ via San Luigi che oggi rimane separata rispetto al resto della città. Ai

due estremi dell'area attrezzata, la presenza dei fronti commerciali esistenti potrà essere valorizzata con spazi dedicati ad attività ricreative e di servizio e al tempo stesso avranno una funzione di presidio del parco. Infine, il terzo tratto del parco, verso sud, assumerà i caratteri di un parco lineare attrezzato con percorsi pedonali e ciclabili, filari alberati, aree ombreggiate e aree attrezzate. Oltre la nuova rotatoria tra via Adua e via delle Gerole, il parco lineare proseguirà, con percorsi ciclabili e filari alberati, lungo viale Monza fino a concludersi nel punto di incontro con il torrente Molgora dove il sistema dei percorsi ciclabili si innesterà con quelli esistenti che dal Parco Europa proseguono verso Pessano.

Naturalmente, per poter realizzare questo nuovo polmone verde, il sistema della mobilità in questo tratto verrà profondamente riconfigurato. Le rotatorie e gli svincoli esistenti appaiono oggi sovradimensionati rispetto alle esigenze, soprattutto a seguito della realizzazione della nuova SP13 e il conseguente declassamento a strada urbana di viale Monza. Pertanto, il progetto prevede di **ridefinire gli spazi dedicati alla viabilità in favore di un sistema di mobilità lenta** e alla creazione di spazi a misura di pedone. La continuità di viale Monza verrà interrotta all'incrocio tra via Adua e via delle Gerole dove verrà realizzata una nuova rotatoria. L'accesso a via Adua verrà riaperto e via delle Gerole verrà ampliata e attrezzata con un percorso ciclopedonale e un filtro verde che mitigherà l'impatto del traffico sulle residenze, ridefinendo il margine verso le aree agricole. Verso nord, ai cittadini verrà garantito l'accesso diretto al centro storico attraverso una connessione viabilistica tra la rotonda di via Galilei/via Matteotti e via Vittorio Emanuele, mentre il traffico di attraversamento sverrà convogliato su via delle Industrie.

**1 | Parco di viale Monza**



Nuovo parco pubblico attrezzato con aree verdi, attrezzature sportive, percorsi ciclo-pedonali e nuovi servizi di interesse pubblico.

**2 | Viale Monza**



Riconfigurazione dell'assetto viabilistico in favore della mobilità urbana con la nuova rotonda tra via Monza e via Adua

**3 | Dorsale ciclo-pedonale**



Ridefinizione della sezione stradale di viale Monza che assume le caratteristiche della strada parco, attrezzata con percorsi ciclo-pedonali fino al Parco del Molgora

**4 | Via delle Gerole**



Riqualificazione di via delle Gerole con un percorso ciclabile affiancato da un filare alberato.

**5 | Attraversamenti pedonali**



Ridefinizione e messa in sicurezza degli attraversamenti pedonali lungo viale Monza, di collegamento al nuovo sistema verde.

**6 | Fronti commerciali**



Valorizzazione dei fronti commerciali in affaccio diretto sul parco con spazi dedicati ad attività ricreative e di servizio



---

## Il parco lineare del Molgora e della spina verde nord

Il secondo progetto strategico per lo spazio pubblico prevede il consolidamento e il completamento della spina verde che si sviluppa a nord di Caponago e la sua integrazione sinergica con il parco lineare lungo il torrente Molgora. L'obiettivo prioritario del progetto è quello di costruire un sistema di spazi verdi fruibile e continuo che, a partire dagli orti urbani di via Giotto, si sviluppi lungo viale delle Industrie prima e lungo il torrente Molgora poi, fino al parco Europa e alle aree agricole del PLIS P.A.N.E..

Lungo via Galilei e via delle Industrie si snoda un insieme di aree pubbliche, prevalentemente aperte, esito di differenti progettualità, per le quali si auspicano interventi capaci di realizzare un'immagine il più possibile unitaria tra porzioni di spazi aventi caratteri e usi differenti. Il potenziamento della sequenza di parchi, aree verdi e attrezzature sportive lungo via delle Industrie rafforza il sistema dello sport e del tempo libero di Caponago e costruisce una spina verde continua con il ruolo di definire il margine urbano della città separando le aree produttive dal comparto residenziale. Il principale intervento in questo tratto è il completamento del parco della Pinetina che non solo verrà ampliato, grazie all'acquisizione alla proprietà pubblica di una parte oggi ancora privata, ma verrà anche attrezzato per accogliere attività ricreative e organizzato per le feste cittadine tramite l'attuazione della Zona di Recupero di Villa Simonetta.

Proseguendo verso est, oltre il centro sportivo, la spina verde nord incrocia il corso del torrente Molgora. In questo tratto il progetto assume un carattere più naturalistico volto a rendere fruibili alcuni spazi lungo il torrente che oggi non sono accessibili. Il primo luogo da valorizzare è quello della "spiaggetta" che si apre sulla sponda ovest del corso d'acqua in posizione ribassata rispetto al campo sportivo. Adeguati interventi di messa in sicurezza delle sponde e interventi di pulizia degli argini potranno consentire di rendere accessibile questo luogo attraverso un percorso pedonale, naturale prosecuzione della pista ciclabile di via Giuseppe Verdi, direttamente connesso con il centro sportivo le cui attrezzature consentiranno di far vivere questo spazio anche per attività ludico ricreative. Oltre il ponte di via delle Industrie si apre una zona boscata

oggi non adeguatamente valorizzata. Si tratta di un ambito già oggetto di intervento negli scorsi anni che, a causa della scarsa accessibilità e della posizione tra gli stabilimenti industriali, risulta oggi poco utilizzata e in parte degradata. Una possibile connessione diretta, attraverso un passaggio pedonale sotto il ponte esistente, e un'adeguata riqualificazione naturalistica dell'area consentirebbe di valorizzare questi spazi e costruire un sistema continuo naturale lungo il Molgora. Proseguendo verso sud, dove via Verdi piega a ovest, il progetto prevede la realizzazione di una passerella ciclopedonale sul Molgora, in luogo della previsione viabilistica individuata dal PGT vigente. Il nuovo ponte pedonale rappresenta un tassello di connessione indispensabile per completare il sistema fruitivo del Molgora in questo tratto completando le connessioni est ovest tra il campo sportivo e la ciclabile esistente che dal ponte sull'A4 si innesta su via Cesare Battisti. Il sistema dei percorsi ciclabili prosegue lungo il torrente verso sud e costruisce il tratto di parco lineare in sponda destra, fino all'incrocio con via Roma dove dovrà essere realizzato un attraversamento protetto in corrispondenza dell'ingresso dell'asilo. Da questo punto in poi il parco lineare del Molgora è già in buona parte realizzato e il progetto di piano prevede solo alcuni interventi di completamento che ne garantiscono la continuità. Il progetto si concentra in particolare su due punti strategici che verranno realizzati tramite l'attuazione di due Ambiti di Trasformazione: l'AT-3 e l'AT-1. Con la possibilità di trasferimento dell'ambito produttivo della Trocellen (AT-3) e la riconversione funzionale dell'ambito sarà possibile ridisegnare l'intero isolato e in particolare ampliare la sezione stradale di via Lungo Molgora dove sarà possibile realizzare un tratto di pista ciclopedonale lungo le sponde del torrente tra via Roma e il ponte pedonale che conduce al Parco Europa. La nuova configurazione dell'ambito consentirà anche di ampliare il BiblioParco e connettere direttamente il Parco lineare del Molgora con Piazza della Pace, cuore della vita cittadina. Il tratto conclusivo del parco lineare invece verrà completato con l'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT-1. La riconfigurazione dell'ambito, già individuato dal PGT vigente, e la revisione del progetto infrastrutturale previsto consentirà di ampliare la dotazione di verde pubblico, in continuità con l'area boscata esistente che si sviluppa a sud di Parco Europa.

**1 | Parco lineare sul Molgora**



Consolidamento e completamento del parco lineare attrezzato lungo il torrente Molgora.

**2 | Percorso ciclo-pedonale**



Realizzazione di un percorso ciclo pedonale su entrambe le sponde del torrente Molgora.

**3 | Attraversamento pedonale sul Molgora**



Nuovo attraversamento ciclo pedonale sul torrente Molgora.

**4 | Lungo fiume attrezzato**



Creazione di uno spazio pubblico attrezzato lungo la sponda del torrente Molgora, connesso al centro sportivo.

**5 | Ambito di Trasformazione**



Insiediamento residenziale e una nuova connessione verde che unisce il sistema a parco lineare lungo il Molgora e il Biblioparco, a ridosso del centro cittadino.

**6 | Zona di Recupero**



Riquilificazione di Villa Simonetta e creazione di nuovi collegamenti pedonali tra il centro urbano e il Parco della Pinetina.





# DISPOSITIVI DI PIANO

---

**01**

COSTRUIRE L'INFRASTRUTTURA VERDE E BLU E  
CUSTODIRE IL PAESAGGIO AGRICOLO

**02**

CONSOLIDARE IL SISTEMA ECONOMICO E  
IMPLEMENTARE L'ATTRATTIVITÀ

**03**

RAFFORZARE L'IDENTITÀ DI UN PICCOLO CENTRO E  
RIGENERARE IL PATRIMONIO EDILIZIO STORICO

**04**

COMPLETARE L'OFFERTA DI SERVIZI

---

# I DISPOSITIVI DEL PIANO

La Variante al PGT ordina e riscrive l'apparato normativo. Complessivamente l'intervento sull'apparato regolativo mira a rendere più chiari i dispositivi, limitando le possibilità di interpretazione, introduce importanti innovazioni in termini di semplificazione e si adegua agli aggiornamenti normativi intervenuti.

La possibilità di attuazione delle strategie e dei progetti fin qui raccontati deve trovare adeguata traduzione nei dispositivi. L'aggiornamento dell'apparato normativo è stato dunque realizzato a partire da tre chiavi di lavoro.

**#Semplificazione.** L'azione di semplificazione prova a rendere più chiari e meno interpretabili i dispositivi normativi, diversificando gli apparati di Piano delle Regole, Piano dei Servizi e Documento di Piano e limitando le problematiche interpretative emerse in fase di attuazione del PGT vigente.

**#Innovazione.** Si sono introdotti alcuni dispositivi che provano a rispondere alle innovazioni in campo urbanistico intervenute in questi anni, riguardanti in particolare i temi della sostenibilità delle trasformazioni, di semplificazione delle modalità di attuazione del Piano e incentivi al rinnovamento e alla rigenerazione urbana e territoriale.

**#Adeguamento.** L'apparato normativo si adegua alle normative sovraordinate e settoriali nel frattempo intervenute, allineandosi alle stesse. Gli aspetti più incisivi riguardano il recepimento delle prescrizioni del PTCP di Monza e Brianza, l'aggiornamento delle definizioni al nuovo Regolamento Edilizio unico, i temi del consumo di suolo e di rigenerazione urbana, l'adeguamento alla normativa in materia geologica, idrogeologica, sismica e di invarianza idraulica.

## Costruire l'infrastruttura verde e blu e custodire il paesaggio agricolo



### Rete Ecologica Comunale [PS art. 20]

Il Piano, sulla struttura delle reti ecologiche regionale e provinciale, disegna per la prima volta la Rete Ecologica Comunale che si compone dei seguenti elementi:

- le “**connessioni ecologiche di interesse locale da realizzare o potenziare**”, in cui garantire collegamenti tra i grandi spazi aperti e il sistema delle aree verdi interno al tessuto consolidato;
- le “**zone di riqualificazione ecologica**”, in cui realizzare interventi di rinaturalizzazione o valorizzazione delle aree verdi, strutture vegetali lineari e aree boscate esistenti;
- i “**varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica**”, in cui preservare il valore ecologico e ambientale degli ambiti e impedire la saldatura tra le aree urbanizzate.

Sono componenti e strutturano gli elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale gli “**ambiti di supporto della REC**”: aree agricole, foreste e boschi, aree di cessione negli Ambiti di Trasformazione, Ambiti di compensazione, siepi e filari alberati, corsi e specchi d'acqua, spazi pubblici, orti, parchi e aree verdi.



### Forestazione urbana [PR art. 10 e 12]

Il Piano promuove una strategia di **forestazione urbana**, prevedendo per tutti gli interventi di nuova edificazione e ristrutturazione edilizia la piantumazione di un albero ogni 50 mq di SL realizzata. Inoltre, in caso di realizzazione di parcheggi pertinenziali in soprasuolo, il Piano prescrive la piantumazione di un albero ogni posto auto, incrementata a due alberi ogni posto auto per la funzione commerciale.

La dotazione di alberature dovuta negli interventi edilizi, se non reperibile in loco, dovrà prioritariamente essere utilizzata per l'attuazione e l'implementazione e delle previsioni della Rete Ecologica Comunale.



### Sostenibilità ambientale [PR art. 12]

Il Piano definisce misure rivolte alla **riduzione dell'impatto climatico** per le attività economiche e produttive incentivando l'**incremento della Superficie Permeabile**, anche attraverso il ricorso a tetti e pareti verdi, con parametri di compensazione rapportati alla tipologia di superficie drenante.



### Ambiti destinati all'agricoltura [PR artt. 23, 24 e 25]

Le aree destinate all'agricoltura, sono intese sia come **funzione economica** dell'attività agricola, sia come **attività di salvaguardia** delle caratteristiche ambientali del paesaggio, sia come ruolo di presidio del territorio. Si distinguono due tipologie di ambiti destinati all'agricoltura. Gli **Ambiti agricoli strategici**, come individuati dal PTCP, e gli **ambiti agricoli ordinari**.

Il Piano promuove l'attività agricola e ridefinisce alcuni parametri che hanno reso difficile la produzione e l'insediamento di nuove imprese, ad esempio diminuendo la superficie minima necessaria per la realizzazione di nuove aziende agricole. In un contesto di tutela e valorizzazione del paesaggio, si riconosce la **viabilità di interesse paesaggistico** classificando le strade panoramiche e la rete delle strade rurali.



### Nuclei cascinali [PR art. 16]

Il Piano individua i nuclei cascinali e ne promuove la valorizzazione e riqualificazione. Negli ambiti in cui è ancora esistente l'attività agricola la si considera attività prevalente e si tutela la sua continuità. In caso di cessazione dell'attività, viene data la possibilità di **recuperare il nucleo rurale** con interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio rispettosi delle caratteristiche tipo-morfologiche originali, e la **possibilità di modificare la destinazione d'uso**.

## Consolidare il sistema economico e implementare l'attrattività



### Ambiti per attività economiche [PR artt. 12 e 21]

Il Piano adegua le definizioni a quelle stabilite dal Regolamento Edilizio tipo introducendo le "Attività economiche" tra le funzioni urbane e disegna un nuovo tessuto in cui sono ammesse attività di tipo Terziario, Produttivo, Ricettivo e Servizi Privati. Di fatto si introduce un principio di indifferenza funzionale dal punto di vista localizzativo negli ambiti produttivi.

