

Comune di Burago di Molgora



PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO
| VARIANTE GENERALE |



Burago 2030
Linee guida

dicembre 2022



Il presente documento *Piano di Governo del Territorio. Variante Generale – Linee guida* (IST_02_22_ELA_TE_02) è stato realizzato dal Centro Studi PIM nell'ambito dell'Attività Istituzionale a favore del Comune di Burago di Molgora per l'anno 2022.

COMUNE DI BURAGO DI MOLGORA

Angelo Mandelli [Sindaco e Assessore Urbanistica, Edilizia, Vigilanza, Sicurezza, Protezione Civile, Attività Produttive]

Marino Besana [Vicesindaco e Assessore Lavori Pubblici, Ecologia, Ambiente, Trasporti e Partecipate]

Claudio Pozza [Consigliere delegato Pianificazione generale e attuativa del territorio] geom. **Fabrizio Gherardi** [Responsabile Settore Urbanistica ed Edilizia Privata]

CENTRO STUDI

CENTRO STUDI PIM



dott. **Franco Sacchi** [Direttore responsabile]

| PGT |

arch. **Fabio Bianchini** [capo progetto], **Alma Grieco** [Staff PIM]

dott.sa **Elena Corsi**, arch. **Luigi Fregoni** [collaboratori esterni]

| VAS |

ing. **Francesca Boeri** [staff PIM]

arch. **Chiara Forlani** [collaboratrice esterna]

Sommario

PERCHÉ UN NUOVO PGT	3
GLI OBIETTIVI DELLA VARIANTE AL PGT: LE LINEE GUIDA.....	4
01 Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata	7
02 Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani	9
03 Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive	11
04 Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale	14



Questo documento rappresenta un primo contributo nell'ambito della predisposizione degli elaborati per la Variante al PGT, con l'obiettivo di meglio delineare le linee guida che, in un'ottica di un più ampio dialogo e interlocuzione con la città, possano fornire indicazioni e suggestioni utili nella fase progettuale e di programmazione del nuovo Piano.

Perché un nuovo PGT

Con Deliberazione della Giunta Comunale n° 56 del 07/07/2021 l'Amministrazione Comunale di Burago di Molgora ha deciso di intraprendere il percorso per la redazione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio vigente, con l'obiettivo di **rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili**, oltre che di specificare o adeguare rispetto all'esperienza maturata nel periodo di vigenza del PGT gli strumenti che lo compongono.

Da un lato, la sopravvenuta approvazione nel 2013 del Piano Territoriale di Coordinamento della Provincia di Monza e della Brianza e la più recente approvazione nel febbraio 2022 della Variante per l'adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014, oltre che il riordino delle disposizioni regionali, in particolare riguardo al tema del consumo di suolo, alla rigenerazione urbana e territoriale e alle componenti sismica, geologica e idrogeologica, dall'altro i mutamenti socio-economici e istituzionali avvenuti negli ultimi anni che, insieme alla crescente sensibilizzazione verso le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la rigenerazione dei quartieri irrisolti e delle aree dismesse o sottoutilizzate, il sostegno all'attività produttive, ecc., fanno ormai parte di un sentire comune, rendendo necessario l'adeguamento delle politiche e degli atti di programmazione territoriale del Comune secondo i più aggiornati indirizzi politico-amministrativi.



Gli obiettivi della Variante al PGT: le Linee guida

I rinnovati obiettivi politici dell'Amministrazione comunale e la necessità di rispondere in maniera efficace a una serie di questioni ormai non più rinviabili per Burago di Molgora hanno spinto l'Amministrazione stessa a dare il via alla predisposizione della Variante generale al Piano di Governo del Territorio. Tale Variante non potrà prescindere da alcune questioni fondamentali:

