



COMUNE DI VILLA CORTESE

(Provincia di Milano)

PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO

ai sensi della L.R. per il Governo del Territorio del 11/03/2005 n°12

PIANO DELLE REGOLE

OGGETTO: RELAZIONE

PROGETTO

BCG ASSOCIATI
MASSIMO GIULIANI

SINDACO

GIOVANNI ALBORGHETTI

SEGRETARIO COMUNALE

DOMENICO ANTONIO SALVATORE D'ONOFRIO

**VALUTAZIONE AMBIENTALE
STRATEGICA**

CARLA CROSINA

ASSESSORE AL TERRITORIO

ALESSANDRO BARLOCCO

RESPONSABILE AREA TECNICA

CARLO COLOMBO

STUDIO GEOLOGICO

RICCARDO BALSOTTI

DATA:

Marzo, 2011

ALLEGATO:

C.4

Sommario

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE	3
2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO	5
2.1. Evoluzione storica.....	5
2.2. Il nucleo storico.....	12
2.3. Il tessuto urbano	13
3. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE	16
4. Tutela dei beni ambientali e piano paesistico comunale	18

1. CONTENUTI DEL PIANO DELLE REGOLE

Ai sensi della legge Regionale 11 marzo 2005, n. 12, art.10 il Piano delle Regole ha il compito di:

- definire, all'interno dell'intero territorio comunale, gli ambiti del tessuto urbano consolidato, quali insieme delle parti di territorio su cui è già avvenuta l'edificazione o la trasformazione dei suoli, comprendendo in essi le aree libere intercluse o di completamento;
- indicare gli immobili assoggettati a tutela in base alla normativa statale e regionale;
- individuare le aree e gli edifici a rischio di compromissione o degrado e a rischio di incidente rilevante;
- contenere, in ordine alla componente geologica, idrogeologica e sismica, quanto previsto dall'articolo 57, comma 1, lettera b);

Il Piano ha inoltre il compito di individuare:

- 1) le aree destinate all'agricoltura;
- 2) le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche;
- 3) le aree non soggette a trasformazione urbanistica.

Entro gli ambiti del tessuto urbano consolidato, il piano delle regole individua i nuclei di antica formazione ed identifica i beni ambientali e storico-artistico-monumentali oggetto di tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42 (Codice dei beni culturali e del paesaggio, ai sensi dell'articolo 10 della legge 6 luglio 2002, n. 137) o per i quali si intende formulare proposta motivata di vincolo. Il piano delle regole definisce altresì, con riferimento a quanto stabilito dall'articolo 8, comma 1, lettera b), le caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente, da rispettare in caso di eventuali interventi integrativi o sostitutivi, nonché le modalità di intervento, anche mediante pianificazione attuativa o permesso di costruire convenzionato, nel rispetto dell'impianto urbano esistente, ed i criteri di valorizzazione degli immobili vincolati.

Per gli ambiti di cui sopra, inoltre, identifica i seguenti parametri da rispettare negli interventi di nuova edificazione o sostituzione:

- caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi;
- consistenza volumetrica o superfici lorde di pavimento esistenti e previste;
- rapporti di copertura esistenti e previsti;
- altezze massime e minime;
- modi insediativi che consentano continuità di elementi di verde e continuità del reticolo

- idrografico superficiale;
- destinazioni d'uso non ammissibili;
- interventi di integrazione paesaggistica, per ambiti compresi in zone soggette a vincolo paesaggistico ai sensi del d.lgs. 42/2004;
- requisiti qualitativi degli interventi previsti, ivi compresi quelli di efficienza energetica.

In particolare, per le aree destinate all'agricoltura il Piano:

- detta la disciplina d'uso, di valorizzazione e di salvaguardia, in conformità con quanto previsto dal titolo terzo della parte seconda;
- recepisce i contenuti dei piani di assestamento, di indirizzo forestale e di bonifica, ove esistenti;
- individua gli edifici esistenti non più adibiti ad usi agricoli, dettandone le normative d'uso.

Per le aree di valore paesaggistico-ambientale ed ecologiche detta ulteriori regole di salvaguardia e di valorizzazione in attuazione dei criteri di adeguamento e degli obiettivi stabiliti dal piano territoriale regionale, dal piano territoriale paesistico regionale e dal piano territoriale di coordinamento provinciale.

Per le aree non soggette a trasformazione urbanistica individua gli edifici esistenti, dettandone la disciplina d'uso e ammette in ogni caso, previa valutazione di possibili alternative, interventi per servizi pubblici, prevedendo eventuali mitigazioni e compensazioni agro-forestali e ambientali.

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

2. ANALISI DEL SISTEMA URBANO

2.1. Evoluzione storica

Il nome del comune ha una probabile derivazione da Vicus/villa per il primo insediamento sviluppatosi con l'aggiunta di altri insediamenti facendone Corte/Curtis e definendone così il toponimo, che nel corso dei secoli fu scritto Vilcortex , Vilacortexia ed infine Villa Cortese. Il ritrovamento di un sarcofago romano, databile al I° secolo d.c., testimonia un insediamento sul territorio fin dall'epoca romana; il sarcofago si trova ora nel Museo Civico Sutermeister di Legnano. Il primo documento nel quale è citato Villa Cortese è un atto del 1261 con cui il Prevosto ed i Canonici del Convento di San Giorgio (che si trovava dove ora sorge il Castello) certificano i beni che detengono tra il fiume Olona, Villa Cortese e la strada "Dairasca" che congiungeva Legnano con Dairago.

Fino al 1400 Villa Cortese ha una popolazione inferiore a 100 abitanti ed è collegata esclusivamente con Dairago: è lungo questa direzione che avviene la prima edificazione.