Inoltre, per agevolare interventi di riqualificazione del patrimonio edilizio e adeguamento alle esigenze produttive, il Piano introduce la possibilità di accedere a un **incremento volumetrico**, nei limiti del 10% della SL esistente e la possibilità di **incrementare l'Indice di Copertura** fino al limite del 65%, a fronte dell'**incremento della Superficie Permeabile**, anche attraverso il ricorso a tetti e pareti verdi, con parametri di compensazione rapportati alla tipologia di superficie drenante.



### Disciplina commerciale [PR Titolo III]

Il Piano riorganizza e semplifica la disciplina commerciale e compie due principali scelte di campo. Da un lato limita lo sviluppo e l'insediamento di nuove Grandi Strutture di Vendita, dall'altra incentiva il commercio di vicinato, la cui localizzazione è sempre ammessa e per il cui insediamento non è richiesta la necessità di reperire nuove dotazioni territoriali nei NAF, nei Tessuti residenziali a impianto unitario e nei Tessuti residenziali a bassa densità.

## Rafforzare l'identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio storico



### Incentivazione degli interventi unitari [PR art. 16]

Il Piano prevede un meccanismo di **incentivazione volumetrica** in caso di ricorso a interventi unitari di riqualificazione nel NAF nel limite del 10% della SL esistente per interventi che interessano porzioni del corpo edilizio, rispettandone la natura morfologica e tipologica e del 20% della SL esistente in caso di interventi unitari di ristrutturazione edilizia che interessano complessivamente il corpo edilizio in oggetto.

Inoltre, in caso di interventi unitari che interessano intere corti o cortine edilizie nel **calcolo della SL esistente** possono essere considerati tutti i fabbricati esistenti, comprese le superfetazioni e gli edifici accessori, a condizione che la volumetria delle stesse sia accorpata all'edificio principale o comunque meglio integrata nel contesto.



### Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale [DP art. 6]

Nel Documento di Piano vengono introdotti gli **Ambiti di rigenerazione urbana e territoriale**, come previsto dalla LR 18/2019. In questi ambiti si applicano gli incentivi previsti dalla normativa regionale che prevedono la riduzione degli oneri di urbanizzazione, riduzione delle dotazioni di servizi dovute, incentivi volumetrici, anche in deroga ai parametri del PGT, utilizzo degli spazi per usi temporanei e semplificazione amministrativa per l'attuazione.

Il Piano inserisce negli ambiti di rigenerazione Villa Simonetta, Corte Caglio e l'ambito produttivo dismesso di via Verdi. Si tratta di ambiti dismessi e degradati che, data la rilevante dimensione dei manufatti e degli spazi aperti pertinenziali e la presenza di vincoli di tutela, richiedono interventi di riqualificazione complessi, di non facile attuazione.



### Modalità di attuazione [PR - art.6]

Il PGT segue la linea di semplificazione delle modalità di attuazione. La pianificazione attuativa viene limitata agli Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano che rappresentano importanti progettualità di interesse pubblico e generale e argomentano la necessità di ricorrere alla pianificazione attuativa. Nel Piano delle Regole l'attuazione avviene con modalità diretta e modalità diretta convenzionata per gli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato che consente di garantire le dotazioni territoriali e definire le ricadute sulla città pubblica, nell'alveo di una procedura semplificata.



### Ambiti del tessuto urbano consolidato [PR - artt. 19 e 20]

Nel Piano delle Regole, oltre al NAF, si identificano tre tessuti residenziali:

- gli **Ambiti residenziali a impianto unitario**, in cui è riconoscibile il carattere organico del progetto insediativo che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici, ma soprattutto l'organizzazione degli spazi pertinenziali non edificati. A questo tessuto si riconosce la SL pari all'esistente e un incremento una tantum del 15% della SL.
- gli **Ambiti residenziali a bassa densità**, caratterizzato dalla presenza di case unifamiliari, plurifamiliari isolate e da piccole palazzine con una densità edilizia bassa. A questo tessuto si riconosce un IF pari a 0,5 mq/mq.

## Completare l'offerta di servizi



### Progetti strategici per lo spazio pubblico [PS art. 18]

Il Piano dei Servizi definisce le modalità con cui attuare le previsioni dei progetti strategici per lo spazio pubblico definiti dal Documento di Piano, da utilizzare quale riferimento in sede di pianificazione attuativa degli Ambiti di Trasformazione, ovvero per l'utilizzazione dei proventi della monetizzazione.

Il PGT individua due progetti strategici per lo spazio pubblico: "**Il nuovo parco urbano di viale Monza**" e "**Il parco lineare del Molgora e della spina verde nord**".



### Servizi qualitativi [PS art. 19]

Oltre agli interventi richiesti per l'attuazione degli Ambiti di Trasformazione, il Piano prevede la possibilità di realizzare **servizi qualitativi**, ossia opere e infrastrutture necessarie a garantire servizi aggiuntivi, in risposta agli obiettivi della città pubblica. La realizzazione di tali opere da parte dell'operatore compensa l'incremento della capacità insediativa per detti ambiti.



### Dotazione minima per attrezzature per servizi di interesse generale [PS art. 15]

Nel caso di interventi subordinati a Piano Attuativo o Permesso di Costruire convenzionato, nonché nei casi di mutamento della precedente destinazione d'uso che comporti un incremento del carico urbanistico, la dotazione minima di aree per servizi pubblici e di interesse pubblico o generale viene stabilita in ragione della funzione insediata, secondo i seguenti parametri minimi:

- 18 mq/ab per edilizia residenziale sociale, di cui alla lett. a, c. 2, art. 11 del PR;
- 30 mq/ab per funzioni residenziali [R];
- 20% della SL per le funzioni produttive [P];
- 75% della SL per le funzioni direzionale [D] e ricettivo e servizi privati [T]



### Ambiti di compensazione [PS art. 17]

Gli Ambiti di Compensazione sono aree per le quali l'Amministrazione prevede l'acquisizione al patrimonio pubblico, finalizzati al potenziamento dei servizi, del verde urbano e territoriale e al recupero ambientale - paesistico nonché fruitivo di spazi aperti.

L'Ambito di Compensazione è legato all'attuazione dell'Ambito di Trasformazione AT-1 e dovrà essere ceduto all'Amministrazione Comunale a fronte di un incremento volumetrico previsto nell'AT-1 del Documento di Piano.

# SOSTENIBILITÀ DELLO SVILUPPO

---

**01**

GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

**02**

LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT

**03**

LA DOTAZIONE DI SERVIZI

**04**

IL CONSUMO DI SUOLO

**05**

RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE E  
IMMOBILI DISMESSI

**06**

PROGETTO STRATEGICO DEL NUOVO  
PARCO URBANO DI VIALE MONZA -  
PROPOSTA DI MIGLIORAMENTO DEGLI AAS

**07**

RETE ECOLOGICA COMUNALE

**08**

SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

**09**

PROGETTI DI MOBILITÀ

**10**

COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI  
DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

# GLI AMBITI DI TRASFORMAZIONE

Il PGT vigente individuava complessivamente quattro Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano che interessano una Superficie Territoriale pari a poco più di 100.000 mq e una previsione di SL ammessa pari a poco meno di 45.000 mq. Di questi, solamente un ambito ha trovato attuazione in questo periodo di validità del Documento di Piano, gli altri, due a vocazione terziario-direzionale, di ricerca e produttivo di alta tecnologia e uno a vocazione residenziale, sono rimasti inattuati.

La variante ridefinisce queste previsioni e conferma nel nuovo Piano due dei tre ambiti non ancora attuati. Le trasformazioni confermate interessano ambiti ai quali si attribuisce la finalità di andare a completare il tessuto urbano esistente, lavorando in particolare alla ricomposizione dei tessuti e dei margini urbani. Il primo ambito, **AT-1**, si colloca al limite sud dello sviluppo urbano della città, delimitato dai tracciati della SP215 e dalla SP13 e dal corso del torrente Molgora. L'attuazione dell'ambito, a vocazione residenziale, consentirà di completare il collegamento viabilistico tra il tratto dismesso di viale Monza e la SP215 e di ampliare la dotazione di aree verdi pubbliche attrezzate, in attuazione del progetto strategico del Parco lineare del torrente Molgora. Il secondo ambito, **AT-2**, si trova nella zona industriale di Caponago in un'area altamente accessibile data la vicinanza al casello autostradale di Agrate sull'A4. L'ambito è oggi libero da edificazioni, ma risulta intercluso nel tessuto edificato, soprattutto considerando la futura attuazione del progetto a vocazione terziario/ commerciale recentemente approvato sulle aree dell'ex Ambito di Trasformazione T2. Per quest'area il Piano conferma la vocazione per attività economiche e incentiva la localizzazione di attività terziario-direzionali, di ricerca e produttive di alta tecnologia, a supporto dell'obiettivo strategico del PGT di incrementare

l'attrattività economica della città. Al tempo stesso, il Documento di Piano prescrive una serie di azioni volte al contenimento degli impatti del nuovo insediamento sul sistema ambientale, tra cui la previsione di una superficie verde permeabile non inferiore al 35% della St dell'ambito.

Il Documento di Piano individua, inoltre, un ultimo Ambito di Trasformazione, l'**AT-3**. Si tratta di un ambito già individuato all'interno del Piano delle Regole come Zona di recupero urbanistico, ma non attuato. La variante considera la trasformazione di questo ambito strategica in un'ottica di rinnovamento e riqualificazione urbana dei tessuti della città consolidata. L'attuazione dell'ambito, che insiste su aree già urbanizzate, ha lo scopo di risolvere una situazione di incompatibilità funzionale tra i tessuti esistenti e di valorizzazione di una zona che si colloca a ridosso del centro storico e lungo le sponde del torrente Molgora.

Rispetto al PGT vigente, il Piano decide di non confermare l'ambito T1 per il quale si prevedeva il completamento del tessuto produttivo, ma di inserire l'area, oggi utilizzata come parcheggio privato, nel Piano dei Servizi come area destinata a servizi privati.

**77.000 mq**

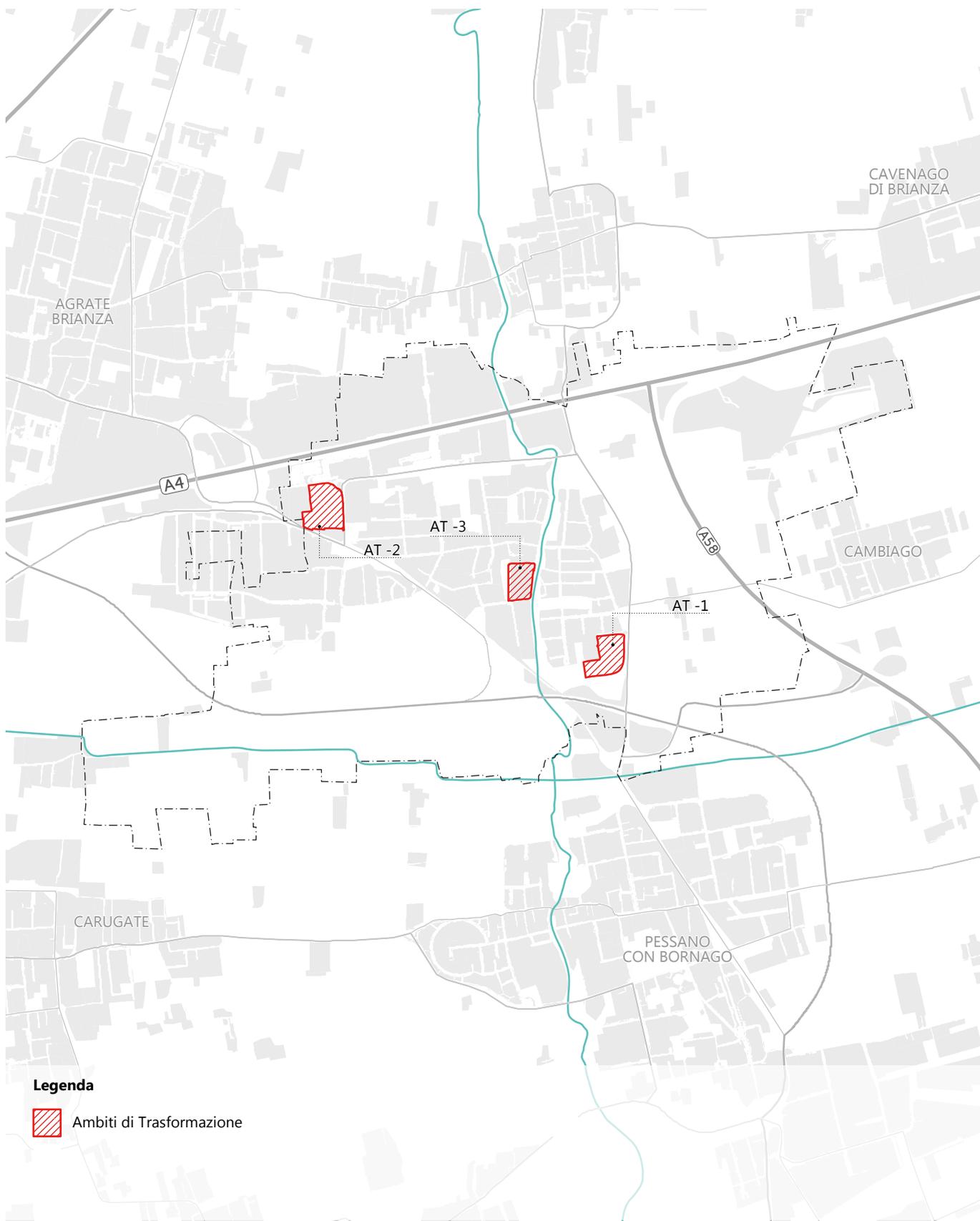
ST degli AT

**44.000 mq**

SL degli AT

Pertanto, **la superficie complessiva interessata da Ambiti di Trasformazione individuati dal Documento di Piano interessa poco meno di 77.000 mq**, di cui più di 56.000 mq già individuati nel Piano vigente, che generano una **capacità insediativa pari**

**a poco meno di 44.000 mq di SL**, in riduzione rispetto a quanto previsto dal PGT vigente. Di questa SL ca. il 47% è destinata a funzioni residenziali e la restante parte per attività economiche.