- **l'adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni ha registrato una serie di cambiamenti sostanziali, a partire dall'approvazione nel 2013 del PTCP della nuova Provincia di Monza e Brianza, per proseguire con l'entrata in vigore dell'Integrazione al PTR in tema di consumo di suolo e la conseguente variante al PTCP, approvata a inizio 2022;
- **la non completa attuazione del Piano vigente**, individuandone le motivazioni e di conseguenza identificare politiche e azioni che possano dare una risposta corretta ed efficace ai mutamenti socio-economici e istituzionali avvenuti negli ultimi anni, con particolare attenzione alle nuove forme dell'abitare, del mondo del lavoro e della vita sociale;
- **la crescente sensibilizzazione verso temi a carattere universale** che ormai fanno parte di un sentire comune come le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la riqualificazione e rigenerazione delle aree degradate e dismesse, il sostegno all'attività produttive, ecc.;
- inoltre, la Variante al PGT, e in particolare il Documento di Piano, dovrà attentamente valutare i **nuovi scenari istituzionali e socio-economici**. L'ipotesi di uscita dalla fase più dura della crisi economica, che ha fortemente condizionato il mercato negli ultimi anni e alla quale oggi si sommano gli effetti della pandemia Covid19, deve essere valutata con la giusta prudenza e le dovute avvertenze, ipotizzando scenari variabili che tengano conto delle innumerevoli implicazioni sul settore edilizio, sulla programmazione dei servizi e delle opere pubbliche, sul mercato della casa (housing sociale), sulla domanda di mobilità, ecc.

- infine, ma non certo ultima per importanza, saranno da valutare con attenzione le mutazioni e i cambiamenti causati dalla recente pandemia di Covid19, non solo in relazione al trend dell'economia e del mercato, ma anche a quelli che saranno gli effetti sui comportamenti e le aspettative delle persone, sui modi di vivere e di lavorare, di rapportarsi con gli altri e con i luoghi di appartenenza, che oggi appaiono ancora di difficile interpretazione ma che sicuramente avranno nel prossimo futuro un'importanza particolare e che il Piano dei Servizi deve interpretare e sviluppare in un'ottica di medio lungo periodo.

Le Linee Guida della Variante al PGT

La Variante al PGT dovrà definire una visione capace di integrare trasversalmente politiche, azioni e strumenti a disposizione per promuovere processi virtuosi nei prossimi anni.

Per rendere conforme la strumentazione urbanistica ai nuovi indirizzi risulta da un lato necessario intervenire innanzitutto a scala generale, dall'altro andando a individuare interventi mirati la cui risoluzione possa produrre effetti positivi su parti di città se non sull'intero territorio comunale. Il Documento di Piano, che rappresenta la componente strategica e strutturale del PGT, dovrà pertanto avviare una riconfigurazione basata su **una visione strategica alla scala sovracomunale**, a partire dalle necessità del territorio, in maniera tale che tutto ciò, poi, possa confluire all'interno di **una visione comune di lungo periodo**, garantendo la coerenza degli obiettivi e ampliando i benefici attesi per la città.

Tali modifiche comportano la revisione e messa a coerenza, in particolar modo, del Piano dei Servizi per quanto concerne le previsioni e la sostenibilità economica dei servizi. A sua volta, per il Piano delle Regole, oltre alla messa a coerenza con gli altri due atti che costituiscono il PGT, si potrà procedere alla verifica delle previsioni di completamento contenute al suo interno.

A partire dai mutati scenari di riferimento, il necessario rilancio dello sviluppo territoriale dovrà partire dalla riqualificazione e ricomposizione morfologica dei nuclei esistenti rispondendo anche a un sentire comune su temi come l'attenzione alle questioni ambientali e la crescente sensibilizzazione verso il tema del consumo di suolo.

La visione futura che la Variante al PGT deve delineare può partire, allora, dai principali elementi di valore già presenti e dalle opportunità che è possibile sviluppare in questo territorio, a partire dal migliore utilizzo delle parti già edificate, sempre in un'ottica di contenimento del consumo di nuovo suolo.

In una realtà come quella di Burago di Molgora, il rapporto tra tessuto edificato e il sistema delle aree protette, rappresentato dal Parco Agricolo Nord Est Bosco e dal suo previsto ampliamento, pone una serie di obiettivi sfidanti: integrazione, dialogo



e costruzione di un rapporto reciprocamente virtuoso.

Da una parte quindi si pone il tema dello sviluppo dell'urbanità nel tessuto urbano consolidato, con specifico riferimento all'implementazione della dotazione di servizi, alla riqualificazione dello spazio pubblico e in generale al miglioramento qualitativo del patrimonio edilizio. Dall'altra parte un sistema paesistico-ambientale per il quale si può considerare ormai assunto il concetto di tutela e risulta necessario aprire una stagione di valorizzazione.

Il Piano dovrà trovare una sintesi tra questi due elementi. Sintesi che dovrà avere come riferimento e obiettivo il miglioramento della qualità della vita, degli insediamenti, del lavoro, della mobilità.