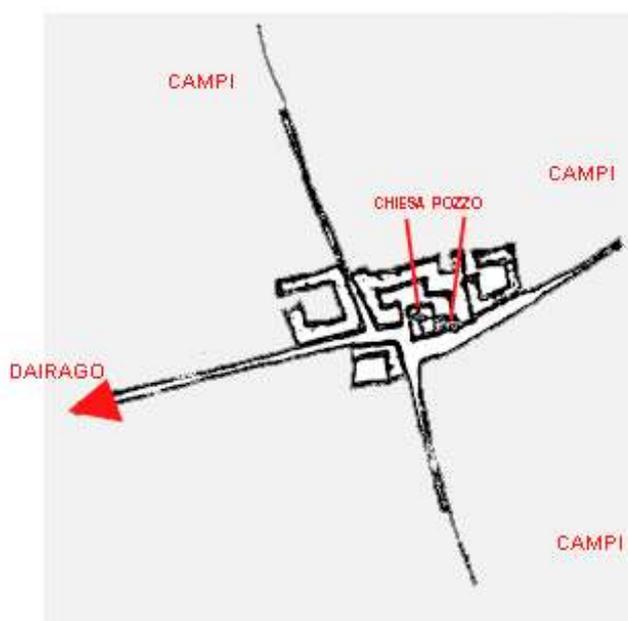


Figura 1 Villa Cortese prima del 1400

Nel 1400 si sviluppano degli scambi tra Legnano e Busto Garolfo con l'attraversamento di Villa Cortese che si espande lungo questa direttrice.

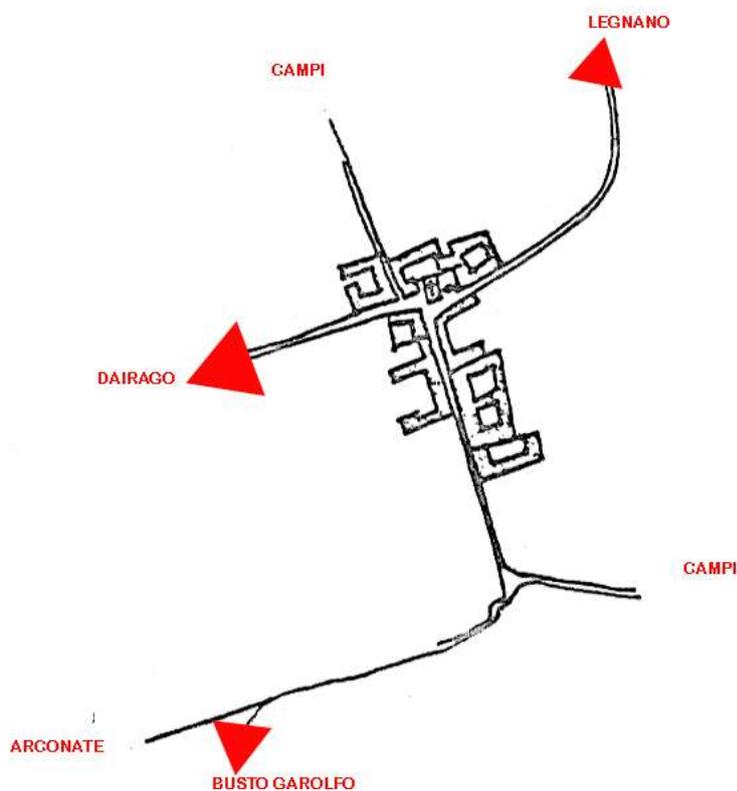


Figura 2 Villa Cortese nel 1500

Da un elenco censuario della metà del 1500 si apprende che nel Comune di Villa Cortese vi sono 28 fuochi (famiglie) con i nomi del capofamiglia e le loro competenze: 1 Console, 1 fattore, 13 massari, 10 braccianti, 2 tessitori di tela, 1 sarto ed un Rettore, che diverrà primo Parroco quando nel 1564 per volontà di San Carlo Borromeo si erigerà la Chiesa di San Vittore Martire.

L'epidemia di peste del 1630, causa a Villa Cortese 250 vittime su una popolazione di soli 400 abitanti. Si rileva in questa fase storica lo sviluppo lungo la strada per Legnano e la rete di vicoli intorno alla chiesa.