# LA CAPACITÀ INSEDIATIVA DEL PGT

Ai fini del calcolo della stima del fabbisogno insediativo residenziale, anche in considerazione dei nuovi criteri definiti dal PTR e meglio declinati nel PTCP di Monza e Brianza, i dati da tenere in considerazione sono, da una parte, la **proiezione della popolazione al 2030** (domanda), e dall'altra la **quantità e la qualità dello stock residenziale esistente** (offerta). Il fabbisogno residenziale primario teorico è dato quindi dalla differenza tra domanda e offerta. Per dimensionare la domanda insorgente si sono individuati due scenari di crescita della popolazione per il 2030: uno "basso" che tiene conto del trend demografico negativo degli ultimi cinque anni (-155 ab) e l'altro "alto" (+321 ab) che prende in considerazione l'andamento della popolazione dal 2001 a oggi. Ne deriva una previsione massima di **famiglie residenti al 2030 pari a 2.370** (+8%), in considerazione anche del fatto che l'invecchiamento della popolazione e l'aumento di separazioni, divorzi e giovani e adulti single hanno fatto registrare una diminuzione della dimensione media delle famiglie caponaghesi negli ultimi anni. Considerando quindi i fattori congiunturali, locali ed esogeni, appare ragionevole ipotizzare che la domanda reale possa collocarsi tra lo scenario basso, che deve essere il minimo garantito, e quello alto.

Dal lato dell'offerta, l'ultimo dato disponibile relativo allo stock residenziale è quello del censimento 2011 che rilevava sul territorio comunale 2.139 alloggi, un dato che, confrontato con il numero di famiglie residenti, genera un fabbisogno pregresso di ca. 26 alloggi. Sommando allo stock esistente la SL residenziale effettivamente realizzata a Caponago dal censimento a oggi e confrontando il dato con la stima del fabbisogno di alloggi per il 2030 (basato sulla previsione del numero di famiglie), si ottiene un **deficit di ca. 345 abitazioni**.

In questo scenario il PGT prevede una serie di trasformazioni che possono soddisfare la futura

domanda, con meccanismi che privilegiano la rigenerazione della città esistente, limitando il più possibile il consumo di suolo, con un ciclo di trasformazione potenzialmente progressivo e adattabile alla reale domanda, evitando dunque un sovradimensionamento delle previsioni. Il punto di partenza è definito dalla **Norma transitoria**, ossia i piani approvati o in fase di realizzazione, in attuazione del PGT vigente, che sommano una SL residenziale residua pari a 1.550 mq, per complessivi 31 abitanti teorici (si utilizza un parametro di 50 mq di SL per ab). Pertanto, la linea di partenza delle nuove previsioni del PGT è di 5.229 abitanti.

La capacità insediativa residenziale individuata dalle trasformazioni previste dal PGT è pari a ca. 29.500 mq di SL (+577 ab teorici), di cui ca. 15.000 mq prevista all'interno degli Ambiti di Trasformazione del DP (300 ab) e ca. 14.900 mq negli ambiti assoggettati a Permesso di Costruire Convenzionato disciplinati dal PdR (277 ab). Considerando che per alcuni di questi ambiti il PGT prevede la possibilità di accedere a un incremento volumetrico, la capacità edificatoria residenziale di base può essere potenzialmente incrementata di ulteriori 8.800 mq di SL (+177 ab).

**+608**

**abitanti teorici**

Pertanto, il dimensionamento della componente residenziale (It base) prevede un **potenziale incremento di 608 abitanti**

e fissa la **stima della popolazione al 2030 a 5.806 abitanti**. Ne deriva quindi uno scenario di sviluppo ridimensionato rispetto alle previsioni del Piano vigente che, nell'ipotesi di piena attuazione, prevedeva un incremento di popolazione di 1.167 unità fissando il numero massimo di abitanti a 6.242.

Rispetto alle funzioni non residenziali si prevede una SL complessiva pari a poco meno di 33.000 mq (in AT, PdC e Norma Transitoria), per un totale di ca. 330 addetti.

## Dimensionamento del PGT

### Ambiti di Trasformazione del Documento di Piano

n° ambiti	3
Superficie territoriale	76.850 mq
Superficie lorda*	38.145 mq

#### Residenziale



Altre funzioni urbane

Dotazione pubblica	26.180 mq
Abitanti teorici	300 ab

\*con It base

### Permessi di Costruire Convenzionati del PdR

n° ambiti	4
Superficie territoriale	34.560 mq
Superficie lorda*	15.270 mq

#### Residenziale



Altre funzioni urbane

Dotazione pubblica	1.400 mq
Abitanti teorici	277 ab

\*con It base

### Norma Transitoria (da PGT previgente)

n° ambiti	3
Superficie territoriale	56.900 mq
Superficie lorda	11.300 mq

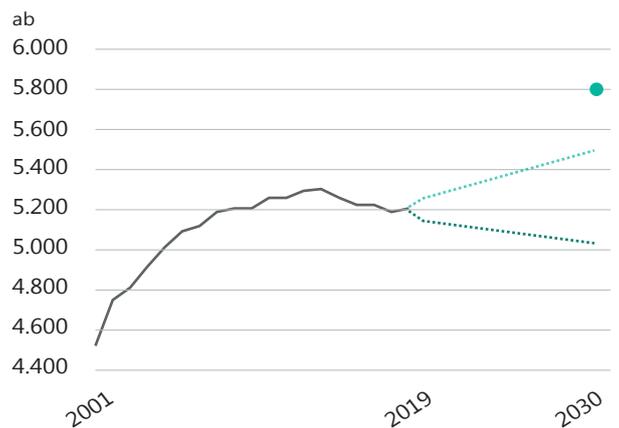
#### Residenziale



Altre funzioni urbane

Dotazione pubblica residua	17.100 mq
Abitanti teorici	31 ab

Andamento della popolazione, 2001/2030  
(Proiezione su dati Ufficio anagrafe Caponago)



Residenti al 31/12/2019: 5.198 ab

..... Scenario basso: 5.043 ab al 2030

..... Scenario alto: 5.519 ab al 2030

● Residenti al 2030\*: 5.806  
(\*It base)

---

# LA DOTAZIONE DI SERVIZI

Nel Piano dei Servizi, oltre alla ricognizione dell'offerta esistente, vengono individuati gli obiettivi che l'Amministrazione definisce come prioritari per la realizzazione, il potenziamento e la riqualificazione della città pubblica. A Caponago la definizione del telaio della città pubblica passa attraverso il disegno di **due progetti strategici** che strutturano un sistema capillare di servizi e spazi pubblici all'interno del tessuto edificato, dal nucleo storico alle aree più marginali. I tre progetti, meglio descritti nei paragrafi precedenti, definiscono uno scenario di sviluppo futuro della città che pone al centro la qualità dello spazio pubblico, delineando gli obiettivi prioritari per la mobilità, lo spazio aperto e lo spazio costruito.

Questi obiettivi sono alimentati, oltre che dalla programmazione ordinaria, anche dalle trasformazioni previste dal Documento di Piano e dal Piano delle Regole. L'attuazione degli Ambiti di Trasformazione e di Rigenerazione, infatti, concorre alla realizzazione o riqualificazione, anche in quota parte, dei progetti strategici con l'individuazione, in fase di concertazione, di opere e interventi da realizzarsi attraverso l'impiego delle risorse derivanti dalla dotazione di servizi dovuta e/o da dotazioni ulteriori, ritenute necessarie in relazione al carico insediativo previsto dall'intervento. Inoltre, per alcuni ambiti, il Piano dà facoltà all'operatore di accedere a un incremento volumetrico a patto che vengano perseguiti uno o più **obiettivi della città pubblica** tra cui l'attuazione dei **progetti strategici o la realizzazione di servizi qualitativi**. Con l'obiettivo di incrementare la qualità ambientale, si considerano strategici anche quegli interventi volti alla costruzione e all'**implementazione della Rete Ecologica Comunale** come, ad esempio, la realizzazione di servizi ecosistemici, piantumazioni, interventi di gestione delle acque, ecc.

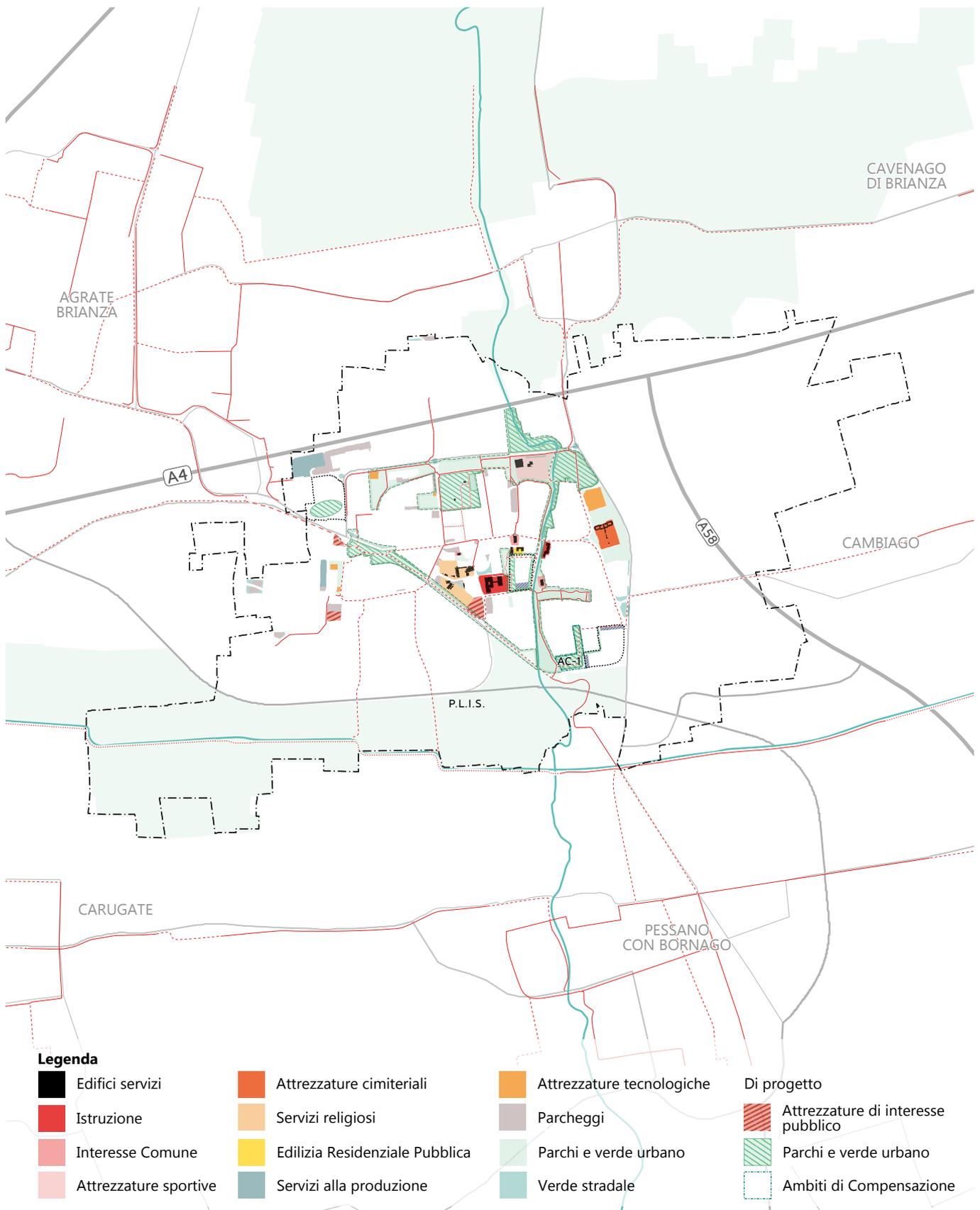
## Dotazioni pubbliche e parametri urbanistici di riferimento

A livello comunale, Caponago presenta una buona dotazione di servizi che copre complessivamente le esigenze dei cittadini. Ad oggi, l'insieme delle aree per servizi esistenti (escluse le aree per i servizi abitativi, le attrezzature cimiteriali, i servizi produttivi e i relativi parcheggi e le attrezzature tecnologiche) ammonta a circa 217.000 mq che, confrontati con la popolazione residente al 31 dicembre 2019 (5.198 abitanti), determinano una dotazione pro capite pari a poco più di 41 mq/abitante. Il Piano dei Servizi disegna nuove aree per attrezzature pubbliche, per lo più destinate alla realizzazione di nuove aree verdi e parchi urbani, che incrementerebbero l'offerta di ulteriori 78.000 mq. Pertanto, pur stimando una crescita del numero di abitanti al 2030 derivante dall'attuazione delle aree della trasformazione e rigenerazione (5.983 abitanti teorici massimi), la **dotazione pro capite** incrementerebbe a **49 mq/ab**.

Inoltre, relativamente alla dotazione di aree per attrezzature pubbliche e di interesse pubblico o generale da reperire nelle trasformazioni del PGT, definite dal Piano dei Servizi, si prevedono quantità differenziate secondo le funzioni da insediare:

- Residenza 30 mq/ab
- Terziario 75% SL
- Produttivo 20% St
- Housing sociale 18 mq/ab

Pertanto, dall'attuazione degli Ambiti di Trasformazione deriverebbe un incremento della dotazione pubblica pari a circa 26.000 mq a cui vanno sommati 1.400 mq previsti dai Permessi di Costruire Convenzionati e ca. 17.000 mq dalla Norma Transitoria.



# IL CONSUMO DI SUOLO

## Determinazione della soglia comunale di riduzione

Il PTR integrato ai sensi della L.R. 31/2014 fissa per la Provincia di Monza e della Brianza una soglia tendenziale di riduzione del consumo di suolo per il 2020 tra il -25% e il -30% per la funzione residenziale, che dovrà raggiungere il -45% nel 2025. Lo strumento regionale demanda poi l'articolazione territoriale della soglia di riduzione ai Piani provinciali. Il PTCP di Monza e Brianza, adottato il 27 aprile 2021, fissa per Caponago (QAP 7 con livello di criticità dell'indice di urbanizzazione territoriale mediamente critico)

**-40%**  
obiettivo di riduzione consumo di suolo residenziale

**-35%**  
altre funzioni urbane

un **obiettivo di riduzione del consumo di suolo pari a -40% per la funzione residenziale e a -35% per le altre funzioni urbane**. Alle soglie di riduzione attribuite dalla Provincia il Comune applica una serie di **variabili di adattamento** articolate secondo le specificità locali in relazione a tre sistemi: sistema insediativo, sistema di mobilità e sistema paesaggistico ambientale.

Il PTCP individua tre variabili di adattamento per il **sistema insediativo**: il livello di polarità comunale, l'incidenza degli Ambiti di Trasformazione su suolo libero vigenti a dicembre 2014 rapportata alla superficie territoriale comunale e la potenzialità di rigenerazione espressa come rapporto percentuale tra la superficie della rigenerazione e la superficie urbanizzata. I dati, desunti dalla Carta del consumo di suolo, indicano per Caponago sia un'incidenza degli AT su suolo libero sia una

potenzialità di rigenerazione inferiore al 2%. Il Comune, inoltre, non è indicato tra i "Comuni polo" della Provincia e pertanto per questo specifico sistema non vengono applicati punti di riduzione o massimizzazione della soglia.

Per quanto riguarda il **sistema della mobilità** il PTCP individua tre classi di criticità definite sulla base della qualità dell'aria e della valutazione della congestione stradale. A Caponago la classe di criticità è quella più elevata (molto critico) e pertanto si applicano due punti di maggiorazione alla soglia di riduzione assegnata.