In questo quadro il PGT dovrà confrontarsi anche con le trasformazioni territoriali del territorio vimercatese (infrastrutturali e insediative) che, non senza qualche criticità, stanno facendo nascere nuovi scenari e nuove relazioni all'interno di un settore del territorio provinciale che si caratterizza per un particolare connubio fra valenze paesistico-ambientali e opportunità di sviluppo.

Nello specifico, il processo di redazione della Variante al PGT, avviato dall'Amministrazione comunale con l'obiettivo di ridefinire le strategie complessive di governo del territorio, potrebbe agire a partire dai seguenti **macro-obiettivi** attraverso i quali costruire la Variante al PGT:

- **O1** - Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata;
- **O2** - Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani;
- **O3** - Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive;
- **O4** - Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale in un'ottica di qualificazione dell'intero territorio e di innesco di un nuovo sistema di relazioni che generi possibilità di sviluppo.

01

Adeguamento della pianificazione locale alla normativa e programmazione sovraordinata

La proposta di variante non potrà prescindere dal recepimento di una serie di disposizioni sovraordinate entrate in vigore successivamente all'approvazione del PGT vigente. Alcune di queste norme costituiscono il contesto entro il quale deve essere svolta la revisione del PGT (ad esempio la legge 31/2014), altre costituiscono degli adempimenti obbligatori anche se localmente poco influenti. In ogni caso la presenza di norme efficaci, semplici, aggiornate e facilmente utilizzabili rappresenta uno dei presupposti indispensabili di un piano urbanistico generale che si proponga di governare efficacemente la città.

La Variante dovrà garantire l'**adeguamento alla normativa e alla programmazione sovraordinata** che in questi ultimi anni hanno registrato una serie considerevole di cambiamenti, a partire dalla recente entrata in vigore dell'integrazione del PTR alla LR 31/2014 oltre che la recente entrata in vigore delle disposizioni della variante del PTCP in adeguamento alla soglia regionale di riduzione del consumo di suolo ai sensi della LR 31/2014.

In particolare, gli atti di Piano dovranno recepire gli indirizzi e le prescrizioni prevalenti relative al sistema paesistico-ambientale e di difesa del suolo del PTCP. Rispetto al sistema geologico e idrogeologico, la **componente geologica, idrogeologica e sismica** del PGT verrà adeguata alle disposizioni regionali vigenti attraverso analisi di approfondimento per la determinazione del rischio sismico del territorio comunale, a seguito della sua riclassificazione introdotta dalla LR 33/2015 e dalla DelGR n° 5001/2016.

Inoltre, la Variante dovrà incaricarsi di **adeguare il nuovo impianto normativo alla legislazione nazionale e regionale in materia di edilizia e urbanistica** intervenuta



successivamente all'approvazione del vigente PGT e in particolare al DLgs 222/2016, alla LR 4/2016, alla LR 16/2016, alla LR 15/2017, alla LR 7/2017, alla LR 18/2019.

Anche il quadro legislativo nazionale ha subito importanti modifiche. Le modifiche al Testo Unico dell'edilizia (DPR 380/2001) e i meccanismi incentivanti la riqualificazione del patrimonio edilizio esistente dovrebbero innescare un generale processo di riqualificazione che il Comune è chiamato a governare. Questo non potrà probabilmente più essere fatto attraverso le consuetudini regolative adottate finora, ma dovrà trovare nuovi strumenti e forme di adattamento alla sottrazione del controllo rigido che i piani finora attuavano. Si pensi a riguardo alla nuova definizione di ristrutturazione edilizia introdotta dalla Legge 120/2020 (di cui al DL Semplificazione) o al più generale sistema derogatorio introdotto dalla Regione Lombardia laddove si tratti appunto, di riqualificare parte del tessuto edificato.

La Variante intende dotare il PGT di **un nuovo impianto documentale e normativo, essenziale nella struttura ma esauriente in termini di contenuti**, introducendo una serie di modifiche e integrazioni finalizzate allo snellimento, alla semplificazione e a una maggior facilità di lettura dello stesso.

Nel quadro territoriale di riferimento, si dovranno inoltre recepire, ma anche valutarne gli impatti e le potenzialità, alcune significative previsioni che riguardano, in particolare, le infrastrutture, anzitutto la tratta D del Sistema Pedemontano Lombardo ma anche il potenziamento del Sistema ferroviario del Gottardo (Gronda Est) che passano pochi chilometri a nord del territorio comunale.