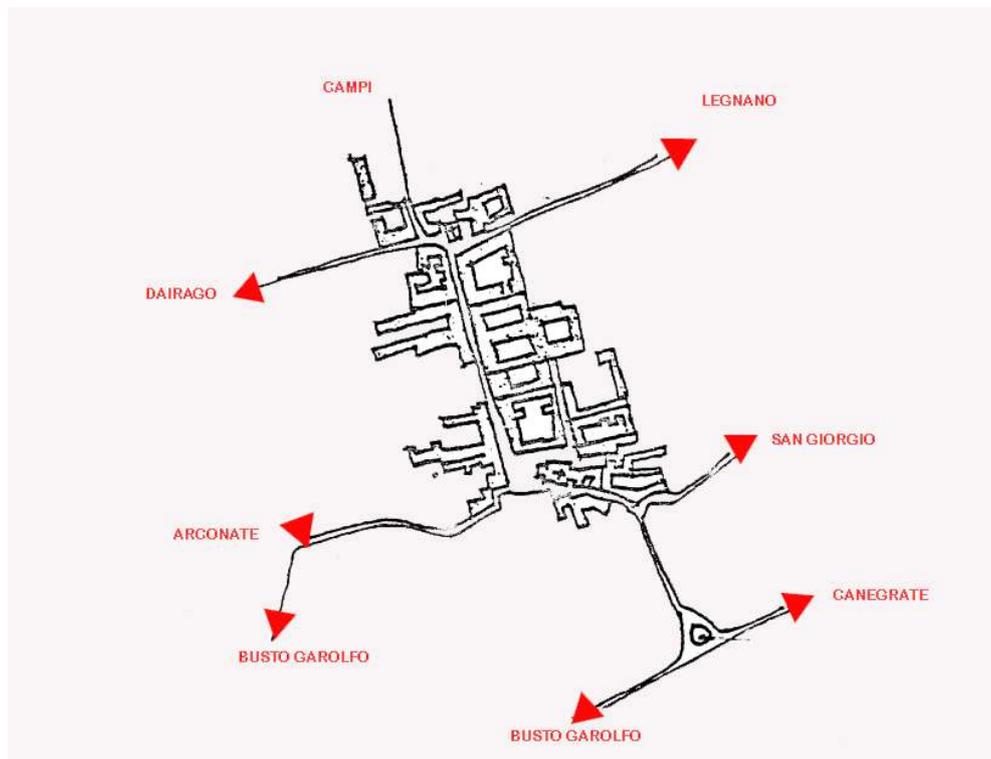


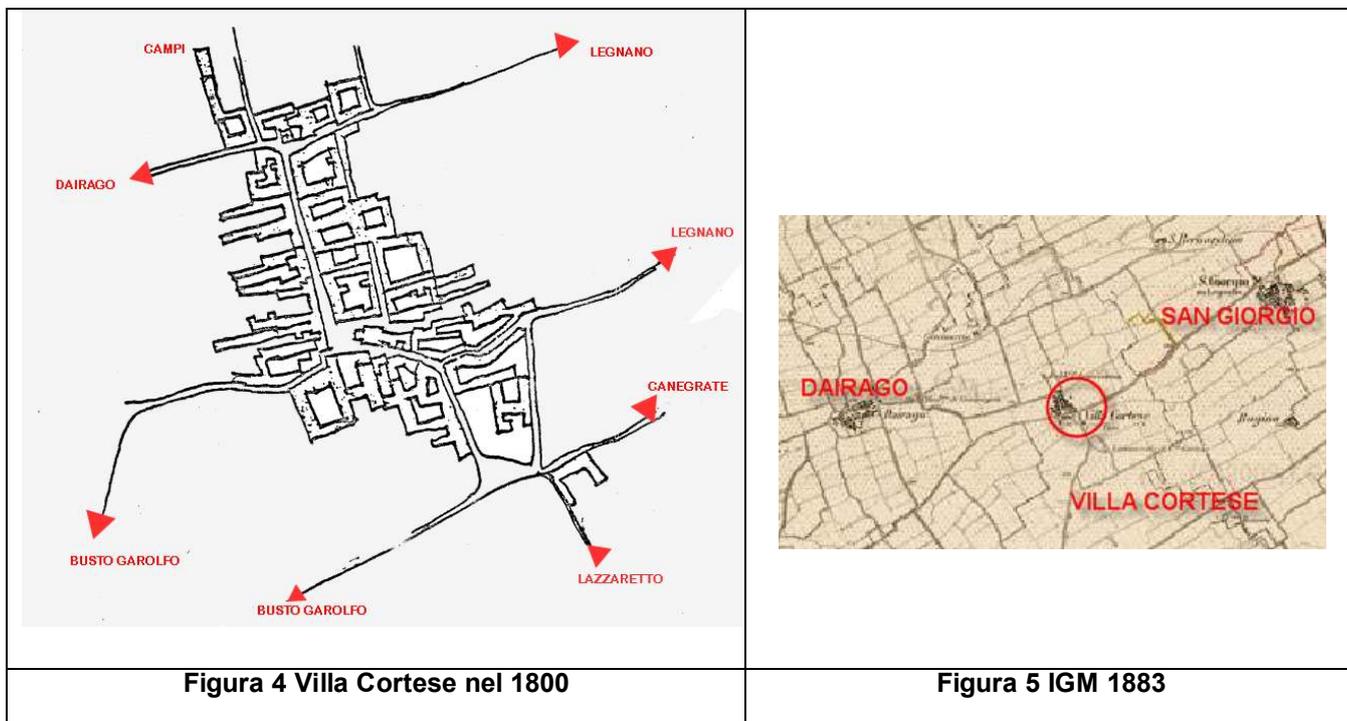
Figura 3 Villa Cortese e i collegamenti nel 1600

Nel 1722 con il censimento geometrico e descrittivo del territorio (catasto teresiano) si apprende la consistenza di case, corti, coltivi e boschi. La Contrada Maggiore (attuale Via Franco Tosi) era l'anima del paese, a sud di questa si trovano la Piazza Grande (attuale Piazza della Vittoria) e la Chiesa Parrocchiale (ora trasformata) ed all'altro suo estremo l'Oratorio di San Fermo con l'omonima piazzetta.

Ai lati, le corti e le case che si sviluppavano già sulle vie per Dairago e Busto Garolfo. La Chiesa del Lazzaretto completava gli edifici sacri: consacrata nel 1720 e dedicata alla Madonna del Rosario, era sorta a fianco della fossa comune dove furono sepolti gli appestati.

Nel 1798 venne costruito il nuovo camposanto nel vecchio Lazzaretto; con ampliamenti successivi si giunse, nel 1960, all'abbattimento della Chiesa per far posto al nuovo ingresso dell'attuale camposanto.

Nel catasto teresiano vengono censite 37 case di abitazione erano con 403 abitanti, persone tutte dedite all'agricoltura ed all'artigianato, a loro essenziale. Del territorio lavorativo se ne seminava circa mille pertiche, frammischiatamente a segale, lino e, tra i moroni, i vigneti.



Nel 1857, più di un secolo dopo, verrà fatto il nuovo censo. In una nota dei registri, vi si legge: "tutti i fabbricati in questo Comune sono costruiti di muro in cotto e calce e coperti di tegole". La popolazione è quasi raddoppiata; le scuole, il municipio ed il corpo di guardia hanno sede nella Casa n. 11 in Contrada Maggiore. Scompare la brughiera, lasciando nuovo spazio al coltivo: i gelsi, importanti per la bachicoltura, sono 2003 (erano 1750 nel vecchio censo).