Il **sistema paesaggistico ambientale** considera due variabili di adattamento: l'incidenza dei valori paesaggistico ambientali sul suolo utile netto e l'incidenza delle superfici incluse in Parchi regionali e PLIS in rapporto alla superficie territoriale comunale. A Caponago l'incidenza dei valori paesaggistico ambientali sul suolo utile netto (ovvero la percentuale di SUN interessata da aree in PLIS, in rete verde di ricomposizione paesaggistica, Ambiti di interesse provinciale o Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico) è pari al 93%, pertanto si applica una riduzione alla soglia assegnata pari all'1,5%, l'incidenza del PLIS P.A.N.E. in rapporto alla superficie comunale, invece, è inferiore al 30%, non è quindi possibile applicare ulteriori riduzioni alla soglia assegnata.

**+0,5%**  
incremento della soglia

Alla luce di tutte le variabili e dei parametri sopra descritti, **la soglia di riduzione del consumo di suolo** fissata dal PTCP per il comune di Caponago pari a -40% per la funzione residenziale e a -35% per le altre funzioni urbane è **incrementata dello 0,5%**.

**DATI SIGNIFICATIVI CAPONAGO**

Superficie Comunale	501,7 ha
AT su suolo libero (2014)	8,9 ha
Superficie Urbanizzata (2014)	227,6 ha
Superficie agricola o naturale	264,50 ha
Superficie nel PLIS	108,8 ha
Suolo utile netto Come definito da criteri del PTR	262,9 ha
Suolo utile netto in ambiti tutelati da PTCP	246,6 ha
Ambiti di rigenerazione previsti da PGT in variante	3 ha

**VARIABILI DI ADATTAMENTO DELLE SOGLIE ALLE SPECIFICITA' LOCALI**

	classi di incidenza e criticità	punti di maggiorazione / riduzione	CAPONAGO		
			dato	adattamento soglia	
<b>a. SISTEMA INSEDIATIVO</b>	<b>a.1 Comuni polo</b>				
	primo livello di polarità	-2		<b>no</b>	
	secondo livello di polarità	-1			
	<b>a.2 incidenza degli AT 2014 su suolo libero in rapporto alla ST comunale</b>				
	<b>0-2</b>	<b>0</b>	> <b>1,8%</b>	> <b>0%</b>	
	2,1-6	0,5			
	>6	1			
	<b>a.3 Potenzialità di rigenerazione (sup aree di rigenerazione/sup</b>				
	<b>0-2</b>	<b>0</b>	> <b>1,35%</b>	> <b>0%</b>	
	2,1-5	0,5			
5,1 - 12	1				
>12	1,5				
<b>b. SISTEMA DELLA MOBILITA'</b>	poco critico	0			
	critico	1			
	<b>molto critico</b>	<b>2</b>	> <b>si</b>	> <b>2%</b>	
<b>c. SISTEMA DEL PAESAGGIO AMBIENTALE</b>	<b>c.1 Incidenza dei valori paesistico ambientali sul suolo utile netto</b>				
	0-70	0			
	70-90	-1			
	<b>90-95</b>	<b>-1,5</b>	> <b>94%</b>	> <b>-1,5%</b>	
	>95	-2			
	<b>c.2 Incidenza delle sup incluse in parchi regionali e PLIS in rapporto alla ST</b>				
	<b>&lt;30</b>	<b>0</b>	> <b>22%</b>	> <b>0%</b>	
30-50	-1				
>50	-2				
<b>INCREMENTO SOGLIA COMUNALE</b>			<b>+ 0,5 %</b>		

## Verifica di riduzione del consumo di suolo

Avendo come obiettivo il contenimento del consumo di suolo, le strategie e i conseguenti dispositivi messi in campo dal nuovo Piano sono rivolti a ridurre il più possibile le previsioni di trasformazione dei suoli liberi e al tempo stesso a incentivare il recupero e la rigenerazione diffusa delle aree urbanizzate, così come dettato dai criteri del PTR e del PTCP.

La Variante del PGT individua complessivamente solo tre Ambiti di Trasformazione nel Documento di Piano che interessano una Superficie Territoriale pari a poco meno di 77.000 mq. Di questi, solo due ambiti insistono su suolo libero: l'AT-1 e l'AT-2.

L'ambito AT-1 (ST=25.350 mq), a destinazione residenziale, deriva da una previsione del PGT vigente (ex T4 con ST=38.120 mq) interessato da tutele sovraordinate, tra cui la Rete Verde di ricomposizione paesaggistica, che ne limitano l'attuazione nella parte occidentale, prossima al torrente Molgora. Il Documento di Piano riprogetta il nuovo Ambito di Trasformazione stralciando parte dell'ex T4 e individuando sulle aree stralciate un Ambito di Compensazione (12.780 mq) da destinare a verde

**-40%**  
consumo  
di suolo  
residenziale

pubblico per il completamento del progetto strategico del Parco lineare del Molgora. Tale ridefinizione consente di **ridurre le previsioni di consumo di suolo per la componente residenziale del 40% rispetto al PGT vigente**,

adeguandosi alla soglia di riduzione fissata dal PTCP.

Per quanto riguarda la componente non residenziale, il consumo di suolo previsto deriva dall'attuazione dell'ambito AT-2, anche in questo caso già individuato dal PGT vigente. Essendo questo l'unico ambito per attività economiche disegnato dal Piano e avendo definito come obiettivo strategico del PGT quello di consolidare e implementare l'attrattività economica di Caponago, non risulta possibile ridurre le previsioni di consumo di suolo agendo solo su questo ambito poiché non sussiste sufficiente quantità di superficie atta a garantire le riduzioni determinate dal PTCP (-35,5%) e perseguire gli obiettivi di Piano.

Pertanto, al fine di garantire il raggiungimento degli obiettivi provinciali, il PGT applica le forme di perequazione previste operando all'interno del tessuto urbano consolidato. Nel TUC il PGT stralcia ulteriori previsioni di consumo di suolo per ca. 7.500 mq ridestinando all'attività agricola un'area urbanizzabile in prossimità della Rete Verde di Ricomposizione paesaggistica, un'area per attività di servizio alla produzione nello stato di fatto utilizzata per attività agricole e previsioni infrastrutturali non confermate dal progetto di Piano. Inoltre, il Piano, attraverso l'attuazione del progetto strategico di riqualificazione di viale Monza che prevede la riorganizzazione della viabilità e la costruzione di un nuovo parco urbano, calcola di rinaturalizzare un'ampia parte di superficie oggi occupata dalle infrastrutture (ca. 13.700 mq) e, con l'attuazione dell'Ambito AT-3, di rinaturalizzare parte dell'area oggi completamente urbanizzata (ca. 5.500mq). Queste scelte, differenzialmente pesate in base

**-41%**  
consumo di  
suolo non  
residenziale

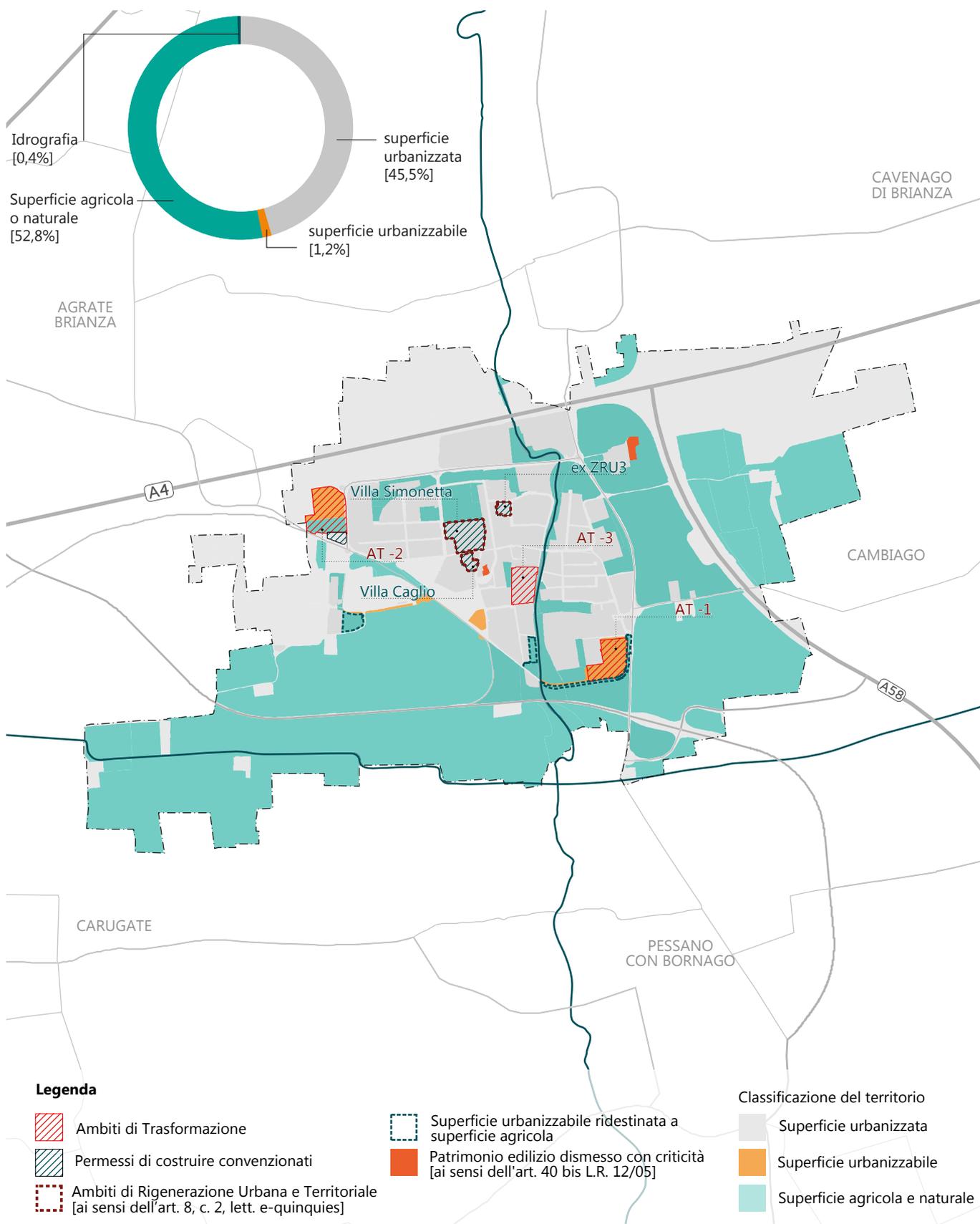
alle casistiche previste dal PTCP, consentono di **ridurre le previsioni di consumo di suolo per la componente non residenziale del 41%**, ben oltre gli obiettivi stabiliti a livello provinciale.

Complessivamente, la Variante prevede la riduzione della superficie urbanizzabile a circa 61 mila mq con un risparmio di suolo pari a circa 65 mila mq rispetto alle previsioni del Piano Vigente e fissa la **soglia comunale di consumo di suolo** (rapporto tra la somma di superficie urbanizzata e urbanizzabile e la superficie comunale) a **46,7%**, in riduzione rispetto al PGT vigente che la fissava al 47,8%. Infine, non prevedendo nuove

**46,7%**  
soglia  
comunale di  
consumo di  
suolo

trasformazioni di aree agricole rispetto al Piano vigente e restituendo contestualmente all'attività agricola alcune aree edificabili si ottiene un **bilancio ecologico del suolo** (differenza tra la superficie agricola che viene trasformata per la prima volta e la superficie urbanizzata e urbanizzabile che viene contestualmente ridestinata a superficie agricola) **pari a -20.500 mq.**

**-20.500 mq**  
bilancio  
ecologico del  
suolo



---

# RIGENERAZIONE URBANA E TERRITORIALE ED IMMOBILI DISMESSI [LR n. 18/2019]

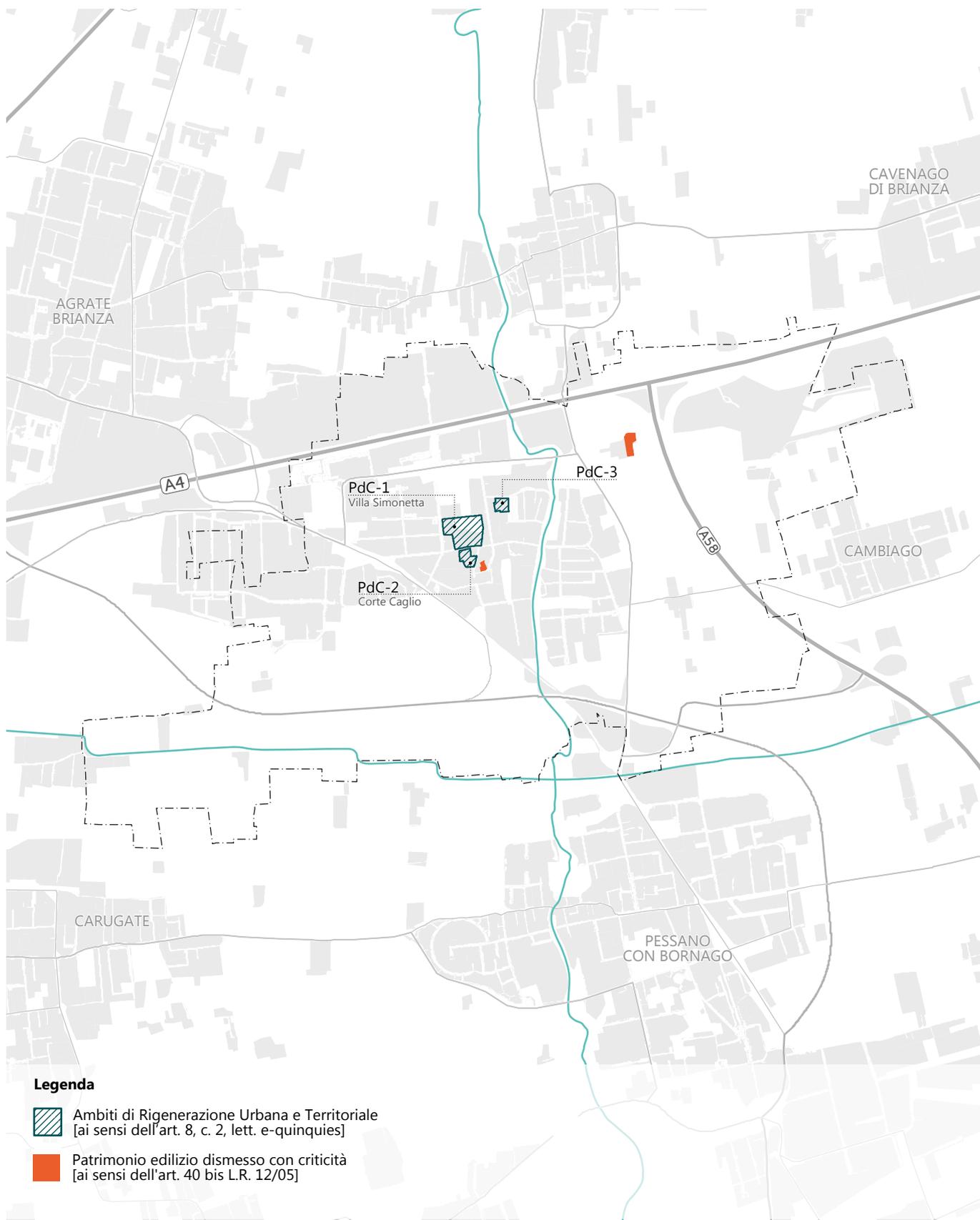
A completamento della strategia regionale per la riduzione del consumo di suolo, già introdotta con la L.R. 31/2014, nel 2019 Regione Lombardia ha emanato la cosiddetta legge regionale sulla rigenerazione urbana: LR n. 18 del 26 novembre 2019 **“Misure di semplificazione e incentivazione per la rigenerazione urbana e territoriale, nonché per il recupero del patrimonio edilizio esistente”**. Con l’obiettivo di facilitare e rendere più convenienti gli interventi di rigenerazione urbana e territoriale e di recupero del patrimonio edilizio esistente, la legge sulla rigenerazione punta a promuovere gli interventi di messa in sicurezza, recupero ed efficientamento degli edifici esistenti, con particolare attenzione a quelli abbandonati, per riqualificare le aree dismesse e riconnetterle con il territorio circostante.