I temi della Variante di Piano

- **Coordinamento con la pianificazione sovraordinata.**
- **Aggiornamento componente geologica e sismica.**
- **Adeguamento alla legislazione nazionale e regionale** in materia di edilizia e urbanistica.
- **Adeguamento e semplificazione dell'apparato normativo.**

02

Limitazione del consumo di suolo e rigenerazione/ricucitura degli spazi urbani

Gli orientamenti forniti per la pianificazione dall'analisi condotta sul consumo di suolo dall'Integrazione del PTR ai sensi della LR 31/2014 e dalla variante del PTCP mettono in luce la necessità di attivare politiche di rigenerazione urbana e contenimento del consumo di suolo. In quest'ottica, appare importante definire con precisione il fabbisogno, in particolare residenziale, in modo da poter valutare attentamente la quantità complessiva di nuove previsioni che i progetti di recupero o di nuova edificazione dovranno complessivamente registrare.

Un po' in controtendenza rispetto all'andamento generale, Burago si contraddistingue per una certa vivacità realizzativa e recentemente l'Amministrazione comunale ha avviato la procedura di revisione del Piano Attuativo relativo all'AT4.

Ciò nonostante, sarà opportuno indagare le cause della mancata attuazione degli ambiti AT2 che, a una prima analisi, possono essere ricondotte alla crisi sistemica del settore legate al calo della domanda, ma anche in senso più ampio al ciclo economico congiunturale, alle aspettative dei proprietari e criticità legate alla viabilità, ma anche a dispositivi regolativi che non sono risultati coerenti con le aspettative degli operatori.

Oltre a ciò, si dovrà verificare l'effettivo perdurare delle necessità che hanno portato a suo tempo alle previsioni non attuate, valutando eventuali rimodulazioni sia in termini di funzioni, sia di quantità e di servizi.

In ogni caso, poi, si dovrà tenere conto che il PTCP attribuisce al QAP 8, di cui fa parte il territorio di Burago, **un obiettivo di riduzione del 40% per la funzione residenziale e del 35% per altre funzioni.**



Si dovrà poi affrontare alcuni specifici temi di grande rilevanza, relativi alle possibilità rigenerative dell'ex vivaio Antologia anche in relazione alle previsioni di ampliamento del Parco Agricolo Nord Est, i quali possono costituire delle importanti risorse per la riqualificazione non solo delle aree ma dell'intero ambito urbano circostante.

Sono situazioni che richiedono soluzioni non tradizionali, con carattere innovativo, nelle quali la sinergia tra il pubblico e il privato potrebbe portare a configurazioni oggi inaspettate ma che potrebbero costituire dei fondamentali tasselli nel quadro di insieme della Burago di Molgora del 2030.

ambito	ST [mq]	SL [mq]	quota resid. [%]	stato di attuazione	abitanti teorici con incentivazione
AT 1a	31.285	13.594	85	realizzato o in corso di realizzazione	231
AT 1b	5.046	2.186	85	realizzato o in corso di realizzazione	37
AT 2a	22.867	7.622	100	non attuato	267
AT 2b	10.376	3.459	100	non attuato	0
AT 3	59.013	15.449	85	strumento attuativo approvato	361
AT 4	41.974	7.063	100	istanza presentata	170
AT 5	17.035	3.120	53	strumento attuativo convenzionato	42
totale	187.596	52.493			1108

I temi della Variante di Piano

- **Bloccare l'ulteriore consumo di suolo**, riducendo le attuali previsioni almeno alla soglia indicata dal PTCP e individuando in alternativa il recupero degli immobili dismessi o sottoutilizzati;
- **Sostenere gli interventi edilizi di adeguamento e recupero del patrimonio edilizio esistente**, incentivando processi di riqualificazione energetica degli edifici e delle fonti di approvvigionamento energetico.
- **Promuovere la semplificazione** e valutare l'opportunità di introdurre criteri di compensazione, perequazione e incentivazione urbanistica anche di carattere ambientale.
- **Promuovere la massima flessibilità per le trasformazioni d'uso negli ambiti produttivi** (indifferenza funzionale con esclusione della residenza) al fine di prevenire le dismissioni.
- **Attivare uno specifico focus partecipativo sugli ambiti chiave** delle possibili trasformazioni urbane ed extraurbane, nell'ottica di individuare soluzioni condivise e ampliare le possibilità, le funzioni e i servizi attraverso il coinvolgimento di differenti portatori di interesse e attori della rigenerazione urbana e territoriale.