Con le nuove leggi del Regno d'Italia, i Comuni con una popolazione inferiore ai 1500 abitanti vengono aggregati ad altri maggiori. Con Decreto Reale del 24 dicembre 1868 emanato a Torino da Vittorio Emanuele II, i Comuni di Dairago, Arconate e Villa Cortese venivano soppressi ed aggregati come frazioni a Busto Garolfo.

Eugenio Tosi (1815 - 1896), creò il lavoro di fabbrica a Villa Cortese con la costruzione dell'opificio America, edificio a tre piani dove trovano posto centocinquanta telai tradizionali in legno. Il figlio Franco (1850 - 1898) diverrà famoso per lo sviluppo della grande Officina Legnanese "Franco Tosi" con la fabbricazione di macchine per la produzione di energia a vapore ed elettrica. Dopo la sua morte gli verrà intitolata la Contrada Maggiore dove si trovava la casa di famiglia.

Il 14 aprile 1910 il Card. Ferrari poneva la prima pietra per la costruzione di una nuova chiesa parrocchiale, completata nel 1922. L'opera progettata dall'Ingegnere Malinverni per una capienza di tremilacinquecento persone, sorge su un terreno donato dai coniugi Francesco Ferrazzi e Luigia Cova.



Figura 6 Chiesa Parrocchiale - San Vittore Martire

Nel 1919 nasce la Tessitura Meccanica Giovanni Crespi; nel 1900 aveva preso l'avvio la tessitura a vapore Fabio Vignati. Ad oggi solo la tessitura Crespi è tutt'ora operante con i più moderni impianti del settore.

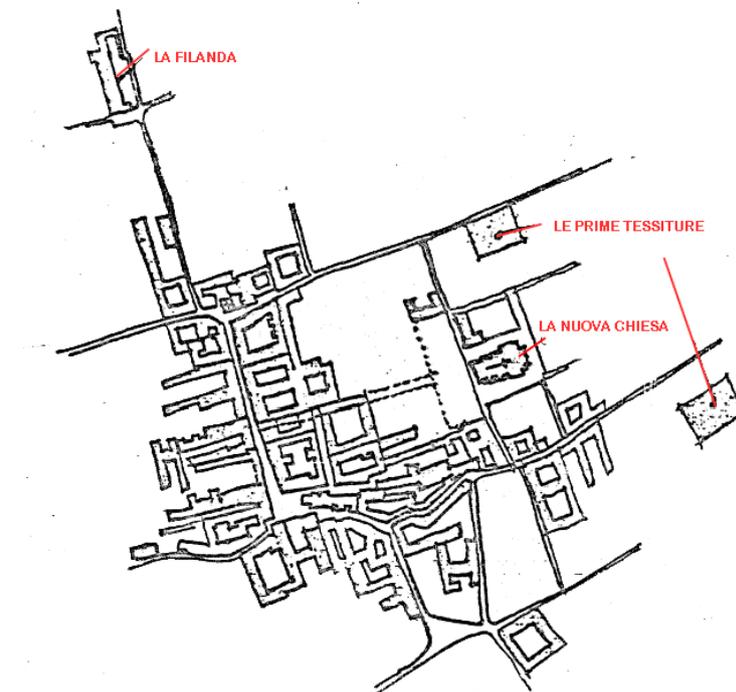


Figura 7 Villa Cortese 1900-1914

Per volontà testamentaria del Comm. Ferrazzi fu fondata la Scuola di Agricoltura Ferrazzi - Cova a cui destinò tutto il suo ingente patrimonio. Con Regio Decreto 3 giugno 1938 - XVI n. 1139 la Scuola viene eretta in Ente Morale. Nell'ottobre del 1935 iniziava il corso biennale di agricoltura e l' 8 ottobre 1953 si trasforma in "Scuola di Avviamento Professionale a tipo Agraria" .



Figura 8 Fondazione con annessa Scuola Teorico-pratica di Agricoltura

Nel 1980 prende sede presso la Scuola Ferrazzi - Cova una sezione staccata dell'Istituto Tecnico "C. Dell'Acqua", sperimentale ad indirizzo agrario, usufruendo delle strutture dell'Azienda Agricola, con i suoi campi sperimentali, il reparto zootecnico, la serra, il frutteto

ed il vigneto specializzato per le sperimentazione didattiche. Dal 1988, da sezione staccata sperimentale ad indirizzo agrario, la Scuola divenne a tutti gli effetti "Istituto Tecnico Agrario Statale - Gregorio Mendel" a gestione statale autonoma.

Gli insediamenti industriali e artigianali, all'inizio del secolo, si sono collocati nelle vicinanze del vecchio centro ma all'esterno dell'abitato. Dopo la realizzazione della filanda a fine '800, si sviluppano le tessiture che restano l'insediamento industriale tipico fino allo sviluppo economico successivo al 1945. Dopo il 1945, nascono parecchie piccole industrie artigianali a carattere familiare e successivamente, con rapido sviluppo, fino al livello di piccola industria. Spesso le attività artigianali trovavano sede dapprima presso la casa unifamiliare e successivamente negli spazi adiacenti con capannoni da destinare a laboratori.

Dopo il 1960 appaiono le prime costruzioni condominiali e i primi esempi sono stati proprio Le Case Popolari di iniziativa Pubblica.