In particolare, la normativa favorisce gli interventi di recupero e di rigenerazione su tutto il patrimonio edilizio esistente con due principali forme di incentivazione: incremento dell’indice massimo previsto dal PGT e riduzione del contributo di costruzione. L’accesso a tali incentivi è subordinato alla realizzazione di interventi che possano garantire determinati livelli di qualità edilizia, promozione della mobilità sostenibile e dell’edilizia sociale, sicurezza delle costruzioni, protezione da rischi naturali e riqualificazione ambientale, incentivando metodologie e tecnologie innovative e sostenibili. Ai Comuni viene lasciata la facoltà di escludere eventuali aree o immobili dall’applicazione di tali incentivi.

Inoltre, la L.R. 18/19 demanda agli strumenti di pianificazione comunale la possibilità di individuare specifici ambiti in cui favorire ulteriormente i processi di recupero e in cui applicare ulteriori agevolazioni. Negli **Ambiti di Rigenerazione**, individuati nel Documento di Piano, possono essere previste azioni

di semplificazione amministrativa, usi temporanei e sviluppo di studi di fattibilità economica e urbanistica, incentivi volumetrici e riduzioni del contributo di costruzione in caso di ristrutturazione urbanistica. Il PGT di Caponago intende utilizzare gli incentivi e le leve previste dalla norma regionale per rigenerare tre particolari ambiti: l’area di villa Simonetta in via Vittorio Emanuele e il prospiciente ambito di corte Caglio, nel cuore del centro storico cittadino, e dell’edificio produttivo dismesso in via Giuseppe Verdi. Si tratta di ambiti complessi che versano ormai da diversi anni in condizioni di disuso, abbandono e anche, in parte, rovina sui quali l’amministrazione intende promuovere azioni di rigenerazione, non solo edilizia. La loro localizzazione dentro il tessuto consolidato, la rilevante dimensione dei manufatti e degli spazi aperti pertinenti, oltre alla presenza in alcuni casi di vincoli di tutela, richiedono interventi di riqualificazione complessi, di non facile attuazione da parte degli operatori privati che richiedono di essere supportati attraverso la disciplina del nuovo Piano.

Ulteriori agevolazioni e incentivi sono previsti dalla norma regionale per il **recupero di immobili dismessi** da oltre cinque anni che causano particolari criticità (salute, sicurezza idraulica, problemi strutturali che ne pregiudicano la sicurezza, inquinamento, degrado ambientale e urbanistico edilizio) e per il **recupero di fabbricati in zona agricola che versano in stato di dismissione o abbandono** da almeno tre anni. In questa fase il PGT riconosce sul territorio comunale solo due edifici con queste caratteristiche (parte di cascina Turro e l’edificio d’angolo in piazza della Pace), ma è data facoltà ai proprietari di segnalare eventuali situazioni compatibili che verranno valutate e inserite in un elenco aggiornato annualmente dal Comune.



---

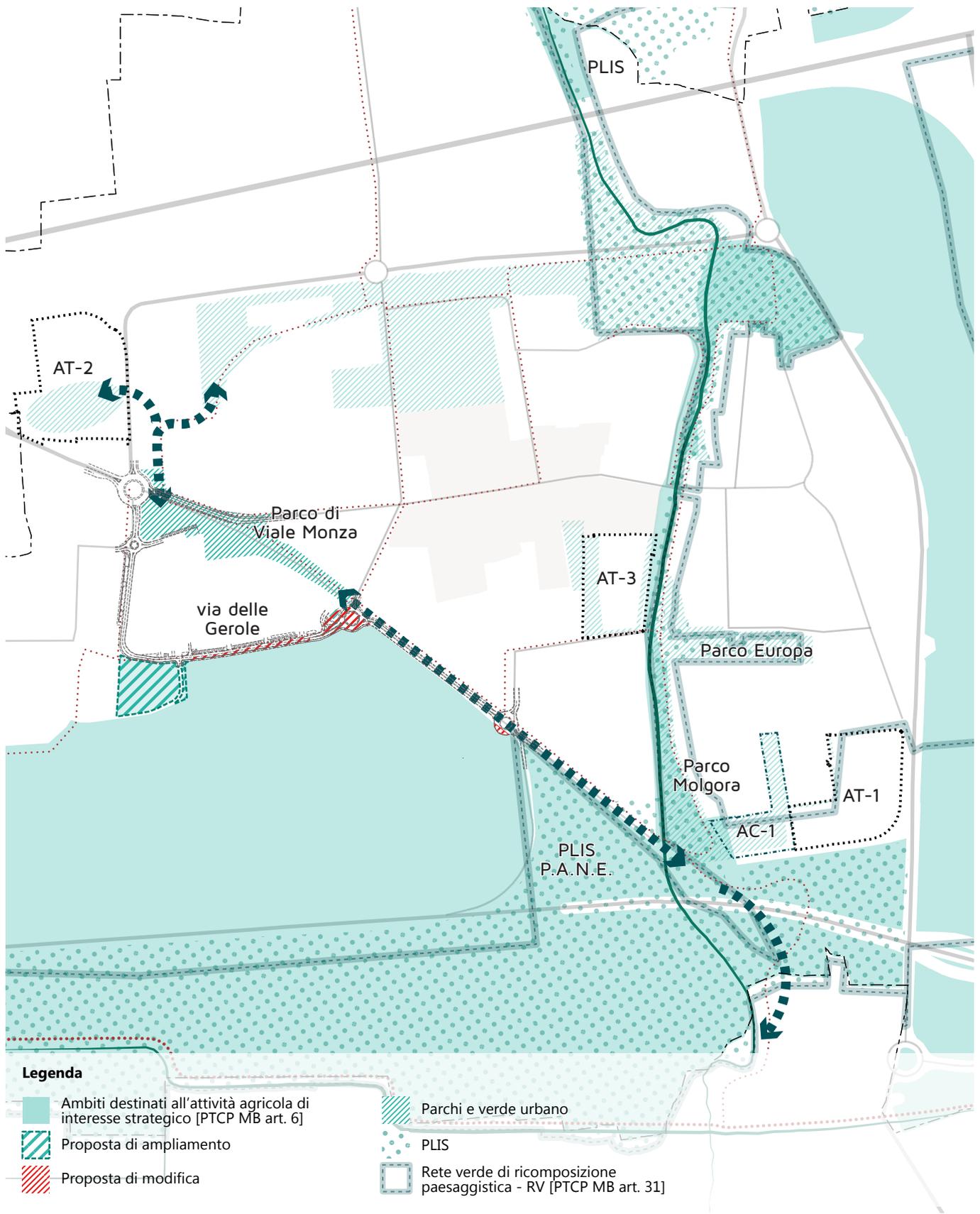
# PROGETTO STRATEGICO DEL NUOVO PARCO URBANO DI VIALE MONZA - PROPOSTA DI MIGLIORAMENTO DEGLI AMBITI DESTINATI ALL'ATTIVITÀ AGRICOLA DI INTERESSE STRATEGICO

In coerenza con gli obiettivi strategici definiti dal PTCP di Monza e Brianza (obiettivo generale 5.1), il PGT promuove la valorizzazione degli spazi liberi che circondano il nucleo storico di Caponago e, in particolare, sostiene la creazione di continuità tra di essi attraverso l'individuazione di connessioni ecologiche, corridoi verdi e blu e percorsi di mobilità dolce. I progetti strategici per lo spazio pubblico, infatti, individuano un articolato sistema di aree verdi, ambiti naturali e spazi pubblici attrezzati per i quali si incoraggia la definizione di un disegno unitario di ricomposizione paesaggistica e ambientale capace di valorizzare il patrimonio esistente e di riqualificare le parti oggi degradate. Tra queste, la trasformazione degli spazi di viale Monza, oggi occupati esclusivamente da infrastrutture per la mobilità, in un nuovo parco urbano rappresenta probabilmente il progetto più ambizioso. Qui gli spazi urbanizzati, oggi interessati dal sistema delle rotatorie della ex strada provinciale, saranno rinaturalizzati e lasceranno spazio a nuove aree verdi e zone naturalistiche piantumate, ma anche aree attrezzate per la fruizione da parte dei cittadini. Per le sue qualità ambientali, il nuovo parco diventerà un importante nodo della Rete Ecologica Comunale che estende e completa la Rete verde di ricomposizione paesaggistica provinciale alla scala locale articolando e sviluppando le connessioni verdi tra i grandi ambiti agricoli esterni e il territorio urbanizzato. Nel nuovo parco anche il sistema della mobilità dolce verrà completato con una trama di percorsi ciclopedonali che, lungo viale Monza, si connette al sistema delle aree naturali protette del PLIS P.A.N.E.. In questo modo, oltre a favorire l'utilizzo della mobilità sostenibile, la riqualificazione paesaggistica e percettiva dell'asse viario consentirà anche di valorizzare uno dei Tracciati

guida paesaggistici individuati dal PPR e salvaguardati dal PTCP (obiettivo generale 5.5).

Per poter realizzare questo importante progetto di riqualificazione ambientale, si rende necessario ripensare anche all'assetto infrastrutturale generale e garantire ai residenti di accedere al centro abitato di Caponago. Infatti, in luogo della sovradimensionata viabilità esistente, il progetto strategico prevede di riqualificare il tracciato di via delle Gerole, ampliandolo con un percorso ciclopedonale e un filare alberato, e realizzare una nuova rotatoria all'incrocio tra via Adua e viale Monza.

La realizzazione della nuova viabilità comporta l'occupazione di una modesta quantità di suolo libero (circa 4.300 mq) posto ai margini di un terreno agricolo utilizzato per la coltivazione di mais e interessato dalla tutela provinciale di Ambito destinato all'attività agricola di interesse strategico [AAS art. 6 PTCP MB]. Pertanto, il PGT, ai sensi dell'art. 7 c.3 del PTCP, propone di apportare dei **miglioramenti all'individuazione degli Ambiti destinati all'attività agricola di interesse strategico** disegnati alla scala provinciale in quanto si ritiene che l'attuazione del progetto strategico di viale Monza, pur comportando una ridefinizione dei limiti degli Ambiti, garantisca più efficacemente il conseguimento degli obiettivi del PTCP. A fronte di questo miglioramento puntuale, il PGT propone di ampliare la tutela di Ambito Agricolo Strategico su un'area di circa 8.300 mq con equivalente valore agricolo e posta in continuità con gli ambiti esistenti.



---

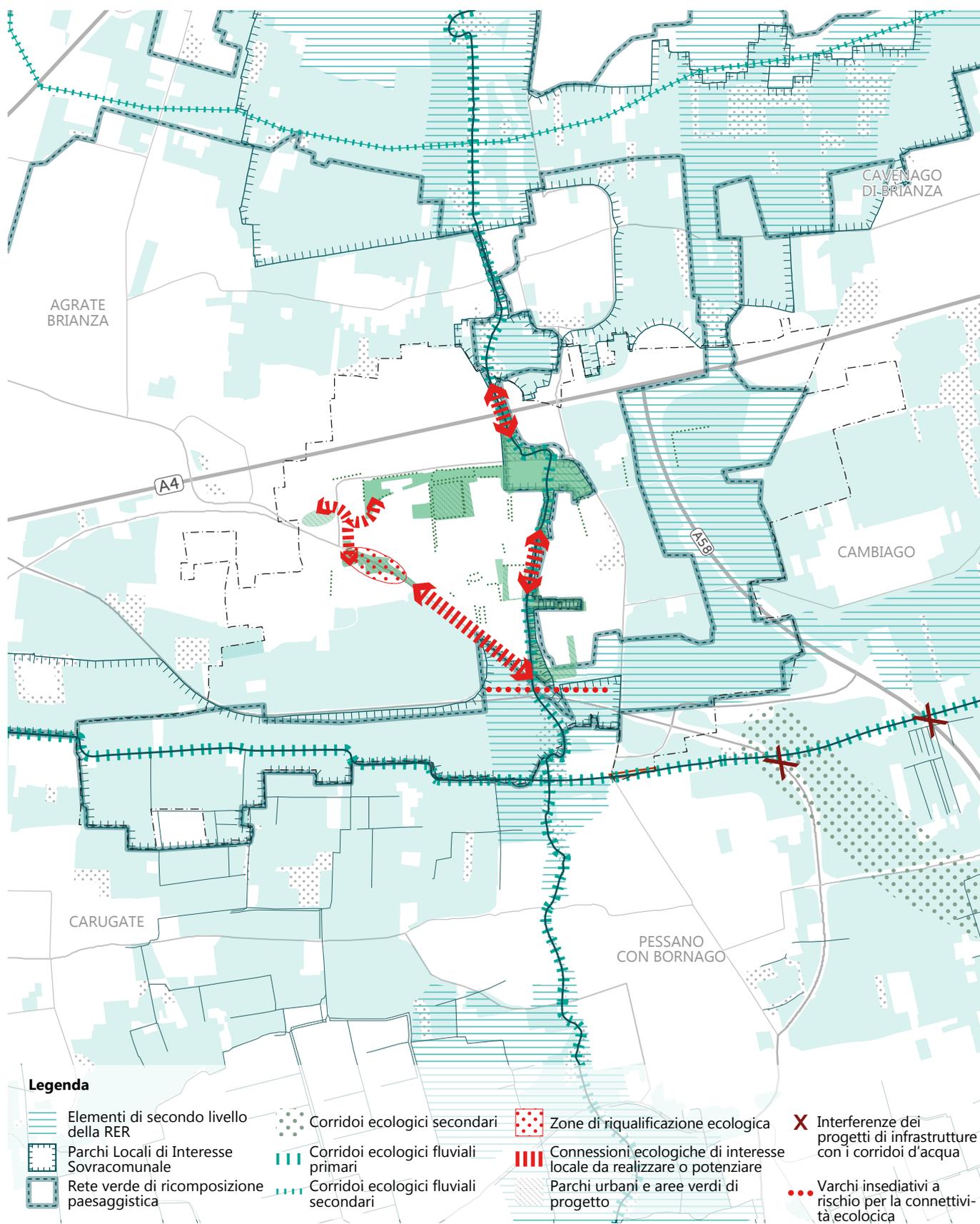
# RETE ECOLOGICA COMUNALE

La Rete Ecologica Comunale, che viene introdotta ex novo nel PGT, si definisce a partire dagli assetti delle reti ecologiche sovraordinate. Considera sia lo stato di fatto dei luoghi che le previsioni del PGT tra cui quelle dei Progetti strategici dello spazio pubblico, degli Ambiti di trasformazione urbana (Documento di Piano) e degli Ambiti di Rigenerazione (Piano delle Regole). Dalla loro attuazione potranno derivare l'incremento del ruolo ecologico delle aree, il miglioramento del rapporto fra aree edificate e territorio libero e il trattamento di specifici ambiti di degrado riconosciuti.