03

Potenziamento e rafforzamento del sistema dei servizi e delle attrezzature collettive

Per quanto riguarda il sistema dei servizi, la Variante al PGT interesserà **l'aggiornamento dell'offerta di servizi presenti sul territorio comunale** e la messa in coerenza dei contenuti progettuali del Piano dei Servizi con le previsioni del Documento di Piano.

La definizione degli obiettivi della Variante al PGT conferma il presupposto fondativo di elaborare strategie finalizzate in primo luogo a riconoscere e valorizzare il ruolo e l'identità delle centralità riconosciute, con l'obiettivo di mettere in rete, in particolare, le **"polarità del territorio"**.

A questo scopo, il Documento di Piano, lavorando in sinergia con il Piano dei Servizi, articolerà le proprie proposte nell'ottica di valorizzazione e la messa a sistema di queste polarità rispetto alla struttura insediativa del comune.

A partire dalla lettura quantitativa dell'offerta di servizi, la Variante al PGT mirerà al mantenimento e potenziamento di tale dotazione, a partire dalla verifica dei servizi non attuati, dal miglioramento dell'accessibilità a quelli esistenti e dei collegamenti tra di essi e, soprattutto, dall'adeguamento della dotazione di servizi per la fascia di popolazione più anziana.

La sempre più limitata disponibilità di oneri di urbanizzazione per la realizzazione degli investimenti necessari all'attuazione e al miglioramento dei servizi pubblici impone di indirizzare la politica dei servizi verso due aspetti strategici.

Il primo è quello relativo all'**accesso ai finanziamenti regionali, nazionali ed europei**, ormai sempre più orientati agli obiettivi dell'Unione Europea e che sempre più spesso si vanno consolidando in linee strutturali per le quali occorre individuare una strategia di adeguamento agli obiettivi e prepararsi via via con gli strumenti



progettuali idonei a cogliere le opportunità che si prospettano. Sia i programmi a gestione diretta della UE (Horizon2020, COSME, LIFE+) sia i Fondi Strutturali e gli Strumenti BEI definiscono chiare linee di finanziamento a cui si adegueranno anche gli stati membri attraverso i quali a cascata faranno ricadere le possibilità sulle Regioni e sugli Enti locali. Individuare i temi in maniera preventiva e cominciare ad avviare una pianificazione dei servizi che tenga conto di queste possibilità permetterà di poter cogliere maggiori possibilità.

Il secondo tema è relativo alla **sostenibilità economica del mantenimento in efficienza dei servizi** stessi, sia esistenti sia previsti. Anche in questo caso è ormai chiaro che una politica esclusivamente pubblica di finanziamento e mantenimento delle strutture destinate ai servizi non sia più sostenibile. Il coinvolgimento dei soggetti privati (operatori economici, enti del terzo settore, forme di cittadinanza attiva) costituisce oggi una possibile soluzione. Questa soluzione non deve però essere inquadrata in una mera operazione di raccolta di risorse ma costruita con una strategia di lungo periodo e soprattutto in un quadro di insieme che veda la Pubblica amministrazione come principale soggetto della cabina di regia, capace di generare situazioni *win-win* nelle quali la collaborazione tra pubblico e privato produca un risultato che non sia solo la somma dei reciproci obiettivi. In questo senso il coinvolgimento del terzo settore, nella sua varia articolazione di enti che si occupano dell'interesse generale, può costituire la chiave di accesso a soluzioni non standardizzate e più congeniali alla realtà territoriale, attraverso processi di partecipazione e di co-progettazione. Anche e soprattutto per poter valutare e meglio comprendere come potrà essere il mondo dei servizi e del vivere collettivo dopo gli impatti della pandemia Covid19 che molto probabilmente non riguarderanno solo l'economia ma anche alcuni paradigmi della vita comune.

I temi della Variante di Piano

- **Potenziare/confermare la dotazione di servizi** esistenti, al fine di renderla sempre più rispondente alle reali necessità di Burago di Molgora e funzionale al perseguimento degli obiettivi della città pubblica, agevolmente gestibili dall'Amministrazione comunale e fruibili dai cittadini.
- **Potenziare i servizi scolastici e favorire gli interventi residenziali a prezzi convenzionati** al fine invertire tendenza all'invecchiamento demografico.
- Definire un sistema di azioni mirato alla **riqualificazione degli spazi pubblici come strategia per ricucire le diverse parti di città** e implementare la qualità urbana sia dal punto di vista del verde che della

mobilità lenta.