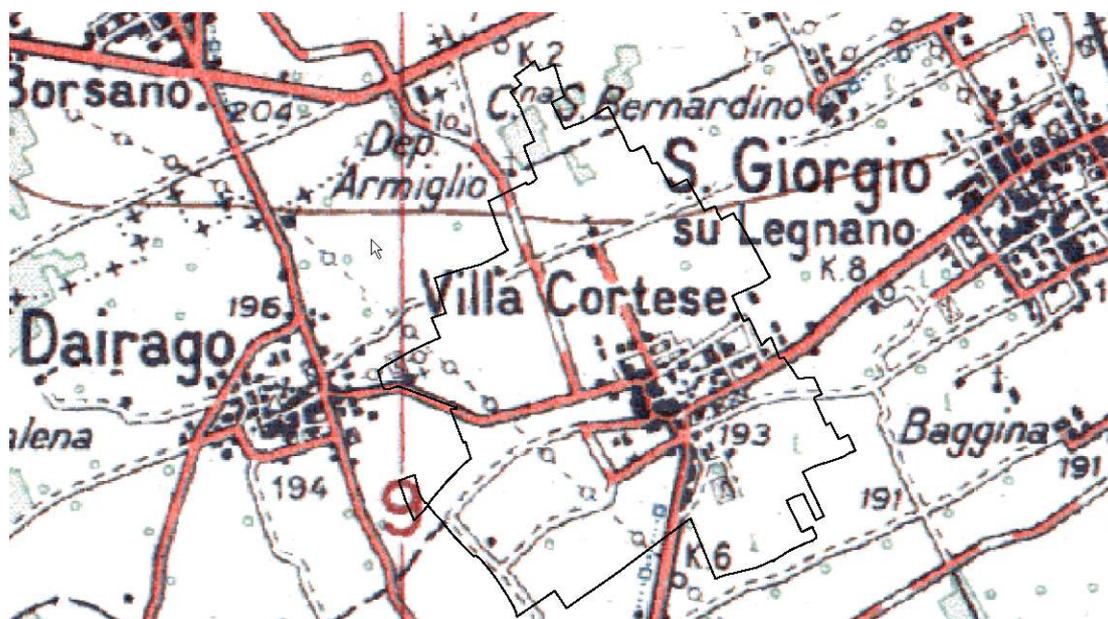


Figura 9 Stralcio IGM 1958

2.2. Il nucleo storico

Si riporta di seguito l'individuazione del nucleo storico sulla carta tecnica regionale del 1994. Gli edifici realizzati tra il 1888 e il 1930 mantengono la stessa tipologia della casa a corte con fronti semplici su strada che compongono cortine edilizie continue.

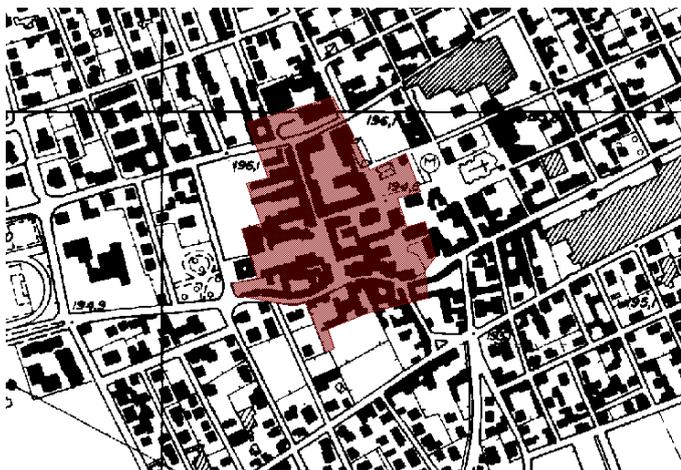


Figura 10 Nucleo storico al 1888 levata IGM - fonte PTCP di Milano



Figura 11 Nucleo storico al 1930 levata IGM- fonte PTCP di Milano

Nel centro storico di Villa Cortese si possono distinguere due tipi di edificazione: quello caratterizzato dalla tipologia a corte chiusa e quello caratterizzato dalla corte aperta con disposizione a pettine. Non vi sono edifici di particolare interesse e anche rispetto alle due chiese di origini più antiche bisogna dire che una è stata demolita e l'altra trasformata completamente.



Figura 12 edifici su via Frontini



Figura 13 piazza della Vittoria- individuabile già nelle mappe del catasto teresiano

L'immagine complessiva dell'area centrale appare eterogenea per soglia di edificazione e tipologia costruttiva. Alcuni degli edifici storici residui sono stati oggetto di trasformazioni che ne hanno compromesso l'immagine originaria.

Il sistema commerciale di vicinato, ad eccezione delle presenze intorno al Municipio, è disposto in modo frammentario sulla viabilità locale.



Figura 14 via Ferrazzi e chiesa di San Vittore

2.3. Il tessuto urbano

Villa Cortese appartiene ad un territorio fortemente urbanizzato della Provincia di Milano, con gli elementi di criticità ambientale tipici di tutto l'hinterland milanese, caratterizzato da un forte sviluppo urbano e industriale e dall'assenza di una forma di paesaggio che connoti l'ambito territoriale in maniera chiara.

Si caratterizza come tessuto compatto, prevalentemente residenziale, con due zone una a ovest e una a sud del comune con concentrazione industriale. La parte nord e sud ovest del comune è agricola.

L'unico impianto storico riconoscibile è quello viario che collega il centro storico a ovest con Dairago e a est con San Giorgio su Legnano.

Altra caratteristica del territorio è l'assenza di margini definiti tra l'ambiente urbano e quello agricolo, sia nelle aree a destinazione industriale che residenziale. Vi è inoltre il rischio della saldatura con il tessuto urbano di San Giorgio su Legnano e Dairago.