La rete ecologica di Caponago si articola intorno all'asse portante del torrente Molgora, già riconosciuto come elemento strutturale del sistema ecologico territoriale dagli strumenti sovraordinati. Intorno ad esso si sviluppa una trama continua e interconnessa di spazi verdi, aree boscate e aree agricole che in buona parte compongono il territorio del Plis P.A.N.E., elemento di connessione tra il sistema delle aree agricole del vimerchiese, a nord dell'autostrada A4, e il corridoio del canale Villoresi, che corre a sud del nucleo edificato di Caponago.

Alla scala locale la REC si compone di una serie di elementi che disegnano la struttura dell'infrastruttura verde e blu comunale e alcuni elementi di supporto, quali parchi urbani, aree boscate, orti urbani, filari, ecc. Sono elementi costitutivi della Rete Ecologica Comunale:

- le “**connessioni ecologiche di interesse locale**” sono ambiti continui ed estesi in grado di connettere, pur all'interno del tessuto edificato, ambienti con valori naturalistici differenti che occorre implementare ed estendere evitandone la discontinuità e la frammentazione. Le connessioni individuate nella REC hanno una duplice funzione: da una parte connettono aree di valore ambientale ed ecologico interne all'urbanizzato e le aree verdi esterne, dall'altra individuano sistemi continui di dotazioni verdi qualificando il tessuto edificato esistente. Queste ultime, pur avendo rilevanza ambientale ed ecologica minore rispetto alle prime e con un carattere più urbano, sono quelle entro cui il Piano prevede di attivare interventi di ristrutturazione e trasformazione degli spazi pubblici esistenti al fine di implementare la dotazione verde esistente e mitigare gli impatti dei cambiamenti climatici. Connessioni ecologiche da realizzare o potenziare sono state riconosciute lungo il tracciato di viale Monza, lungo via Lungo Molgora e tra il nuovo parco di viale Monza e la spina verde nord di Caponago.
- le “**zone di riqualificazione ecologica**” individuate in corrispondenza di ambiti in cui oggi il valore ambientale ed ecologico è scarso o nullo e in cui si prevede nel lungo periodo la realizzazione di nuovi spazi verdi per deframmentare il tessuto urbanizzato. L'ambito individuato dalla REC è quello del futuro parco di viale Monza, dove il Piano prevede un ambizioso progetto di rinaturalizzazione dei suoli, oggi occupati dalle infrastrutture per la mobilità.
- i “**varchi insediativi a rischio per la connettività ecologica**” individuano spazi aperti posti ai margini dell'edificato con valore ambientale ed ecologico e prevalentemente liberi da edificazioni la cui tutela è necessaria per impedire la saldatura tra i centri urbani o la saturazione degli spazi a ridosso delle infrastrutture. Questi sono individuati a sud tra il limite del nucleo urbano di Caponago e la nuova strada provinciale SP13.



---

# SENSIBILITÀ PAESAGGISTICA

L'elaborato DP.02 "Carta della sensibilità paesaggistica" costituisce un contenuto essenziale della "Carta del Paesaggio" (art.7 LR12/2005) in quanto individua nel territorio gli ambiti, gli elementi e i sistemi a maggior o minore sensibilità dal punto di vista paesaggistico. Il DP individua quattro classi di sensibilità paesaggistica: sensibilità molto alta, alta, media e bassa. Le classi sono state individuate secondo differenti criteri, in particolare secondo valutazioni rispetto alle caratteristiche fisiche del territorio e valutazioni di tipo simbolico e percettivo perseguendo l'obiettivo di attribuire pari dignità agli spazi aperti e a quelli costruiti.

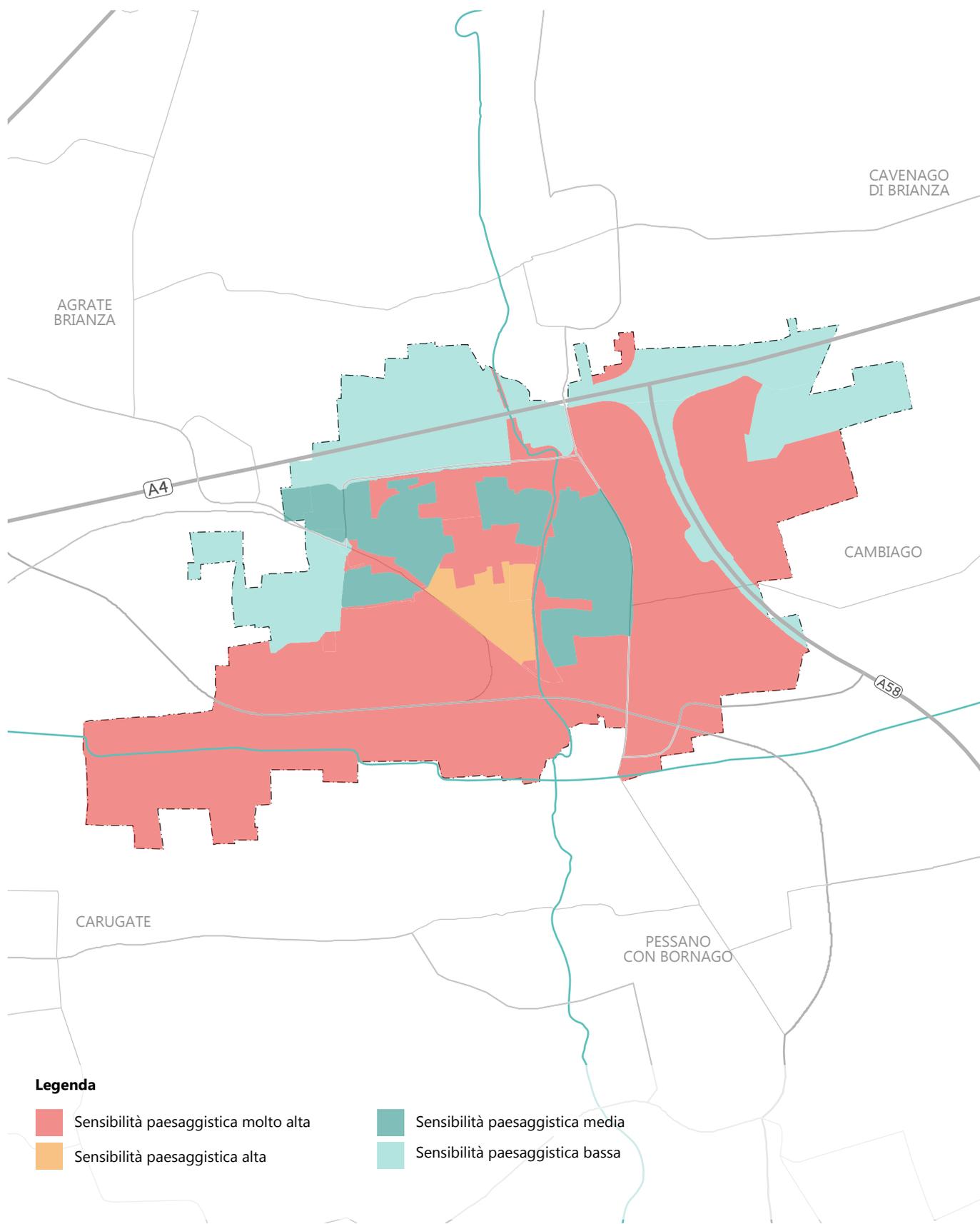
La determinazione delle diverse classi di sensibilità paesistica del territorio di Caponago è stata attribuita secondo i seguenti criteri:

- nella "**classe di sensibilità paesistica molto alta**" rientrano le parti di territorio di particolare rilevanza paesistica, ambientale ed ecologica. Fanno parte di questa classe le aree vincolate del Parco Locale di Interesse Sovracomunale P.A.N.E., gli ambiti agricoli a corona del tessuto urbano, in particolare quelli individuati dal PTCP come Ambiti per l'attività agricola di interesse strategico, in cui ancora si riconosce una diffusa qualità ambientale e leggibilità del tessuto agricolo, e il sistema urbano dei parchi posti a corona del tessuto urbano. Fa inoltre parte della classe di sensibilità paesaggistica molto alta anche il nucleo di antica formazione di Caponago e i nuclei cascinali nel territorio agricolo.
- nella "**classe di sensibilità paesistica alta**" rientrano i tessuti residenziali, le aree produttive e gli spazi aperti in cui i possibili interventi edilizi potrebbero avere delle ricadute significative sugli ambiti con sensibilità paesistica molto alta. Fa parte di questa classe di sensibilità il comparto urbano

posto a sud del nucleo storico, tra il corso del torrente Molgora e le aree agricole. Appartengono a questa classe anche l'ambito di trasformazione della Trocellen, nelle immediate vicinanze del nucleo storico e lungo le sponde del Molgora, e l'ambito AT-2 che, pur essendo in una zona produttiva con classe di sensibilità minore, comporta la trasformazione di suoli liberi.

- nella "**classe di sensibilità paesistica media**" rientrano le aree edificate del tessuto urbano consolidato a corona del centro storico. Sono ambiti caratterizzati dalla presenza di più funzioni, con prevalenza di quella residenziale, dotati di spazi pubblici e aree verdi, dove, in alcuni casi, è ancora evidente una chiara leggibilità di disegno unitario.
- nella "**classe di sensibilità paesistica bassa**" rientrano i tessuti produttivi, le aree interessate dalle grandi infrastrutture, come la TEEM e l'autostrada A4, e gli ambiti di cava.

Il Documento di Piano non riconosce all'interno del territorio comunale ambiti caratterizzati dalla "classe di sensibilità molto bassa".



---

# PROGETTI DI MOBILITÀ

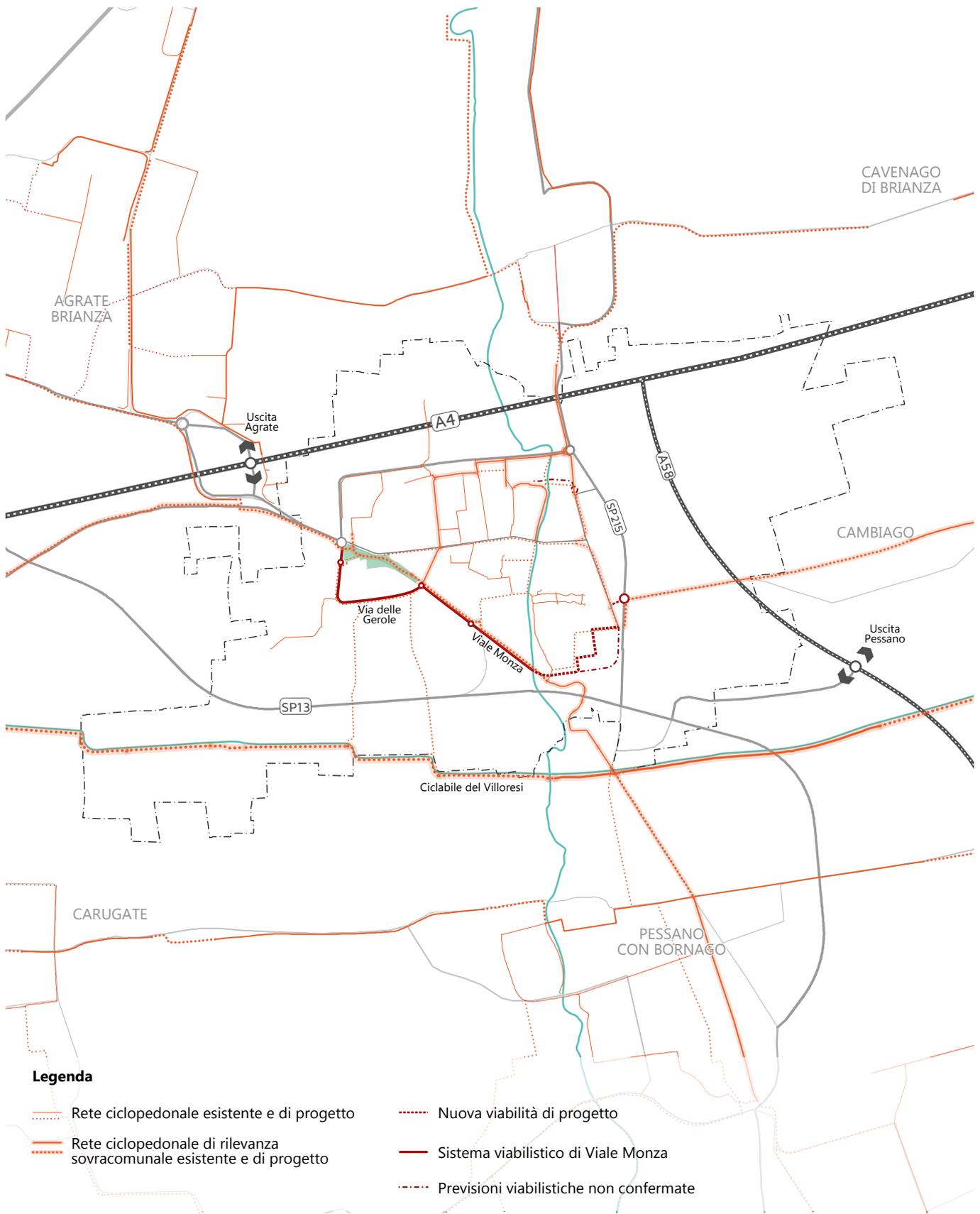
All'interno del PGT il tema del progetto infrastrutturale assume un ruolo rilevante. Una serie di interventi sulla maglia infrastrutturale, alcuni di rilevanza sovracomunale e altri di rilevanza locale, ridisegneranno l'assetto viabilistico in alcuni punti e rafforzeranno il livello gerarchico tra viabilità di attraversamento e la rete urbana, così come auspicato dal progetto del Piano Generale del Traffico Urbano vigente.