- **Valutare la possibilità di integrare** i nuovi insediamenti residenziali con l'offerta di edilizia che tenga conto anche della mutata struttura sociale e dell'aumento della "fragilità" sociale (persone divorziate, persone sole, ecc.).
- **Supportare il mondo del lavoro** intercettando le esigenze e rispondendo a esse coniugando le necessità con la qualità ambientale e paesistica.



04

Valorizzazione del sistema paesistico-ambientale

I recenti mutamenti della società urbana impongono motivi di riflessione generale verso la pratica del risiedere, che va oltre il concetto tradizionale dell'abitare e del lavorare, in un'ottica di maggior qualità della vita, parte di un sentire comune basato sulla crescente sensibilizzazione verso le questioni ambientali, l'attenzione al consumo di suolo, la riqualificazione delle aree dismesse, ecc.

Nel territorio di Burago di Molgora il sistema agricolo, paesaggistico e ambientale costituisce un patrimonio di rilievo in un ambito che, pur parte integrante della conurbazione metropolitana, appare limitatamente urbanizzato e presenta ancora delle presenze significative dal punto di vista paesistico-ambientale che si identificano, in particolar modo, lungo l'asse fluviale del Molgora.

Quello che si propone per il sistema paesistico-ambientale è un cambio di paradigma: il paesaggio non più come elemento solo da tutelare ma come un valore: economico, produttivo, fruitivo, nel quale l'agricoltura può svolgere un ruolo alternativo a quella di attività residuale accedendo a una serie di fondi, che potrebbero finanziare le azioni degli operatori che in esso operano, e altre risorse pubbliche e private. Sarebbe così possibile attivare processi di valorizzazione del territorio, sia in chiave paesistico-ambientale (riqualificazione e valorizzazione) sia di sostegno all'agricoltura (innovazione di prodotto, di processo e di filiera) come mezzo di produzione con ricadute su un settore economico rilevante e attività fondamentale per la conservazione del paesaggio (mantenimento dell'estensione, della compattezza, della qualità dell'ambiente agricolo e orientamento verso pratiche rispettose dell'ambiente). Direttamente connessa al tema agricolo, si aprirebbe, inoltre, la possibilità di valorizzazione fruitiva del territorio.

Da ultimo, ma di fondamentale importanza, è la costruzione della rete ecologica comunale integrata con il sistema ambientale sovralocale. Sia per gli effetti

ambientali (si pensi alla questione della mitigazione delle isole di calore e alla connessione ecologica) che per quelli fruitivi: il rapporto tra il territorio urbano e quello rurale oggi non può che essere costruito attraverso la creazione di spazi e percorsi per la fruizione, i quali oltre che costituire un nuovo e interessante modo di vivere il territorio (che nei recenti periodi di lockdown dovuti alla crisi pandemica hanno manifestato tutto il loro potenziale) possono anche essere utilizzati per mitigare il conflitto tra luoghi dell'abitare e agricoltura intensiva, le cui pratiche sono sempre meno compatibili con la residenzialità. Questa transizione dai luoghi della coltura foraggiera ai luoghi dell'abitare urbano, dovrebbe avvenire attraverso spazi agricoli ripensati, concordati con gli operatori, destinati a una agricoltura meno impattante e con più valore paesaggistico e fruitivo.

I temi della Variante di Piano

- Preservare le aree verdi e le zone agricole con la finalità di **sviluppare una filiera agricola di eccellenza**.
- **Promuovere e valorizzare il territorio del Parco Agricolo Nord Est**, preservando l'integrità degli ambiti a maggiore valenza paesistica, riqualificando gli ambiti degradati, individuando i servizi di supporto al recupero degli immobili agricoli dismessi o non utilizzati.
- **Concorrere alla realizzazione della Rete ecologica e della Rete verde sovralocali**, valorizzando il sistema dell'accessibilità e della fruibilità del territorio e migliorando la dotazione naturalistica degli ambiti all'interno del Parco.
- **Valorizzare gli spazi non costruiti, completando, a livello urbano, il sistema del verde** partendo dalle aree non attuate del PGT Vigente in stretta correlazione col sistema dei servizi e delle attrezzature collettive nel suo complesso.
- **Valorizzare il nucleo storico** attraverso politiche attive capaci di innestare la riqualificazione.
- **Valorizzare gli spazi costruiti e migliorare il disegno dello spazio pubblico** per aumentare l'attrattività del centro urbano.