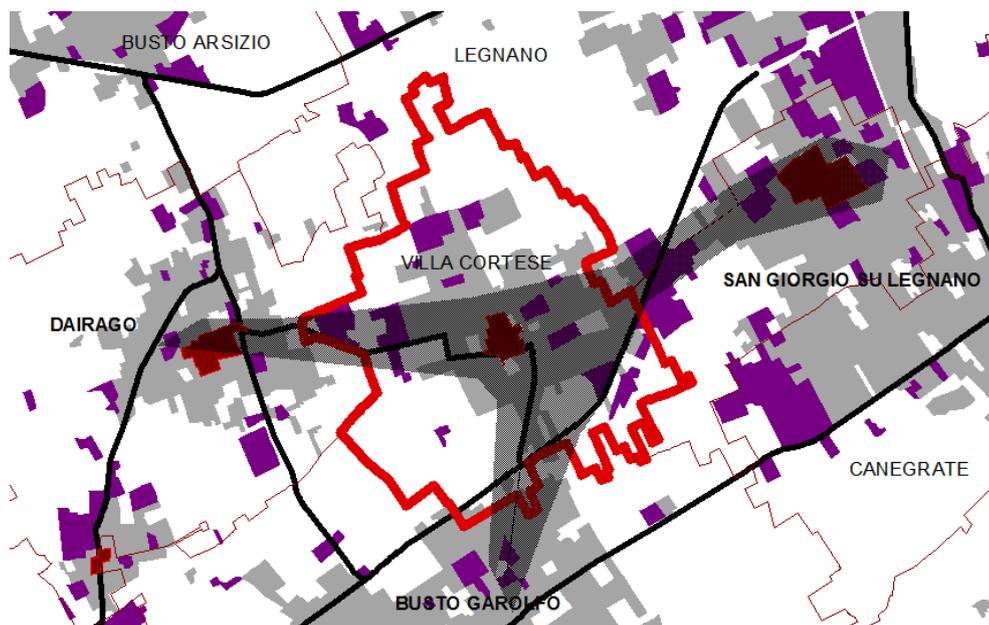


Figura 15 Linee di pressione antropica

Lungo le principali direttrici e adiacente al tessuto residenziale si sono sviluppate le aree destinate alla produzione che sono sostanzialmente completate.

La SP12, che attraversa da est a ovest la parte sud del comune, rappresenta una vera e propria cesura tra la parte residenziale e quella produttiva più recente che si è sviluppata, senza soluzione di continuità, lungo provinciale fino a San Giorgio su Legnano e che si configura come un quartiere a sé stante e totalmente sconnesso dal tessuto urbano preesistente.



Figura 16 – Strada Provinciale 12

La tipologia degli edifici residenziali di costruzione recente è caratterizzata da edilizia rada con due piani fuori terra e piccoli condomini.



Figura 17 foto aerea del 2009 fonte Atlante cartografico Italiano

3. IL PROGETTO DEL PIANO DELLE REGOLE

Il progetto del Piano delle Regole concorre ad integrare ed a completare le trasformazioni urbane che sono previste ed auspiccate nel Documento di Piano.

Il progetto sul tessuto costruito muove dall'insieme degli elementi che costituiscono l'assetto attuale del territorio:

- il nucleo storico (identificazione delle aree da riqualificare e ampliamento del Parco di via Vercellio)
- il sistema dei luoghi collettivi (è in corso la costruzione di un nuovo complesso scolastico e la riorganizzazione degli spazi centrali della città)
- le connessioni tra gli spazi pubblici (progetto dei percorsi ciclabili tra i servizi)

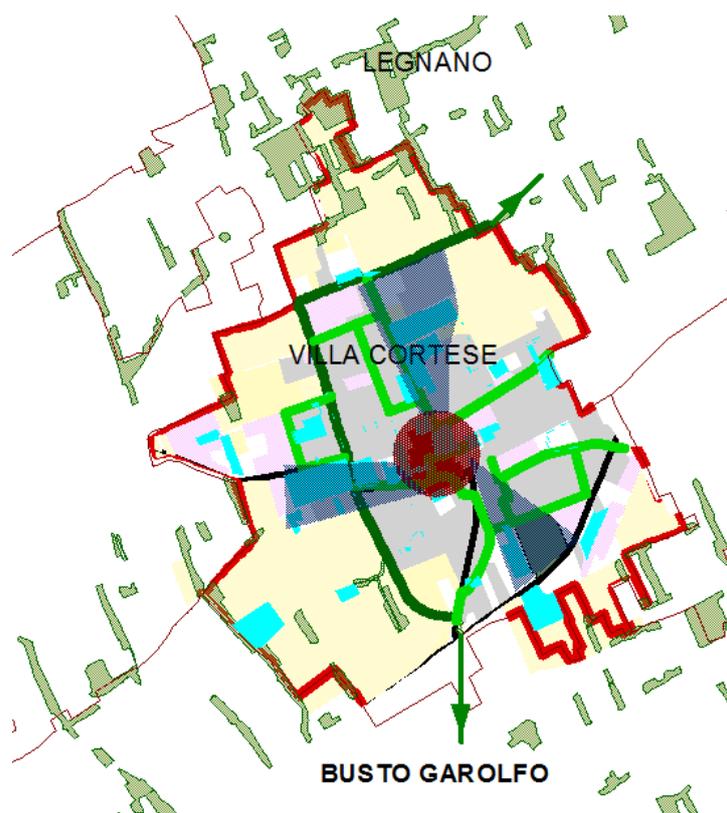


Figura 18 schema delle connessioni tra spazi pubblici e nucleo storico

Villa Cortese nel tempo ha sviluppato una rete di servizi di interesse pubblico, amministrativi sportivi e scolastici, di grande interesse; messe a sistema queste aree costituiscono dei canali, ampi e di qualità, che arrivano fino al centro e proseguono fino a nord verso le aree

agricole, organizzati su una linea continua che in alcuni casi potrebbe diventare un percorso ciclabile. Il piano mette in luce questa rete di connessioni e ne indica la conservazione e, quando possibile, il potenziamento. Questa operazione ha infatti il vantaggio di concepire le aree di interesse pubblico collegate tra loro in modo da essere in sinergia e facilmente raggiungibili attraverso percorsi protetti.