I recenti interventi di riqualificazione realizzati su viale delle Industrie e la realizzazione della rotatoria prevista sulla SP215 completeranno il sistema tangenziale di Caponago che, con il tracciato della nuova SP13, garantisce da una parte l'alleggerimento del traffico di attraversamento sul centro abitato e dall'altra consente una migliore accessibilità sia alle attività produttive e terziarie insediate lungo l'autostrada sia al centro abitato stesso.

A livello urbano, il progetto più rilevante è quello legato alla riqualificazione di viale Monza. Il progetto strategico proposto dal Piano, infatti, prevede un ripensamento radicale dell'infrastruttura esistente che, per le sue dimensioni, presenta oggi le caratteristiche di strada extraurbana, ma che a seguito della realizzazione della variante SP13 ha registrato un drastico ridimensionamento dei carichi di traffico. L'asse stradale risulta quindi sovradimensionato rispetto alle effettive esigenze e un suo progetto di riqualificazione offre la possibilità di ridefinire gli spazi, oggi ad uso esclusivo dell'automobile, in favore di una mobilità urbana ridotta e di un sistema di mobilità lenta. Il tratto che verrà maggiormente trasformato è quello tra la rotatoria di via Galilei/Matteotti e l'incrocio tra via Adua/ via della Gerole, dove il sistema di rotatorie e svincoli oggi esistenti verrà sostituito con un nuovo parco urbano che interromperà la continuità di viale Monza rispetto al sistema infrastrutturale

sovralocale. Per i cittadini, l'accesso al centro storico verrà garantito da una connessione viabilistica tra via Vittorio Emanuele e la rotatoria esistente, mentre il traffico diretto a sud verrà convogliato su via delle Gerole che verrà ampliata e dotata di un percorso ciclopedonale e un filtro verde che mitigherà l'impatto del traffico sulle residenze, ridefinendo il margine verso le aree agricole. Tra via Adua e vie delle Gerole verrà realizzata una nuova rotatoria che garantirà l'accesso al centro abitato, grazie anche all'apertura di via Adua, e lungo l'asse di viale Monza verrà realizzato un percorso ciclabile attrezzato che si innesterà ai percorsi ciclabili esistenti del PLIS del Molgora e del parco Europa. Oltre il torrente Molgora, il progetto di connessione tra viale Monza e la SP215 previsto dal PGT vigente è ridefinito con il progetto dell'Ambito di Trasformazione AT-1 che prevede una nuova viabilità urbana a servizio dei nuovi insediamenti residenziali in luogo del sistema tangenziale disegnato dal Piano precedente. Altra previsione viabilistica stralciata dal Piano è quella prevista tra via XXV Aprile e via G. Verdi a superamento del torrente Molgora e sostituita da una previsione di mobilità dolce con ponte ciclopedonale sul torrente.

Infine, il PGT promuove la realizzazione di un sistema di mobilità dolce efficiente e capillare in grado di riavvicinare le diverse zone e i principali servizi strategici della città, ma anche di riconnettere Caponago al più ampio sistema delle ciclabili di rilevanza sovracomunale. Il progetto prevede di completare la maglia ciclabile esistente disegnando una trama fine di percorsi che lavora a supporto dei tracciati principali, in particolare quelli del PLIS P.A.N.E. lungo il torrente Molgora e della ciclabile del canale Villoresi. Nel complesso, il PGT disegna una rete di percorsi di circa 18,7 km di cui poco più di 10 km di progetto.



**Legenda**

- Rete ciclopedonale esistente e di progetto
- ⋯ Rete ciclopedonale di rilevanza sovracomunale esistente e di progetto
- ⋯ Nuova viabilità di progetto
- Sistema viabilistico di Viale Monza
- ⋯ Previsioni viabilistiche non confermate

## Valutazione di sostenibilità dei carichi urbanistici sulla rete di mobilità

Con riferimento alle linee guida specifiche del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, che forniscono i parametri attraverso i quali effettuare la stima dei veicoli attesi (in entrata e in uscita) nell'ora di punta del mattino e della sera di un giorno feriale tipo, si forniscono gli elementi a conferma della sostenibilità degli Ambiti di Trasformazione e delle aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato previsti dal PGT del comune di Caponago.

Gli elementi a supporto dell'analisi della sostenibilità presi in esame sono, oltre alle caratteristiche urbanistiche dell'ambito in oggetto, il ruolo di ciascun asse urbano sul quale afferisce l'ambito/area (cfr. classificazione funzionale del PGTU vigente e classificazione della rete stradale del PTCP della Provincia di Monza e Brianza) e le caratteristiche geometriche di ciascun asse stradale sul quale afferisce l'intervento specifico previsto.

Si analizzano quindi anche gli assi stradali interessati dalla generazione di nuovi flussi indotti dalle trasformazioni analizzate. Si premette che l'Allegato 4 della D.G.R. 27/09/2006 N.8/3219, relativamente agli studi di traffico, indica un adattamento dei modelli HCM al caso "Lombardia", in relazione alle specifiche condizioni della rete stradale lombarda, delle peculiarità dell'utenza veicolare nonché al carico di traffico tipicamente circolante, definendo che per infrastrutture a carreggiata unica si consideri una capacità massima pari a 3.200 veicoli/ora e utilizzare come parametro di riferimento per il passaggio da un LdS (Livello di Servizio) al successivo dei rapporti di flusso/capacità del 20% superiori.

Il PGT individua 3 Ambiti di Trasformazione e 4 Aree soggette a Permesso di Costruire Convenzionato per i quali si effettua una preliminare valutazione della sostenibilità dei flussi veicolari generati e attratti:

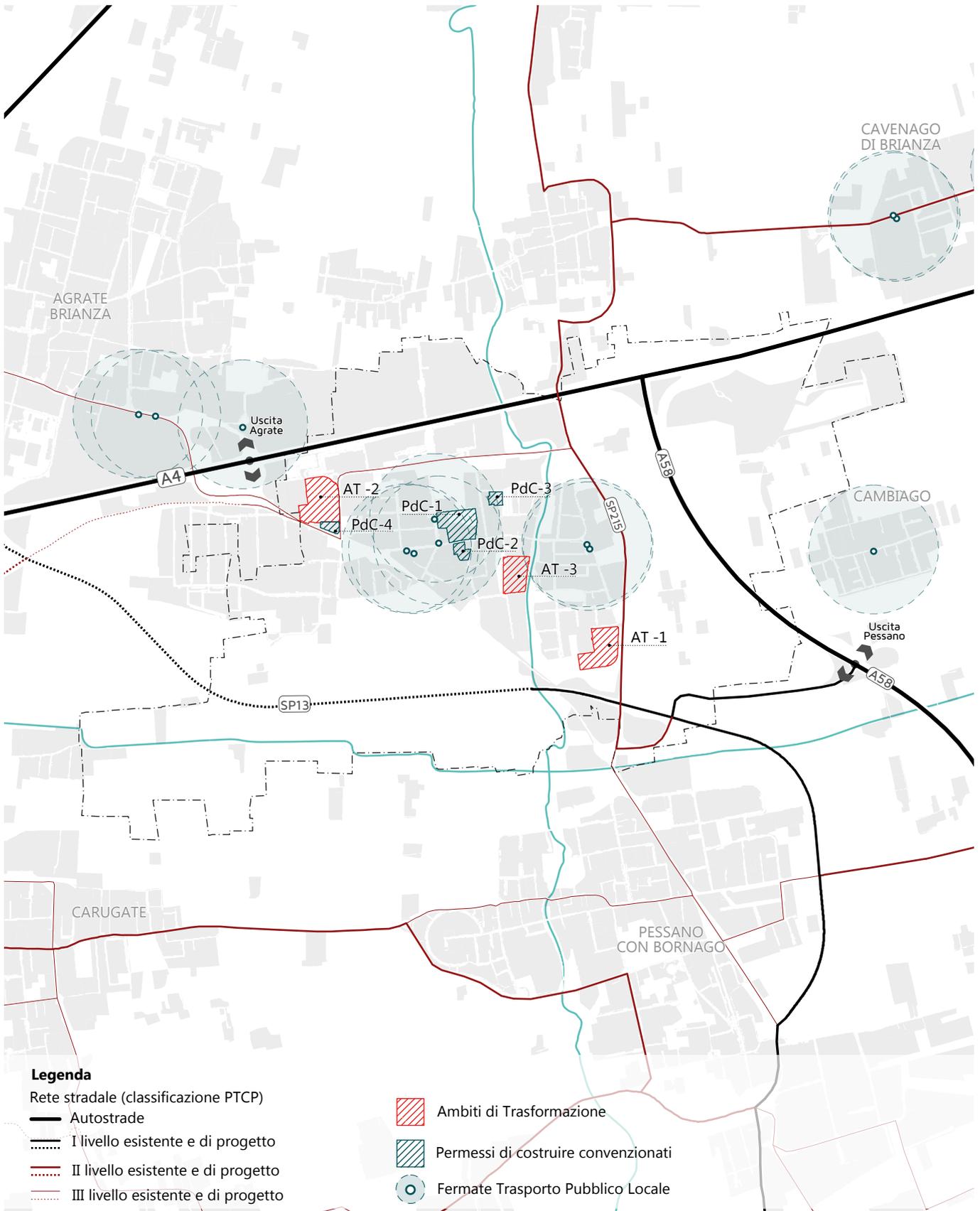
### Ambiti di Trasformazione del DP

**AT-1 | via Silvio Pellico** - L'ambito AT-1 si colloca al limite sud dello sviluppo urbano della città, delimitato dai tracciati della SP215 e dalla SP13 e dal corso del torrente Molgora. L'area è oggi libera da edificazione e in parte utilizzata per attività agricole. Per il nuovo ambito di trasformazione, nella configurazione

prevista di sola destinazione residenziale (ST=25.350 mq, SL=11.400 mq), a fronte di 228 residenti teorici insediabili e della distanza superiore a 300 m dalle fermate del trasporto pubblico su gomma, sono attesi nell'ora di punta del mattino di un giorno feriale tipo 9 veicoli equivalenti/ora in entrata e 82 veicoli equivalenti/ ora in uscita e nell'ora di punta della sera 55 veicoli equivalenti/ora in entrata e 9 veicoli equivalenti/ora in uscita. Il Piano di Governo del Territorio prevede, relativamente alla situazione infrastrutturale nell'intorno dell'ambito, la realizzazione di una strada di quartiere di collegamento tra via Silvio Pellico e viale Monza (l'asse della exSP13 Monza Melzo, per la quale può essere stimato un flusso pari a quello dell'asse di via Roma, analogamente di attraversamento del torrente Molgora, inferiore ai 500 veicoli equivalenti/ora bidirezionali. Anche se la configurazione dell'ambito non è ancora definita, si può ragionevolmente ipotizzare che i flussi indotti gravitino prevalentemente sull'asse della SP215 Moriano di Vimercate-Pessano e sull'asse di viale Monza(ex SP13).

L'asse della SP215 è una strada extraurbana di II livello (una corsia per senso di marcia) caratterizzata, in corrispondenza dell'intersezione Pellico- (sezione 2) da discreti carichi di traffico veicolare: circa 1.300-1400 veicoli equivalenti/ora bidirezionali nell'ora di punta del mattino e della sera del giorno feriale. Si ritiene cautelativamente opportuno considerare una capacità massima dell'infrastruttura comunque più contenuta (mediamente la capacità di una strada a carreggiata unica extraurbana è pari a circa 2.600-3.000 veicoli equivalenti/ora). L'asse presenta quindi una discreta riserva di capacità sia al mattino che alla sera (circa il 50% -con un livello di servizio mediamente pari a C). In relazione alle caratteristiche dell'asse e alle condizioni di traffico rilevate alla sezione di rilievo Pellico-SP215 (cfr. PGTU vigente), alle modeste quantità di veicoli attesi dall'attuazione dell'ambito AT-1 | via Silvio Pellico (residenziale, inferiori a 100 veicoli equivalenti/ora al mattino e di circa 55 veicoli eq./ora alla sera), si può affermare che l'ambito AT-1 non genera criticità tali da pregiudicare la sua sostenibilità.

**AT-2 | via Galileo Galilei** - L'ambito AT-2 (ST=33.000 mq, SL=23.144 mq) si trova nella zona industriale di Caponago compresa tra le vie Galilei e Monza, libero da edificazione e intercluso nel tessuto produttivo. Prevede trasformazioni con destinazione d'uso



**Legenda**

Rete stradale (classificazione PTCP)

— Autostrade

— I livello esistente e di progetto

— II livello esistente e di progetto

— III livello esistente e di progetto

 Ambiti di Trasformazione

 Permessi di costruire convenzionati

 Fermate Trasporto Pubblico Locale

terziaria con carattere prevalentemente direzionale, di ricerca e produttiva di alta tecnologia. Considerando equamente proporzionate le due opzioni, a fronte di un totale di addetti stimabile pari a circa 700 persone e della distanza di poco superiore a 300 m dalle fermate del trasporto pubblico su gomma, sono attesi complessivamente nell'ora di punta del mattino di un giorno feriale tipo 418 veicoli equivalenti/ora in entrata e 22 veicoli equivalenti/ora in uscita e nell'ora di punta della sera 22 veicoli equivalenti/ora in entrata e 231 veicoli equivalenti/ora in uscita. Tali flussi sono stimati cautelativamente con un contributo minimo da parte del tpl. La componente pesante dell'indotto calcolato ammonta ad un massimo di 9 mezzi pesanti in entrata ed in uscita in entrambe le fasce orarie di punta. Anche se la configurazione dell'ambito non è ancora definita, si può ragionevolmente ipotizzare che i flussi indotti gravitino prevalentemente sull'asse di viale Monza (ex SP13).

L'asse di viale Monza, ad ovest dell'intersezione con via Galilei, è una strada extraurbana di III livello che rappresenta il tracciato storico della SP13 Monza-Melzo. Nel tratto di collegamento con la rete primaria (autostrada A4) presenta discreti carichi di traffico, pari a circa 1.630 veicoli equivalenti/ora bidirezionali nell'ora di punta del mattino e circa 1.760 nell'ora di punta della sera. Si ritiene cautelativamente opportuno considerare una capacità massima dell'infrastruttura comunque più contenuta, pari a 2.600 veicoli equivalenti/ora (mediamente la capacità di una strada a carreggiata unica extraurbana è pari a circa 2.600-3.000 veicoli equivalenti/ora). L'asse presenta quindi una riserva di capacità pari a circa il 37% al mattino e il 32% alla sera, corrispondente ad un livello di servizio pari a D in entrambe le fasce orarie. La somma dei flussi di traffico e della totalità dell'indotto veicolare relativo all'AT-2 | via Galileo Galilei (terziario-produttivo, 440 veicoli equivalenti/ora bidirezionali al mattino e 253 veicoli equivalenti/ora bidirezionali alla sera) non supera la capacità della direttrice, mostrando riserve di capacità pari a circa il 20% e confermando anche il medesimo livello di servizio D della situazione attuale sia al mattino che alla sera. Confermata quindi in linea generale la sostenibilità dell'ambito AT-2 resta comunque inteso che sarà compito dell'operatore, una volta definiti puntualmente gli accessi, verificare che i carichi attesi non pregiudichino la funzionalità della viabilità afferente e in caso contrario provvedere alla

realizzazione degli interventi strutturali atti a risolvere le eventuali criticità.