I principali elementi di modificazione normativa che sono stati introdotti rispetto al PRG del 2003 sono:

- le aree di antica formazione per le quali si prevede una semplificazione procedurale mirata a ridurre al minimo il ricorso ai Piani di Recupero attraverso l'introduzione degli interventi minimi sul patrimonio edilizio esistente;
- le aree residenziali esistenti che sono state ridotte a due categorie(B1 e B2)
- il giardino privato meritevole di tutela e di particolare interesse ai fini della fruizione pubblica per i quali è prevista l'acquisizione attraverso la monetizzazione degli standard previsti nei Piani Attuativi.

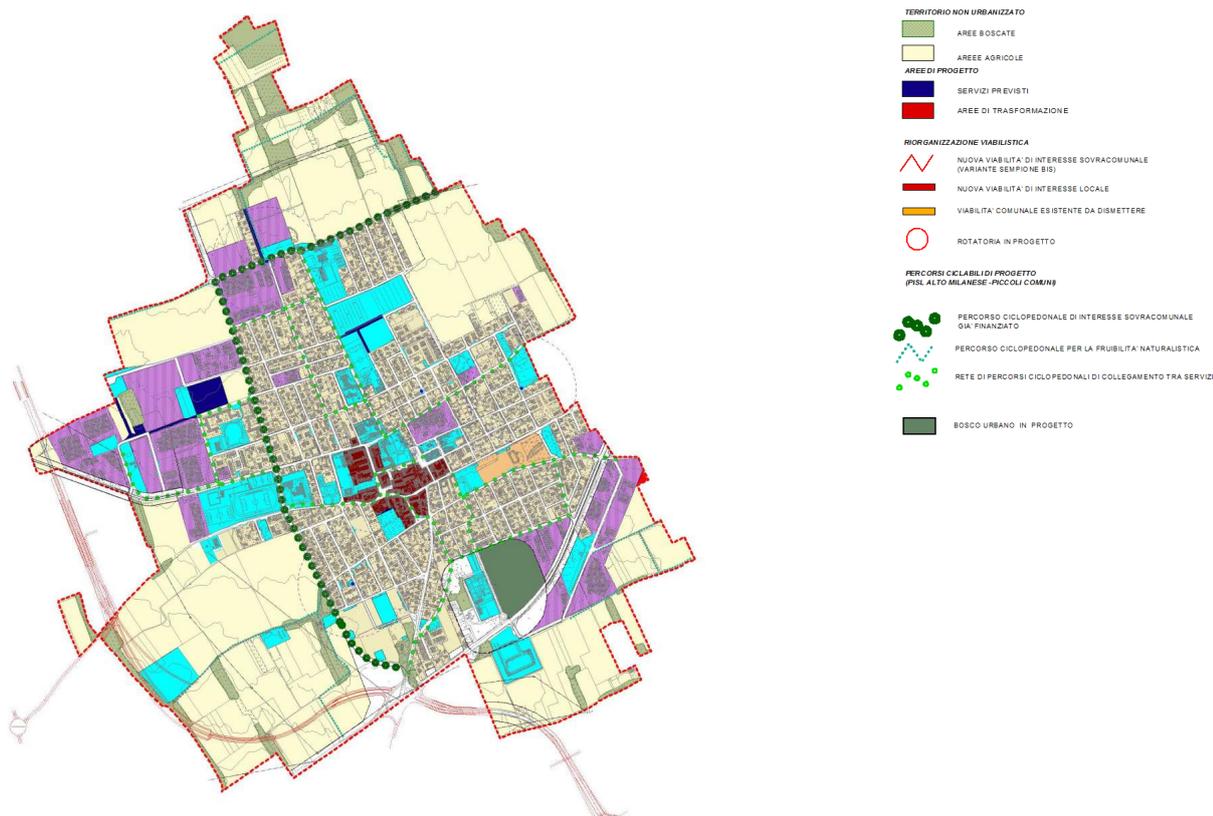


Figura 1 - Sintesi degli aspetti ambientali

4. Tutela dei beni ambientali e piano paesistico comunale

I beni ambientali sottoposti a varie forme di tutela e/o attenzione nel comune di Villa Cortese completano la determinazione dei “valori” del territorio per la predisposizione del Piano Paesistico Comunale, quale definizione di dettaglio degli elementi di attenzione del territorio - come previsto dalla normativa regionale e dal Piano Paesistico Regionale in vigore - che sottolinea ed amplia gli aspetti di interesse del paesaggio da considerare.

Il Piano delle Regole riveste infatti natura contenuti ed effetti di Piano Paesistico Comunale.

In questo senso il Piano delle Regole assume come proprie le indicazioni e le prescrizioni di natura paesistica contenute nel Piano Territoriale di Coordinamento Provinciale della Provincia di Milano.

A partire da questa base di indicazioni il Piano delle Regole specifica a livello di maggior dettaglio gli elementi presenti sul territorio che possiedono in qualche misura rilevanza rispetto all’assetto paesistico e ne indica i modi di salvaguardia e valorizzazione.

La tavola C2 (Rilevanza paesistica: beni costitutivi del paesaggio) e C3 (Carta della sensibilità) e la normativa del Piano relativa agli aspetti paesistici, sono gli strumenti predisposti dal PGT per questo scopo, ed hanno la funzione di individuare le caratteristiche paesistiche del comune e di specificarne gli elementi di vulnerabilità e attenzione, condizionando anche le scelte del Piano con riferimento alle trasformazioni prefigurate.