**AT-3 | via Lungo Molgora** - L'ambito si trova in prossimità del nucleo storico di Caponago, lungo le sponde del torrente Molgora. L'area è oggi occupata da un insediamento produttivo che risulta essere incompatibile con la funzione residenziale e di servizio del centro storico. Per il nuovo ambito di trasformazione, nella configurazione prevista di sola destinazione residenziale (ST= 18.500 mq, SL=9.250 mq), a fronte di 185 residenti teorici insediabili, sono attesi nell'ora di punta del mattino di un giorno feriale tipo 6 veicoli equivalenti/ora in entrata e 50 veicoli equivalenti/ ora in uscita e nell'ora di punta della sera 33 veicoli equivalenti/ora in entrata e 6 veicoli equivalenti/ora in uscita. Essendo l'area attualmente operativa con destinazione produttiva, si stima che, rispetto alla situazione attuale, il cambio di destinazione d'uso dell'area possa portare ad una diminuzione dei flussi circolanti (in particolare di mezzi pesanti) pari a circa 180 veicoli equivalenti/ora al mattino (prevalentemente in entrata) e 120 veicoli equivalenti/ ora alla sera (prevalentemente in uscita), confermando la sostenibilità dell'ambito AT-3 e definendo un miglioramento delle condizioni di traffico dell'asse in affaccio e del centro.

#### **Permessi di costruire convenzionati del PdR**

Le aree **PdC.1 Villa Simonetta**, **PdC.2 Corte Caglio** e **PdC.3 via Verdi** si collocano nella zona centrale della città, rispettivamente in affaccio sulle vie Simonetta-Vittorio Emanuele, Vittorio Emanuele e Casati (nella quale via Verdi si innesta). Le aree sono ad oggi edificate ma dismesse. Nella configurazione prevista di sola destinazione residenziale [PdC.1: ST=22.295 mq, SL=14.830 mq; PdC.2: ST=4.660 mq, SL=3.830 mq; PdC.3: ST=3.880 mq, SL=2.320 mq], sono previsti 297 residenti teorici insediabili per il PdC.1, 77 per il PdC.2, e 46 per il PdC.3. Sono attesi nell'ora di punta del mattino di un giorno feriale tipo 9 veicoli equivalenti/ ora in entrata e 80 veicoli equivalenti/ ora in uscita e nell'ora di punta della sera 53 veicoli equivalenti/ ora in entrata e 9 veicoli equivalenti/ora in uscita per il PdC1, 2 veicoli equivalenti/ora in entrata e 21 veicoli equivalenti/ ora in uscita al mattino e 14 veicoli equivalenti/ora in entrata e 2 veicoli equivalenti/ora in uscita alla sera per il PdC.2 e 1 veicolo equivalente/ ora in entrata e 13 veicoli equivalenti/ ora in uscita al

mattino e 8 veicoli equivalenti/ora in entrata e 1 veicolo equivalente/ora in uscita per il PdC3.

Dai rilievi del traffico presenti nel PGTU, si evince che:

- via Simonetta (strada locale interzonale, con capacità stimata pari ad almeno 1.500 veicoli equivalenti/ora bidirezionali) è interessata da una contenuta presenza di flussi veicolari in entrambe le direzioni, con flussi bidirezionali pari a circa 315 veicoli equivalenti/ora bidirezionali al mattino e circa 370 nell'ora di punta della sera e presenta quindi capacità residue superiori al 50% in entrambe le fasce orarie.
- via Vittorio Emanuele (strada locale-locale interzonale, con capacità stimata pari ad almeno 1.000-1.500 veicoli equivalenti/ora bidirezionali) è interessata da circa 435 veicoli equivalenti/ora bidirezionali al mattino e circa 400 nell'ora di punta della sera e presenta quindi capacità residue superiori al 50% in entrambe le fasce orarie.
- via Casati (strada locale, con capacità stimata pari ad almeno 1.000 veicoli equivalenti/ora bidirezionali), è interessata da circa 170 veicoli equivalenti/ora bidirezionali al mattino e circa 210 nell'ora di punta della sera e presenta quindi capacità residue superiori al 50% in entrambe le fasce orarie.

In relazione alle caratteristiche degli assi e alle condizioni di traffico rilevate, alle modeste quantità di veicoli attesi dall'attuazione degli ambiti, complessivamente inferiori a 130 veicoli equivalenti/ora al mattino e di circa 90 veicoli eq./ora alla sera), si può affermare che gli ambiti PdC.1, PdC.2 e PdC.3

non generano criticità tali da pregiudicare la loro sostenibilità.

**PdC.4 area camper** - L'area è collocata in adiacenza all'AT.2 - via Galileo Galilei, nel quadrante nord-ovest della rotatoria Galilei-Monza. L'intervento previsto riguarda l'ampliamento della superficie di vendita dell'attività commerciale non alimentare insediata (rivendita camper e roulotte) da circa 2.500 mq a 3.726 mq. Prendendo in considerazione il cambio di coefficienti di generazione in relazione all'aumento di superficie di vendita desumibili dalle linee guida specifiche del PTCP della Provincia di Monza e Brianza, nonostante l'aumento di superficie di vendita, risulta una sostanziale stazionarietà dei flussi indotti relativi sia agli addetti che alla clientela. Considerando invece i coefficienti di generazione degli indotti invariati rispetto alla categoria di superficie attuale, si stima al massimo un aumento pari a circa 100 veicoli equivalenti/ora bidirezionali.

Anche in questo scenario cautelativo, in considerazione anche degli indotti dell'ambito AT.2, l'asse di viale Monza presenta comunque una capacità residua superiore al 15% in entrambe le fasce orarie e livello di servizio stazionario a D.

A conclusione dell'analisi si riporta nella seguente tabella, per ciascuna area/ambito previsto dal PGT, le principali caratteristiche urbanistiche, gli indotti attesi nell'ora di punta del mattino e della sera e la valutazione, con riferimento all'eventuale peggioramento delle condizioni di circolazione sulla rete viaria interessata (cambiamento di livello di servizio), dell'impatto di tali indotti.

### Ambiti di Trasformazione - Permessi di costruire convenzionati - Stima dei veicoli generati/attratti

Ambiti di trasformazione / Permessi di costruire convenzionati	destinazione d'uso	ST [mq]	S.L.P. max [mq]	Abitanti Teorici / addetti	Sup. Vendita [mq]	Indotto hp mattina feriale		Indotto hp sera feriale		Effetti sulla rete (variazione LOS e volumi)***
						entrate [veic eq.]	uscite [veic eq.]	entrate [veic eq.]	uscite [veic eq.]	
A.T. 1 via Silvio Pellico	residenziale	25.350	11.400	228	-	9	82	55	9	ININFLUENTE
A.T. 2 via Galileo Galilei	terziario/ direzionale produttivo	33.063	11.572	463	-	273	0	0	133	ININFLUENTE
			11.572	231	-	145	22	22	99	ININFLUENTE
A.T. 3 via Lungo Molgora	residenziale	18.504	9.252	185	-	-209	33	16	-135	ININFLUENTE
PdC1 Villa Simonetta	residenziale	22.295	14.833	297	-	9	80	53	9	ININFLUENTE
PdC2 Corte Caglio	residenziale	4.658	3.833	77	-	2	21	14	2	ININFLUENTE
PdC3 via Verdi	residenziale	3.880	2.323	46	-	1	13	8	1	ININFLUENTE
PdC4 area camper	commerciale	3.726	373	6	3.726	0	0	-1	-1	ININFLUENTE

Si evidenzia in corsivo e con campitura l'indotto veicolare atteso rispetto a quello generato/attratto nella situazione attuale.

---

# COMPATIBILITÀ CON GLI STRUMENTI DI PIANIFICAZIONE SOVRAORDINATA

## Piano Territoriale Regionale - PTR

Il PTR articola gli obiettivi strategici della propria programmazione per “Sistemi territoriali”, ovvero per ambiti interpretativi della regione che presentano potenzialità e criticità da trattare in maniera specifica.

Il comune di Caponago è inquadrato nel PTR nell’ambito del “**Sistema territoriale metropolitano**” (ST1) per il quale si individuano 11 assi strategici:

- ST1.1 - Tutelare la salute e la sicurezza dei cittadini riducendo le diverse forme di inquinamento ambientale.
- ST1.2 - Riequilibrare il territorio attraverso forme di sviluppo sostenibili dal punto di vista ambientale.
- ST1.3 - Tutelare i corsi d’acqua come risorsa scarsa migliorando la loro qualità.
- ST1.4 - Favorire uno sviluppo e il riassetto territoriale di tipo policentrico mantenendo il ruolo di Milano come principale centro del nord Italia.
- ST1.5 - Favorire l’integrazione con le reti infrastrutturali Europee.
- ST1.6 - Ridurre la congestione da traffico privato potenziando il trasporto pubblico e favorendo modalità sostenibili.
- ST1.7 - Applicare modalità di progettazione integrata tra paesaggio urbano, periurbano, infrastrutture e grandi insediamenti a tutela delle caratteristiche del territorio.
- ST1.8 - Riorganizzare il sistema del trasporto merci.
- ST1.9 - Sviluppare il sistema delle imprese lombarde attraverso la cooperazione verso un sistema produttivo di eccellenza.
- ST1.10 - Valorizzare il patrimonio culturale e

paesistico del territorio.

- ST1.11 EXPO - Creare le condizioni per la realizzazione ottimale dell’evento e derivare benefici di lungo periodo per un contesto ampio.

Le strategie generali individuate dal Documento di Piano di Caponago vengono riportate sinteticamente e confrontate con gli obiettivi strategici del PTR:

- “Costruire l’infrastruttura verde e blu” risponde agli obiettivi strategici ST1.1 - ST1.2 - ST1.3 - ST1.6 - ST1.7 - ST1.10
- “Consolidare il sistema economico e implementare l’attrattività” risponde agli obiettivi strategici ST1.4 - ST1.7 - ST1.9
- “Rafforzare l’identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio storico” risponde agli obiettivi strategici ST1.2 - ST1.6 - ST1.7 - ST1.10
- “Custodire il paesaggio agricolo, risorsa del territorio” risponde agli obiettivi strategici ST1.1 - ST1.7 - ST1.10.

Pertanto, gli obiettivi identificati e descritti dal PTR, sono perseguiti con coerenza attraverso le strategie e le azioni adottate all’interno del Piano di Caponago.

## Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della provincia di Monza e della Brianza - PTCP

All’interno del Documento degli Obiettivi del PTCP vengono individuati 20 obiettivi generali in cui il PGT di Caponago deve rispondere con coerenza attraverso le proprie azioni e strategie indicate all’interno del Documento di Piano. Gli obiettivi divisi per sei aree tematiche da conseguire sono:

**Struttura socio-economica**

- 2.1 - Competitività e attrattività del territorio
- 2.2 - Qualità e sostenibilità degli insediamenti per attività economiche - produttive
- 2.3 - Razionalizzazione e sviluppo equilibrato del commercio

**Uso del suolo e sistema insediativo**

- 3.1 - Contenimento del consumo di suolo
- 3.2 - Razionalizzazione degli insediamenti produttivi
- 3.3 - Promozione della mobilità sostenibile attraverso il supporto alla domanda
- 3.4 - Migliorare la corrispondenza tra domanda e offerta nel mercato residenziale

**Sistema infrastrutturale esistente e scenari di sviluppo**

- 4.1 - Rafforzamento della dotazione di infrastrutture viarie per rispondere alla crescente domanda di mobilità
- 4.2 - Potenziamento del trasporto pubblico per favorire il trasferimento della domanda di spostamento verso modalità di trasporto più sostenibili

**Sistema paesaggio ambientale**

- 5.1 - Limitazione del consumo di suolo; promozione della conservazione degli spazi liberi dall'edificato e creazione di una continuità fra gli stessi attraverso il disegno di corridoi verdi
- 5.2 - Conservazione dei singoli beni paesaggistici, delle loro reciproche relazioni e del rapporto con il contesto, come capisaldi della più complessa struttura dei paesaggi della provincia e dell'identità paesaggistica/ culturale della Brianza
- 5.3 - Promozione della conoscenza dei valori paesaggistici del territorio e della loro fruizione da parte dei cittadini
- 5.4 - Promozione della qualità progettuale, con particolare riguardo agli interventi di recupero e trasformazione in ambiti di segnalata sensibilità in rapporto alla presenza di elementi e sistemi costitutivi del patrimonio paesaggistico/ambientale
- 5.5 - Individuazione e salvaguardia di ambiti e

percorsi di fruizione paesaggistica del territorio, con particolare riferimento alla mobilità ecocompatibile e al rapporto percettivo con il contesto

**Ambiti agricoli strategici**

- 6.1 - Conservazione del territorio rurale
- 6.2 - Valorizzazione del patrimonio esistente

**Difesa del suolo e assetto idrogeologico**

- 7.1 - Prevenzione, mitigazione e informazione relativamente al rischio di esondazione e di instabilità dei suoli
- 7.2 - Riqualficazione, tutela e valorizzazione delle risorse idriche
- 7.3 - Valorizzazione dei caratteri geomorfologici
- 7.4 - Contenimento del degrado

Le strategie generali individuate dal Documento di Piano di Caponago vengono riportate sinteticamente e confrontate con gli obiettivi strategici del PTCP.

- “Costruire l’infrastruttura verde e blu” risponde agli obiettivi strategici 3.1 - 3.3 - 4.2 - 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.5 - 7.1 - 7.2 - 7.3 - 7.4
- “Consolidare il sistema economico e implementare l’attrattività” risponde agli obiettivi strategici 2.1 - 2.2 - 2.3 - 3.2 - 4.2 - 7.4
- “Rafforzare l’identità di un piccolo centro e rigenerare il patrimonio edilizio storico” risponde agli obiettivi strategici 2.3 - 3.1 - 3.3 - 3.4 - 5.1 - 5.2 - 5.4 - 7.4
- “Custodire il paesaggio agricolo, risorsa del territorio” risponde agli obiettivi strategici 3.1 - 3.3 - 5.1 - 5.2 - 5.3 - 5.4 - 5.5 - 6.1 - 6.2 - 7.1 - 7.2 - 7.3 - 7.4

Pertanto, gli obiettivi identificati e descritti dal PTCP, sono perseguiti con coerenza attraverso le strategie e le azioni adottate all’interno del Piano di Caponago.