La Tavola C2 individua, oltre alle previsioni di rilevanza ambientale degli strumenti sovraordinati (PTPR e PTCP provinciale) gli specifici elementi ambientali costitutivi del paesaggio di Villa Cortese e le norme correlate che dettano le specifiche normative per la loro tutela e valorizzazione.

La Tavola C3 (Carta della sensibilità), a sua volta, suddivide il territorio comunale attribuendo a ciascuna porzione un grado di sensibilità ambientale.

La suddivisione delle classi è desunta dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045

Approvazione «Linee guida per l'esame paesistico dei progetti» [...] e prevede 5 classi di sensibilità (numerate da 1 a 5) con livello di sensibilità crescente.

1 = Sensibilità paesistica molto bassa

2 = Sensibilità paesistica bassa (Zone edificate miste residenziali e produttive)

3 = Sensibilità paesistica media (Aree dei nuclei storici, dei servizi e delle connessioni)

4 = Sensibilità paesistica alta (aree agricole)

5 = Sensibilità paesistica molto alta (Aree Boscate e Giardini storici).

Il territorio comunale è stato classificato a partire dalla classe di sensibilità bassa.

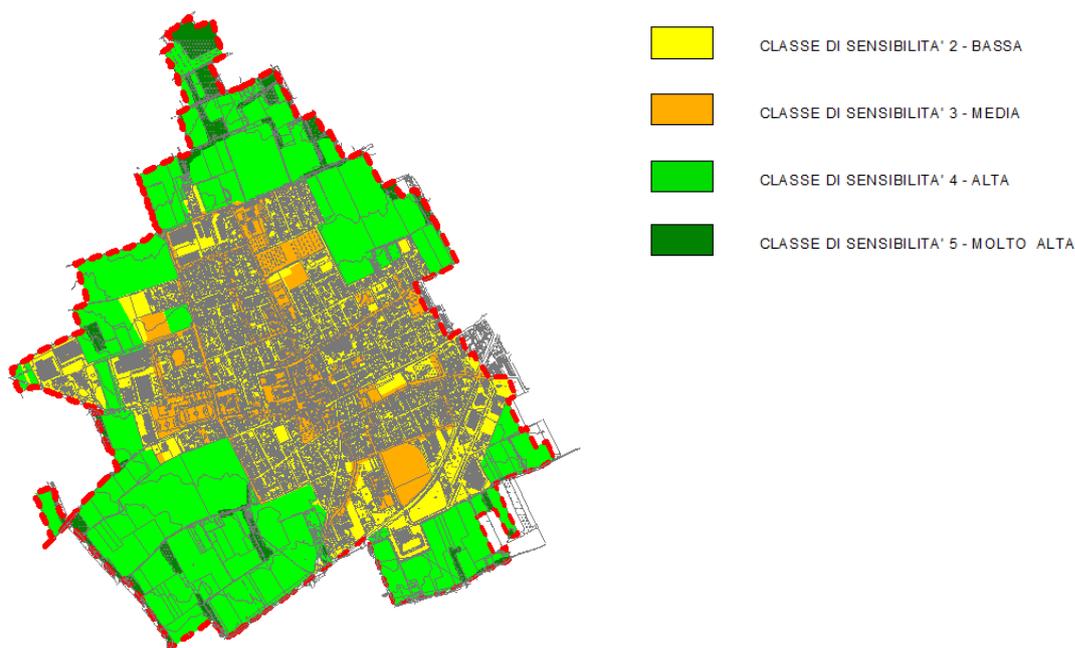


Figura 19 carta delle sensibilità

L'attribuzione di livelli di sensibilità a zone del territorio comunale risponde a quanto previsto dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, al punto 5, dove viene indicato:

«Al fine di fornire ai progettisti un utile strumento conoscitivo per la fase di valutazione della sensibilità del sito e nel contempo per agevolare il compito degli uffici tecnici e delle commissioni edilizie, le amministrazioni comunali possono, [...] predeterminare sulla base degli studi paesistici compiuti e in coerenza con quanto indicato dalle “linee guida per l'esame paesistico dei progetti” la classe di sensibilità paesistica delle diverse parti del territorio comunale o di particolari aree di esso»

Il significato di tale indicazione è quello di definire un livello minimo di sensibilità da attribuirsi a ciascun ambito di aree: nulla esclude infatti che in un ambito di modesta sensibilità ambientale siano contenuti siti puntuali o di dimensione comunque non percepibile alla scala di rappresentazione della tavola grafica, di maggiore sensibilità. La classe di sensibilità prevista dalla tav. C3 rappresenta dunque il valore minimo da cui partire per l'applicazione del meccanismo valutativo dei progetti stabilito dalla D.g.r. 8 novembre 2002 – n. 7/11045, ferma restando la necessità della valutazione da parte del progettista della sensibilità

specifica del sito in cui è prevista la localizzazione del progetto, secondo i criteri stabiliti dalle linee guida regionali.

Gli elementi costitutivi del paesaggio che caratterizzano Villa Cortese sono:

- a) aree boscate
- b) aree verdi e di riequilibrio ecologico ad uso agricolo
- c) edifici di interesse storico
- d) strade principali
- e) elettrodotti
- f) percorsi pedonali e ciclabili esistenti

Fatto salvo quanto previsto dal Piano Paesistico Regionale e dal PTCP di Milano, oltre che dalla normativa del presente Piano, in virtù delle peculiarità del territorio è necessario in particolare fissare l'attenzione su alcuni aspetti di particolare significatività.

Villa Cortese è inserito in un territorio fortemente urbanizzato e con poche aree libere poste a nord e a ovest del territorio comunale, dove l'agricoltura resta una funzione marginale. In questo contesto assumono significato l'esistenza di forme di salvaguardia di rilevanza sovra comunale.